

17 מאי 2020

לכבוד

כל מאן דבעי

שלום רב,

**הנדון: חדל"ת 11595-05-20 א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 512762089**

**(להלן: "החברה")**

הריני לפנות אליכם בקשר עם העניין שבנדון ולעדכנכם כדלקמן:

1. ביום 6.5.2020 פנתה החברה (ובעל מנייתה, מר עבד אבו קוש), לבית המשפט המחוזי בבאר שבע בבקשה לכינוס אסיפות נושים לשם הבאת הסדר חוב לאישור לפי סעיף 321 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (במסגרת חדל"ת 11595-05-20).

העתק הבקשה והצעת הסדר הנושים שצורפה לה – מצ"ב יחדיו **כנספח "1"**.

2. ויובהר, במסגרת בקשתה, לא ביקשה החברה סעד של עיכוב ו/או הקפאת הליכים ו/או מינוי בעל תפקיד בעניינה ואף לא ביקשה מתן צו לפתיחת הליכים בעניינה. נהפוך הוא, החברה הסבירה והדגישה כי הינה ממשיכה לפעול בצורה מלאה בפרויקטים המבוצעים על ידה (ויודגש, גם בימים אלה ממשיכה החברה לפעול באופן מלא).

3. במסגרת דיון מיום 11.5.2020, נעתר בית המשפט המחוזי בבאר שבע (כב' השופט יעקב פרסקי), לבקשת החברה, והתיר לה לכנסת אסיפות נושים.

העתק פרוטוקול הדיון מיום 11.5.2020 – מצ"ב **כנספח "2"**.

4. לאור האמור, אסיפות הנושים תתכנסנה **ביום 15.6.2020 בבית ציוני אמריקה, אודיטוריום מרלן, רח' דניאל פריש 1, תל אביב**, ובהתאם לפירוט הבא:

5. **אסיפת נושים מובטחים**: החל מהשעה 11:00–11:30.

**אסיפת נושים בדין קדימה**: 11:45–12:15.

**אסיפת נושים רגילים ונושים בעלי ערבויות אישיות**: 12:30–13:00.

6. בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד, כל נושה שמעוניין להשתתף ולהצביע באסיפות הנושים, יגיש לחברה **תביעת חוב, זאת עד ליום 8.6.2020**. תביעות החוב יוגשו לב"כ החברה, עו"ד רון נאווי, באמצעות מייל: [danielle@abn.co.il](mailto:danielle@abn.co.il) או במסירה אישית בכתובת לינקולן 20 (בית רובינשטיין) קומה 5, בתל אביב.

7. בהקשר זה יצוין, כי נושים בעלי ערבות אישית ידרשו לפרט את הערבויות ולצרף אסמכתאות מתאימות.

8. תשומת הלב, כי ישיבה לצורך אפשרות אישור הסדר הנושים נקבעה ליום 24.6.20 בשעה 13:45 בבית המשפט המחוזי בבאר שבע.
9. מלוא נספחי הבקשה, וכן הצעת ההסדר, טופס תביעת חוב, טופס הסכמה/התנגדות להסדר, טופס ייפוי כוח לצורך ייצוג באסיפה או מסמכים נוספים, נגשים לצפייה באתר האינטרנט של רו"ח אלון פרדקין בכתובת: <http://www.fabg.co.il> (הקליקו על "א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ").
10. הריני עומד לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה נדרשת.
11. אין באמור במכתבי זה ו/או במה שאינו אמור בו, כדי להוות ויתור ו/או הודאה של מרשתי כשם שאין במכתבי כדי למצות את טענותיה של מרשתי השמורות לה במלואן.

  
רון נאוי, עו"ד  
בי"כ החברה

- בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018  
(להלן: "החוק")
- ובעניין: תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019  
(להלן: "התקנות")
- ובעניין: א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512762089  
באמצעות עו"ד רונן נאוי  
ממשרד בר-יוסף, נאוי ושות'  
ובאמצעות עו"ד יריב שי ישינובסקי  
ממשרד קנולר ושות'  
מרח' לינקולן 20, בית רובינשטיין, תל אביב  
טל': 03-7611656; פקס: 03-7611655
- ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי – מחוז דרום  
מרח' התקווה 4, באר שבע  
טל': 08-6264575; פקס: 02-6467575  
(להלן: "הממונה")

## בקשה דחופה לכינוס אסיפות נושים לשם הבאת הסדר חוב לאישור

### לפי סעיף 321 לחוק חדלות פירעון

החברה מתכבדת לעתור לבית המשפט הנכבד בבקשה דחופה לאשר לה לכנס אסיפות נושים לשם דיון בהצעת הסדר בעניינה וליתן את ההוראות הדרושות בעניין כמפורט בפרק א'.

כבר בפתח הדברים יודגש, כי החברה אינה עותרת בבקשה למתן צו לפתיחת הליכים או למינוי נאמן זמני בעניינה והיא אף איננה עותרת בבקשה לסעד של הקפאת הליכים.

כל שהחברה מבקשת בשלב זה הוא את אישור כבוד בית המשפט לכינוס אסיפות נושים בעניינה על מנת לאשר הסדר נושים, שיש בו כדי לאפשר את הבראת החברה תוך שמירת המשך פעילותה כעסק חי, שמירת מקום עבודתם של כ- 140 מעובדיה, ושמירת הסיווג הקבלני הגבוה ממנו הינה נהנית (סיווג קבלני ג-5) והרישיונות ומספרי הספק אצל לקוחותיה המוסדיים.

לאור האמור לעיל ואשר יפורט בהרחבה בהמשך הבקשה, והואיל ואין בסעד המבוקש כדי לפגוע בגורם כלשהו ויש בו כדי לאפשר את שיקומה של החברה, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על כינוס האסיפות כמבוקש.

## **א. מבוא**

1. במסגרת הבקשה דנא, מתבקש כבוד בית המשפט לאשר כינוס אסיפות נושים לשם קידום הצעת הסדר בעניינה של החברה העוסקת בתחום הבניה והתשתיות והינה בעלת סיווג קבלני ג(5).
  2. כפי שיוסבר להלן, החברה נהנית ממוניטין רב בתחומה, ועל קהל לקוחותיה נמנים גופים מוסדיים רבים, (לחברה מס' ספק במשרד הבטחון), משרדי ממשלה (החברה הינה זכיין של משרד התחבורה, משרד השיכון, רכבת ישראל, קק"ל) עיריות, מועצות וחברות כלכליות של אלו.
  3. בתחילת שנת 2019, בשל גידול מואץ בפעילות החברה ללא הגדלה מתאימה של המימון הבנקאי ולאור העובדה שהחברה נדרשה להגדיל את הסכומים שהינם מפקידה כעכבון לביצוע הפרויקטים, נקלעה החברה לקשיים תזרימיים.
  4. בהתאם הגיעה החברה להסדרים פרטניים עם ספקיה לפירעון מלוא חובם, אולם הסדר זה והעובדה שספקיה הקשיחו את תנאי האשראי שלהם אל מול החברה הקשה על פעילות החברה.
  5. לאחרונה בעקבות משבר הקורונה הגיעה החברה למשבר תזרימי חמור עד שכיום אין ביכולתה לעמוד בהמשך התשלומים בגין חובותיה.
  6. מן הראוי להדגיש, וכפי שיפורט להלן, **כי החברה מצויה בעיצומה של תקופת ביצועי פרויקטים רווחיים שלשם ביצועם כבר הושקעו על ידה עלויות נכבדות, אלא שהתמורות בגין הפרויקטים הנ"ל מותנות בהשלמת ביצוע העבודות.**
  - ככל והחברה לא תשלים את ביצוע הפרויקטים הנ"ל (או תקלע להליכי חדלות פירעון), הרי שמעבר לכך שהחברה לא תזכה לרווח הגלום בפרויקטים, כל המשאבים וההוצאות שהוצאו על ידן לטובת אותם הפרויקטים ירדו לטימיון.
  - כמו כן, אי ביצוע הפרויקטים יגדיל את היקף החובות של החברה, שכן הדבר יביא לחילוט הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ולתביעות מצד מזמיני העבודה.
7. הצעת ההסדר שתפורט להלן, מבוססת על תקבולים שעתידיים להתקבל מהמשך הפעילות השוטפת של החברה ומתרומת בעלים.
  8. הצעת ההסדר תאפשר לשמור על פרנסתם של 140 עובדים שרובם ככולם הינם עובדים לא מקצועיים, אשר ספק אם ימצאו פרנסה אחרת, קל וחומר לאור המצב התעסוקתי השורר כיום במשק, ככל והחברה תסגר.
  9. מן הראוי להדגיש, כי הבקשה הינה דחופה ביותר, שכן לנוכח הקשיים אליהן נקלעה החברה, ככל ולא תמצא מסגרת להמשך פעילות החברה, לא יהיה בידן להמשיך ולבצע את הפרויקטים בהן התחייבה ולמעשה המקורות שעשויים לעמוד לטובת הנושים יתאינו.
  10. למותר לציין כי הסדר הנושים המוצע עדיף על פני כל אלטרנטיבה אחרת, וזאת לנוכח העובדה שלחברה אין כל נכסים מוחשיים שניתנים למימוש ובמקרה של פירוק ישמשו הנכסים הנ"ל לפירעון חובות הבנק בלבד וקיים ספק משמעותי אם ייוותרו מקורות לצורך החזר חוב לנושים.

## א. העתירות המבוקשות

לאור המפורט בבקשה זו, ולשם קידום הצעת ההסדר של החברה, מתבקש בית המשפט הנכבד לעשות שימוש בסמכותו ולהורות כדלהלן:

- א. לאשר לחברה לכנס אסיפות נושים לשם דיון והצבעה על הסדר הנושים אשר המתווה שלו מפורט בבקשה זו, והכל כמצוות ס' 322(א) לחוק חדלות פירעון.
- ב. להורות כי אסיפות הנושים ייערכו בתוך 30 יום מיום הגשת הבקשה, ולחילופין במועד שימצא לנכון כבי בית המשפט להורות.
- ג. להורות כי דבר כינוס אסיפות הנושים יפורסם בשני עיתונים אחד נפוץ יומי, והשני עיתון כלכלי, וכי עקב לוח הזמנים הצפוף תשלח החברה, הזמנה פרטנית לכל נושה מהותי שלה.
- ד. להורות כי כל נושה המעוניין להשתתף ולהצביע באסיפות הנושים, חייב להגיש תביעת חוב ערוכה כדין ולמסור אותה לידי החברה, בתוך 21 יום ממועד אישור כבוד בית המשפט את הבקשה דנא, ככל שתאושר.
- ה. להורות כי נושי החברה שהינם בעלי ערבות אישית ידרשו לפרט את הערובות המצויות בידן ולהמציא אסמכתאות.
- ו. לקבוע כי נושה שלא יגיש תביעת חוב במועד, לא יהיה זכאי להשתתף בחלוקת דיבידנד במסגרת הליכי ההסדר ולא תעמוד לו כל טענה בקשר לחובות החברה כלפיו, לרבות כלפי הערבים לחובות הנ"ל.
- ז. להורות כי נוסח מעודכן של הסדר הנושים (ככל ויהיה צורך לעדכן את הסדר הנושים לאחר הגשת תביעות החוב) יועמד לרשות הנושים, וזאת לאחר חלוף המועד להגשת תביעות חוב ולפחות 7 ימים לפני מועד האסיפה המיועד.

## נספחים לבקשה

מצורפים לבקשה זו המסמכים הנדרשים מהחברה ואלו הם:

- הצעה להסדר נושים בהתאם לס' 321(א)(2) לחוק חדלות פירעון, מצ"ב ומסומן כנספח 1.
  - העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה (כולל נספחים), מצ"ב ומסומן כנספח 2.
  - העתק מרשימת הליכים משפטיים מהותיים שהחברה צד להם, מצ"ב ומסומן כנספח 3.
  - העתק רשימת נושאי משרה בחברה (מתוך דו"ח רשם החברות), מצ"ב ומסומן כנספח 4.
- בנוסף, מעבר לנספחי החובה הנ"ל, מצורפים לבקשה זו גם הנספחים הבאים:
- העתק מתעודת התאגדות של החברה, מצ"ב ומסומן כנספח 5.
  - העתק מדוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2015-2018, מצ"ב ומסומן כנספח 6.
  - העתק טיוטת דוחותיה הכספיים של החברה (בלתי מבוקרים) לשנת 2019 – מצ"ב ומסומן כנספח 7.

## ב. רקע עובדתי

### ב(1) רקע כללי

11. חברת א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ הינה חברת בנייה (פיתוח ותשתיות) שהחלה פעילות בשנת 1999 והינה פעילה ברצף בתחום הבנייה עד היום.
12. החברה הוקמה ע"י מר **עבד אבו קוש** שהינו בעל המניות והדירקטור היחיד בה.
13. מר אבו קוש (48), שהינו הרוח החיה בחברה, הינו אדם בעל מוניטין וניסיון עשיר בעולם הבנייה מזה למעלה מ-30 שנה. בתחילת פעילות החברה יצק אליה מר אבו קוש את פעילותו העצמאית הקודמת שאותה החל בראשית שנות ה-90.
14. משרדי החברה ממוקמים בבאר שבע ופעילותה של החברה נפרסת בכל רחבי הארץ ובדגש על איזור הדרום.
15. החברה הינה בעלת **סיווג קבלני ג'-5**, וככזו הינה פעילה בפרויקטים בהיקפים של מיליוני ועשרות מיליוני שקלים.
16. כפי שיפורט באריכות בהמשך, לחברה **עשרות פרויקטים פעילים בשלבי ביצוע שונים בימים אלו** והינה **מעסיקה כ-140 עובדים**, מרביתם מאזור הדרום, ובהם נהגי כלי צמ"ה, מהנדסים, חשבי כמויות, מנהלי עבודה, עובדי מנהלה ועוד. מקצת מהעובדים הינם בעלי הכשרה מיוחדת כאמור (מהנדסים), אולם מרביתם אינם בעלי הכשרה מיוחדת **ופרנסתם תלויה בהמשך פעילות החברה**.
17. רשימת לקוחות החברה מורכבת, כמעט במלואה, **מגופים מוסדיים** (לחברה מס' ספק במשרד הבטחון), משרדי ממשלה (החברה הינה זכיין של משרד התחבורה, משרד השיכון, רכבת ישראל, קק"ל) עיריות, מועצות וחברות כלכליות של אלו.
18. החברה ומר אבו קוש נהנים **ממוניטין מצוין** בקרב קהל לקוחות החברה והפרויקטים הרבים שנמסרו על ידה זכו לשבחים רבים מלקוחות החברה, כאשר הלכה למעשה אין ולא הייתה כנגד החברה ולו תביעה אחת הנוגעת לרמת הביצוע ו/או טיב העבודות שבוצעו על ידי החברה עד כה ולשביעות רצון הלקוחות.
19. על קצה המזלג וכדי להבין את סוג וטיב הפרויקטים אותם מבצעת החברה יצינו חלק קטן ביותר מאותם פרויקטים רבים שאותם סיימה החברה ומסרה לשביעות רצון לקוחותיה ובהם: פרויקט ביצוע כביש 31 בשיתוף פעולה עם אשטרום, בהיקף של 60 מיליון ₪; פרויקט הקמת תשתיות למתחם מגורים "סיגליות" בבאר שבע, בהיקף 30 מיליון ₪; פרויקט פיתוח שכונה חדשה בשדרות בהיקף של 30 מיליון ₪; ביצוע פרויקטי פיתוח ותשתיות לחברה הכלכלית באר שבע בהיקף של 60 מיליון ₪ (סיגליות, בן גוריון); פרויקטי פיתוח ותשתיות בערבה בהיקף של כ-40 מיליון ₪ ועוד.

### ב(2) המשבר אליו נקלעה החברה

20. בהתאם לדוחותיה הכספיים במהלך שנות פעילותה האחרונות של החברה (ועד לשנת 2018), הציגה החברה גידול קבוע בשורת ההכנסות ובשורת הרווחים.
21. מחזורי החברה צמחו באופן עקבי במהלך השנים והסתכמו לשנת 2015 בסך של 75 מיליון ₪, בשנת 2016 עלה המחזור בכ-60% למחזור בסך של 119 מיליון ₪, בשנת 2017, שוב גדל מחזור הפעילות של החברה בכ-23% והסתכם בסך 146 מיליון ₪.

22. בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, גידול זה בפעילותה הביא עימו לעלייה מתונה גם ברווחיותה. כך למשל, רווחי החברה (אחרי מיסים) לשנת 2015 הסתכמו לסך של 2 מיליון ₪; בשנת 2016 הסתכמו הרווחים לסך של 3.6 מיליון ₪ ובשנת 2017 הסתכמו הרווחים לסך של 5 מיליון ₪.
23. בשנת 2018, חלה ירידה קלה במחזור המכירות של החברה לכ- 144 מיליון ₪ ורווחי החברה הצטמצמו עד לכ- 1.5 מיליון ₪.
24. בשנת 2019, בעקבות המחנק התזרימי אליו הגיעה החברה (מהטעמים שיפורטו להלן), ירד מחזור המכירות של החברה בכ- 25% ועמד על כ- 100 מיליון ₪. שנה זו הסתיימה לראשונה בהפסד (בשלב זה אין לחברה מאזן מבוקר).
25. כפי שניתן לראות, החברה חווה תקופה מאתגרת, כאשר המשבר הנוכחי הביא אותה למצב שהיא נדרשה להגשת הבקשה כיום.
26. בחינת מצב עסקי החברה, באמצעות הגורמים הרלוונטיים בחברה יחד עם הגורמים האמונים על כתיבת בקשה זו והכנת התכנית הכלכלית בעניינה מלמדת, כי המפנה השלילי במצב עסקי החברה והקושי התזרימי אליו נקלעה בעת האחרונה נבע בעיקר מצמיחה מהירה ללא הגדלת מימון שיתמוך בקצב הגידול.
27. כפי שהוסבר לעיל, החברה צמחה בקצב מהיר מאוד ממחזורים של כ- 75 מיליון ₪ בשנת 2015 למחזורים כפולים בשנים 2016-2018.
28. הקפיצה במחזורים הביאה להגדלת עכבונות וערבויות שאותן נדרשה החברה להעמיד לטובת הפרויקטים הפתוחים (פרויקטים שברבים מהמקרים נמשכו למעלה משנה) וזאת ללא הגדלת מימון מתאים מהבנקים.
29. שולי הרווח שנתו "על הנייר" נאלצה החברה להפקיד כפקדונות כנגד ערבויות לפרויקטים גדולים יותר בהם זכתה ואליהם נכנסה לעבודה וזאת מבלי שהאשראי לחברה גדל בצורה מתאימה.
30. במהלך שנת 2019 החלה החברה להרגיש כי המחנק התזרימי אליו נקלעה החל לתת אותותיו באשר החברה כבר התקשתה לעמוד בצורה שוטפת ומלאה בתשלום חובותיה לספקים בהגיע זמן פרעונם.
31. לאור זאת פנתה החברה לכלכלן אשר גיבש בעבור החברה הסדרי פריסת חוב פרטניים למול עשרות (כ-70) מספקי החברה, תוך תשלום 100% מחובותיה של החברה לאותם ספקים.
32. הסדרי הפריסה שגובשו למול הספקים הקשו על החברה בשני אופנים שונים ומקבילים: ראשית, אותם ספקים החלו לחשוש מהמשך עבודה עם החברה והרעו את תנאי האשראי לחברה באופן מיידי (דרשו מזומן או פריסת קצרות וקשיחות), בשים לב לכך שדובר על הסדרים שנעשו בצורה עצמאית ולא קולקטיבית. הדבר הביא עימו קושי מיידי לעמוד בתזרים החברה המאתגר ממילא.
33. שנית, החברה נאלצה לשרת הסדרי חוב יומרניים מדי (בלשון המעטה), בפריסת חוב קצרות, שהתווספו לתזרים השוטף הצפוף ממילא. נתון ללא גידול מימוני מתאים במערכת הבנקאית ותוך הותרת סכומים ניכרים כעכבונות בפרויקטים (ומתן בטוחות לצורך ערבויות למכרזים חדשים כמו גם לביצוע וטיב) "חנקו" את החברה והקשו על המשך פעילותה הסדירה.
34. לאחרונה, הביא משבר הקורונה לקשיים נוספים בפעילות השוטפת, עד שלא נותרה לה כל ברירה אלא לגבש תוכנית הבראה כוללת, שגובשה באמצעות גורמים מקצועיים המתמחים בתחום, ואשר יש בה כדי לאפשר את הבראת החברה תוך שמירה על האינטרסים של הנושים.

35. כאמור לעיל, על אף הקשיים אותם חווה החברה, עדיין נהנית החברה ממוניטין מצוין בתחומה, וקיימים לקוחות רציניים ומכובדים רבים המעוניינים בשירותיה.
36. בשלב זה, לפי בדיקה מקיפה שנערכה על ידי החברה ובסיוע רו"ח פרדקין, נמצא, כי החברה קשורה בכ- 40 פרויקטים בשלבי ביצוע שונים, כאשר מתוכם 16 פרויקטים פעילים (מהם 2 פרויקטים של תחזוקה). בנוסף, ישנם כ- 17 פרויקטים שהשלמתם הסתיימה והסטטוס בהם הוא המתנה לסגירה ותשלום חשבונות סופיים והשבת ערבויות כפי שיפורט בהרחבה בטבלה המצורפת בזאת.
- העתק טבלת הפרויקטים בהם קשורה החברה – מצ"ב **כנספח 8**.
37. בטבלה המצורפת לעיל מפורטים כלל הפרויקטים של החברה, בחלוקה לפי פרויקטים נביצוע עכשווי, פרויקטים שהעבודה בהם הסתיימה והוגש חשבון סופי ופרויקטים שוטפים של תחזוקת אתרים ומבנים. לכל אחד מהפרויקטים צורף סטטוס קצר עם הערכת סכומי ההכנסות וההוצאות הצפויות, סכומי הערבויות ופירוט מעמיד הערבות, צפי לסיום, ועוד.
38. בשל מצוקת האשראי וחוסר הוודאות בעניינה של החברה נמנעת החברה בשלב זה מליטול על עצמה פרויקטים נוספים.
39. ייאמר כבר עתה, כי השלמת הפרויקטים הקיימים כיום הינה רווחית (בין היתרה לאור העובדה שחלקם מצויים בפני השלמה ועיקר ההשקעה הכספית בהם כבר בוצעה), וכי ככל והחברה תמשיך לעבוד בצורה מסודרת, פרויקטים אלו יכולים לשמש כבסיס איתן להסדר נושים, אשר יאפשר לחלק לנושיה הרגילים דיבידנד בשיעור של כ- 30%.
40. כמו כן יודגש, כי בפועל החברה השקיעה כבר משאבים גדולים בפרויקטים השונים המפורטים בטבלה. לאור סוג ההתקשרויות של החברה עם לקוחותיה, אי השלמת העבודות תגרום לכך שהשקעות אלו ירדו לטמיון. שהרי כידוע, כנהוג בענף הבניה, החברה תהיה זכאית לקבל את עיקר התמורה בגין עבודתה (ובכלל זה כספים המגיעים לה בגין עבודות שבוצעו), רק ככל ותשלם את הפרויקטים.
41. כמו השלמת הפרויקטים תאפשר את השבת הערבויות הבנקאיות שניתנו על ידי הבנקים (בהיקף מליוני שקלים כמפורט בטבלה שבס' 72 להלן המפרטת חובות למערכת הבנקאית), ולהפחתת מצבת הנשיה של החברה באופן משמעותי.
42. למעשה, בקשת החברה הנה לאפשר לה לכנס אסיפות נושים, כשבטווח הקצר החברה תמשיך לפעול, עקב בצד אגודל, בפרויקטים שונים בהתאם למצב תזרים המזומנים שלה, זאת ללא ביצוע גרעוני.
43. בנוסף, על מנת להסיר דאגה מהנושים ובית המשפט, התחייבו בעלי החברה לדאוג באמצעות גיוס כספים מבני משפחתם למימון הוצאתיה הקבועות של החברה למשך תודש ימים. במהלך חודש זה, ניתן יהיה לדווח ולעדכן את כבוד בית המשפט באשר לסטטוס הפעילות, התקדמות דה-פקטו בפרויקטים, צפי גבייה והוצאות. כל אלו, כאמור, ללא הגדלה כלשהי של הגרעון לאור התחייבות הבעלים כאמור.
44. בענין זה מבקשים הח"מ להבהיר, כפי שניתן להיווכח מקריאת הטבלה, כי קיים צבר גביה משמעותי בחודשים הקרובים, כאשר ברי שהלקוחות ישלמו את החשבונות שהוגשו בשים לב להמשך התקדמות בפרויקטים. משכך, המשך הפעלת הפרויקטים הנו קריטי ליכולת החברה לגבות את חובותיה.



45. למותר לציין, כי ככל והחברה לא תשלים את ביצוע הפרויקטים, לא רק שהחברה לא תהא זכאית לקבל את יתרת התמורה המגיעה לה, אלא שחובותיה יגדלו פלאים לנוכח מימוש הערבויות הבנקאיות והתביעות ממזמיני העבודה.

46. כמו כן, מעבר לפרויקטים המתוארים לעיל, ביכולתה של החברה להיכנס לפרויקטים נוספים ואולם היא תוכל לעשות כן רק אם עתידה יתבהר וההסדר בעניינה יאושר באופן שיבטיח כי תוכל לקיים את התחייבויותיה הקיימות והעתידות לבוא.

47. מובן שלאחר שיתבהר מצבה המשפטי של החברה, ולאחר שתגובש תוכנית הבראה אשר כוללת התייחסות הן לסכומים שיוקצו לשם שירות חובות ההסדר והן לסכומים אשר יוקצו להמשך הפעילות השוטפת (על מנת לייצר הכנסות עתידיות שישרתו את ההון החוזר ואת הסדר הנושים), תוכל החברה לשוב וליטול על עצמה מכרזים והתחייבויות חדשות.

### ג. הצורך הדחוף בכינוס אסיפות ובאישור הסדר נושים בעניינה של החברה

48. כאמור לעיל, וכפי שיפורט להלן, המקור העיקרי שממנו ניתן יהיה לשרת את חובות החברה למלוא נושי החברה הוא ההכנסות הצפויות מהשלמת הפרויקטים הקיימים ורווחים מביצוע פרויקטים עתידיים.

49. ההיקף הכספי של רכוש המוחשי של החברה אינו רב. שכן מלבד כלי רכב כל וצמ"ח שחלקם משועבדים וממילא ערכם אינו גובה, אין לחברה נכסים מוחשיים נוספים.

50. מנגד, קיימת תועלת רבה מהמשך פעילות החברה אשר תביא לגבייה אופטימאלית של התקבולים מהפרויקטים השונים, אשר תביא עימה יתרון נוסף בדמות שחרור ערבויות שימשו כהון חוזר בפרויקטים נוספים יחד עם הזרמת הון הדרוש לביצוע ההסדר.

51. יתר על כן, כפי שהוזכר לעיל, התרחיש המסתבר ביותר ממצב של קריסת החברה ועצירת פעילותה הינו שהגורמים החייבים לתברה כספים בתמורה לפרויקטים הפעילים כיום, לא רק שלא ישלמו את המגיע מהם לתברה בתרחיש של עצירת פעילות אם כי יעלו טענות לנזקים רבים שתסב להם עצירת הפעילות בסמוך לסיומה ויקזזו סכומים שזכות החברה בהם כבר התגבשה נכון למועד כתיבת שורות אלו.

52. לנוכח המצב התזרימי הקשה אליו נקלעה החברה וההליכים המשפטיים שעומדים בפתח בצורה בלתי נמנעת ללא הליך קולקטיבי מתאים, אין בידי החברה להמשיך ולבצע את הפרויקטים בצורה סדירה, אלא ככל ויהיה בידה להגיע להסדר עם נושיה.

53. לעניין זה יוער, כי חלק ניכר מנושי החברה מבין את מצב החברה ונמנע מלנקוט הליכים כנגדה מתוך הבנה שרק המשך פעילות יכול לאפשר לחברה (שנקלעה לקשיים בתום לב) לשלם חלק מחובותיה, וכי מוטב לאפשר את המשך פעילותה ולהגיע להסדר חוב כולל שיאפשר הסדר לכלל הנושים הרגילים, שלא צפויים לזכות בדבר (או לכל היותר יזכו לשברירי אחוזי דיבידנד במקרה הטוב) בחלופת הפירוק.

54. כך או אחרת, דומה כי ככל והחברה רוצה להגיע להסדר שיוכל לאפשר את פעילותה ואת הבראתה, הרי שיש צורך בהליכי הסדר נושים כהגדרתם בחוק, שיעשו בצורה שקופה ושוויונית (ויסירו חשש של הנושים שכל דאלים גבר), ואשר יוכלו לספק לחברה שקט תעשייתי.

#### ד. עדיפות הסדר על פני הליכי פירוק

55. מהאמור לעיל עולה בצורה חד משמעית, כי את ערכה של החברה ניתן לשמר רק במצבה כ"עסק חיי" ויצרני ותוצאה שכזו ניתן להשיג אך ורק באמצעות גיבוש הסדר נושים לחברה, שכן אין די בנכסי החברה ובהוונה העצמי (גם לא לאחר תוספת ההון העצמי של בעל המניות היחיד) כדי לשרת פירעון מלוא חובות החברה ואף לא קרוב לכך.

56. בכל מקרה אחר, שבו לא יאושר הסדר נושים, הרי שעתידיה של החברה הינו להליכי פירוק.

57. בהליכים שכאלו לא יזכו הנושים הרגילים לדיבידנד של ממש, מן הטעם שנכסיה המוחשיים של החברה משועבדים רובם לבנקים ושיתרות המזומנים מהם נהנית החברה "על הנייר" משועבדים בפקדונות אצל הבנקים שהעמידו ערבויות כנגדם לחברה, וכן מן הטעם שהליכי חדלות פירעון יובילו בוודאות לאובדן הזכויות הכספיות בפרויקטים הרבים שהעבודה בהן טרם הושלמה.

58. לא זו אף זו, הפסקת פעילותה של החברה כעסק חי תגרום לחברה נזק כפול, שכן הדבר יגדיל את מצבת הנשייה של החברה מחד (בשל טענות שיעלו מזמיני העבודות ביחס לנזקים שייגרמו להם כתוצאה מנטישת אתרי העבודות) ואף תגרום לקושי ממשי לגביית חובות מלקוחות אלו מאידך (בשל טענות קיזוז שיועלו על ידם).

59. כמו כן, הניסיון מלמד שהפסקת פעילות החברה כעסק חי, תקשה בכל מקרה על האפשרות לגבות חובות מלקוחותיה בשל טענות שונות של אי התאמה ודרישה לתיקונים (הואיל ולא ניתן, או למצער קשה עד מאוד, לבצע תיקונים או לבדוק טענות לקוחות כשהחברה אינן פעילה).

60. אם לא די בכך, מתן צו פירוק לחברה יביא למצב שבו כל עובדי החברה כ- 140 עובדים (ובכלל זה עובדים פלשתינאיים), כאשר מרביתם ישראלים תושבי הנגב (אזור הסובל ממילא ממחסור במקומות תעסוקה), יאבדו את מקום עבודתם, בתקופה הגרועה ביותר שניתן להעלות על הדעת בעבור ציבור מחפשי העבודה בתחום הבנייה בישראל. בהקשר זה כבר נקבע, כי:

**"ככל שהחברה מעסיקה עובדים מקומיים רבים יותר, אשר אינם נמנים עם בעלי המניות או עם מקורביהם, כך גדל האינטרס הציבורי להבריאה ולמנוע ממספר גדול של עובדים... מלהיפלט אל מעגל האבטלה."**

**הקפאת הליכים – הלכה למעשה, בעמ' 66.**

דומה שאין צורך להכביר מילים על כך שהציטוט לעיל מהדהד בעוצמות גבוהות יותר בתקופה זו, שבו המשק הישראלי עומד על שיעור של כ- 26% אבטלה.

61. מנגד, כפי שתואר לעיל, ככל שתאושר הצעת ההסדר לחברה תוכל החברה לפעול הן להשלמת הפרויקטים והן לגביית חובות לקוחות וניסיון לאיתור והתקשרות בפרויקטים נוספים, כך התמורה שניתן לחלק לנושים תגדל.

62. לסיכום פרק זה יפים דברי כב' השופט ד' לויין בע"א 359/88 סולל בונה בע"מ נ' ד"ר י' נאמן כונס ומפרק של א. כוכב השומרון עמנואל בע"מ (1991), מה (3) 862 (פורסם בנבו) שעמד על העיקרון שלפיו עדיף הסדר נושים ושיקום חברה על פני פירוקה:

**"אין לך בהליכי פירוק של חברה החלטה פשוטה, החלטית ומהירה מאשר מתן צו לפירוקה של החברה, אולם קיצורי דרך במקרים כאלה לעתים קרובות מחטיאים את המטרה. במקום להושיע ככל שניתן את הנושים ולהעמיד עסק כלכלי על רגליו ולשקמו לטובת הנושים, ציבור העובדים והחברה בכללותה, עלולים, מתוך חיפזון יתר, למוטט סופית שלא בהכרח ישות כלכלית ולהמיט על כלל הנושים, ובעיקר על**

נושים לא מובטחים, הפסדים כספיים או אובדן כל השקעתם בחברה. הסדר פשרה סביר ומאוזן, המקובל על מרבית הנושים, עדיף ברוב המקרים על פירוק כפוי, שאולי ייטיב עם נושה זה או אחר וברוב המקרים רק ייתן בידו תיאורטית עמדת מיקוח טובה יותר להשגת יתרונות לעצמו, אך ירע את מצבם של הרבים שלא מטובתם ולא על דעתם."

63. לאור האמור לעיל, ברי שהיעתרות לבקשה זו והמשך הפעלת החברה כעסק חי, אגב ניסיון לאשר הסדר נושים, יוכל לשרת את כל הדמויות הרלוונטיות הנוגעות בחברה ובחן כלל נושי החברה, עובדיה וקהל לקוחותיה.

#### ה. נכסי החברה וחובותיה

##### ה(1) נכס בעמק שרה בבאר שבע

64. כאמור לעיל, החברה זכאית לקבל תמורה מהפרויקטים השונים שהינה מבצעת כמפורט בטבלה לעיל. יחד עם זאת, התקבולים מהפרויקטים השונים, גם בגין אלו שבוצעו בגינם כבר עבודה רבה, מותנית בהשלמת הפרויקטים.

65. בנוסף, לחברה זכויות בנכס מקרקעין באזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע, הידוע כגוש 38440 חלקה 100 (להלן: "הנכס בעמק שרה").

66. הנכס בעמק שרה נרכש על ידי החברה בשנת 1999 בתמורה לסך של 157,513 ש"ח. הנכס בעמק שרה משועבד לבנק מזרחי טפחות בע"מ במשכנתא מדרגה ראשונה להבטחת סך של 750,000 ש"ח (שעבוד מס' 48 בפלט רשם החברות של החברה).

67. בהתאם לחוות דעת שמאית מיום 7.4.19, שווי הנכס הינו כ- 860,000 ש"ח (כאשר הנכס הינו מגרש ריק ופנוי, זמין לבניה). שווי הנכס כפוף לשינויים בהתאם להתקדמות שלבי הבניה על גבי המגרש.

חוות דעת שמאי מיום 7.4.19 מצ"ב כנספח 9.

68. ביום 31.3.2020, חתמה החברה על הסכם למכר זכויותיה בנכס בעמק שרה לחברת מי העמק 2000 בע"מ, בתמורה לסך של 950,000 ש"ח.

העתק הסכם המכר מיום 31.3.2020 מצ"ב כנספח 10.

##### ה(2) כלים וכלי רכב

69. כמו כן, בבעלות החברה 31 כלים וכלי רכב.

רשימת כלי הרכב מצ"ב כנספח 11.

70. למען הסדר הטוב יצוין, כי החברה משתמשת בכלי רכבים ובכלים נוספים שאינם מצויים בבעלותה.

### ה(3) חובות החברה

71. טבלאות הנושים, מיון החובות לפי סיווג הנשיה וצפי להחזר חודשי, נערכו בסיוע רו"ח אלון פרדקין ורו"ח יהודה אנגלנדר, המתמחים בהסדרי נושים ועל בסיס נתוני החברה.

#### (I) חובות למערכת הבנקאית

72. לחברה חובות לבנקים, האוחזים בשעבודים ספציפיים על חלק מהפרויקטים (כאשר לבנק מזרחי שעבוד גם על זכויות החברה בקרקע שבעמק שרה), להלן פירוט החובות למערכת הבנקאית לשלהי חודש אפריל 2020 ופירוט הפקדונות המוחזקים בידי הבנקים ואשר הבנקים צפויים לקזום (הסכומים המפורטים בטבלה הינם בשקלים חדשים):

בנק	חוב - עו"ש והלוואות	ערבויות שהועמדו	פקדונות המשמשים בטוחה
לאומי	2,042,000	11,500,000 ₪ -	2,048,000
מזרחי	1,501,000	7,000,000 ₪ -	1,690,000
פועלים	375,000	4,500,000 ₪ -	1,203,000
מסד		4,000,000 ₪ -	889,000
סה"כ	3,918,000	27,000,000 ₪ -	5,830,000

73. בנוסף קיימים לזכות הבנקים שעבודים על חלק מרכבי החברה (כמפורט בנספח ...), אשר ערכם במקרה של מימוש ממילא נמוך והם נחוצים לשם השלמת הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה.

74. יצוין כי הבנקים אוחזים אף בערבות אישית של מר אבו קוש.

#### (II) נושים בדין קדימה

75. לחברה חובות לרשויות המס בסך כ- 1.5 מיליון ₪;

76. סך חובות החברה לעובדיה (לרבות בעת סיום יחסי עובד מעביד והשלמות לקופות) נאמדים ב- 1 מיליון ₪;

#### (III) נושים רגילים

77. סך חוב החברה לנושים הרגילים ולנושים בעלי ערבויות מסתכם בכ - 52 מיליון ₪ (להערכת החברה מרבית הנושים כ- 80% הינם בעלי ערבות אישית).

#### ו. עקרונות הסדר הנושים המוצע

78. במהלך התקופה האחרונה שקדה החברה על גיבוש הסדר נושים לטובת כלל הנושים.

79. בסופם של המגעים דומה שעלה בידי החברה לגבש הסדר שיש בו כדי לתת מענה ממשי לכלל נושי החברה (ואשר עדיף לעין שיעור על האלטרנטיבה של פירוק החברה).

80. הסדר הנושים מבוסס על התמורה שעתידה החברה לקבל מביצוע הפרויקטים והמשך פעילותה השוטפת וכן מתרומת בעלים.

81. למותר לציין, כי כאמור לעיל, השלמת הפרויקטים תביא גם להקטנת ההתחייבויות של החברה לנושים המובטחים.
82. במסגרת הסדר הנושים תחלק החברה דיבידנד בשיעורים הבאים:
- 82.1 נושים מובטחים – 100 אחוז מהחוב (לפי הסכמות ספציפיות);
- 82.2 עובדים – 100% מהחוב שיפרע במהלך העסקים הרגיל;
- 82.3 נושים בדין קדימה – 100% מהחוב;
- 82.4 נושים רגילים בעלי ערבות אישית – 30% מהחוב;
- 82.5 נושים רגילים ללא ערבויות אישיות – 20% מהחוב;
83. בהתאם להצעת ההסדר, התשלום לנושים המובטחים ישולם לפי סיכומים ספציפיים שיושגו למולם בהתאם לגובה הבטוחות של כל בנק/ נושה.
84. התשלום לנושים בדין קדימה יבוצע לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד אישור ההסדר, באמצעות תשלומים חודשיים שווים.
85. התשלום לנושים הרגילים בעלי הערבויות האישיות והתשלום לנושים הרגילים יבוצע לכל היותר בתוך 60 חודשים, בתשלומים רבעוניים שווים.

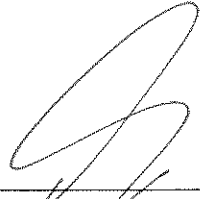
#### ז. תרומת הבעלים להסדר

86. עוד בטרם הגשת הבקשה ולמעשה בשנים האחרונות הזרים מר אבו קוש לחברה סך של כ- 400,000 ₪ לתמיכה בפעילותה השוטפת של החברה וכן על מנת שהחברה תצליח לשרת את התחייבויותיה. מר אבו קוש מוותר על חוב זה במלואו.
87. בנוסף, מר אבו קוש ויתר בחודשים האחרונים על שכרו ובחודשים אחרים הפחית בצורה דרמטית את שכרו.
88. מר אבו קוש הינו הרוח החיה בחברה והוא הגורם המהותי הנדרש לצורך המשך קידום הפרויקטים של החברה וגביית הכספים המגיעים לה.
89. בנוסף, מר אבו קוש יעמיד עצמו לרשות החברה וימשיך לעבוד בה עד לתום תקופת ההסדר בשכר מופחת. בנוסף, אימו של עבד, המשכירה את משרדי החברה לחברה, תמחל על חוב שכירות החברה בהיקף של כ- 200,000 ₪ וכן כל זמן שיקויים ההסדר תמחל אימו של מר אבו קוש על דמי השכירות.
90. לאחר אישור הסדר הנושים וכל זמן שיקויים על ידי החברה לא ניתן יהיה לתבוע את מר אבו קוש באופן אישי בקשר עם חובות החברה להם ערב ושעילתם לפני אישור הסדר הנושים. לאחר השלמת ההסדר, יופטר מר אבו קוש מערבותו ומחובותיו לחברה שעילתם בהתנהלות החברה עצמה.

**ח. סיכום ועתירה**

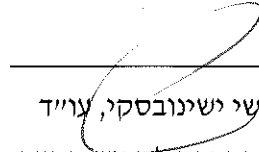
91. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה ולעתירות המפורטות בפרק א' לבקשה.

92. בקשה זו נתמכת בתצהירו של מר עבד אבו קוש.



רונן נאור, עו"ד

ב"כ החברה ומר אבו קוש



יריב שי שינובסקי, עו"ד

ב"כ החברה לגיבוש הסדר

היום, 5 במאי 2020.

## תצהיר

אני הח"מ **עבד אבו קוש ת.ז. 027625524**, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני בעל המניות של חברת א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**").
2. הריני עושה תצהירי זה כתמיכה בקשה דחופה לכינוס אסיפות נושים לשם הבאת הסדר חוב לאישור לפי סעיף 321 לחוק חדלות פירעון.
3. החברה נהנית ממוניטין רב בתחומה, ועל קהל לקוחותיה נמנים גופים מוסדיים רבים, (לחברה מס' ספק במשרד הבטחון), משרדי ממשלה (החברה הינה זכיין של משרד התחבורה, משרד השיכון, רכבת ישראל, קק"ל) עיריות, מועצות וחברות כלכליות של אלו.
4. בתחילת שנת 2019, בשל גידול מואץ בפעילות החברה ללא הגדלה מתאימה של המימון הבנקאי ולאור העובדה שהחברה נדרשה להגדיל את הסכומים שהינם מפקידה כעכבון לביצוע הפרויקטים, נקלעה החברה לקשיים תזרימיים.
5. בהתאם הגיעה החברה להסדרים פרטניים עם ספקיה לפירעון מלוא חובם, אולם הסדר זה והעובדה שספקיה הקשיתו את תנאי האשראי שלהם אל מול החברה הקשה על פעילות החברה.
6. לאחרונה בעקבות משבר הקורונה הגיעה החברה למשבר תזרימי חמור עד שכיום אין ביכולתה לעמוד בהמשך התשלומים בגין חובותיה.
7. מן הראוי להדגיש, וכפי שיפורט להלן, כי **החברה מצויה בעיצומה של תקופת ביצועי פרויקטים רווחיים שלשם ביצועם כבר הושקעו על ידה עלויות נכבדות, אלא שהתמורות בגין הפרויקטים הנ"ל מותנות בהשלמת ביצוע העבודות.**
8. ככל והחברה לא תשלים את ביצוע הפרויקטים הנ"ל (או תקלע להליכי חדלות פירעון), הרי שמעבר לכך שהחברה לא תזכה לרווח הגלום בפרויקטים, כל המשאבים וההוצאות שהוצאו על ידן לטובת אותם הפרויקטים ירדו לטימיון.
9. כמו כן, אי ביצוע הפרויקטים יגדיל את היקף החובות של החברה, שכן הדבר יביא לחילוט הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ולתביעות מצד מזמיני העבודה.
10. הצעת ההסדר תאפשר לשמור על פרנסתם של 140 עובדים שרובם ככולם הינם עובדים לא מקצועיים, אשר ספק אם ימצאו פרנסה אחרת, קל וחומר לאור המצב התעסוקתי השורר כיום במשק, ככל והחברה תסגר.
11. מן הראוי להדגיש, כי הבקשה הינה דחופה ביותר, שכן לנוכח הקשיים אליהן נקלעה החברה, ככל ולא תמצא מסגרת להמשך פעילות החברה, לא יהיה בידן להמשיך ולבצע את הפרויקטים בהן התחייבה ולמעשה המקורות שעשויים לעמוד לטובת הנושים יתאינו.
12. למותר לציין כי הסדר הנושים המוצע עדיף על פני כל אלטרנטיבה אחרת, וזאת לנוכח העובדה שלחברה אין כל נכסים מוחשיים שניתנים למימוש ובמקרה של פירוק ישמשו הנכסים הנ"ל לפירעון חובות הבנק בלבד וקיים ספק משמעותי אם ייוותרו מקורות לצורך החזר חוב לנושים.

## נספחים לתצהיר

מצורפים לתצהיר זה המסמכים הנדרשים מהחברה ואלו הם :

- הצעה להסדר נושים בהתאם לס' 321(א)(2) לחוק חדלות פירעון, מצ"ב ומסומן כנספח 1.
- הצעה להסדר נושים בהתאם לס' 321(א)(2) לחוק חדלות פירעון, מצ"ב ומסומן כנספח 1.
- העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה (כולל נספחים), מצ"ב ומסומן כנספח 2.
- העתק מרשימת הליכים משפטיים מהותיים שהחברה צד להם, מצ"ב ומסומן כנספח 3.
- העתק רשימת נושאי משרה בחברה (מתוך דו"ח רשם החברות), מצ"ב ומסומן כנספח 4.
- העתק מתעודת התאגדות של החברה, מצ"ב ומסומן כנספח 5.
- העתק טיוטת דוחותיה הכספיים של החברה (בלתי מבוקרים) לשנת 2019 – מצ"ב ומסומן כנספח 7.
- 13. חברת א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ הינה חברת בנייה (פיתוח ותשתיות) שהחלה פעילות בשנת 1999 והינה פעילה ברצף בתחום הבנייה עד היום.
- 14. החברה הוקמה על ידי ואני בעל המניות והדירקטור היחידי בה.
- 15. אני אדם בעל מוניטין וניסיון עשיר בעולם הבנייה מזה למעלה מ- 30 שנה. בתחילת פעילות החברה יצקתי אליה את פעילותי העצמאית הקודמת שאותה החלתי בראשית שנות ה- 90.
- 16. משרדי החברה ממוקמים בבאר שבע ופעילותה של החברה נפרסת בכל רחבי הארץ ובדגש על איזור הדרום.
- 17. החברה הינה בעלת סיווג קבלני ג'-5, וככזו הינה פעילה בפרויקטים בהיקפים של מיליוני ועשרות מיליוני שקלים.
- 18. כפי שיפורט באריכות בהמשך, לחברה עשרות פרויקטים פעילים בשלבי ביצוע שונים בימים אלו והינה מעסיקה כ- 140 עובדים, מרביתם מאזור הדרום, ובהם נהגי כלי צמ"ח, מהנדסים, חשבי כמויות, מנהלי עבודה, עובדי מנהלה ועוד. מקצת מהעובדים הינם בעלי הכשרה מיוחדת כאמור (מהנדסים), אולם מרביתם אינם בעלי הכשרה מיוחדת ופרנסתם תלויה בהמשך פעילות החברה.
- 19. רשימת לקוחות החברה מורכבת, כמעט במלואה, מגופים מוסדיים (לחברה מס' ספק במשרד הבטחון), משרדי ממשלה (החברה הינה זכיין של משרד התחבורה, משרד השיכון, רכבת ישראל, קק"ל) עיריות, מועצות וחברות כלכליות של אלו.
- 20. החברה ומר אבו קוש נחנים ממוניטין מצוין בקרב קהל לקוחות החברה והפרויקטים הרבים שנמסרו על ידה זכו לשבחים רבים מלקוחות החברה, כאשר הלכה למעשה אין ולא הייתה כנגד החברה ולו תביעה אחת הנוגעת לרמת הביצוע ו/או טיב העבודות שבוצעו על ידי החברה עד כה ולשביעות רצון הלקוחות.
- 21. על קצה המזלג וכדי להבין את סוג וטיב הפרויקטים אותם מבצעת החברה יצוינו חלק קטן ביותר מאותם פרויקטים רבים שאותם סיימה החברה ומסרה לשביעות רצון לקוחותיה ובהם: פרויקט ביצוע כביש 31 בשיתוף פעולה עם אשטרום, בהיקף של 60 מיליון ₪; פרויקט הקמת תשתיות למתחם מגורים "סיגליות" בבאר שבע, בהיקף 30 מיליון ₪; פרויקט פיתוח שכונה חדשה בשדרות בהיקף של 30 מיליון ₪; ביצוע פרויקטי



- פיתוח ותשתיות לחברה הכלכלית בארבע שבע בהיקף של 60 מיליון ₪ (סיגליות, בן גוריון); פרויקטי פיתוח ותשתיות בערבה בהיקף של כ-40 מיליון ₪ ועוד.
22. בהתאם לדוחותיה הכספיים במהלך שנות פעילותה האחרונות של החברה (ועד לשנת 2018), הציגה החברה גידול קבוע בשורת ההכנסות ובשורת הרווחים.
23. מחזורי החברה צמחו באופן עקבי במהלך השנים והסתכמו לשנת 2015 בסך של 75 מיליון ₪, בשנת 2016 עלה המחזור בכ-60% למחזור בסך של 119 מיליון ₪, בשנת 2017, שוב גדל מחזור הפעילות של החברה בכ-23% והסתכם בסך 146 מיליון ₪.
24. בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, גידול זה בפעילותה הביא עימו לעלייה מתונה גם ברווחיותה. כך למשל, רווחי החברה (אחרי מיסים) לשנת 2015 הסתכמו לסך של 2 מיליון ₪; בשנת 2016 הסתכמו הרווחים לסך של 3.6 מיליון ₪ ובשנת 2017 הסתכמו הרווחים לסך של 5 מיליון ₪.
25. בשנת 2018, חלה ירידה קלה במחזור המכירות של החברה לכ-144 מיליון ₪ ורווחי החברה הצטמצמו עד לכ-1.5 מיליון ₪.
26. בשנת 2019, בעקבות המחנק התזרימי אליו הגיעה החברה (מהטעמים שיפורטו להלן), ירד מחזור המכירות של החברה בכ-25% ועמד על כ-100 מיליון ₪. שנה זו הסתיימה לראשונה בהפסד (בשלב זה אין לחברה מאזן מבוקר).
27. כפי שניתן לראות, החברה חווה תקופה מאתגרת, כאשר המשבר הנוכחי הביא אותה למצב שהיא נדרשה להגשת הבקשה כיום.
28. בחינת מצב עסקי החברה, באמצעות הגורמים הרלוונטיים בחברה יחד עם הגורמים האמונים על כתיבת בקשה זו והכנת התכנית הכלכלית בעניינה מלמדת, כי המפנה השלילי במצב עסקי החברה והקושי התזרימי אליו נקלעה בעת האחרונה נבע בעיקר מצמיחה מהירה ללא הגדלת מימון שיתמוך בקצב הגידול.
29. כפי שהוסבר לעיל, החברה צמחה בקצב מהיר מאוד ממחזורים של כ-75 מיליון ₪ בשנת 2015 למחזורים כפולים בשנים 2016-2018.
30. הקפיצה במחזורים הביאה להגדלת עכבונות וערבויות שאותן נדרשה החברה להעמיד לטובת הפרויקטים הפתוחים (פרויקטים שברבים מהמקרים נמשכו למעלה משנה) וזאת ללא הגדלת מימון מתאים מהבנקים.
31. שולי הרווח שנותרו "על הנייר" נאלצה החברה להפקיד כפקדונות כנגד ערבויות לפרויקטים גדולים יותר בהם זכתה ואליהם נכנסה לעבודה וזאת מבלי שהאשראי לחברה גדל בצורה מתאימה.
32. במהלך שנת 2019 החלה החברה להרגיש כי המחנק התזרימי אליו נקלעה החל לתת אותותיו באשר החברה כבר התקשתה לעמוד בצורה שוטפת ומלאה בתשלום חובותיה לספקים בהגיע זמן פרעונם.
33. לאור זאת פנתה החברה לכלכלן אשר גיבש בעבור החברה הסדרי פריסת חוב פרטניים למול עשרות (כ-70) מספקי החברה, תוך תשלום 100% מחובותיה של החברה לאותם ספקים.
34. הסדרי הפריסה שגובשו למול הספקים הקשו על החברה בשני אופנים שונים ומקבילים: ראשית, אותם ספקים החלו לחשוש מהמשך עבודה עם החברה והרעו את תנאי האשראי לחברה באופן מידי (דרשו מזומן או פריסות קצרות וקשיחות), בשים לב לכך שדובר על הסדרים שנעשו בצורה עצמאית ולא קולקטיבית. הדבר הביא עימו קושי מידי לעמוד בתזרים החברה המאתגר ממילא.

35. **שנית**, החברה נאלצה לשרת הסדרי חוב יומרניים מדי (בלשון המעטה), בפריסות חוב קצרות, שהתווספו לתזרים השוטף הצפוף ממילא. נתון ללא גידול מימוני מתאים במערכת הבנקאית ותוך הותרת סכומים ניכרים כעכבונות בפרויקטים (ומתן בטוחות לצורך ערבויות למכרזים חדשים כמו גם לביצוע וטיב) "חנקו" את החברה והקשו על המשך פעילותה הסדירה.
36. **לאחרונה**, הביא משבר הקורונה לקשיים נוספים בפעילות השוטפת, עד שלא נותרה לה כל ברירה אלא לגבש תוכנית הבראה כוללת, שגובשה באמצעות גורמים מקצועיים המתמחים בתחום, ואשר יש בה כדי לאפשר את הבראת החברה תוך שמירה על האינטרסים של הנושים.
37. כאמור לעיל, על אף הקשיים אותם חווה החברה, עדיין נהנית החברה ממוניטין מצוין בתחומה, וקיימים לקוחות רציניים ומכובדים רבים המעוניינים בשירותיה.
38. בשלב זה, לפי בדיקה מקיפה שנערכה על ידי החברה ובסיוע רו"ח פרדקין, נמצא, כי החברה קשורה בכ- 40 פרויקטים בשלבי ביצוע שונים, כאשר מתוכם 16 פרויקטים פעילים (מהם 2 פרויקטים של תחזוקה). בנוסף, ישנם כ- 17 פרויקטים שהשלמתם הסתיימה והסטטוס בהם הוא המתנה לסגירה ותשלום חשבונות סופיים והשבת ערבויות כפי שיפורט בהרחבה בטבלה המצורפת בזאת.
- העתק טבלת הפרויקטים בהם קשורה החברה – מצ"ב **כנספח "8"**.
39. **בטבלה המצורפת לעיל מפורטים כלל הפרויקטים של החברה, בחלוקה לפי פרויקטים בביצוע עכשווי, פרויקטים שהעבודה בהם הסתיימה והוגש חשבון סופי ופרויקטים שוטפים של תחזוקת אתרים ומבנים. לכל אחד מהפרויקטים צורף סטטוס קצר עם הערכת סכומי ההכנסות וההוצאות הצפויות, סכומי הערבויות ופירוט מעמיד הערבות, צפי לסיום, ועוד.**
40. בשל מצוקת האשראי וחוסר הוודאות בעניינה של החברה נמנעת החברה בשלב זה מליטול על עצמה פרויקטים נוספים.
41. ייאמר כבר עתה, כי השלמת הפרויקטים הקיימים כיום הינה רווחית (בין היתרה לאור העובדה שחלקם מצויים בפני השלמה ועיקר ההשקעה הכספית בהם כבר בוצעה), וכי ככל והחברה תמשיך לעבוד בצורה מסודרת, פרויקטים אלו יכולים לשמש כבסיס איתן להסדר נושים, אשר יאפשר לחלק לנושיה הרגילים דיבידנד בשיעור של כ- 30%.
42. כמו כן יודגש, כי בפועל החברה השקיעה כבר משאבים גדולים בפרויקטים השונים המפורטים בטבלה. לאור סוג ההתקשרויות של החברה עם לקוחותיה, אי השלמת העבודות תגרום לכך שהשקעות אלו ירדו לטמיון. שהרי כידוע, כנהוג בענף הבניה, החברה תהיה זכאית לקבל את עיקר התמורה בגין עבודתה (ובכלל זה כספים המגיעים לה בגין עבודות שבוצעו), רק ככל ותשלם את הפרויקטים.
43. כמו השלמת הפרויקטים תאפשר את השבת הערבויות הבנקאיות שניתנו על ידי הבנקים (בהיקף מליוני שקלים כמפורט בטבלה שבס' 72 להלן המפרטת חובות למערכת הבנקאית), ולהפחתת מצבת הנשיה של החברה באופן משמעותי.
44. למעשה, בקשת החברה הנה לאפשר לה לכנס אסיפות נושים, כשבטווח הקצר החברה תמשיך לפעול, עקב בצד אגודל, בפרויקטים שונים בהתאם למצב תזרים המזומנים שלה, זאת ללא ביצוע גרעוני.
45. בנוסף, על מנת להסיר דאגה מהנושים ובית המשפט, התחייבו בעלי החברה לדאוג באמצעות גיוס כספים מבני משפחתם למימון הוצאתיה הקבועות של החברה למשך חודש ימים. במהלך חודש זה, ניתן יהיה לדווח ולעדכן

את כבוד בית המשפט באשר לסטטוס הפעילות, התקדמות דה-פקטו בפרויקטים, צפי גבייה והוצאות. כל אלו, כאמור, ללא הגדלה כלשהי של הגרעון לאור התחייבות הבעלים כאמור.

46. בענין זה מבקשים הח"מ להבהיר, כפי שניתן להיווכח מקריאת הטבלה, כי קיים צבר גבייה משמעותי בחודשים הקרובים, כאשר ברי שהלקוחות ישלמו את החשבונות שהוגשו בשים לב להמשך התקדמות בפרויקטים. משכך, המשך הפעלת הפרויקטים הנו קריטי ליכולת החברה לגבות את חובותיה.

47. למותר לציין, כי ככל והחברה לא תשלים את ביצוע הפרויקטים, לא רק שתחברה לא תהא זכאית לקבל את יתרת התמורה המגיעה לה, אלא שתחובותיה יגדלו פלאים לנוכח מימוש הערבוביות הבנקאיות והתביעות ממזמיני העבודה.

48. כמו כן, מעבר לפרויקטים המתוארים לעיל, ביכולתה של החברה להיכנס לפרויקטים נוספים ואולם היא תוכל לעשות כן רק אם עתידה יתבהר וההסדר בעניינה יאושר באופן שיבטיח כי תוכל לקיים את התחייבויותיה הקיימות והעתידות לבוא.

49. מובן שלאחר שיתבהר מצבה המשפטי של החברה, ולאחר שתגובש תוכנית הבראה אשר כוללת התייחסות הן לסכומים שיוקצו לשם שירות חובות ההסדר והן לסכומים אשר יוקצו להמשך הפעילות השוטפת (על מנת לייצר הכנסות עתידיות שישרתו את ההון החוזר ואת הסדר הנושים), תוכל החברה לשוב וליטול על עצמה מכרזים והתחייבויות חדשות.

50. כאמור לעיל, וכפי שיפורט להלן, המקור העיקרי שממנו ניתן יהיה לשרת את חובות החברה למלוא נושי החברה הוא ההכנסות הצפויות מהשלמת הפרויקטים הקיימים ורווחים מביצוע פרויקטים עתידיים.

51. ההיקף הכספי של רכוש המוחשי של החברה אינו רב. שכן מלבד כלי רכב כל וצמ"ה שחלקם משועבדים וממילא ערכם אינו גובה, אין לחברה נכסים מוחשיים נוספים.

52. מנגד, קיימת תועלת רבה מהמשך פעילות החברה אשר תביא לגבייה אופטימאלית של התקבולים מהפרויקטים השונים, אשר תביא עימה יתרון נוסף בדמות שחרור ערבויות שימשו כהון חוזר בפרויקטים נוספים יחד עם הזרמת הון הדרוש לביצוע ההסדר.

53. יתר על כן, כפי שהוזכר לעיל, התרחיש המסתבר ביותר ממצב של קריסת החברה ועצירת פעילותה הינו שהגורמים החייבים לחברה כספים בתמורה לפרויקטים הפעילים כיום, לא רק שלא ישלמו את המגיע מהם לחברה בתרחיש של עצירת פעילות אם כי יעלו טענות לנוזקים רבים שתסב להם עצירת הפעילות בסמוך לסיומה ויקזזו סכומים שזכות החברה בהם כבר התגבשה נכון למועד כתיבת שורות אלו.

54. לנוכח המצב התזרימי הקשה אליו נקלעת החברה וההליכים המשפטיים שעומדים בפתח בצורה בלתי נמנעת ללא הליך קולקטיבי מתאים, אין בידי החברה להמשיך ולבצע את הפרויקטים בצורה סדירה, אלא ככל ויהיה בידה להגיע להסדר עם נושיה.

55. לענין זה יוער, כי חלק ניכר מנושי החברה מבין את מצב החברה ונמנע מלנקוט הליכים כנגדה מתוך הבנה שרק המשך פעילות יכול לאפשר לחברה (שנקלעה לקשיים בתום לב) לשלם חלק מחובותיה, וכי מוטב לאפשר את המשך פעילותה ולהגיע להסדר חוב כולל שיאפשר הסדר לכלל הנושים הרגילים, שלא צפויים לזכות בדבר (או לכל היותר יזכו לשברירי אחוזי דיבידנד במקרה הטוב) בחלופת הפירוק.

56. כך או אחרת, דומה כי ככל והחברה רוצה להגיע להסדר שיוכל לאפשר את פעילותה ואת הבראתה, הרי שיש צורך בהליכי הסדר נושים כהגדרתם בחוק, שיעשו בצורה שקופה ושוויונית (ויסירו חשש של הנושים שכל דאליס גבר), ואשר יוכלו לספק לחברה שקט תעשייתי.

57. מהאמור לעיל עולה בצורה חד משמעית, כי את ערכה של החברה ניתן לשמר רק במצבה כ"עסק חיי" ויצרני ותוצאה שכזו ניתן להשיג אך ורק באמצעות גיבוש הסדר נושים לחברה, שכן אין די בנכסי החברה ובהונה העצמי (גם לא לאחר תוספת ההון העצמי של בעל המניות היחיד) כדי לשרת פירעון מלוא חובות החברה ואף לא קרוב לכך.
58. בכל מקרה אחר, שבו לא יאושר הסדר נושים, הרי שעתידה של החברה הינו להליכי פירוק.
59. בהליכים שכאלו לא יזכו הנושים הרגילים לדיבידנד של ממש, מן הטעם שנכסיה המוחשיים של החברה משועבדים רובם לבנקים ושיתרות המזומנים מהם נהנית החברה "על הנייר" משועבדים בפקדונות אצל הבנקים שהעמידו ערבויות כנגדם לחברה, וכן מן הטעם שהליכי חדלות פירעון יובילו בוודאות לאובדן הזכויות הכספיות בפרויקטים הרבים שהעבודה בהן טרם הושלמה.
60. לא זו אף זו, הפסקת פעילותה של החברה כעסק חי תגרום לחברה נזק כפול, שכן הדבר יגדיל את מצבת הנשייה של החברה מחד (בשל טענות שיעלו מזמיני העבודות ביחס לנזקים שייגרמו להם כתוצאה מנטישת אתרי העבודות) ואף תגרום לקושי ממשי לגביית חובות מלקוחות אלו מאידך (בשל טענות קיזוז שיועלו על ידם).
61. כמו כן, הניסיון מלמד שהפסקת פעילות החברה כעסק חי, תקשה בכל מקרה על האפשרות לגבות חובות מלקוחותיה בשל טענות שונות של אי התאמה ודרישה לתיקונים (הואיל ולא ניתן, או למצער קשה עד מאוד, לבצע תיקונים או לבדוק טענות לקוחות כשהחברה אינן פעילה).
62. אם לא די בכך, מתן צו פירוק לחברה יביא למצב שבו כל עובדי החברה כ- 140 עובדים (ובכלל זה עובדים פלשתינאיים), כאשר מרביתם ישראלים תושבי הנגב (אזור הסובל ממילא ממחסור במקומות תעסוקה), יאבדו את מקום עבודתם, בתקופה הגרועה ביותר שניתן להעלות על הדעת בעבור ציבור מחפשי העבודה בתחום הבנייה בישראל.
63. מנגד, כפי שתואר לעיל, ככל שתאושר הצעת ההסדר לחברה תוכל החברה לפעול הן להשלמת הפרויקטים והן לגביית חובות לקוחות וניסיון לאיתור והתקשרות בפרויקטים נוספים, כך התמורה שניתן לחלק לנושים תגדל.
64. כאמור לעיל, החברה זכאית לקבל תמורה מהפרויקטים השונים שהינה מבצעת כמפורט בטבלה לעיל. יחד עם זאת, התקבולים מהפרויקטים השונים, גם בגין אלו שבוצעו בגינם כבר עבודה רבה, מותנית בהשלמת הפרויקטים.
65. בנוסף, לחברה זכויות בנכס מקרקעין באזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע, הידוע כגוש 38440 חלקה 100 (להלן: "הנכס בעמק שרה").
93. הנכס בעמק שרה נרכש על ידי החברה בשנת 1999 בתמורה לסך של 157,513 ש"ח. הנכס בעמק שרה משועבד לבנק מזרחי טפחות בע"מ במשכנתא מדרגה ראשונה להבטחת סך של 750,000 ש"ח (שעבוד מס' 48 בפלט רשם החברות של החברה).
66. בהתאם לחוות דעת שמאית מיום 7.4.19, שווי הנכס הינו כ- 860,000 ש"ח (כאשר הנכס הינו מגרש ריק ופנוי, זמין לבניה). שווי הנכס כפוף לשינויים בהתאם להתקדמות שלבי הבניה על גבי המגרש.
- חוות דעת שמאי מיום 7.4.19 מצ"ב כנסת פח 9.

67. ביום 31.3.2020, חתמה החברה על הסכם למכר זכויותיה בנכס בעמק שרה לחברת מי העמק 2000 בע"מ, בתמורה לסך של 950,000 ש"ח.

העתק הסכם המכר מיום 31.3.2020 מצ"ב **כנספח 10**.

68. כמו כן, בבעלות החברה 31 כלים וכלי רכב.

רשימת כלי הרכב מצ"ב **כנספח 11**.

69. למען הסדר הטוב יצוין, כי החברה משתמשת בכלי רכבים ובכלים נוספים שאינם מצויים בבעלותה.

94. טבלאות הנושים, מיון החובות לפי סיווג הנשיה וצפי להחזר חודשי, נערכו בסיוע רו"ח אלון פרדקין ורו"ח יהודה אנגלנדר, המתמחים בהסדרי נושים ועל בסיס נתוני החברה.

### חובות למערכת הבנקאית

70. לחברה חובות לבנקים, האוחזים בשעבודים ספציפיים על חלק מהפרויקטים (כאשר לבנק מזרחי שעבוד גם על זכויות החברה בקרקע שבעמק שרה), להלן פירוט החובות למערכת הבנקאית לשלהי חודש אפריל 2020 ופירוט הפקדונות המוחזקים בידי הבנקים ואשר הבנקים צפויים לקזום (הסכומים המפורטים בטבלה הינם בשקלים חדשים):

בנק	חוב - עו"ש והלוואות	ערבויות שהועמדו	פקדונות המשמשים בטוחה
לאומי	2,042,000	11,500,000 ₪ -	2,048,000
מזרחי	1,501,000	7,000,000 ₪ -	1,690,000
פועלים	375,000	4,500,000 ₪ -	1,203,000
מסד		4,000,000 ₪ -	889,000
סה"כ	3,918,000	27,000,000 ₪ -	5,830,000

71. בנוסף קיימים לזכות הבנקים שעבודים על חלק מרכבי החברה (כמפורט בנספח ...), אשר ערכם במקרה של מימוש ממילא נמוך והם נחוצים לשם השלמת הפרויקטים המבוצעים על ידי החברה.

72. יצוין כי הבנקים אוחזים אף בערבות אישית של מר אבו קוש.

### נושים בדין קדימה

73. לחברה חובות לרשויות המס בסך כ- 1.5 מיליון ₪;

74. סך חובות החברה לעובדיה (לרבות בעת סיום יחסי עובד מעביד והשלמות לקופות) נאמדים ב- 1 מיליון ₪;

## נושים רגילים

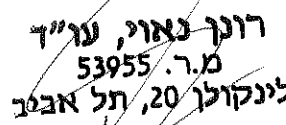
75. סך חוב החברה לנושים הרגילים ולנושים בעלי ערבויות מסתכם בכ – 52 מיליון ₪ (להערכת החברה מרבית הנושים כ- 80% הינם בעלי ערבות אישית).
95. במהלך התקופה האחרונה שקדה החברה על גיבוש הסדר נושים לטובת כלל הנושים.
96. בסופם של המגעים דומה שעלה בידי החברה לגבש הסדר שיש בו כדי לתת מענה ממשי לכלל נושי החברה (ואשר עדיף לעין שיעור על האלטרנטיבה של פירוק החברה).
76. הסדר הנושים מבוסס על התמורה שעתידה החברה לקבל מביצוע הפרויקטים והמשך פעילותה השוטפת וכן מתרומת בעלים.
77. למותר לציין, כי כאמור לעיל, השלמת הפרויקטים תביא גם להקטנת ההתחייבויות של החברה לנושים המובטחים.
78. במסגרת הסדר הנושים תחלק החברה דיבידנד בשיעורים הבאים:
- א. נושים מובטחים – 100 אחוז מהחוב (לפי הסכמות ספציפיות);
  - ב. עובדים – 100% מהחוב שיפרע במהלך העסקים הרגיל;
  - ג. נושים בדין קדימה – 100% מהחוב;
  - ד. נושים רגילים בעלי ערבות אישית – 30% מהחוב;
  - ה. נושים רגילים ללא ערבויות אישיות – 20% מהחוב;
79. בהתאם להצעת החסדר, התשלום לנושים המובטחים ישולם לפי סיכומים ספציפיים שיושגו למולם בהתאם לגובה הבטוחות של כל בנק/ נושה.
80. התשלום לנושים בדין קדימה יבוצע לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד אישור החסדר, באמצעות תשלומים חודשיים שווים.
81. התשלום לנושים הרגילים בעלי הערבויות האישיות והתשלום לנושים הרגילים יבוצע לכל היותר בתוך 60 חודשים, בתשלומים רבעוניים שווים.
82. עוד בטרם הגשת הבקשה ולמעשה בשנים האחרונות הזרמתי לחברה סך של כ- 400,000 ₪ לתמיכה בפעילותה השוטפת של החברה וכן על מנת שהחברה תצליח לשרת את התחייבויותיה. אני מוותר על חוב זה במלואו.
83. בנוסף, ויתרתי בחודשים האחרונים על שכרי ובחודשים אחרים הפתתי בצורה דרמטית את שכרי.
84. אני הגורם המהותי הנדרש לצורך המשך קידום הפרויקטים של החברה וגביית הכספים המגיעים לה.
85. בנוסף, אני אעמיד עצמי לרשות החברה ואמשיך לעבוד בה עד לתום תקופת החסדר בשכר מופחת. בנוסף, אימי, המשכירה את משרדי החברה לחברה, תמחל על חוב שכירות החברה בהיקף של כ- 200,000 ₪ וכן כל זמן שיקויים החסדר תמחל אימי על דמי השכירות.

86. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

  
עבד אל קאדר אבו קוש

### אישור

הנני מאשר, כי ביום 5.5.2020, הופיע בפני עו"ד רונן נאוי, עבד אבו קוש ת.ז. 027625524, וחתם על תצהיר זה לאתר שהזהרתיו בדבר חובתו להצהיר את האמת, שאם לא יעשה כן, יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

  
רונן נאוי, עו"ד  
מ.ר. 53955  
לינקולן 20, תל אביב

רונן נאוי, עו"ד

## תוכן עניינים – טבלת נספחים

מספר	שם נספח	עמ'
1	הצעה להסדר נושים בהתאם לס' 321(א)(2) לחוק חדלות פירעון	23
2	העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה (כולל נספחים) והעתק דוח חובות ונכסים של בעל החברה	30
3	העתק רשימת הליכים משפטיים מהותיים שהחברה צד להם	78
4	העתק רשימת נושאי משרה בחברה (מתוך דו"ח רשם החברות)	80
5	העתק מתעודת התאגדות של החברה	99
6	העתק מדוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנים 2015-2018	104
7	העתק מאזן בוחן לשנת 2019	133
8	העתק טבלת הפרויקטים בהם קשורה החברה	146
9	חוות דעת שמאי מיום 7.4.19 לנכס בעמק שרה	151
10	העתק הסכם המכר של הנכס בעמק שרה מיום 31.3.2020	184
11	העתק רשימת כלי הרכב של החברה	194



## נספח "1"

הצעה להסדר נושים  
בהתאם לס' 321(א)(2) לחוק חדלות פירעון

- בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018  
(להלן: "החוק")
- ובעניין: תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ט-2019  
(להלן: "התקנות")
- ובעניין: א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512762089  
באמצעות עו"ד רונן נאוי  
ממשרד בר-יוסף, נאוי ושות'  
ובאמצעות עו"ד יריב שי ישינובסקי  
ממשרד קנולר ושות'  
מרח' לינקולן 20, בית רובינשטיין, תל אביב  
טל': 03-7611656; פקס: 03-7611655
- ובעניין: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי – מחוז דרום  
מרח' התקווה 4, באר שבע  
טל': 08-6264575; פקס: 02-6467575  
(להלן: "הממונה")

### הצעה להסדר נושים בהתאם לס' 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999

מובאת בזאת הצעה להסדר בין א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512762089 (להלן: "החברה") לבין נושיה, על-פי ס' 350 לחוק החברות (להלן: "הצעת ההסדר").

הצעת הסדר זו כוללת את הנושאים הבאים:

- א. עקרונות ההסדר המוצע והמקורות להסדר;
- ב. סוגי הנושים, הדיבידנד המוצע, מועד התשלום והערובות;
- ג. ההסדר שמוצע לנושי החברה;
- ד. הפטר בעל השליטה;
- ה. הוראות כלליות.

## א. הגדרות

אישור כבוד בית המשפט המחוזי בבאר שבע להצעת ההסדר.	"אישור ההסדר"
כבוד בית המשפט המחוזי בבאר שבע.	"בית המשפט"
ההסדר המוצע המפורט במסמך זה.	"ההסדר"
עבד (אל קאדר) אבו קוש, ת.ז. 027625524.	"בעל השליטה" או "בעל המניות"
מועד הגשת הבקשה לכינוס אסיפות נושים או מועד אחר שיקבע על ידי בית המשפט הנכבד.	"המועד הקובע"
א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512762089.	"החברה"
בנק לאומי לישראל בע"מ, בנק מזרחי טפחות בע"מ ובנק הפועלים.	"הנושים המובטחים"
ככל שיהיה צורך במינוי בעל תפקיד, ימונה מנהל הסדר, כמפורט בהמשך.	"מנהל הסדר"
נושה שלו חוב במעמד דין קדימה, כהגדרתו בחוק.	"נושים בדין קדימה"
נושה אשר ניתנה לו ערבות או כתב שיפוי או כל התחייבות דומה, בכתב או בכל דרך אחרת, להבטחת חוב החברה כלפיו.	"נושים בעלי ערבות אישית"
חשבון נאמנות לביצוע ההסדר.	"קופת ההסדר"
סכום הנשייה/סכום החוב" סכום הנשייה / החוב כפי שיאושר.	"סכום הנשייה/סכום החוב"

## ב. עקרונות הצעת ההסדר והמקורות להסדר

1. הצעת הסדר שתפורט להלן, מאפשרת להשיא באורח מקסימאלי את שיעור הדיבידנד שישולם לנושים על חשבון חובם.
2. כמפורט בבקשה לכינוס אסיפות נושים, לחברה אין נכסים מוחשיים בעלי ערך, למעט נכס מקרקעין המשועבד לבנק מזרחי טפחות המצוי שנמכר לאחרונה בהסכמת הבנק (להלן: "בנק מזרחי"), וכלי רכב וצמ"ה שחלקם משועבדים בשעבודים ספציפיים לבנק לאומי לישראל (להלן: "בנק לאומי") ולבנק הפועלים (בנק מזרחי בנק לאומי ובנק הפועלים יקראו להלן יחדיו: "הנושים המובטחים").
3. כמו כן, קיימים שעבודים על פקדונות המצויים בידי הנושים המובטחים ובידי בנק מסד לטובת הבנקים המחזיקים בפקדונות, וכן קיימים שעבודים לטובת בנק מזרחי על כספים המגיעים לחברה ממספר פרויקטים.
4. לנוכח היקף הנכסים המוחשיים של החברה ושווים המועט ביחס לגובה חובותיה, הרי שבמקרה של פירוק ישמשו נכסי החברה לפירעון חובותיה לנושים המובטחים, וקיים ספק משמעותי אם יותרו מקורות לצורך החזר חוב ליתר הנושים.
5. הצעת ההסדר מושתתת בעיקרה על המשך פעילות החברה במתכונת עסקים רגילה ויום יומית, כאשר החלק הארי של פירות פעילותן יועברו לצורך התשלום לנושים במסגרת הסדר הנושים המוצע.
6. בהתאם להצעת ההסדר, ככל ויתאפשר לחברה להשלים את הפרויקטים השונים, ישולם לנושים דיבידנד בשיעור (20 אחוזים לנושים הרגילים ו-30 אחוזים לנושים הרגילים בעלי ערבות אישית).
7. בעל השליטה, שערב לחלק מחובות החברה, מתחייב להמשיך ולעבוד בחברה תמורת שכר מופחת.

## ג. סוגי הנושים, הדיבידנד המוצע ומועד התשלום

8. אלא אם נאמר אחרת, מצבת הנשייה בעניינה של החברה טרם הובהרה לאשורה. שכן, טרם הוגשו תביעות חוב, וממילא הן טרם נבדקו. בהתאם שיעור הדיבידנד שמוצע ומועדי הפירעון, הוא בגדר הערכה בלבד.
9. יחד עם זאת, יודגש, כי במסגרת ההסדר קיימת **התחייבות לשיעור דיבידנד מינימאלי**, וככל והחברה לא תעמוד בחלוקת שיעור הדיבידנד הנ"ל, יבוטל הסדר הנושים.
10. שיעור הדיבידנד המוצע בהצעת הסדר זו על-פי סוגי הנשייה הינו כדלקמן (בהתאם לסכום הנשייה שתאושר לאחר בירור גובה החוב):
  - 10.1. נושים מובטחים: 100 אחוזים עד לגובה שווי הבטוחה.
  - 10.2. נושים בדין קדימה: 100%.
  - 10.3. עובדים – 100% אולם לא יותר מהסכומים שהעובדים היו זכאים לקבל מהמוסד לביטוח לאומי במקרה שבו היה ניתן צו לפתיחת הליכים לחברה.
  - 10.4. נושים רגילים בעלי ערבות אישית: 30% מגובה החוב.
  - 10.5. נושים רגילים: 20% מגובה החוב.
11. התשלומים במסגרת ההסדר יבוצעו לפי החלוקה כדלקמן:
  - 11.1. נושים מובטחים: על-פי סיכום ספציפי.
  - 11.2. נושים בדין קדימה: 30 תשלומים חודשיים שווים.
  - 11.3. נושים רגילים ובעלי ערבויות אישיות: ב- 60 חודשים לכל היותר באמצעות תשלומים רבעוניים.
12. התשלום הראשון לנושים בדין קדימה, לנושים בעלי ערבויות ולנושים הרגילים ישולם בתוך 90 יום ממועד אישור הסדר הנושים והשלמת ההתחשבות אל מול הנושים ביחס לגובה הנשייה.

## ד. ההסדר שמוצע לנושי החברה

13. לחלן יתוארו פרטי הצעת ההסדר לגבי כל אחד מהנושים האמורים:
  - 13.1. נושה מובטח: הדיבידנד לנושים המובטחים יהא בהתאם לשווי הבטוחה בה אוחו הנושה, ובהתאם לסיכום ספציפי שיערך עימם.
  - 13.2. נושים בדין קדימה:
    - א. עובדי החברה: זכויותיהם יבדקו ויוכרעו בהתאם לזכויות שהיו מגיעות להם במקרה של מתן צו לפתיחת הליכים לחברה. ככל ומזובר בעובדים הממשיכים לעבוד בחברה, זכויותיהם ישולמו להם במהלך העסקים הרגיל של החברה.
    - ב. מס הכנסה, ביטוח לאומי, מע"מ ועיריית ב"ש: 100% מסכום החוב בדין קדימה.
  - 13.3. נושים רגילים ונושים בעלי ערבות אישית:
    - א. נושים רגילים בעלי ערבות אישית: הדיבידנד לנושים שאוחזים בערבות אישית של בעל השליטה יעמוד 30% מגובה החוב.
    - ב. נושים רגילים: הדיבידנד לנושים רגילים יעמוד על 20% מגובה החוב.
14. העברת התשלומים לנושים השונים מותנית בהתחייבות הנושים להעביר את השיקים המוחזקים בידם לידי החברה.

## ה. תביעות החוב והצבעה באסיפות הנושים

15. כל תביעות החוב שיוגשו לחברה עד לתום המועד שיקבע בית המשפט יחשבו כתביעות חוב שהוגשו במועדן.
16. נושה שהגיש תביעת חוב במועד יהיה זכאי להשתתף באסיפות הנושים.
17. תביעת חוב שתוגש לאחר המועד שיקבע על ידי בית המשפט, תתקבל רק אם הנושה לא יכול היה להגישה במועד שנקבע.
18. לנושים שתביעות חובם לא תתקבלנה, לא תהיה כל זכות או תביעה או כל דרישה כלפי החברה, ו/או כלפי בעל השליטה, נושאי המשרה בחברה, קופת ההסדר ו/או כל גורם אחר.
19. תביעות החוב יוכרעו באמצעות התחשבות בין החברה לבין הנושה מגיש תביעת החוב. בכל מקרה של מחלוקת תובא המחלוקת להכרעתו של בית המשפט הדין בהליכי ההסדר של החברה.
20. ככל וימונה לחברה מנהל הסדר, הרי שמנהל ההסדר יכריע בתביעות החוב, ויהיה רשאי לבקש מהחברה ו/או מהנושים על מסמך שיראה לו נחוץ לשם הכרעתו.
21. הכרעות מנהל ההסדר בבקשות להארכת מועד ובתביעות החוב תהיינה כפופות לזכות ערעור לכבוד בית המשפט בהתאם לדין (15 ימים או 45 יום בהתאמה).

## ו. מנהל ההסדר

22. במסגרת ההסדר לא מתבקש בית המשפט ליתן צו לפתיחת הליכים לחברה ו/או להורות על הקפאת הליכים לחברה ו/או למנות בעל תפקיד אלא החברה מבקשת לאשר לה לכנס ולבצע הסדר נושים בעצמה (בהתאם לחוק).
23. יחד עם זאת, ככל שיהיה צורך למנות מנהל הסדר, ישמש רו"ח אלון פרדקין אשר אינו מעוסק על ידי החברה.
24. ככל וימונה רו"ח פרדקין לתפקיד מנהל הסדר, יהיה רו"ח פרדקין מוסמך לבצע את כל הדרוש לשם ביצוע והשלמת הסדר הנושים וברוח הוראות סעיף 326 לחוק חדלות פירעון.
25. מבלי לגרוע מהאמור לעיל תפקידי מנהל ההסדר יהיו כדלקמן:
  - א. פיקוח על עמידת החברה בביצוע הסדר הנושים.
  - ב. הכרעה בתביעות החוב.
  - ג. ביצוע כל פעולה אחרת הדרושה לצורך מקסום קופת ההסדר.
  - ד. אכיפת הסדר הנושים ומימוש הבטוחות במקרה של הפרתו.
  - ה. חלוקת הדיבידנד שבמסגרת הסדר הנושים, ככל שיאושר, בהתאם להוראותיו ולהוראות בית המשפט הנכבד.
26. מנהל ההסדר ו/או באי כוחו ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים על פעילות החברה ו/או על הגשת דוחות כספיים ו/או דיווחים סטטוטוריים שונים ככל שיהיו.
27. שכרו של מנהל ההסדר יקבע על ידי בית המשפט הנכבד והוא ינוכה מהתשלומים שישולמו לנושים, וייחשב לחלק מהדיבידנד הנפרע להם במסגרת הסדר זה.

## ז. הפטר בעל השליטה

28. ככל ויאושר הסדר הנושים יעוכבו מלוא ההליכים כנגד בעל השליטה וכל עוד ההסדר עומד בתוקפו לא יהיה רשאי נושה לנקוט כנגד בעל השליטה בכל הליך הקשור לחובות החברה.
29. לאחר השלמת ההסדר, יופטר בעל השליטה מערבויותיו האישיות שנתנו לטובת חובות החברה ולא תהיה לכל נושה כל עילת תביעה כנגדו או כנגד נושאי המשרה בחברה, בעניינים הנוגעים לפעילות ו/או חובות החברה שנוצרו עובר לאישור הסדר הנושים.

## ח. הוראות כלליות

30. ביצוע ההסדר המוצע כפוף לאישור כבוד בית המשפט המחוזי שבבאר שבע שדן בעניינה החברה.
31. תביעות והליכים משפטיים מכל סוג, שהוגשו או נפתחו לפני יום מתן החלטת בית המשפט הנכבד בדבר כינוס אסיפות נושים לחברה, ידחו מיד לאחר אישור הסדר הנושים על-ידי בית המשפט הנכבד.
32. נושי החברה לא יהיו רשאים להגיש כל תביעה או תובענה לערכאה שיפוטית או מעין שיפוטית כלשהי, וכן לא יוכלו לנקוט בהליך משפטי כלשהו בגין כל עילה כנגד החברה ו/או כנגד כל גורם אחר בעניינים הנוגעים לפעילות החברה ו/או חבותיה, ככל שזו נולדה בתקופה שעד ליום אישור בית המשפט את הבקשה לכינוס אסיפות נושים, ולהליכים אלו לא יהיה כל תוקף.
33. כלל העיקולים שמוטלים על נכסי וזכויות החברה, יוסרו לאחר אישור הסדר הנושים על-ידי בית המשפט.
34. אישור הסדר בעניינין של החברה, ויישומו המלא בפועל, ממצה כל זכות או טענה שהייתה או ישנה למי מנושי החברה, ולאחר אישור ההסדר לא תישמע כל טענה, דרישה או תביעה כלפי כל גורם בכל עניין הנוגע ו/או הקשור לפעילות החברה עובר לאישור הסדר הנושים.
35. לאחר אישור ההסדר (וכל עוד הוא מיושם בפועל במלואו) לא יהיו הנושים זכאים לבצע כל סעד עצמי, מכל מין וסוג שהוא, בגין חובות החברה, הן כלפי בעלי המניות, הן כלפי נושאי המשרה והן כלפי החברה, לרבות (ומבלי לפגוע בכלליות הדברים): תפיסת נכסים, קיזוז, מימוש ערבויות (לרבות ערבות בנקאית), המחאת חוב, עיקול או עיכון מכל סוג שהוא.
36. ככל שתאושר הצעת הסדר זו, יהא כל הסכם שאליו הגיעה מהחברה עם נושיה או מי מהם לסילוק חובותיה כלפיהם כנגד סילוק טענותיהם, ושטרם הושלם, בטל ומבוטל, וכל החובות ייפרעו אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה ובית המשפט הנכבד.

## ט. סיכום

37. לאור כל האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד להורות כברישא.



רון נאוי, עו"ד  
ב"כ החברה ובעל המניות

## נספח "2"

העתק מדין וחשבון על חובות ונכסים לחברה  
(כולל נספחים)

והעתק דוח חובות ונכסים של בעל החברה

(תקנה 13)

בבית המשפט המחוזי ב\_\_\_\_\_ תיק \_\_\_\_\_  
דין וחשבון מפורט בדבר חובות ונכסים  
חלק א' – פרטי התאגיד<sup>1</sup>

(2) מספר התאגיד  
512762089

(1) שם התאגיד  
א.ע התיכון לגכסים והשקעות בע"מ

מזן המשרד הרשום של התאגיד (3)			
מיקוד	מספר בית	רחוב	ישוב
8491100			ערערה בנגב

סיווג התאגיד (4)	
חברה / שותפות / אחר – פרט : חברה	
האם התאגיד הוא תאגיד מרווה? כן	

(5) פרטי חברי התאגיד  
יש לציין את פרטיו של כל חברי התאגיד לפי המספור המתאים בצד השורה

מ י ק ו ד	מספר בית	מזן	י ש ו ב	מ ד י נ ה	מספר זיהוי ****		שם פרטי ושם משפחה/שם תאגיד
					מספר סודר	ב	
8491100		ערערה בנגב	ישראל	27625524		1. אבו קוש עבד אל קאדר	
						2.	
						3.	

(6) פרטי הזכויות של חבר התאגיד

<sup>1</sup> במקרים שבהם פרטי התאגיד המופיעים בחלק א' זהים לפרטים בנכס התאגיד, ניתן להגיש את נסח התאגיד בלבד.



(א) אם התאגיד הוא חברה, יש לציין את פרטי המניות שהוקצו לבעל המניות לפי המספור בצד השורה שבה צוינו פרטיו

סוג המניה	הערך הנקוב	מספר המניות שהוקצו מאותו סוג לבעל המניה	סוג החזקה: רגילה / נאמנות	בהחזקה משותפת – יש למלא את מספרי השורות המציינות את פרטי מחזיקי המניות במשותף לפי טבלת "פרטי חברי התאגיד" שבפסקה (5) לעיל
1. רגילה	1 ש"ח	100	רגילה	-
2.				
3.				

(ב) אם התאגיד הוא שותפות יש לציין, לפי המספור בצד השורה שבה צוינו פרטיו, האם הוא שותף כללי או מוגבל ומה הסכום שהכניס כל שותף מוגבל:

	שותף כללי	שותף מוגבל	לגבי שותף מוגבל – הסכום שהכניס
1.			-----
2.			
3.			

(7) פרטים בדבר הון התאגיד:

(א) לגבי תאגיד שהוא חברה:

סך הכל ההון הרשום של החברה: 30,000

סך הכל ההון המוקצה של החברה: 100

סוג מניה	הערך הנקוב של המניה***	מספר המניות מסוג זה בהון המניות הרשום	מספר המניות מסוג זה שהוקצו
רגילה	1 ש"ח	30,000	100

הערה: \*\*\* יש לציין את סוג המטבע בערך הנקוב ובסך הכל ההון הרשום; אם המניה היא ללא ערך נקוב יש לציין "0".

(ב) לגבי תאגיד שהוא שותפות: פרטים בדבר הון השותפות.

חלק ב' – נכסים תכנית

1. נכסי מקרקעין

יש לצרף נכס רישום ערכני / חוזה חכירה / חוזה שכירות

מספר	טור א' פרטים	טור ב'		
		נכס 1	נכס 2	נכס 3
(1)	סוג נכס	מגרש (עמק שרה)		
(2)	גוש/ספר	38440		
(3)	חלוקה ותת חלקה/דף	100		
			נכס 4	

נתיב  
neto.co.il

			בעלות	מהות הזכות	(4)
			100%	החלק בזכות באחוזים	(5)
			א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ.	בעלים רשומים	(6)
			חופית 10, א.א. מיטבית סיבל, ב"ש	כתובת הנכס	(7)
			אפריל 1999	תאריך הרכישה	(8)
			157,513 ש"ח	סכום הרכישה בשקלים חדשים	(9)
				שווי משוער בשקלים חדשים כיום	(10)
				בעלים נוספים וכתובתם	(11)
			(1) שם כתובת		(12)
			(2) שם כתובת		(13)
					(14)
				שעבודים	(15)
				מקום רישום השעבוד	(16)
				לטובת	(17)
				כתובת	(18)
				הסכום	(19)
				מתאריך	(20)

2. מגיות וזכויות בתאגידים

בתאגיד שהוא חברה, יש לצרף תמצית מרשם החברות

מספר	שם התאגיד	בעל המניות / הזכויות	פרוט המניות / הזכויות	שם ותואר של נושא משרה בתאגיד. מטעם התאגיד מגיש הבקשה
1.				
2.				
3.				

3. מלאי עסקי

פרט את כל המלאי העסקי שיש לתאגיד נכון להיום

מספר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'	טור ז'
	שם הפריט	יחידה	כמות	מחיר רכישה בשקלים חדשים	עלות כוללת	האם הפריט משועבר	הערות
1.							
2.							
3.							

4. כלי רכב

יש לצרף את מסמכי הבעלות ומסמכי השעבוד

(יש לפרט גם רכבים בליסינג, וכן ציוד כבד הרשום אצל רשם הציוד ההנדסי)

מספר	טור א'	טור ב'	רכב 1	רכב 2	רכב 3	רכב 4
(1)	פרטים	ראה רשימת רכבים כנספח 2				
(2)	מספר רישוי					
(3)	שם היצרן					
(4)	שנת יצור					
(5)	הבעלים הרשומים					
(6)	שימוש הרכב					
(7)	שעבודים/משכון					
(8)	מקום רישום השעבוד					
(9)	לטובת					
(10)	להבטחת חוב בסכום					
(11)	מתאריך					
(12)	שווי הרכב					

5. זכויות התאגיד לקבל כספים ונכסים אחרים (לקוחות, דמי שכירות וכיוצא באלה)

מספר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	שם מלא של החייב	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב בשקלים חדשים ביום היווצרו ותאריך היווצרו	סכום החוב בשקלים חדשים נכון ליום הגשת הבקשה	ממה נובע החוב	בטוחות שבידי התאגיד להבטחת החוב
						הסכום המרבטח בשקלים חדשים
						תאריך יצירת השעבוד
						פרטי הנכס המשועבר
1.	ראה מאון בנותן-תרת לקוחות (לא כולל חשבונות שטרם הוצאו) מצ"ב נספח					

							3	
								.2
								.3
								.4
								.5

6. חשבונות בנק

יש לפרט את כל החשבונות (מטבעות חוץ, ניירות ערך, קופות גמל, חסכוניות וכיוצא באלה); יש לצרף דף חשבון אחרון

טור ד'	טור ד'	טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	
יתרה בשקלים חדשים לתאריך הבקשה	בעלי זכות חתימה נוספים	בעל החשבון	מספר החשבון	סוג החשבון	מספר הסניף	שם הבנק	
		א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	489718	עסקי	426	מזרחי	.1
3,822,718-		א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	119960	עסקי	631	הפועלים	.2
1,358,242-		א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	81900067	עסקי	607	לאומי	.3
3,063,004-		א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	463116	עסקי	539	מסד	.4

7. ביטוחים

יש לצרף את כל סוגי הביטוחים של התאגיד (וכן ביטוחים של נושאי משרה ועובדים) ולצרף צילום הפוליסות

טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מספר
תקופת הביטוח	מספר הפוליסה	סוג הביטוח	שם סוכן הביטוח	שם חברת הביטוח	
				ראה רשימת ביטוחים, כנספח 5 מצ"ב	.1
					.2
					.3
					.4
					.5
					.6

8. הסכמים מהותיים שהתאגיד צד להם

טור ה'	טור ד'	טור ג'	טור ב'	טור א'	מספר
שווי בשקלים חדשים / הערות ועוד	תאריך סיום החוזה	נחתם בתאריך	הצדדים להסכם	סוג ההסכם (שכירות, ליסינג, העסקה,	

	זכיון וכינוצא (כאלה)				
					1.
					2.
					3.
					4.
					5.

9. האם התאגיד מחזיק נכסים בנאמנות? לא

10. תביעות והליכי גבייה שמנהל התאגיד

(א) תביעות שהגיש התאגיד

יש לצרף עותק מכתב התביעה, כתב הגנה וכל פסק דין או החלטה מהותית אחרת שניתנה

מספר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'	טור ז'
	בית המשפט	מספר התיק	הנתבע ושם בא כוחו	ההליך	השלב שבו מצוי ההליך	סכום החוב בשקלים חדשים	בטחונות שניתנו להבטחת החוב
1.	אין						
2.							
3.							
4.							

(ב) הליכי הוצאה לפועל שנקט התאגיד

יש לצרף תדפיס מלשכת ההוצאה לפועל

מספר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	לשכת ההוצאה לפועל	מספר התיק	החייב ושם בא כוחו	פסק דין או שטרות	סכום החוב בשקלים חדשים	בטחונות שניתנו להבטחת החוב
1.	אין					
2.						
3.						
4.						

11. זכויות ונכסים אחרים

פירוט זכויות ונכסים אחרים של התאגיד

מספר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'
	מהות הזכות / הנכס	מועד רכישת הנכס / יצירת הזכות	סכום הרכישה / שווי הזכות בשקלים חדשים	האם הנכס / הזכות משועבדים
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

**חלק ג' – חובות ובטוחות**

יש לפרט כל חוב כהגדרתו בחוק חללות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן – החוק), כולל תוב מותנה וחוב שטרם הגיע מועד פירעונו

**1. פירוט החובות המובטחים**

מספר	שם המלא של הנושה ובא כוחו	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'			
							ממה נובע החוב	בטוחות שנתן התאגיד להבטחת החוב	הסכום המובטח בשקלים חדשים	
1.	ראה פירוט בבקשה						פרטי הנכס המשועבד	תאריך יצירת השעבוד	הסכום המובטח בשקלים חדשים	
2.							"			
3.							"			
4.							"			
סך כל החובות המובטחים:							הסכום הכולל של השעבודים:			

**2. פירוט החובות בדין קדימה**

מספר	שם המלא של הנושה ובא כוחו	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
1.	ראה פירוט בבקשה					
2.						
3.						
4.						
סך כל החובות בדין קדימה:						

**פירוט חובות לעובדי התאגיד**

מספר	שם המלא	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
1.	קופות גמל של כלל	השם המלא	כתובת מלאה ומיקוד	תאריך תחילת העבודה בתאור התפקיד	סכום החוב בשקלים חדשים ביום היווצרו ותאריך היווצרו	סכום החוב בשקלים חדשים ליום הגשת הבקשה	ממה נובע החוב
							בטוחות שנתן התאגיד לעובד להבטחת החוב
							פרטי השעבוד
							תאריך יצירת השעבוד
							הסכום המובטח בשקלים חדשים
1.	קופות גמל של כלל	השם המלא	כתובת מלאה ומיקוד	תאריך תחילת העבודה בתאור התפקיד	סכום החוב בשקלים חדשים ביום היווצרו ותאריך היווצרו	סכום החוב בשקלים חדשים ליום הגשת הבקשה	ממה נובע החוב (שכר, פיצויים, דמי הבראה וכיוצא באלה)
							קופות גמל
					225,000 ש"ח		קופות גמל

								העובדים החל מנובמבר 19	
									2.
									3.
									4.
סך כל החובות לעובדי התאגיד:								הסכום הכולל של השעבודים:	

3. פירוט החובות הכלליים והנדרחים

מספר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	השם המלא של הנושה ובא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב בשקלים חדשים ביום היווצרו ותאריך היווצרו	סכום החוב בשקלים חדשים נכון ליום הגשת הבקשה	ממה נובע החוב
1.	מאזן בוחן יחרות ספקים מציב כנספת 6				
2.					
3.					
4.					
סך כל החובות הכלליים והנדרחים:					

4. פירוט מכתבי התראה לגבי חיוב שעולה כדי חוב מהותי שלא נמנה ברשימת החובות

מספר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	השם המלא של שולח מכתב ההתראה וכא כוחו	כתובת מלאה ומיקוד	סכום החוב שצויין במכתב ההתראה בשקלים חדשים ביום שליתתו, ומועד פירעונו	סכום החוב בשקלים חדשים נכון ליום הגשת הבקשה	ממה נובע החוב
1.					
2.					
3.					
4.					
סך כל החובות המהותיים המצויינים במכתבי ההתראה:					

5. ערבויות שנתן התאגיד  
יש לצרף צילום הערבויות שניתנו

מספר	טור א'	טור ב'		
	פרטים	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
(1)	שם הנושה	אין		
(2)	כתובת			
(3)	סכום הערבות בשקלים חדשים ביום מתן הערבות			
(4)	תאריך החתימה			

			(5) הנערב (החייב העיקרי)
			(6) כתובת הנערב
		(1) שם	ערבים נוספים
		כתובת	
		(2) שם	
		כתובת	

6. ערבויות שנתנו נושאי משרה בתאגיד או חברי התאגיד להבטחת חובות התאגיד יש לצרף צילום הערבויות שניתנו

טור ב'		טור א'	
מספר	פרטים	ערבות 1	ערבות 2
(1)	שם הנושה	הבעלים, עבר אבו קוש, ערב למרבית חובות החברה, כמפורט בבקשה.	
(2)	כתובת		
(3)	סכום הערבות בשקלים חדשים ביום מתן הערבות		
(4)	תאריך החתימה		
(5)	הנערב (החייב העיקרי)		
(6)	כתובת הנערב		
(7)	ערבים נוספים	(1) שם	
		כתובת	
		(2) שם	
		כתובת	

7. ערבויות שנתנו צדדים שלישיים להבטחת חובות התאגיד

טור ב'		טור א'	
מספר	פרטים	ערבות 1	ערבות 2
(1)	שם הנושה		
(2)	כתובת		
(3)	סכום הערבות בשקלים חדשים ביום מתן הערבות		
(4)	תאריך החתימה		
(5)	ערבים נוספים	(1) שם	
		כתובת	
		(2) שם	
		כתובת	

יש לצרף צילום הערבויות שניתנו

8. כרטיסי חיוב

יש לפרט את כל כרטיסי החיוב המחייבים את חשבון התאגיד, וכן שמות האוחזים בכרטיסים אלה והרשאים לחייב את התאגיד לפיהם; יש לצרף דף חיוב אחרון

מספר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'
	שם בעל הכרטיס	החברה המנפיקה	מספר הכרטיס	מועד פקיעת הכרטיס	מספר חבנק, הסניף וחשבון הבנק המחויב
1.	א.ע התיכון להנדסה ופרוייקטים בע"מ	לאומי מאסטרארד	7911		
2.	א.ע התיכון להנדסה	לאומי יזזה	4497		



				ופרויקטים בע"מ	
					3.

9. תביעות והליכי גביה המתנהלים נגד התאגיד

תביעות נגד התאגיד

מספר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'	טור ז'
	בית המשפט	מספר תיק	הנושה- התובע ושם בא כוחו	ההליך	השלב שבו מצוי ההליך	סכום החוב בשקלים חדשים	בטחונות שניתנו להבטחת החוב
1.	ראה הרשימה המצ"ב כנספח 8						
2.							
3.							
4.							

10. הליכי הוצאה לפועל נגד התאגיד

יש לצרף תדפיס מלשכת ההוצאה לפועל על כלל התיקים המתנהלים כנגד התאגיד

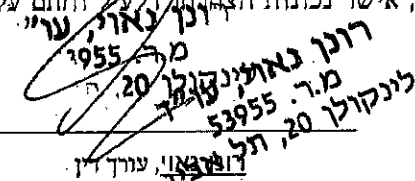
מספר	טור א'	טור ב'	טור ג'	טור ד'	טור ה'	טור ו'
	לשכת הוצאה לפועל	מספר התיק	הנושה- הזוכה ושם בא כוחו	פסק דין, שטרות או אחר	סכום החוב בשקלים חדשים	ביטחונות שניתנו להבטחת החוב
1.	אין					
2.						
3.						
4.						

תצהיר

אני החתום מטה עבד אבו קוש תעודת זהות 27625524, מצהיר בזה כי הדו"ח שאני מגיש לבית המשפט על נספחיו הוא מדויק, מלא ומעודכן בכל חלקיו לתאריך היום.

  
שם וחתימת המצהיר

אני החתום מטה רונו נאווי, עורך דין מאשר בזה כי ביום 5/5/20 הופיע בפני במשרד ברת' לינקולן 20 בת"א מר עבד אבו קוש, שזיהיתי אותו לפי תעודת זהות מספר / המזכר לי אישית 27625524 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד כי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר נכונות הצהרתו ולעיל וחתם עליה בפניי.

  
רונו נאווי, עורך דין  
מ.ר. 53955  
לינקולן 20, תל אביב

29/03/2020  
ד' ניסן תש"פ  
שעה: 14:59

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل  
MINISTRY OF JUSTICE



48022 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 38440 חלקה: 100

הסדר משיטה ישנה	סוג שטר:	23/08/2011	מיום:	20988/2011	הנכס נוצר ע"י שטר:
-----------------	----------	------------	-------	------------	--------------------

### תיאור הנכס

רשומות	שטח במ"ר
עריית באר שבע	1,892.00

יישוב

באר שבע

המספרים הישנים של החלקה

ספר אל סיר 500 דף 22

### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25514/2019/1	20/06/2019	מכר	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	חברה	512762089
				החלק בנכס	
				בשלמות	

### משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29769/2019/1	22/07/2019	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	חברה	512762089
		דרגה	סכום	החלק בנכס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
על כל הבעלים					

### סוף נתונים

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

שולמה אגרה

שנת יצור	מס' רכב	רישיון על שם	סוג הרכב	מס'יך
2016	137627-1	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	בובקט S630	1
2019	157817	אפקו ציד (1991) בע"מ	בובקט יונדאי (אפקו)	2
2018	134970	אפקו ציד (1991) בע"מ	בובקט יונדאי	3
2018	134968	אפקו ציד (1991) בע"מ	בובקט יונדאי (אפקו)	4
2017	134805-0	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש במאג 120	5
2010	98667-4	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש במאג 120	6
2014	11-708-59	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש במאג 120	7
2015	13-409-51	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש במאג 120	8
2018	157747 (אפקו)	אפקו ציד (1991) בע"מ	מכבש במאג 120	9
2015	134040-1	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש דיני 65	10
2016	134402-5	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש דיני 75	11
2010	95369-4	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש דיני 75	12
2009	42-705-67	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	נגרר	13
2000	97-008-00	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	נגרר	14
1989	18-800-59	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	נגרר (מובילית)	15
2018	59-146-201	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	נגרר	16
2018	59-463-301	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	נגרר	17
2018	59-146-401	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	נגרר	18
2005	12-100-52	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מוביל עפר (פרקית)	19
2011	72-342-70	בוני הארץ בניה והנדסה	משאית וולוו (ע"ש בוני הארץ)	20
2008	18-722-65	בוני הארץ בניה והנדסה	משאית וולוו (ע"ש בוני הארץ)	21
1995	65-281-00	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	משאית מק	22
2013	90-980-12	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	משאית איסוו	23
2018	134949	אפקו ציד (1991) בע"מ	מיני באגר-יונדאי (קטן) (אפקו)	24
2017	1345655	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מיני באגר-יונדאי	25
1981	23158-1	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מפלסת	26
2015	11-718-29	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	באגר-יונדאי	27
2016	13-430-84	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	שוכל HL970-יונדאי	28
2016	13-432-88	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	גי סי בי-מאסט	29
2013	12-036-16	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש מושלב	30
2014	11-712-43	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	באגר R330-יונדאי	31
2011	98-750-5	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש מושלב-במאג	32

2013	11-507-85	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	גיסי בי-במפורד	33
2020	174-186	אפקון ציוד (1991) בע"מ	יעה אופני (אפקו)	34
2016	52-863-37	וואן לים בע"מ	י'נדא' סנטפה	35
2016	19-296-37	אבו קוש סאלם	טויוטה לנד קרזר	36
2015	74-207-53	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	סקודה	37
2018	210-14-501	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	רנו דאציה	38
2018	210-14-801	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	רנו דאציה	39
2018	210-14-701	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	רנו דאציה	40
2018	56-435-601	וואן לים בע"מ	סובארן	41
2016	20-802-38	סוחר רכב-אבן עיישה מוטורס-סחר	אאודי Q7	42
2019	477-33-901	ביי אבד דרייב שירותי מימן	שברולט טראוורס	43
2018	217-48-901	וואן לים בע"מ	דאציה סנדרו	44
2018	217-49-001	וואן לים בע"מ	דאציה סנדרו	45
2018	217-49-101	וואן לים בע"מ	דאציה סנדרו	46
2018	217-49-201	וואן לים בע"מ	דאציה סנדרו	47
2018	217-49-301	וואן לים בע"מ	דאציה סנדרו	48
2018	217-49-401	וואן לים בע"מ	דאציה סנדרו	49
2018	217-49-501	וואן לים בע"מ	דאציה סנדרו	50
2018	217-49-601	וואן לים בע"מ	דאציה סנדרו	51
2018	217-47-701	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	52
2018	217-48-701	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	53
2018	217-48-801	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	54
2018	217-47-801	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	55
2018	217-47-901	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	56
2018	217-48-001	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	57
2018	217-48-101	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	58
2018	217-48-201	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	59
2018	217-48-301	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	60
2018	217-48-401	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	61
2018	217-48-501	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	62
2018	217-48-601	וואן לים בע"מ	דאציה דאסטור	63
2015	30-909-34	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מיצובישי RIDER	64

16:07 26/03/20

עמוד 1 מתוך 1

**דוח מאזן בוחן יתרות**

מחודש 1/2020 עד חודש 12/2020

מסעיף חייבים ויתרות חובה - עד סעיף חייבים ויתרות חובה

מסיווג לקוחות - עד סיווג לקוחות

**רכוש שוטף**

**חייבים ויתרות חובה**

**נכסים**

סה"כ יתרה	סה"כ זכות	סה"כ חובה	יתרת פתיחה	כרטיס חשבון	לקוחות
63,855.68	0.00	63,855.68	0.00		400002
1,815,309.80	4,281,145.66	6,096,455.46	0.00		400003
78,461.78	1,989,882.27	2,068,344.05	0.00		400009
308,968.36	685,878.36	994,846.72	0.00		400011
748,207.17	0.00	748,207.17	0.00		400013
19,470.00	0.00	19,470.00	0.00		400024
34,645.50	0.00	34,645.50	0.00		400030
248,552.40	0.00	248,552.40	0.00		400033
1,375.09	0.00	1,375.09	0.00		400041
20,574.34	31,509.05	52,083.39	0.00		400061
(13,983.71)	924,055.72	910,072.01	0.00		400072
856,782.69	2,114,815.13	2,971,597.82	0.00		400078
887,561.33	3,184,773.93	4,072,335.26	0.00		405005
3,023,519.36	0.00	3,023,519.36	0.00		405055
103,724.54	1,427,560.47	1,531,285.01	0.00		410015
869.10	871.79	1,740.89	0.00		470000
256,949.15	294,901.00	551,850.15	0.00		490005
62,016.00	2,783,424.00	2,845,440.00	0.00		490200
448,892.98	2,421,608.37	2,870,501.35	0.00		4900011
8,965,751.56	20,140,425.75	29,106,177.31	0.00		<b>סה"כ לקוחות</b>
8,965,751.56	20,140,425.75	29,106,177.31	0.00		<b>סה"כ חייבים ויתרות חובה</b>
8,965,751.56	20,140,425.75	29,106,177.31	0.00		<b>סה"כ :</b>
8,965,751.56	20,140,425.75	29,106,177.31	0.00		<b>סה"כ בדו"ח :</b>

## ריכוז יתרות

מספר לקוח: 607-819000/67

לידיעתך, המידע המוצג הוא בהתאם להרשאות שהגדירה עבורך החברה

-206,484.02	עובר ושב
2,333,018.54	פקדונות
-4,947.27	כרטיסי אשראי
-2,388,344.05	הלוואות בש"ח
-266,756.80	סה"כ
2,121,587.25	סה"כ לא כולל הלוואות

\* יתרות אינן כוללות ערבויות



## עובר ושב-ריכוז יתרות

פעולות לביצוע בחשבון	הערות	תאריך	יתרות מעודכנות ליום קודם	יתרות מעודכנות בשי"ח	עו"ש
					יתרה +זיכוי להיום:
העברה בין חשבונות < הזמנת שיקים <		25/03/20	-1,373,902.05	-716,737.31	
			חריגה:---	900,000.00	מסגרת אשראי: <
					השקעות
					פק"מ:
הפקדה <	משועבד	25/03/20	1,690,244.89	1,690,244.89	
			1,690,244.89	1,690,244.89	סה"כ השקעות:
	(כולל עו"ש, זכות ללא שיקים, נייע"ז לקבל, נייע"ז לשלם, סה"כ השקעות, סכ. עתידיים מנייע)		1,690,244.89	1,690,244.89	סה"כ נכסים משוער:
					שיקים ושטרות
					שטר/שיק לגביה:
	(לא כולל להיום)	25/03/20	17,000.00	צ	
					אשראי
				7,160,616.99	ערבויות בנקאיות:
				1,500,961.07	הלוואות שיקליות:
הלוואה ברנע <		25/03/20	10,044,512.00		סה"כ חבויות וסכומים מצטברים:
					עו"ש שונות
					רביית צבורה בעו"ש:
	לרביע נוכחי		-9,033.59		

- \* היתרות המוצגות בטבלת ההשקעות הן לפני ניכוי מס, תיק נייע"ע (סחירים) הינו בעיכוב של 15 דקות.  
 \* סה"כ חבויות כוללות: חיוב כרטיס אשראי וריבית על יתרת חובה בחשבון  
 \* חשבונך בקופת גמל אינו מנוהל על ידי הבנק. למידע המלא והמעודכן יש לפנות לחברות המנהלות < את קופות הגמל שלך  
 \* היתרות המוצגות לעיל הינן לפני ניכוי מס, למעט אירועי חברה בהן היתרות מוצגות לאחר ניכוי מס כחוק, בהתאם למידע הקיים נכון להיום.  
 \* אירועי חברה- התשלום מותנה בקבלת הכספים מהחברה בפועל.

# בנק הפועלים

מספר חשבון 12-631-119960

נכון לתאריך נתונים לחשבון

25/03/20 631-119960

סה"כ נכסים (חשבונות שוטפים והשקעות) בניכוי התחביויות (אשראי) ללא משכנתא

₪ **-3,675,726.26**

תקופה : יום העסקים האחרון

## סה"כ -311,933.06 ₪

### חשבונות שוטפים

סוג	נכון ליום	מסגרת	יתרה בש"ח
עו"ש ש"ח	25/03/20	300,000.00	-311,933.06

## סה"כ 1,203,966.13 ₪

### השקעות

סוג	נכון ליום	אחוז מסך הכל	יתרה בש"ח
פיקדונות לזמן קצוב	25/03/20	99.95	1,203,428.25
פרי"י	25/03/20	0.04	537.88

## סה"כ -4,567,759.33 ₪

### אשראי

סוג	נכון ליום	יתרה בש"ח
הלוואות בשקלים	25/03/20	-29,130.32
ערבויות בשקלים	25/03/20	-4,520,474.33
חיוב מכרטיסי אשראי	25/03/20	-18,154.68

- יתרת כרטיסי האשראי כוללת חיובים עתידיים בתשלומים ובקרדיט.
  - זיכויים שמקורם בהפקדות שיקים הינם על תנאי למשך 3 ימי עסקים, אלא אם אושר אחרת ע"י הבנק. יתכנו מקרים בהם יתווספו למניין הנ"ל ימים נוספים
  - סה"כ חיובים קרובים  
₪ 8237.11
  - סה"כ חיובי רכישות בחו"ל \$0, €0
  - איך מחושבות היתרות?
- עבור לפירוט החיובים הקרובים







מקבוצת הבינלאומי

## שערוך כללי

סניף: 539 | מספר חשבון: 463116 | תאריך: 26/03/2020 | שעה: 16:59

## חשבונות שוטפים

סוג פעילות	יתרה בחשבון	נכון לתאריך	ביצוע פעולות
409 יתרת עו"ש	22,517.52 ₪	26/03/2020	העברת מט"י למוטב מוגדר   העברת מט"י לחשבון אקראי
יתרה מעוקלת (135)	839.98 ₪	25/03/2020	
יתרת עו"ש מוקפא	40,060.82 ₪	25/03/2020	
<b>סה"כ חשבונות שוטפים</b>	<b>63,418.32 ₪</b>		

## השקעות

סוג פעילות	יתרה בחשבון	נכון לתאריך	ביצוע פעולות
פח"ק מוקפא	47,017.03 ₪	26/03/2020	
שערוך פקדונות	855,535.05 ₪	25/03/2020	הפקדה לפקדון/חסכון
כולל יתרה מוקפאת			
<b>סה"כ השקעות</b>	<b>902,552.08 ₪</b>		

## אשראי/ התחייבויות

סוג פעילות	יתרה בחשבון	נכון לתאריך	ביצוע פעולות
שערוך ערבויות במט"י	-4,004,186.18 ₪	25/03/2020	
<b>סה"כ אשראי/ התחייבויות</b>	<b>-4,004,186.18 ₪</b>		

- לתשומת לבך, היתרות המוצגות לעיל נכונות לתאריך המצוין בעמודת "נכון לתאריך".
- היתרות הינן לפני ניכוי כל מס, אם יהא על הבנק לנכותו במקור עפ"י כל דין.
- יתרת העו"ש משקפת גם פעולות על תנאי, ככל שישנן (כגון: שיקים שהופקדו בסלולר והפקדתם טרם אושרה סופית, שיקים שהופקדו והזיכוי בגינם עדיין אינו סופי, הוראות רכישה בתוקף של ני"ע, אף טרם ביצועו, וכיוצ"ב).
- בפקדונות בריבית משתנה כוללת היתרה ריבית צבורה להיום.
- בפקדונות בריבית קבועה, שערוך פקדונות כולל ריבית עד לתום תקופת הפקדון.
- יתרות מט"ח וני"ע במטבע האיסלנדי, משוערכים על פי השער הרשמי דולר/ISK שמפרסמת ממשלת איסלנד.
- בשל היעדר מסחר במטבע האיסלנדי, השער הרשמי אינו משקף כלל את השער שבו ניתן לבצע עסקאות, ושערי ביצוע עסקאות בפועל עלולים להיות שונים משמעותית.
- המידע אינו כולל מידע לגבי שטרות לגביה.

נשמח לשרתך בכל עת.

ט.ל.ח.

א.ע התיכון השקעות בע"מ

חברה	פוליסה	סוג ביטוח	סוג רכב	ש.צור	מס' רישוי	מס' פוליסה	מס'
מנורה	7,922 ₪	מקיף	איסוזו	2014	6234454	33326201193	1
מנורה	4,081 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21749601	33398182192	2
מנורה	5,581 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21747701	33398393191	3
מנורה	5,580 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21748701	33399009192	4
מנורה	5,580 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21747801	33399414192	5
מנורה	5,404 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21747901	33399416192	6
מנורה	5,272 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21748001	33399498192	7
מנורה	5,580 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21748101	33399695192	8
מנורה	5,580 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21748201	33399704192	9
מנורה	5,580 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21748301	33399743192	10
מנורה	5,580 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21748401	33399748192	11
מנורה	5,580 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21748501	33399813192	12
מנורה	6,872 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21748601	33399830192	13
מנורה	4,080 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21748901	33399846192	14
מנורה	4,080 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21749001	33399851192	15
מנורה	5,904 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21749101	33399897192	16
מנורה	5,030 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21749301	33399908192	17
מנורה	4,460 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21749401	33399914192	18
מנורה	3,940 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21749501	33399918192	19
מנורה	13,527 ₪	מקיף	שברולט	2019	47733901	33902923192	20
מנורה	9,003 ₪	מקיף	טויוטה	2016	1929637	33902926192	21
מנורה	5,167 ₪	מקיף	איסוזו	2013	9098012	34684905191	22
	<b>129,383 ₪</b>	<b>סה"כ</b>					23
							24

א.ע התיכון השקעות בע"מ

חברה	פוליסה	סוג ביטוח	סוג רכב	ש.יצור	מס' רישוי	מס' פוליסה	מס'	
איילון	₪ 4,215	מקיף	ד'אציה	2018	21014501	36561115719	1	
איילון	₪ 4,215	מקיף	ד'אציה	2018	21014701	36561155519	2	
איילון	₪ 5,190	₪ 500,000	ביטוח עבודה בכביש 1 באר גנים ע"ס			37103741818	3	
איילון	₪ 73,190	31/12/2019	ארכה לביטוח פרויקט האגם באר שבע עד ל-2019			37104297116	4	
איילון	₪ 8,841	2,520,000	ביטוח עבודה חוזה מסגרת מעיינות הדרום ע"ס			37104684819	5	
איילון	₪ 11,492	מקיף	צמ"ה	2014	1171243	38803293619	6	
איילון	₪ 11,571	מקיף	צמ"ה	2008	46213	38803294619	7	
איילון	₪ 12,687	מקיף	צמ"ה	2005	121005	38804252719	8	
איילון	₪ 2,858	מקיף	צמ"ה	2018	134970	38804252819	9	
איילון	₪ 2,858	מקיף	צמ"ה	2018	134968	38804252919	10	
איילון	₪ 2,858	מקיף	צמ"ה	2018	134970	38804253019	11	
איילון	₪ 5,940	מקיף	צמ"ה	2013	1203616	38804253219	12	
איילון	₪ 2,393	מקיף	צמ"ה	2018	134549	38804253319	13	
איילון	₪ 24,941	השתתפות עצמית לפרויקט					7101700364	14
איילון	₪ 3,200	מקיף	סקוודה	2013	5341912	36558166519	15	
	₪ 176,449	סה"כ					16	

א.ע התיכון השקעות בע"מ

חברה	פוליסה	סוג ביטוח	סוג רכב	ש.יצור	מס' רישוי	מס' פוליסה	מס' מס'
איילון	16,572 ₪	מקיף	ב.מ.וו.	2015	8034254	36445911819	1
איילון	2,044 ₪	מקיף	נגרר	2009	4270567	36213355219	2
איילון	5,729 ₪	מקיף	צמ"ה	2011	987505	38803256619	3
איילון	3,185 ₪	מקיף	צמ"ה	2014	1170859	38803311918	4
איילון	12,632 ₪	מקיף	צמ"ה	2015	1171829	38803613419	5
איילון	11,826 ₪	מקיף	צמ"ה	2016	1343084	38803613519	6
איילון	3,513 ₪	מקיף	צמ"ה	2017	1345655	38803934319	7
איילון	42,228 ₪	מקיף	צמ"ה	2017	1345655	38803934319	8
איילון	173,093 ₪	מקיף	צמ"ה	2017	1345655	38803934319	9
איילון	2,141 ₪	מקיף	צמ"ה	2019	157817	33913602518	10
איילון	3,237 ₪	צד"ג	צמ"ה	2005	1210052	38804212519	11
איילון	994 ₪	צד"ג	צמ"ה	2010	986674	36216690619	12
איילון	1,359 ₪	צד"ג	צמ"ה	2015	1340401	36221797519	13
איילון	1,359 ₪	צד"ג	צמ"ה	2015	1340401	36221797719	14
איילון	5,752 ₪	מקיף	ד'אציה	2018	21014801	36551138419	15
איילון	4,340 ₪	מקיף	יונדאי	2016	5286337	36553800719	16
איילון	5,294 ₪	מקיף	סקודה	2015	7420753	36560349419	17
איילון	4,400 ₪	מקיף	סקודה	2014	9305852	36563159219	18
איילון	5,371 ₪	מקיף	צמ"ה	2013	1150785	38803269219	19
איילון	5,478 ₪	מקיף	צמ"ה	2012	1046983	38803785319	20
איילון	4,168 ₪	מקיף	צמ"ה	2012	1046983	38803785319	22
			השתתפות עצמית			7101800325	
	סה"כ 314,715 ₪						

16:19 26/03/20  
עמוד 1 מתוך 10

**דוח מאזן בוחן יתרות**

תחילת 1/2020 עד סוף 31/12/2020

מסעיף זכאים ויתרות זכות - עד מסעיף זכאים ויתרות זכות

מסיווג ספקים - עד מסיווג ספקים

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

**זכאים ויתרות זכות**

ספיקים	כרטיס חשבון	יתרת פתיחה	סה"כ חובה	סה"כ זכות	סה"כ יתרה
45	בזק בע"מ	0.00	0.00	413.69	(413.69)
60161	קבוצת אלון בע"מ	0.00	0.00	157,950.00	(157,950.00)
600001	רביקה הדפסות	0.00	0.00	5,033.20	(5,033.20)
600004	אם סי אס - שיווק סכמלוגיות	0.00	3,777.48	3,957.48	(180.00)
600005	גסטטרטק בעמ	0.00	28,078.00	47,247.00	(19,169.00)
600006	אבוקוש חאלד	0.00	0.00	28,000.00	(28,000.00)
600008	אי פרינט צילומים והעתק	(0.01)	8,165.00	15,623.99	(7,459.00)
600009	איזוטופ בעמ	0.00	0.00	1,364.81	(1,364.81)
600010	שמעון אלימלך חברה לראיית חשבון	0.00	45,001.01	5,000.00	40,001.01
600011	אופיס דיל השקעות ומסחר	0.00	804,870.65	79,372.06	725,498.59
600033	ערוץ הקבלן בעמ	0.00	0.00	2,094.00	(2,094.00)
600066	סופר רמדור מערכות ומחשבים	0.00	0.00	21,060.00	(21,060.00)
600077	מזרחי איל	0.00	21,212.10	5,850.00	15,362.10
600080	מימל הנגב	0.00	20,362.39	0.00	20,362.39
600083	לירון סגל - משרד עורכי דין	0.00	9,006.67	9,006.66	0.01
600090	דלאשה ריכזד	0.00	7,011.00	0.00	7,011.00
600098	מבילי אלחממה בע"מ	0.00	0.00	4,667.13	(4,667.13)
600104	אבי נחום	0.00	936.00	0.00	936.00
600108	אלפקס יצוא ושיווק (1984) בע"מ	0.00	0.00	3,521.33	(3,521.33)
600119	שטייניץ לירד הדסת תאורה בע"מ	0.00	0.00	9,336.60	(9,336.60)
600126	צ.מ.ד חברה לאספקת ציוד הדסת	0.00	0.00	20,163.00	(20,163.00)
600141	הולילנד לעבודות חפירה ובניה בע	0.00	0.00	16,380.00	(16,380.00)
600146	פרנקל פוזנאקוב הדסת בע"מ	0.00	110,791.57	211,411.57	(100,620.00)
600147	ס.א.ג'מאע השקעות (2013) בע"מ	0.00	0.00	6,669.00	(6,669.00)
600148	עירית אופקים	0.00	5,325.27	0.00	5,325.27
600157	הידרו אשקלון בע"מ	0.00	0.00	735.68	(735.68)
600158	שיש הארץ	0.00	0.00	18,135.00	(18,135.00)
600163	חברת אל סאל לאבן ושיש	0.00	11,836.64	53,400.00	(41,563.36)
600164	אלקרינאוי וואקיל מחמד	0.00	0.00	1,872.00	(1,872.00)
600170	המומחים בעבודות עפר	0.00	0.00	14,090.67	(14,090.67)
600171	חופרי הערבה	0.00	0.00	3,340.00	(3,340.00)
600172	מולטי פרויקטים בע"מ	0.00	0.00	12,870.00	(12,870.00)
600175	גילגל מתקני משחק בע"מ	0.00	0.00	9,170.70	(9,170.70)
600186	כהן ששון ציוד סכני בע"מ	0.00	2,785.00	0.00	2,785.00

16:19 26/03/20  
עמוד 2 מתוך 10

**דוח מאזן בוחן יתרות**

מחודש 1/2020 עד חודש 12/2020

מסעיף זכאים ויתרות זכות - עד מסעיף זכאים ויתרות זכות

מסיווג ספקים - עד מסיווג ספקים

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

**זכאים ויתרות זכות**

ספיקים	כרטיס חשבון	יתרת פתיחה	סה"כ חובה	סה"כ זכות	סה"כ יתרה
600187	תמחש תעשיית מתכת וחשמל בע"מ	0.00	2,457.00	0.00	2,457.00
600188	הנגב הירוק למען הסביבה בע"מ	0.00	19,890.00	26,500.50	(6,610.50)
600191	ס. חופרי הנגב	0.00	0.00	74,125.00	(74,125.00)
600196	בני אבו חאלד	0.00	70,252.65	138,112.65	(67,860.00)
600200	ב.ק.ב.ת - קול בע"מ	0.00	0.00	293.00	(293.00)
600201	חופריר אבו קוש בע"מ	0.00	0.00	2,663,133.61	(2,663,133.61)
600212	יתרה דוד גיר	0.00	0.00	8,307.00	(8,307.00)
600214	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ	0.00	0.00	7,956.00	(7,956.00)
600215	שמעוני חיים ויקטור	0.00	23,400.00	11,466.00	11,934.00
600219	מ.ג.פ.א. פתרונות מימון בע"מ	0.00	7,082.00	0.00	7,082.00
600222	פרח א.ב. עבודות בניה	0.00	1,014,551.39	1,006,373.62	8,177.77
600226	אבו סעלוק ואסיה עבודות עפר ופ	0.00	67,158.00	85,293.00	(18,135.00)
600228	עוקץ מערכות בע"מ	0.00	982.80	491.40	491.40
600230	ס.א. עבודות עפר ופיתוח	0.00	0.00	22,932.50	(22,932.50)
600231	הובלות אחים רידא	0.00	200,673.00	213,557.00	(12,884.00)
600233	אבו תקפה פאז	0.00	0.00	6,669.00	(6,669.00)
600235	אלקרינאי סאלים	0.00	0.00	795.60	(795.60)
600238	קה אור	0.00	155,051.03	204,027.23	(48,976.20)
600239	דור אחו, ע"ד	0.00	0.00	8,043.75	(8,043.75)
600242	תשתיות ופיתוח הדרום	0.00	0.00	2,139.58	(2,139.58)
600245	אדיאל תעשיות	(0.50)	65,596.46	107,300.36	(41,704.40)
600246	אלגריטמו - מחמד - עבודות עפר	0.00	24,852.00	26,594.11	(1,742.11)
600247	צלול ניקיון ואחזקה בע"מ	0.00	117,271.00	178,111.00	(60,840.00)
600249	ש.פ. עבודות מתפרון וביצוע פרוי	0.00	361.00	0.00	361.00
600251	מתישבי קסיף וישוב קהילתי כפרי	0.00	18,247.50	8,247.50	10,000.00
600252	מסלולי עידן בע"מ	0.00	0.00	57,014.10	(57,014.10)
600254	קבוצת סילא חליל בע"מ	0.00	0.00	732,502.41	(732,502.41)
600255	אשקר בתמפה	0.00	52,763.34	55,547.89	(2,784.55)
600256	מתן דור - קירור ומיזוג	0.00	1,250.00	0.00	1,250.00
600260	א.א. טי. סופטוור סלושנס בע	0.00	0.00	84.24	(84.24)
600262	מנפ' בן עטייה בע"מ	0.00	0.00	5,850.00	(5,850.00)
600264	קוקו ותשתיות חשמל	0.00	0.00	9,360.00	(9,360.00)
600265	י.ה.מ.ס.ה. תשתיות	0.00	11,160.98	6,201.90	4,959.08
600266	נחמ"א.ס. מערכות חשמל ומיזוג אויר	0.00	0.00	2,106.00	(2,106.00)

16:19 26/03/20  
עמוד 3 מתוך 10

**דוח מאזן בוחן יתרות**  
מחודש 1/2020 עד חודש 12/2020

מסעיף זכאים ויתרות זכות - עד סעיף זכאים ויתרות זכות  
מסיווג ספקים - עד סיווג ספקים

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

**זכאים ויתרות זכות**

ספיקים	כרטיס חשבון	יתרת פתיחה	סה"כ חובה	סה"כ זכות	סה"כ יתרה
600269	טורה וואלד	0.00	0.00	87,750.00	(87,750.00)
600270	מימון נסים - הובלות ניתאי	0.00	0.00	4,680.00	(4,680.00)
600276	הובלות אבן סוהיב	0.00	0.00	2,199.60	(2,199.60)
600277	עו"ד מרואן סלימיה	0.00	2,000.00	0.00	2,000.00
600278	אדר גימן וני	0.00	0.00	4,680.00	(4,680.00)
600282	סדן הצללות וקונסטרוקציה בע"מ	0.00	0.00	9,880.00	(9,880.00)
600283	בובקט העיר	0.00	0.00	31,824.00	(31,824.00)
600287	אלקרימאוי סולימן מוחמד זכינו	0.00	0.00	16,099.20	(16,099.20)
600288	ג'נו צמיגים בע"מ	0.00	0.00	3,961.00	(3,961.00)
600290	מתדסים בע"מ E.S.O	0.00	0.00	14,742.00	(14,742.00)
600291	מוסקר הד"קו	0.00	0.00	15,288.39	(15,288.39)
600292	גלובוס חלפים בע"מ	0.00	0.00	11,700.00	(11,700.00)
600293	חגי הכח לעבודות עפר בע"מ	0.00	0.00	1,589.40	(1,589.40)
600294	אברהמי יואב ובניו בע"מ	0.00	0.00	4,855.50	(4,855.50)
600296	הובלות מוסטפא אלקרימאוי	0.00	17,550.00	41,990.08	(24,440.08)
600297	אנטאר עבודות בניין	0.00	86,155.44	105,591.42	(19,435.98)
600298	כרמית בניה ופיתוח (א.ע) בע"מ	0.00	191,799.80	474,013.80	(282,214.00)
600300	מבילי אבן טאיש בע"מ	0.00	0.00	95,940.00	(95,940.00)
600301	אחים מוניב	0.00	0.00	31,122.00	(31,122.00)
600302	כיסופי קטיף-משב שיתופי	0.00	12,145.30	10,196.40	1,948.90
600305	רואים נוף	0.00	0.00	84,591.00	(84,591.00)
600306	עולם המפרון בע"מ בועז	0.00	0.00	3,500.00	(3,500.00)
600309	יוסף סלימאן עבודות עפר	0.00	3,042.00	25,506.00	(22,464.00)
600312	הובלות אלקרימאוי אשרף	0.00	0.00	20,755.32	(20,755.32)
600313	בונים הכל בע"מ	0.00	0.00	6,775.00	(8,775.00)
600314	מוסטפא מחאג'נה משוד עורכי דין	0.00	0.00	2,000.00	(2,000.00)
600316	בנצי אשכנזי - יועץ מס מוסמך	0.00	0.00	439.00	(439.00)
600317	הובלות אלקרימאוי קסן	0.00	29,445.00	37,787.75	(8,342.75)
600318	הובלות אבן שאבד נעמאן	0.00	0.00	2,808.00	(2,808.00)
600320	ר.מ. הובלות אלקרימאוי בע"מ	0.00	0.00	28,647.00	(28,647.00)
600322	צמיגי דבר אבי בע"מ	0.00	0.00	10,975.00	(10,975.00)
600323	תואפיק הובלות	0.00	0.00	33,631.75	(33,631.75)
600350	אורית פרוץ-אנסט בע"מ	0.00	94,185.00	122,241.60	(28,056.60)
600909	דרך מצדה בתמעה בע"מ	0.00	11,448.45	17,221.58	(5,773.13)



16:19 26/03/20  
עמוד 4 מתוך 10

**דוח מאזן בוחן יתרות**  
מחודש 1/2020 עד חודש 12/2020

מסעיף זכאים ויתרות זכות - עד מסעיף זכאים ויתרות זכות  
מסיווג ספקים - עד מסיווג ספקים

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

**זכאים ויתרות זכות**

סרטיס חשבון	יתרת פתיחה	סה"כ חובה	סה"כ זכות	סה"כ יתרה
<b>ספקים</b>				
601003 קיבוץ גברעם	0.00	0.00	13,733.50	(13,733.50)
601006 קריתאי חוסיין - עבודות עפר וה	0.00	0.00	14,227.20	(14,227.20)
605002 רדימקס מוצרי בטון	0.00	364,273.72	312,923.83	51,349.89
605007 סטאר גרף	0.00	18,521.00	20,813.40	(2,292.40)
605008 סיג-אם א.פ. יצור להבי	0.00	0.00	27,005.00	(27,005.00)
605012 מרכז הבנייה דימונה בע	0.00	0.00	1,588.99	(1,588.99)
605017 הנסון (ישראל) בעמ	0.00	0.00	2,109.43	(2,109.43)
605018 אקרסטין תעשיות בעמ	0.00	915,569.29	1,297,687.00	(382,117.71)
605020 אביעם אינסטלציה ובניין	0.00	142,181.00	106,294.00	35,887.00
605022 עולם הכלים בעמ	0.00	0.00	7,783.28	(7,783.28)
605024 אליקים בן ארי בעמ	0.00	161,806.01	227,292.16	(75,486.15)
605029 פתרונות הדפסה חכמים בע"מ SPS	0.00	0.00	3,662.00	(3,662.00)
605031 ב. אנגלמן סחר בעמ	0.00	40,856.00	49,874.48	(9,018.48)
605041 פוליביד תעשיות בע"מ	0.00	0.00	251.99	(251.99)
605046 צור-גל אספקת בטון בעמ	0.00	4,148.00	0.00	4,148.00
605050 ו.ס. כיפופי דרום בעמ	0.00	0.00	71,755.00	(71,755.00)
605053 איטונג ריצופים בעמ	0.00	3,160.64	0.00	3,160.64
605057 יתן עבודות עפר ועבודות מנוף	0.00	0.00	65,286.00	(65,286.00)
605059 שחם אריכה ובנין בע	0.00	51,718.82	72,563.70	(20,844.88)
605060 אלדור ציוד עפר ובנין	0.00	0.00	4,826.00	(4,826.00)
605064 שפיר מבנים תעשיות(2002) בע"מ	0.00	22,317.77	0.00	22,317.77
605066 אבו עאיש 2005 בע"מ	0.00	0.00	5,616.00	(5,616.00)
605067 איזול'ט ממפורם	0.00	0.00	22,199.99	(22,199.99)
605072 ארכה בעמ	0.00	0.00	1,638.00	(1,638.00)
605093 מוסר לצי ובניו (1986) בע"מ	0.00	0.00	99.01	(99.01)
605101 נגב זכוכית בע"מ	0.00	0.00	1,439.05	(1,439.05)
605921 אילן שאיבות	0.00	0.00	3,510.00	(3,510.00)
607001 טן - חברה לדלק בעמ	0.00	70,872.08	139,701.38	(68,829.30)
607002 אס או אס אנרגיה אקספרט	0.00	74,367.00	148,734.00	(74,367.00)
607003 דור-אלון אנרגיה בישראל	0.00	142,577.12	82,155.09	60,422.03
607004 סלע אספקת מוצרי בטון זאנרגיה	0.00	1,478,311.51	2,192,317.51	(714,006.00)
607008 מעבדות איזוסט החזשה בע"מ	0.00	0.00	34,154.30	(34,154.30)
610002 שגריר מערכות בעמ פיוטר	0.00	0.00	4,867.60	(4,867.60)
610005 הוס מובייל בעמ	0.00	1,598.29	1,393.00	205.29

16:19 26/03/20  
עמוד 5 מתוך 10

**דוח מאזן בוחן יתרות**  
מחודש 1/2020 עד חודש 12/2020

מסעיף זכאים ויתרות זכות - עד סעיף זכאים ויתרות זכות  
מסיווג ספקים - עד סיווג ספקים

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

**זכאים ויתרות זכות**

ספיקים	כרטיס חשבון	יתרת פתיחה	סה"כ חובה	סה"כ זכות	סה"כ יתרה
610006	פלאפון תקשורת בעמ	0.00	4,563.73	8,705.95	(4,142.22)
610012	מי שבע - תאגיד אזורי למים	0.00	228,602.23	208,668.75	19,733.48
610015	תאגיד מע"נת הדרום בע	0.00	3,924.83	0.00	3,924.83
610016	חברת החשמל לישראל בעמ	0.00	4,354.57	0.00	4,354.57
610022	סלקום ישראל בעמ	0.00	7,514.08	6,699.43	814.65
610039	עין נטפים - מפעלי מים	0.00	17,173.00	23,409.52	(6,236.52)
610041	חברת דואר ישראל בעמ	0.00	225.00	650.00	(425.00)
610043	מי עדן	0.00	0.00	603.69	(603.69)
610044	א.מ. רומלי עבודות עפר בע"מ	0.00	0.00	14,040.00	(14,040.00)
610060	נטוויזן בעמ 013	0.00	0.00	167.00	(167.00)
610060	רשות העתיקות	0.00	13,950.00	0.00	13,950.00
610062	קולחי הנגב בעמ	0.00	0.00	3,123.28	(3,123.28)
610106	ווקנין כפיר	0.00	19,071.00	62,728.00	(43,657.00)
610110	בריק נורתי בע"מ	0.00	0.00	17,834.88	(17,834.88)
610120	אחים אמיר	0.00	0.00	2,691.00	(2,691.00)
610132	שבירו שירותי אספקה בע"מ	0.00	152,241.00	3,751.00	148,490.00
610133	אבו שוודום בע"מ	0.00	0.00	24,804.00	(24,804.00)
610137	אחים מועאד עבדייה הובלות בע"מ	0.00	25,155.00	155,493.00	(130,338.00)
610144	מושית הפחת 1998 בע"מ	0.00	0.00	1,499.94	(1,499.94)
621004	הובלות נידאל בעמ	0.00	16,029.25	24,921.25	(8,892.00)
621005	שאיבות איתן צפירי בע	0.00	16,380.00	18,954.00	(2,574.00)
621006	שעשועים וספורט בעמ	0.00	338,000.00	286,000.00	52,000.00
621008	הובלות אבו חוסא סאבר ב	0.00	5,073.45	0.00	5,073.45
621009	אבו קוידר ח'לי	0.00	228,830.01	257,024.01	(28,194.00)
621016	א.ד. חורה בעמ	0.00	45,419.47	164,928.80	(119,509.33)
621021	מימון יעקב	0.00	0.00	8,775.00	(8,775.00)
621026	מבאמא חברה להחיסה	0.00	142,630.37	38,038.47	104,591.90
621027	המניע יוסי גז בעמ	0.00	0.00	4,542.14	(4,542.14)
621036	אבו עדרה געלה	0.00	119,012.40	191,997.00	(72,984.60)
621039	אבו קוש מערכות החיסה ב	0.00	781,421.88	0.00	781,421.88
621041	גרר ג'לי באר שבע	0.00	0.00	5,337.00	(5,337.00)
621043	אחים אלקרמאי עבודות	0.00	0.00	5,582.00	(5,582.00)
621044	אלעברה עיסא ובני	0.00	59,096.70	293,714.28	(234,617.58)
621045	הובלות אלקרמאי ראיד בע"מ	51,399.64	132,000.00	233,677.79	(50,278.15)

16:19 26/03/20  
עמוד 6 מתוך 10

**דוח מאזן בוחן יתרות**

מחודש 1/2020 עד חודש 12/2020

מסעיף זכאים ויתרות זכות - עד סעיף זכאים ויתרות זכות  
מסיווג ספקים - עד מסיווג ספקים

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

**זכאים ויתרות זכות**

ס"כ יתרה	ס"כ זכות	ס"כ חובה	יתרת פתיחה	כרטיס חשבון	ספקים
(150,511.34)	186,706.46	36,195.12	0.00		עדו המוביל בנגב בעמ 621047
5,924.60	7,774.50	13,699.10	0.00		אס"ת הדסה (1985) בעמ 621050
(157,903.69)	200,098.20	42,194.51	0.00		אבו רקיק מחמד 621051
(125,821.88)	184,020.85	58,198.97	0.00		א.אמ"ר הדסה והשקעות בע"מ 621053
(86,718.70)	86,718.70	0.00	0.00		א.א.שארב בע"מ 621062
(11,163.25)	11,163.25	0.00	0.00		פסור"ד הצולה זק"ר"י בע 621064
(1,755.00)	18,135.00	16,380.00	0.00		ע.מוראד לעבודות קרצוף 621065
(5,212.00)	92,295.00	87,083.00	0.00		אלגלאד מוצלח 621070
(186,507.29)	243,749.29	57,242.00	0.00		בני עאיש בעמ 621072
(14,866.10)	14,866.10	0.00	0.00		תשתיות הדרום פ.ח.ש. בע"מ 621075
(19,571.00)	19,571.00	0.00	0.00		גור סולי 621080
(21,944.52)	21,944.52	0.00	0.00		אלקריטאו גמעה 621091
393,537.00	693,534.00	1,087,071.00	0.00		אמס עבודות עפר ופיתוח 621094
2,701.95	0.00	2,701.95	0.00		ולפמן תעשיות בעמ 621102
(4,530.71)	17,290.96	12,760.25	0.00		אחים סלימאן אלטור בע 621107
(27,027.00)	27,027.00	0.00	0.00		אחים בשירי עבודות עפר 621119
(27,249.00)	27,249.00	0.00	0.00		קדמת הדרום בעמ 621123
(6,084.00)	6,084.00	0.00	0.00		א.ב. עפאוי עבודות עפר 621128
19,071.00	5,733.00	24,804.00	0.00		ת.מ. אבו שולדום, עבודות 621132
(39,047.00)	39,047.00	0.00	0.00		אייל ישר בעמ 621142
(38,251.70)	38,251.70	0.00	0.00		פוליסן ספורט בעמ 621143
(1,521.00)	1,521.00	0.00	0.00		גור א.ג'מ"ל 621147
(62,442.50)	120,942.50	58,500.00	0.00		שוד הצללות ומתקני משחק 621148
(13,862.60)	48,765.60	34,903.00	0.00		י.א.ח.ס. עבודות עפר בע 621152
(1,410.42)	75,733.00	74,322.58	0.00		גרין ניהול פרויקטים בהדסה אד 621158
(9,594.00)	9,594.00	0.00	0.00		סייד סעיד 621167
(6,540.30)	6,540.30	0.00	0.00		ע.מ. ית רחל יזום ואחזקות בע"מ 621171
3,510.00	11,115.00	14,625.00	0.00		גילי אמס"ל 621190
(25,115.00)	25,115.00	0.00	0.00		ברנר שמעון 621191
64,986.58	3,454,579.71	3,519,566.29	0.00		מ.ח. אבו קוש בעמ 621194
(74,319.57)	224,031.18	149,711.61	0.00		אבו שא"ש אסמאעיל 621227
(87,080.37)	87,080.37	0.00	0.00		אלקריטאו סמ"ר 621232
(355,752.16)	441,051.16	85,299.00	0.00		אבו אלקיעאן עלי 621249
(18,509.40)	71,241.30	52,731.90	0.00		אגם בטיחות ונהרות 621255

16:19 26/03/20  
עמוד 7 מתוך 10

**דוח מאזן בוחן יתרות**

מחורש 1/2020 עד חודש 12/2020

מסעיף זכאים ויתרות זכות - עד סעיף זכאים ויתרות זכות

מסיווג 990 ק"מ - עד מסיווג 990 ק"מ

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

**זכאים ויתרות זכות**

ס"כ יתרה	ס"כ זכות	ס"כ חובה	יתרת פתיחה	כרטיס חשבון	ספקים
(27,260.50)	27,260.50	0.00	0.00	621273	סמי עבודות עפר ופיתוח
(80,994.60)	80,994.60	0.00	0.00	621277	א.ע. חופרי הנגב
(101,251.00)	342,045.00	240,794.00	0.00	621309	קבוצת טלאור כראד בע"מ
(69,683.80)	69,683.80	0.00	0.00	621321	אבו קוש עפיף
17,349.50	26,474.60	43,824.10	0.00	621325	א.ס. אלעמי בעמ
(376,468.92)	376,468.92	0.00	0.00	621346	גני אמין בעמ
(240.20)	240.20	0.00	0.00	621353	מסן התקנים הישראלי
3,510.00	0.00	3,510.00	0.00	621358	אלקרימאוי סעיד
(33,844.87)	56,659.87	22,815.00	0.00	621365	מפלסי המדבר בעמ
(774.79)	774.79	0.00	0.00	621370	הגרעין בעמ
(364,006.68)	552,029.80	188,023.12	0.00	621375	ס.ר.א. הובלות ומסחר בע
6,044.36	0.00	6,044.36	0.00	621379	אבו עאיש זאה
(44,400.50)	99,976.50	65,576.00	0.00	621381	אבן ראשד אחמד
(67,284.65)	217,284.65	150,000.00	0.00	621382	סול'מן מוחמד ובנו
317,215.99	0.00	317,215.99	0.00	621388	רביע המדסה בעמ
(1,872.00)	1,872.00	0.00	0.00	621420	הר.ג"מ בע"מ
5,660.29	0.00	5,660.29	0.00	621422	א.א.א. חוצבי עוז הדרום בע"מ
18,359.07	0.00	18,359.07	0.00	621430	דינמו פרויקטים בע"מ
(10,647.00)	10,647.00	0.00	0.00	621431	סק"י ניסורים ועסקי רכב בע"מ
(2,029.70)	14,040.00	12,010.30	0.00	621438	וימקס סק 2013 בע"מ
(31,824.00)	152,860.50	121,036.50	0.00	621441	בלור שירותי המדסה אזרחית מדינה
(73,894.27)	73,894.27	0.00	0.00	621444	אקסלוסיב ריהול פיקוח פרויקטים
236,184.15	185,110.00	421,294.15	0.00	622100	חברת ההר לקבלנות ובניה בע"מ
(2,574.00)	2,574.00	0.00	0.00	630003	שקד מיגונים בעמ
(226,951.00)	853,111.00	626,160.00	0.00	630005	אפקוציד (1991) בע"מ
(42,987.91)	42,987.91	0.00	0.00	630006	מ.ר. הירדאוליקה
(632.02)	632.02	0.00	0.00	630007	מפעלי אלן 79 בע"מ
20,949.51	0.00	20,949.51	0.00	630009	"טרקטורים וציוד (א.י.א.) בע
(574.39)	56,806.14	56,231.75	0.00	630012	ד.ד. דביר חברה לסחר זה
(1,843.50)	1,843.50	0.00	0.00	630015	מסגריית אקספרס בעמ
(16,843.61)	39,088.61	22,245.00	0.00	630016	אורזקור
(68,144.47)	77,496.97	9,352.50	0.00	630018	א.ג. הירדומכניקה בעמ
(17,037.07)	34,239.73	17,202.66	0.00	630019	צמיגי מצדה א. גזית זבן
(7,754.92)	51,298.92	43,544.00	0.00	630021	עמיגל סוכנויות ושירותים בע"מ

16:19 26/03/20  
 עמוד 8 מתוך 10

**דוח מאזן בוחן יתרות**

מחודש 1/2020 עד חודש 12/2020

מסעיף זכאים ויתרות זכות - עד סעיף זכאים ויתרות זכות  
 מסיווג ספקים - עד סיווג ספקים

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

**זכאים ויתרות זכות**

ספיקים	כרטיס חשבון	יתרת פתיחה	סה"כ חובה	סה"כ זכות	סה"כ יתרה
630022	דיוקים 2000 מפעל מתכת	0.00	0.00	3,710.01	(3,710.01)
630023	מקור הצמיג והפרונט בע	0.00	0.00	439.00	(439.00)
630025	מוסר שגב שלום בעמ	0.00	0.00	247,066.30	(247,066.30)
630030	מעיינות והגב בע"מ	0.00	693,500.00	652,000.00	41,500.00
630034	א.א.חשמל ומיזוג לרכב	0.00	0.00	29,844.31	(29,844.31)
630035	קבוצת רמת בטיחות בעמ	0.00	2,808.00	4,212.00	(1,404.00)
630036	מוסר קלדרון באר שבע בע	0.00	79,013.00	81,108.00	(2,095.00)
630039	י.ב. שרותי רכב לוי בע	0.00	0.00	9,106.00	(9,106.00)
630041	צמיג א. עידו בעמ	0.00	35,252.18	40,733.18	(5,481.00)
630045	נו קאר	0.00	0.00	8,657.60	(8,657.60)
630046	קארנטר ישראל בעמ	0.00	0.00	2,715.00	(2,715.00)
630047	מוסר חורה בעמ	0.00	0.00	36,273.74	(36,273.74)
630051	מיקל הנדסה בעמ	0.00	0.00	2,925.00	(2,925.00)
630057	ס.א. שירותי רכב בעמ	0.00	0.00	349,998.00	(349,998.00)
630060	ציד חקלאי רהט	0.00	0.00	175.00	(175.00)
630065	זכוכית מרכז זגגות טרקט	0.00	17,784.00	19,657.00	(1,873.00)
630067	אבו שולדס תקון ציד	0.00	0.00	30,420.00	(30,420.00)
630070	שירותי מיזוג אויר G4S	0.00	0.00	5,148.00	(5,148.00)
630078	אבו עשיבה יונס	0.00	0.00	94,887.00	(94,887.00)
630084	מע. קידר עבודות עפר	0.00	0.00	30,413.37	(30,413.37)
630087	אריה רדיאטורים	0.00	0.00	26,325.00	(26,325.00)
630090	אבו קוידר עפר ופיתוח	0.00	0.00	12,892.05	(12,892.05)
630093	אלקיים סימון כבישים בע"מ	0.00	10,194.00	0.00	10,194.00
630099	סיגמא שינוע ומחסנים בע"מ	0.00	2,584.00	8,434.00	(5,850.00)
630101	א.ס.מ. הסעות וחובלות בע"מ	0.00	154,287.00	174,147.75	(19,860.75)
630102	אלקריפאו חאלד - חובלות	0.00	2,691.00	7,605.00	(4,914.00)
630110	סיצוק תשתיות בע"מ	0.00	0.00	1,872.70	(1,872.70)
630113	TQR	0.00	11,197.00	11,934.00	(737.00)
635008	שותפות רדימיקס סל'ים	0.00	0.00	2,643.85	(2,643.85)
680011	וואן (1) לוי בעמ	0.00	288,403.46	58,223.36	230,180.10
680016	אבו קוידר מוסא	0.00	1,341.25	0.00	1,341.25
680022	ס.ב. הנדסה ומדידות בע"מ	0.00	0.00	11,700.00	(11,700.00)
680127	ג.ה.אבו קוידר עבודות עפר וחשמל	0.00	0.00	43,173.00	(43,173.00)
680130	אחים עדן	0.00	0.00	14,309.83	(14,309.83)

16:19 26/03/20  
עמוד 9 מתוך 10

**דוח מאזן בוחן יתרות**

מחודש 1/2020 עד חודש 12/2020

מסעיף זכאים ויתרות זכות - עד מסעיף זכאים ויתרות זכות  
מסיווג ספקים - עד מסיווג ספקים

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

**זכאים ויתרות זכות**

ספיקים	כרטיס חשבון	יתרת פתיחה	סה"כ חובה	סה"כ זכות	סה"כ יתרה
690014	הרוש'ש מתכות באר שבע בע"מ	0.00	0.00	258,320.43	(258,320.43)
690015	א.א. סמיר עבודות חשמל ותשתיות	0.00	41,945.00	0.00	41,945.00
699002	שילוס העיר בע"מ	0.00	23,078.00	46,156.50	(23,078.50)
699012	אקוליר בע"מ	0.00	10,511.00	11,972.72	(1,461.72)
699018	נספים בע"מ	0.00	65,655.59	67,461.10	(1,805.51)
699036	דיוקים תעשיות 2000	0.00	269,844.00	101,191.00	168,653.00
699038	"אירון בילד ניהול פרויקטים בע"	0.00	22,985.80	36,514.18	(13,528.38)
699043	הישאם חאלד	0.00	0.00	3,037.36	(3,037.36)
699051	פולקובסקי בע"מ	0.00	0.00	35,099.99	(35,099.99)
699052	א.מ.צ. תעשיות מחזור פסולת בע"מ	0.00	0.00	524,101.37	(524,101.37)
699063	א.ע. מוענת	0.00	0.00	15,178.72	(15,178.72)
699070	מפגש 31	0.00	0.00	585.00	(585.00)
699081	אורון תעשיות 18 בע"מ	0.00	1,154,933.00	1,420,131.18	(265,198.18)
699084	מקסים גונן	0.00	1,061.50	0.00	1,061.50
699093	מועצה אזורית חוף אשקלון	0.00	32,164.62	0.00	32,164.62
699100	מ.ח.ק. עבודות עפר	0.00	38,610.50	116,402.63	(77,792.13)
699104	אבו עישה מוטורס סחר ברכב וליס	0.00	160,000.00	100,000.00	60,000.00
699109	אבו חמאד משרד עורכי דין	0.00	3,404.00	3,744.00	(340.00)
699117	קו. אי. אומליין 2014 בע"מ	0.00	2,808.00	12,432.00	(9,624.00)
699123	גימבורג אדוארד	0.00	46,722.00	39,702.00	7,020.00
699135	פלאם פרוזומות לבנייה איכותית בע	0.00	0.00	3,100.70	(3,100.70)
699153	נ.א.ת. פרויקטים ותשתיות חשמל	0.00	59,976.24	25,115.99	34,860.25
699156	מפגש 31 אלסייד שוקי	0.00	0.00	1,591.00	(1,591.00)
699157	מנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ	0.00	0.00	111,231.49	(111,231.49)
699161	אלגריטאו סעד הליל	0.00	25,182.05	26,352.05	(1,170.00)
699166	ע.אשקר פרויקטים בע"מ	0.00	12,750.00	0.00	12,750.00
699168	סטה יבוא סחר ושיווק בע"מ	0.00	0.00	2,106.00	(2,106.00)
699172	אלעוקה סגר - עבודות בנייה ופית	0.00	81,592.00	81,709.32	(117.32)
699176	י.פ. יזמות פרויקטים בע"מ	0.00	0.00	106,752.20	(106,752.20)
699179	עוז קרמיקה בע"מ	0.00	4,867.20	0.00	4,867.20
699182	דרך חדשה בתנועה בע"מ	0.00	0.00	14,435.46	(14,435.46)
699184	ריין ליין בע"מ	0.00	0.00	2,312.00	(2,312.00)
699190	משולם פייש סגל אנרגיה בע"מ	0.00	1,019,720.83	1,200,326.46	(180,605.63)
6000039	מבילי קצרא-א-סר בע"מ	0.00	55,224.00	59,553.00	(4,329.00)

16:19 26/03/20  
 עמוד 10 מתוך 10

**דוח מאזן בוחן יתרות**

מחודש 1/2020 עד חודש 12/2020

מסעיף זכאים ויתרות זכות - עד סעיף זכאים ויתרות זכות

מסיווג ספקים - עד מסיווג ספקים

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

**זכאים ויתרות זכות**

ספיקים	כרטיס חשבון	יתרת פתיחה	סה"כ חובה	סה"כ זכות	סה"כ יתרה
6590002	פא"פ פרז'מים בע"מ	0.00	0.00	2,340.00	(2,340.00)
6590003	קצא"א חברת קו צינור אילת אשקל	0.00	4,680.00	0.00	4,680.00
9070012	לא שינוע ופרויקטים בע"מ 9070012	0.00	0.00	15,548.23	(15,548.23)
9070023	א.א. תשתיות ופיתוח 9070023	0.00	3,058.95	0.00	3,058.95
9070027	מ.ש.ר.מ.ק.ס.מ.ב.י.נ.ג. בע"מ	0.00	146,367.00	440,447.00	(294,080.00)
9070037	שירותי הנדסה ומדידות מ.ר.ב.י.ע.	0.00	0.00	5,148.00	(5,148.00)
9212019	אבו עראר אדריב בניה ופרויקטים 9212019	0.00	0.00	1,738.39	(1,738.39)
<b>סה"כ ספיקים</b>		<b>51,399.13</b>	<b>21,638,899.90</b>	<b>31,691,468.35</b>	<b>(10,001,169.32)</b>
<b>סה"כ זכאים ויתרות זכות</b>		<b>51,399.13</b>	<b>21,638,899.90</b>	<b>31,691,468.35</b>	<b>(10,001,169.32)</b>
<b>סה"כ :</b>		<b>51,399.13</b>	<b>21,638,899.90</b>	<b>31,691,468.35</b>	<b>(10,001,169.32)</b>
<b>סה"כ בדו"ח :</b>		<b>51,399.13</b>	<b>21,638,899.90</b>	<b>31,691,468.35</b>	<b>(10,001,169.32)</b>



# עסקים

בנק לאומי | הכרטיסים בחשבון שלי

מס' חשבון: 607-819000/67

תאריך שמירה/הדפסה: 26/3/2020

פרוט עסקאות לכרטיס לאומי מסטרקארד 7911

לתקופה: חיוב הבא 16.04.20

עסקאות בש"ח

תאריך העסקה	שם בית העסק	סכום העסקה	סוג העסקה	פרטים	סכום חיוב
23/01/20	משרד התחבורה - רישונות רכב	3,346.00		תשלום - מ - 2	.5
13/01/20	חשמל שגב	2,000.00		עסקה בתשלומים תשלום - מ - 4	.4
23/10/19	הנסון (ישראל) בע"מ - דימונה	4,197.00		תשלום - מ - 5	.5
07/10/19	פקטורי 54 באר שבע	2,780.50		עסקה בתשלומים תשלום - מ - 7	.10
סה"כ: 2,313.08 ₪					





# עסקים

בנק לאומי | הכרטיסים בחשבון שלי  
 מס' חשבון: 607-819000/67  
 תאריך שמירה/הדפסה: 26/3/2020  
 פרוט עסקאות לכרטיס לאומי ויזה 4497  
 לתקופה: חיוב הבא 16.04.20

עסקאות בש"ח

תאריך העסקה	שם בית העסק	סכום העסקה	סוג העסקה	פרטים	סכום חיוב
24/01/20	ביטוח לאומי באר שבע	3,295.00	עסקה בתשלומים	תשלום - 3 מ - 12	
24/01/20	ביטוח לאומי באר שבע	6,687.00	עסקה בתשלומים	תשלום - 3 מ - 20	
19/01/20	מיכפל מיקרו מחשבים	3,968.00	עסקה בתשלומים	תשלום - 3 מ - 6	
18/01/20	גט פרו - באר שבע	539.82	עסקה בתשלומים	תשלום - 3 מ - 3	
18/01/20	אופנת רנואר	3,557.60	עסקה בתשלומים	תשלום - 3 מ - 3	
סה"כ: 2,634.19 ₪					

מספר	שם תוכן	תאריך	מספר
1	קאסם חמאמה	56019-08-19	1
2	הייתם עבדובה	34516-08-19	2
3	אשרף ביראוי	37788-03-19	3
4	כאמל סריע	37714-03-19	4
5	אום אלביראוי	30256-03-19	5
6	האני סריע	37649-03-19	6
7	מחמד אבו זניד	37564-03-19	7
8	מחמד ג'ברין	37482-03-19	8
9	עסאם חושיה	30415-03-19	9
10	זיאד חמד עואד	180-08-19	10
11	שחדה אדעיס	176-08-19	11
12	מחמד רבעי	10537-11-19	12
13	אשאניי אימן	מכתב התראה	13
14	אשוי עאמר	מכתב התראה	14
15	אשוי עארף	זה התפטרות לאור	15
16	בוכרוס שגיב נ' עירית קרית גת וחב' י.ת.ב.	31148-04-18	16
17	קל אוטו	42924-02-18	17
18	האשם ג'בור נ' קרנית	38121-09-18	18



**משרד המשפטים  
הכונס הרשמי**

ת.א

בבית המשפט המחוזי  
ב

**דין וחשבון על חובות ונכסים**

דו"ח מוקדם מוגש לפי סעיף 17(א)2 לפקודת פשיטת הרגל, [נוסח חדש], תש"ם - 1980  
(להלן "הפקודה")

אני הח"מ מספר זהות מען עבד אבו קוש ת"ז 27625524 מערערה בנגב מיקוד 8491100

מגיש לבית המשפט דין וחשבון על חובותיי ונכסי, במצורף לבקשתי מיום לבקשת חברת א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") לכינוס אסיפות נושים למתן צו כינוס, וזאת בהתאם לסעיף 17(א)2 לפקודה ולתקנה 6 לתקנות פשיטת הרגל, תשמ"ה - 1985.

לתשומת לב מגיש הדו"ח:

1. לפי סעיף 25 לפקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], תש"ם-1980, מוטלת עליך חובה, תוך שלושה ימים מתאריך מתן צו קבלת הנכסים נגדך, להגיש לכונס הרשמי דין וחשבון על מצב עסקיך, בנוסף על הדו"ח המוקדם שהגש מגיש בזה. עם זאת, הכונס הרשמי (הוא בלבד) הוסמך באותו סעיף לפטור אותך מהחובה להגיש את הדו"ח הגוסף, אם ימצא שהדו"ח שהגש מגיש בזה כבר כולל את המידע הדרוש לניהול תקין של פשיטת הרגל. הקפד, איפוא, למלא דו"ח מוקדם זה בשלמות, בכל פרטיו, ויתכן שבכך תימנע ממך טרחה נוספת והוצאות הכרוכות בהגשת הדו"ח הגוסף על מצב העסקים.
2. הקפד למלא בדיוק, וללא השמטות את כל הפרטים הנדרשים בדו"ח זה. בהתאם לסעיף 213א לפקודה, מי שנדרש למסור מידע לכונס הרשמי, לפי הוראות הפקודה ומסר ביוזעין מידע חלקי או כוזב, עובר עבירה פלילית ודינו מאסר שנה.
3. במידה והמקום לא מספיק יש לצרף דפים נוספים.

**חלק א - פרטים אישיים**

יש למלא פרטים מלאים של החייב, בן-זוגו, ילדיו הקטינים וילדיו הבגירים הגרים עימו.  
צרף צילום תעודות הזהות.

פרטים	החייב	בן זוגו	ילד	ילד
מספר זהות	27625524	032994246	ספח ת"ז מצב כנספח 1	ספח ת"ז מצב כנספח 1
שם משפחה	אבו קוש	אבו קוש		
שם משפחה קודם	-			
שם פרטי	עבד	עביר		

			-	שם פרטי קודם
		רמאדאן	ראזיק	שם האב
		1978	1972	שנת לידה
		נשואה	נשוי	מצב משפחתי*
				מס' דרכון
				המדינה המוציאה
				כתובת מלאה
				טלפון
				פקס

\* יש לצרף הסכם והסדר ממון במקרה של גירושין.

הערות:

### חלק ב - חובות

#### 1. פירוט החובות

(יש לפרט את כל החובות ולצרף מסמכי שיעבוד):

שעבודים קיימים להבטחת החוב	ממה נובע החוב	מאימתי קיים החוב	סכום החוב בש"ח ליום הגשת הבקשה	סכום החוב בש"ח ביום היווצרו	כתובת מלאה ומיקוד	השם המלא של הגושה וכא כוחו	
						1. ערבות למרבית חובות החברה, כפי שפורט בקשה (ובדגש על חובות הבנקים).	
						2.	
						3.	
						4.	
						5.	
						6.	
						7.	
						8.	

סה"כ החובות:

סה"כ השעבודים:

פחות סה"כ החובות:

יתרת החובות:

הערות:

1. פרט כל חוב בנפרד, לדוגמא: אם הנך חייב לאדם אחד שני סכומים, האחד בעד שכר דירה והשני לשם החזרת הלוואה שקבלת ממנו - ציין כל אחד מהם בשורה נפרדת, בהיותם חובות שונים זה מזה. חובות שונים לאותו אדם השתדל לרשום בזה אחר זה ברציפות.

2. בעמודה מהות השעבוד יש לציין "משכנתא", "משכון" וכיוצ"ב, ככל שהם קיימים להבטחת החוב הנדון. בעמודה סכום השעבוד, ציין את הסכום שעדיין נותר לתשלום לשם ביטול השעבוד.

2. ערבויות

יש לפרט את כל הערבויות ולצרף צילום המסמכים.

(1) ערבויות שהחייב נתן:

פרטים	ערבות 1	ערבות 2	ערבות 3
שם הנושה	מרבית חובות החברה, שפורט בקשה (וברגש על חובות הבנקים).		
כתובת			
טלפון			
פקס			
סיבה למתן העברות			
סכום הערבות בש"ח ביום מתן הערבות			
תאריך החתימה			
הנערב (החייב העיקרי)			
כתובת הנערב			
ערבים נוספים (1) שם			
ערבים נוספים (1) כתובת			
ערבים נוספים (2) שם			
ערבים נוספים (2) כתובת			

(2) ערבויות שניתנו לחייב:

פרטים	הלוואה 1	הלוואה 2	הלוואה 3
סכום ההלוואה בש"ח	אין		
המלווה			
תאריך מתן ההלוואה			
פרטי הערבים (1) שם			
פרטי הערבים (1) כתובת			
פרטי הערבים (2) שם			
פרטי הערבים (2) כתובת			
פרטי הערבים (3) שם			
פרטי הערבים (3) כתובת			

## חלק ג - הוצאות

יש לפרט הוצאות חודשיות שוטפות והוצאות מיוחדות בשנתיים האחרונות.

הוצאות	סכום חודשי בש"ח	סכום חד פעמי בש"ח	הערות
שכר דירה		-	
אחזקת בית (מים, חשמל, גז ארנונה)			
מזון, הלבשה והנעלה			
חינוך, תרבות ובידור			
מתנות ומענקים* (מעל 3,000 ש"ח)			
משכנתא			
תשלום חובות			
נסיעות לחו"ל			
אחר:			
אחר:			
אחר:			

\* פרט שם המקבל וכתובתו המלאה, תאריך הענקה, הסכום והסיבה.

## חלק ד - הליכים משפטיים

יש לפרט פסקי דין ותיקים תלויים בבתי משפט ובלשכות ההוצאה לפועל - יש לצרף עותק מפסק הדין וכל החלטה ואם טרם ניתן - מכתב התביעה.

1. תביעות תלויות בבתי משפט - נגד החייב

בית המשפט	מס' התיק	הנושה - התובע	מהות החליף	סכום החוב בש"ח*	
איך					1.
					2.
					3.
					4.

\* סכום החוב נכון ליום מתן פסק הדין או ההחלטה, ואם טרם ניתן - ליום הגשת כתב התביעה.

2. הליכי הוצאה לפועל - נגד החייב

לשכת ההוצל"פ	מס' התיק	הזוכה	סוג - פסק דין או שיקים	סכום החוב בש"ח לתאריך הגשת הבקשה	
איך					1.
					2.
					3.
					4.

3. תביעות תלויות בבתי משפט - של החייב

פרט פסקי דין שיצאו לטובתך בשנתיים האחרונות והליכים משפטיים שטרם נסתיימו.

בית המשפט	מס' התיק	הנתבע	מהות ההליך	סכום החוב בש"ח*
1. איך				
2.				
3.				
4.				

\* סכום החוב נכון ליום מתן פסק הדין או ההחלטה, ואם טרם ניתן - ליום הגשת כתב התביעה.  
4. הליכי הוצאה לפועל - של החייב

פרט הליכי הוצאה לפועל שנפתחו על ידך בשנתיים האחרונות

לשכת ההוצל"פ	מס' התיק	הזוכה	סוג - פס"ד או שיקים	סכום החוב בש"ח לתאריך הגשת הבקשה
1. איך				
2.				
3.				
4.				

### חלק ה - פרטים על עיסוק והכנסות

1. הכנסות מעיסוק  
יש לצרף תלוש משכורת של שלושת החודשים האחרונים וטופס 106 או דר"ח אחרון למס הכנסה ודר"ח הכנסות והוצאות ל- 12 החודשים האחרונים.

פרטים	החייב	בן הזוג
המקצוע	בעל חברת בניה	מורה בתיכון
שכיר / עצמאי	עצמאי	שכיר
שם מקום העבודה	חברת א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	תיכון בערעה
כתובת מקום העבודה (עיר, רחוב, מיקוד, טל', פקס)	משרדי התורה בב"ש	ערעה
תאריך תחילת העבודה	1999	2018
הכנסה חודשית ברוטו בש"ח		
הכנסה חודשית נטו בש"ח	כ-10,500 ש"ח	כ-6000 ש"ח
הטבות ותשלומים אחרים		

אם יש לחייב או לבן הזוג עיסוק נוסף, יש לצרף דף עם הפרטים כנ"ל.

2. הכנסות שלא מעיסוק  
יש לפרט סכומים שהתקבלו ב- 12 החודשים האחרונים ולצרף מסמכים מאמתים.

מקור ההכנסה	הסכום בש"ח	מקבל ההכנסה	פרטי המשלם והערות
-------------	------------	-------------	-------------------

אישותו מקבלת קצבת ילדים	בן הזוג	החייב	אינ	קצבאות ביטוח לאומי - פרט (ילדים, אבטלה, נכות וכו')
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אינ	שכר דירה (צדף חוזה)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אינ	פיצויים (פרט מקור)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אינ	תקבולים מגיירות ערך
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אינ	תקבולים מזכויות יוצרים
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אינ	קצבה מתו"ל
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אינ	ירושה (כולל זכות שטרם מומשה)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אינ	מתנות ומענקים
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	אינ	תמיכה (ממוסדות ומפרטיים)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		אחר
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		אחר

3. הכנסות ילדי החייב הקטינים וילדיו הבגירים הגרים עימו יש לרשום סכומים חודשיים במשבצות המתאימות.

השם	הכנסה בש"ח			פרטי	משפחה	1.
	מעיסוק	מביטוח לאומי	מגמלה			
-	-	-	-	-	-	1.
						2.
						3.
						4.

### חלק ו - נכסים וזכויות

יש לרשום את הנכסים והזכויות של החייב, בן-זוגו, ילדיו הקטינים וילדיו הבגירים הגרים עימו.

1. נכסי דלא ניידים יש לצרף נסח רישום עדכני / חוזה חכירה / חוזה שכירות.

נכס 4	נכס 3	נכס 2	נכס 1	פרטים
			דירה	סוג נכס
			100084	גוש/ספר
			7	תלקה ותת חלקה/דף
			בעלות	מהות הזכות
			100%	החלק בזכות ב- %
			עבר אבו קוש	בעלים ושומים
			בית 16 שכונה 22 ערערה בנגב	כתובת הנכס
			לפני כ-18 שנים	תאריך רכישה



			כ-90,000 ש"ח	סכום הרכישה בש"ח
				שווי בש"ח כיום
				בעלים נוספים (1) (שם)
				בעלים נוספים (1) (כתובת)
				בעלים נוספים (2) (שם)
				בעלים נוספים (2) (כתובת)
			עביר אבו קוש (אישתו)	שעבודים
				מקום רישום השעבוד
			עביר אבו קוש	לטובת
				כתובת
				הסכום
				מתאריך

2. נכסי דלא נידי שהועברו לאחרים - בתמורה ושלא בתמורה יש לפרט את כל הנכסים שהועברו לאחרים בעשר השנים האחרונות.

נכס 4	נכס 3	נכס 2	נכס 1	פרטים
				סוג נכס
				גוש/ספר
				חלקה ותח חלקה/דף
				תאריך העברה
				תמורת ההעברה בש"ח
				בעל הזכות*
				החלק בזכויות ב- %
				בעלים נוספים וחלקם
				בעלים נוספים וחלקם

\* אם בעל הזכות הוא קרוב משפחה, ציין את הקרבה

3. מניות וזכויות בתאגיד  
יש לצרף תמצית מרשם החברות

שם התאגיד	בעל המניות/הזכויות	פרוט המניות/ הזכויות	התפקיד בתאגיד
1. א.ע החיכון לנכסים והשקעות בע"מ	עבד אבו קוש	100%	בעל מניות ודירקטור
2.			
3.			
4.			

4. השקעות בניירות ערך סחירים  
פרט השקעות בניירות ערך סחירים, יש לצרף תדפיס מעודכן ליום הבקשה.

שם בעל ההשקעה	שם הבנק/מנהל תיק ההשקעות וכתובתו	שווי תיק ההשקעות בש"ח
.1	איץ	
.2		
.3		
.4		

5. זכויות ונכסים אחרים  
פרט זכויות כמו: זכויות יוצרים וזכויות לפי חוזה ונכסים כמו: אופנוע, כלי שיט, וצורך מסמכים מאמתים.

שם בעל הזכות/הנכס	מהות הזכות/הנכס	מועד הרכישה	סכום הרכישה בש"ח	פרטים והערות
.1	-			
.2				
.3				
.4				

6. מלאי עסקי  
פרט את כל המלאי העסקי שיש לך בתאריך הגשת הבקשה כולל עלותו.

שם הפריט	יחידה	כמות	מחיר רכישה בש"ח	עלות כוללת בש"ח	הערות
.1	-				
.2					
.3					
.4					

7. כלי רכב  
יש לצרף מסמכי בעלות של רכב וכן מסמכי השעבודים.

פרטים	רכב 1	רכב 2	רכב 3
מס' רישוי	איץ		
תוצרת			
שנת ייצור			
הבעלים הרשומים			
שימוש הרכב (פנאי, עסק)			
שעבודים (מישכון/עיקול)			
מקום רישום השעבוד			
לטובת			
סכום בש"ח			
מתאריך			

8. דברי ערך  
יש לפרט תכשיטים, ריהוט, ריהוט עתיק, תמונות, שטיחים, כלי כסף וזהב.

סוג דבר הערך	הבעלים	מקום הימצאו	תאריך רכישה	סכום הרכישה	הערות
.1	-	-	-	-	-
.2					
.3					
.4					
.5					
.6					

9. זכויות ונכסים שהועברו לאחרים יש לפרט זכויות ונכסים שהועברו לאחרים, בעשר השנים האחרונות, בתמורה ושלא בתמורה.

9.1 פרטי הזכות: -

תאריך ההעברה:  
 התמורה בשקלים חדשים:  
 שם מקבל הזכות:  
 הסיבה להעברה:  
 כתובת מקבל הזכות:

9.2 פרטי הזכות: -

תאריך ההעברה:  
 התמורה בשקלים חדשים:  
 שם מקבל הזכות:  
 הסיבה להעברה:  
 כתובת מקבל הזכות:

### חלק ז - חשבונות בנק וביטוחים

יש לפרט את כל החשבונות (עו"ש, מט"ח, נ"ע, גמל, חסכונות, כספות וכו') של החייב, בין-זוג, ילדיו הקטינים וילדיו הבגירים הגרים עימו וחשבונות שיש להם זכות חתימה בהם. יש לצרף דף חשבון אחרון.

1. חשבונות בנק

שם הבנק	מס' הסניף	סוג החשבון	מס' החשבון	בעל החשבון	בעלי זכות חתימה גוספים	יתרה בש"ח לתאריך הבקשה
.1 פועלים	631	פרטי				
.2 לאומי	607	פרטי				
.3						
.4						
.5						

2. חשבונות בנק שנסגרו בשנתיים האחרונות

שם הבנק	מס'	סוג	מס'	בעל	בעלי זכות	תאריך
---------	-----	-----	-----	-----	-----------	-------

הסגירה	החשבון	החשבון	החשבון	החשבון	הסניף	
						.1
						.2
						.3

3. כרטיסי חיוב  
יש לפרט את כל כרטיסי החיוב המתנהלים על שם החייב בת/בן זוגו וילדיו הגרים עימו ולצרף דף חיוב אחרון.

שם בעל הכרטיס	החברה המנפיקה	מס' הכרטיס	מועד פקיעת הכרטיס	מס' הבנק, הסניף וחשבון הבנק המחויב	
					.1
					.2
					.3

4. ביטוחים  
יש לפרט את כל סוגי הביטוחים ולצרף פוליסה.

שם חברת הביטוח	שם סוכן הביטוח	סוג הביטוח	מספר הפוליסה	תקופת הביטוח	
					.1
					.2
					.3
					.4
					.5
					.6

### תצהיר

אני, מגיש הדו"ח והח"מ עבד אבו קוש מספר זהות 027625524 מצהיר בזה כי לפי מיטב ידיעתי הדו"ח שאני מגיש בזה לבית המשפט הוא מדויק, מלא ומעודכן בכל חלקיו להיום.

תאריך:

  
(שם ומחילת החייב/ת)

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 5/5/20 הופיע בפניי מר עבד אבו קוש, שזיהה עצמו בפניי בתעודת זהות שמספרה 027625524, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי..

רונו נהוג  
מ.ר. 52955  
לינקולן 20, תל אביב  
(חתימת מקבל/ת התשלום)

מקום:

תאריך:

מדינת ישראל  
מזכרת ישראל  
השכר הפנסים  
ספח לתקודת זהר  
سفحة لتقودت זהر  
وزارة الداخلية  
مملكة البحرين

0 2762552 4

מספר הזהר  
מספר הזהר  
מספר הזהר

0 3299424 6

אבו קוט  
נריב

נשיא

מדינת ישראל  
מסדר הפנסים  
מדינת ישראל  
מסדר הפנסים

0 2762552 4

אבו קוט  
עבד אל קאוד

טכ 2  
16

091100

מדינת ישראל  
מסדר הפנסים

0 2762552 4

אבו קוט

חנין

2 0915428 5

06.07.1997 בתמונת התשנ"ז

נקבה

0 2762552 4

אבו קוט

יסמין

2 0915427 7

06.07.1997 בתמונת התשנ"ז

נקבה

0 2762552 4

אבו קוט

נור אלדין

3 2764954 7

29.12.2004 יום בטבת התשס"ה

המסמך: אורחות ישראלית

זכר

0 2762552 4

אבו קוט

נדון

3 2632076 9

10.11.2003 י"ז בחשוון התשס"ד

המסמך: אורחות ישראלית

נקבה

0 2762552 4

אבו קוט

עבד אל מוג'יד

3 3099423 3

19.08.2007 י"ג בתמונת התשס"ז

המסמך: אורחות ישראלית

זכר

0 2762552 4

אבו קוט

נריב

3 2953604 5

11.05.2006 י"ג באייר התשס"ו

המסמך: אורחות ישראלית

נקבה

סוכן למסדות דתיות  
מחלקת המסדות הדתיות

0 2762552 4

משרד המסים

0 2762552 4

משרד המסים

אבו קוש

עבוד אל קאדר

טכ 2

16

עריכה-כנוג

16.09.2019 ט"ז באלול התשע"ט

0 3299424 6

נשי

891100

אבו קוש

נביר

0 2762552 4

אבו קוש

רחלי

3 3574273 0

נקבה

10.10.2011 י"ב בתשרי התשע"ב

המעמד: אזרחות ישראלית

0 2762552 4

אבו קוש

יוסף

3 3302986 6

זכר

23.09.2008 כ"ג באלול התשע"ח

המעמד: אזרחות ישראלית

## נספח "3"

העתק רשימת הליכים משפטיים מהותיים  
שהחברה צד להם



מספר	שם תוכן	מס' הליך
1	קאסם חמאמה	56019-08-19
2	הייתם עבדובה	34516-08-19
3	אשרף ביראוי	37788-03-19
4	כאמל סריע	37714-03-19
5	אנס אלביראוי	30256-03-19
6	האני סריע	37649-03-19
7	מחמד אבו זניד	37564-03-19
8	מחמד ג'ברין	37482-03-19
9	עסאם חושיה	30415-03-19
10	זיאד חמד עואד	180-08-19
11	שחדה אדעים	176-08-19
12	מחמד רבעי	10537-11-19
13	אשאוי איימן	מכתב התראה
14	אשוי עאמר	מכתב התראה
15	אשוי עארף	זה התפטרות לאור
16	בוכרוס שגיב נ' עירית קרית גת וחב' י.ת.ב.	31148-04-18
17	קל אוטו	42924-02-18
18	האשם ג'בור נ' קרנית	38121-09-18

## נספח "4"

העתק רשימת נושאי משרה בחברה (מתוך דו"ח  
רשם החברות)

## מידע על פרטי חברה, כולל שיעבודים פעילים

### פרטי חברה

מספר חברה: 512762089 סטאטוס משפטי: פעילה  
 שם חברה: א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ  
 סוג חברה: ישראלית סיווג חברה: חברה פרטית  
 כתובת התאגיד: 16 ערעה-בנגב מיקוד: 8491100  
 עיקרי מטרות התאגיד: לעסוק בסוגי עיסוק שפורטו בתקנון  
 דוח שנתי אחרון הוגש לשנת: 2019  
 נרשם בתאריך: 26/12/2019  
 תאריך רישום: 23/03/1999  
 אחריות בעלי מניות: מוגבלת

### הרכב הון

סוג מניה: רגילות סוג מניות: 30,000  
 ערך נקוב: 1 הון רשום: 30,000  
 מטבע: שקל חדש הון מוקצה: 100

### בעלי מניות

שם: אבו קוש עבד אל קאדר מס' זיהוי: 27625524  
 סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 21/06/2004  
 כתובת: 34 ערעה-בנגב מיקוד: 8491100  
 מחזיק ב: 100 מניות מסוג רגילות, בנות 1 שקל חדש, בהחזקה רגילה

### דירקטורים

שם: אבו קוש עבד אל קאדר מס' זיהוי: 27625524  
 סוג זיהוי: אזרח ישראלי תאריך מינוי: 15/06/2004  
 כתובת: 34 ערעה-בנגב מיקוד: 8491100

\*אין לתאגיד חובות פעילים לתשלום אגרה שנתית\*

### שיעבודים פעילים

בשיעבודים שנרשמו לפני 12/11/2017 - למצב עדכני, יש לקרוא את תיאור הבטוחה יחד עם רשימת השינויים לשיעבוד.  
 בשיעבודים שנרשמו אחרי 12/11/2017 - תיאור הבטוחה משקף את מצב הבטוחה העדכני וכולל את השינויים המאוחרים  
 ליום רישום הבטוחה. רשימת שינויים לשיעבוד מציינת את תאריכי עדכון השינויים ואת סוג השינויים שבוצעו.

מס' שיעבוד: 1 תאריך רישום: 09/06/1999 תאריך יצירה: 23/05/1999  
 פרטים כלליים לשיעבוד  
 תאריך רישום: 09/06/1999 מהות השיעבוד: אגרת חוב  
 דרגת השיעבוד: --

איסור שיעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השיעבוד



**הנכסים המשועבדים**

1. תאריך רישום: 09/06/1999 סוג הנכס: כלי רכב  
תיאור הנכס: שעבוד משאית וולבו ש.י. 1996. מס רישוי 5257615 כמפורט בנספח א'  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

2. תאריך רישום: 09/06/1999 סוג הנכס: אחר  
תיאור הנכס: המצ"ב  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעלי השעבוד

**מלווה/נאמן**

תאריך רישום: 09/06/1999 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 4 תאריך רישום: 14/12/2000 תאריך יצירה: 29/11/2000

**פרטים כלליים לשעבוד**

תאריך רישום: 14/12/2000 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 14/12/2000 סוג הנכס: כלי רכב  
תיאור הנכס: שעבוד קבוע על גרור רכין תוצרת ח.קליין בע"מ ש.י. 2000 מס רישוי 9700800 כולל  
זכויות ביטוח מקיף  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

**מלווה/נאמן**

תאריך רישום: 14/12/2000 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 5 תאריך רישום: 15/08/2004 תאריך יצירה: 02/08/2004

**פרטים כלליים לשעבוד**

תאריך רישום: 15/08/2004 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 15/08/2004 סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: שעבוד פקדונות כספיים מסויימים הקיימים בחשבונות מס' 119960 בסניף 631 בבנק  
רבות פירותיהם עיסקה 1217001 על סך 58000.  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

**מלווה/נאמן**

תאריך רישום: 15/08/2004 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ



תאריך יצירה: 16/09/2005

תאריך רישום: 26/10/2005

מס' שעבוד: 9

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 26/10/2005 מהות השעבוד: אגרת חוב

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 26/10/2005 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מחפר זחלי הידראולי ש.י. 1999 מס רישיון ציוד הנדסי 131416 מתוצרת קטרפילר כולל כל האביזרים וזכויות הביטוח תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 26/10/2005 מס' בנק/תאגיד: 520000118

שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

תאריך יצירה: 26/09/2005

תאריך רישום: 26/10/2005

מס' שעבוד: 10

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 26/10/2005 מהות השעבוד: אגרת חוב

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 26/10/2005 סוג הנכס: כלי רכב

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על משאית תוצרת וולבו שבדיה מס רישוי 2855315 כולל כל האביזרים וזכויות הביטוח תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 26/10/2005 מס' בנק/תאגיד: 520000118

שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

תאריך יצירה: 26/09/2005

תאריך רישום: 26/10/2005

מס' שעבוד: 11

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 26/10/2005 מהות השעבוד: הסכם

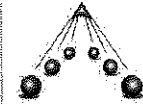
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 26/10/2005 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על פקדון כספי מסוג פק"מ מס עסקה 1207170 בעל יתרת זכות הכולל ריבית ופירותיו בבנק הפועלים בע"מ סניף באר שבע חשבון מס 119960 תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד



**מלווה/נאמן**

תאריך רישום: 26/10/2005 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 12 תאריך רישום: 26/10/2005 תאריך יצירה: 26/09/2005

**פרטים כלליים לשעבוד**

תאריך רישום: 26/10/2005 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 26/10/2005 סוג הנכס: כלי רכב  
תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על משאית תוצרת וולבו שוודיה מס רישוי 9447600 כולל כל האביזרים וזכויות הביטוח  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

**מלווה/נאמן**

תאריך רישום: 26/10/2005 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 13 תאריך רישום: 23/02/2006 תאריך יצירה: 11/01/2006

**פרטים כלליים לשעבוד**

תאריך רישום: 23/02/2006 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 23/02/2006 סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: כל הפקדונות הכספיים, מכל מין וסוג השוא הקיימים בחן מס' 119960 בסניף 631 בבנק נכון ליום 11.1.06 לרבות פירותיהם.  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

**מלווה/נאמן**

תאריך רישום: 23/02/2006 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 14 תאריך רישום: 20/03/2006 תאריך יצירה: 20/02/2006

**פרטים כלליים לשעבוד**

תאריך רישום: 20/03/2006 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד



**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 20/03/2006 סוג הנכס: אחר  
תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מחפרון מס מנוע 69315 מס רישוי 568047 כולל כל האביזרים וזכויות הביטוח  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 20/03/2006 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 15 תאריך רישום: 26/09/2006 תאריך יצירה: 10/09/2006

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 26/09/2006 מהות השעבוד: הסכם  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 26/09/2006 סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על פקדון מסוג מצטבר גמיש מס עסקה 1020171 בעל יתרת זכות נכון ליום 10/9/2006 הכולל ריבית ופירותיו בבנק הפועלים בע"מ סניף באר שבע 631 חשבון 119960  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 26/09/2006 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 16 תאריך רישום: 26/09/2006 תאריך יצירה: 07/09/2006

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 26/09/2006 מהות השעבוד: הסכם  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 26/09/2006 סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על פעקדון כספי מסוג פק"מ פלוס מס עסקה 1011048 בעת יתרת זכות נכון ליום 7/9/2006 הכולל ריבית ופירותיו בבנק הפועלים בע"מ סניף 631 חשבון 119960  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 26/09/2006 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 19 תאריך רישום: 10/03/2008 תאריך יצירה: 31/12/2007



**פרטים כלליים לשעבוד**

תאריך רישום: 10/03/2008 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 10/03/2008 סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: פקד' מסוג פקמ פלוס בחן- 119960 סניף 631 כולל ריבית ופירותיו  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

**מלווה/נאמן**

תאריך רישום: 10/03/2008 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

**מס' שעבוד: 21** תאריך רישום: 22/09/2008 תאריך יצירה: 16/09/2008

**פרטים כלליים לשעבוד**

תאריך רישום: 22/09/2008 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 22/09/2008 סוג הנכס: כלי רכב  
תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על טרקטור תוצר קטרפילר שנת ייצור 2007 מס' רישוי  
849821 כולל כל האביזרים הנלווים וזכויות הביטוח.  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

**מלווה/נאמן**

תאריך רישום: 22/09/2008 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

**מס' שעבוד: 22** תאריך רישום: 09/03/2009 תאריך יצירה: 05/03/2009

**פרטים כלליים לשעבוד**

תאריך רישום: 09/03/2009 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

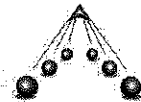
**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 09/03/2009 סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: שעבוד פק' כספי מסוג פק"מ פלוס מס' 1363002 ופירותיו בחן- 119960 סניף 631  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

**מלווה/נאמן**

תאריך רישום: 09/03/2009 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ





**מס' שעבוד: 24**      תאריך רישום: 13/05/2009      תאריך יצירה: 10/05/2009

**פרטים כלליים לשעבוד**  
תאריך רישום: 13/05/2009      מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**  
תאריך רישום: 13/05/2009      סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: שעבוד פק' מסוג פק"מ פלוס מס' 1128027 ופירותיו בחן-119960 סניף 631  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

**מלווה/נאמן**  
תאריך רישום: 13/05/2009      מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

**מס' שעבוד: 25**      תאריך רישום: 13/04/2010      תאריך יצירה: 28/03/2010

**פרטים כלליים לשעבוד**  
תאריך רישום: 13/04/2010      מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**  
תאריך רישום: 13/04/2010      סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: שעבוד פק' מסוג פקמ פלוס מס' 1084065 כולל ריבית ופירותיו בחן-119960-631  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

**מלווה/נאמן**  
תאריך רישום: 13/04/2010      מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

**מס' שעבוד: 26**      תאריך רישום: 27/05/2010      תאריך יצירה: 20/05/2010

**פרטים כלליים לשעבוד**  
תאריך רישום: 27/05/2010      מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**  
תאריך רישום: 27/05/2010      סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: כל הזכויות והכספים הקיימים בפק'חן- מס' 24800096 בסניף 921 והזכויות בגינם  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

**מלווה/נאמן**  
1. תאריך רישום: 27/05/2010      מס' בנק/תאגיד: 520018078  
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ



2. תאריך רישום: 27/05/2010 מס' בנק/תאגיד: 520018007  
שם המלווה/נאמן: גורם 1593\_

מס' שעבוד: 27 תאריך רישום: 09/06/2010 תאריך יצירה: 02/06/2010

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 09/06/2010 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 09/06/2010 סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: שעבוד פק' מסוג פקמ פלוס מס' 1152004 ופירותיו בהן 631-119960  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 09/06/2010 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 29 תאריך רישום: 26/10/2010 תאריך יצירה: 19/10/2010

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 26/10/2010 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 26/10/2010 סוג הנכס: כלי רכב  
תיאור הנכס: משכון רכב מזדה שנת 10 מס' 6981668 כל דבר מחובר/מורכב וזכויות הביטוח  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 26/10/2010 מס' בנק/תאגיד: 520018078  
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 30 תאריך רישום: 23/02/2011 תאריך יצירה: 10/02/2011

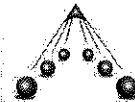
פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 23/02/2011 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 23/02/2011 סוג הנכס: כספים  
תיאור הנכס: שעבוד קבוע על פקד' כספי ע"ס 125 א' ש"ח מס' 1041046 ופירותיו בהן 631-119960  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד



מלווה/נאמן

תאריך רישום: 23/02/2011 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 31 תאריך רישום: 18/06/2012 תאריך יצירה: 12/06/2012

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 18/06/2012 מהות השעבוד: הסכם  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 18/06/2012 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על פיקדון כספי הקיים בבנק הפועלים בסניף באר שבע 631  
בהן מס' 119960 עס' 125,000 ש"ח מס' עסקה 1630001 לרבות פירותיו  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 18/06/2012 מס' בנק/תאגיד: 520000118  
שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

מס' שעבוד: 32 תאריך רישום: 22/07/2012 תאריך יצירה: 15/07/2012

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 22/07/2012 מהות השעבוד: מישכון  
דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 22/07/2012 סוג הנכס: כלי רכב

תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה על מיטלטלין רכב מתוצרת טויוטה מס' 7581679 שנה 2012  
המפורטים בתוספת לשטר המשכון ועל כל דבר המורכב/ מחובר ושיורכב/ יחובר למטלטלין  
הנ"ל ועל כל הזכויות שיש לממשכנים ושתהייה להם בעתיד הנובעות מביטוח הרכוש  
הממושכן- בין אם נעשה או יעשה ע"י הממשכנים ובין אם ע"י הבנק וכמו כן על כל זכות  
לפיצוי או לשיפוי שתהייה לממשכנים כלפי צד שלישי  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 22/07/2012 מס' בנק/תאגיד: 520018078  
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ

מס' שעבוד: 33 תאריך רישום: 17/10/2012 תאריך יצירה: 24/09/2012

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 17/10/2012 מהות השעבוד: אגרת חוב  
דרגת השעבוד: --



איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 17/10/2012 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו או שיופקדו בחן מס' 18116 בסניף באר שבע סניף 645 של הבנק וכל הזכויות הנובעות ו או הקשורות אליהם, כמפורט באג"ח.  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 17/10/2012 מס' בנק/תאגיד: 520029281

שם המלווה/נאמן: בנק מרכנתיל דיסקונט בעמ

מס' שעבוד: 34 תאריך רישום: 17/02/2013 תאריך יצירה: 04/02/2013

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 17/02/2013 מהות השעבוד: שיעבוד ספציפי

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 17/02/2013 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: שעבוד קבוע על כל זכויות החב' לקבלת כספים מהבנק בגין פיקדונות עפ"י הרשימה המצ"ב, כפי שיתחדשו, ישונו, ימוזגו, יפוצלו ו או יומרו למטבע אחר, מפעם לפעם, לרבות כל הפירות וההכנסות שנוספו ויתווספו לפיקדונות הנ"ל.  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 17/02/2013 מס' בנק/תאגיד: 510762263

שם המלווה/נאמן: בנק מסד בע"מ

מס' שעבוד: 35 תאריך רישום: 31/03/2014 תאריך יצירה: 24/03/2014

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 31/03/2014 מהות השעבוד: אגרת חוב

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 31/03/2014 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על פיקדון כספי הקיים בחן מס' 119960 בסניף 631 בבנק הפועלים בעמ עס' 440,000 ש"ח מס' עסקה 820001, רלבות פירותיו.  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 31/03/2014 מס' בנק/תאגיד: 520000118

שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ



תאריך יצירה: 19/10/2015

תאריך רישום: 08/11/2015

מס' שעבוד: 36

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: אגרת חוב

תאריך רישום: 08/11/2015

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 08/11/2015 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו או שיופקדו בחן-  
מס' 616300182 בסניף באר שבע מס' 645-  
של הבנק וכל הזכויות הנובעות ו או הקשורות אליו כמפורט באג"ח

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 08/11/2015 מס' בנק/תאגיד: 520029281

שם המלווה/נאמן: בנק מרכנתיל דיסקונט בעמ

תאריך יצירה: 19/10/2015

תאריך רישום: 08/11/2015

מס' שעבוד: 37

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: הסכמ

תאריך רישום: 08/11/2015

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 08/11/2015 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו או שיופקדו בחן-  
מס' 564031473 - 166031473 - 446031473 בסניף באר שבע מס' 645-  
של הבנק וכל הזכויות הנובעות ו או הקשורות אליו כמפורט באג"ח

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 08/11/2015 מס' בנק/תאגיד: 520029281

שם המלווה/נאמן: בנק מרכנתיל דיסקונט בעמ

תאריך יצירה: 19/10/2015

תאריך רישום: 09/11/2015

מס' שעבוד: 38

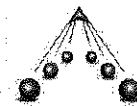
פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: אגרת חוב

תאריך רישום: 09/11/2015

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד



**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 09/11/2015 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון והמחאה על מסמכים שטרות וני"ע המופקדים בבנק בין לגוביינא למשמרת או אחרת כמפורט באג"ח. שעבוד צף על מסמכים שטרות וני"ע למעט שטרות המופקדים ו/או שיופקדו בבנק/ים אחר/ים מעת הפקדתם בלבד. שעבוד על כל הכספים ו או הזכויות לקבלת כספים ו או חובות לקוחות המגיעים ו או שיגיעו לחב' מידי פעם בפעם מאת חייבים שלה, אשר מסרו לחברה שיקים ו או שטרות שהופקדו ו או יופקדו בבנק. והכל כמפורט באג"ח.

תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 09/11/2015 מס' בנק/תאגיד: 520029281

שם המלווה/נאמן: בנק מרכזית דיסקונט בעמ

מס' שעבוד: 40 תאריך רישום: 10/11/2016 תאריך יצירה: 25/09/2016

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 10/11/2016 מהות השעבוד: אגרת חוב

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 10/11/2016 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: יעה אופני זעיר מס' 1376271  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 10/11/2016 מס' בנק/תאגיד: 513973271

שם המלווה/נאמן: אמקול בע"מ

מס' שעבוד: 41 תאריך רישום: 20/04/2017 תאריך יצירה: 30/03/2017

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 20/04/2017 מהות השעבוד: אגרת חוב

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 20/04/2017 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על פיקדון כספי הקיים בחשבון 119960 בסניף 631 באר שבע בבנק הפועלים בע"מ ע"ס 15000 ? מס עסקה 2100001 לרבות פירותיו  
תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 20/04/2017 מס' בנק/תאגיד: 520000118

שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ



תאריך יצירה: 30/03/2017

תאריך רישום: 23/04/2017

מס' שעבוד: 42

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: אגרת חוב

תאריך רישום: 23/04/2017

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 23/04/2017 סוג הנכס: כלי רכב

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מחפר זחל הידראולי תוצרת יונדאי שנת יצור 2015 מס רישוי 1171829 מס מנוע 73622177 כולל כל האביזרים הנלווים הזכויות ודמי הביטוח תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 23/04/2017 מס' בנק/תאגיד: 520000118

שם המלווה/נאמן: בנק הפועלים בע"מ

תאריך יצירה: 15/05/2017

תאריך רישום: 25/05/2017

מס' שעבוד: 43

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: מישכון

תאריך רישום: 25/05/2017

דרגת השעבוד: --

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 25/05/2017 סוג הנכס: כספים

תיאור הנכס: כל זכויות הממשכן בכל הכספים ו/או הפקדונות ו/או הנכסים שמופקדים או שיופקדו או יירשמו בחשבון מס 489718 בסניף 426 המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ על שם הממשכן הכל כמפורט בשטר המשכון. תנאים מיוחדים: אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השיעבוד

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 25/05/2017 מס' בנק/תאגיד: 520000522

שם המלווה/נאמן: בנק מזרחי טפחות בעמ

תאריך יצירה: 12/06/2018

תאריך רישום: 08/01/2019

מס' שעבוד: 44

פרטים כלליים לשעבוד

מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי

תאריך רישום: 08/01/2019

דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

אין לשעבד או להשכיר או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד



**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 08/01/2019 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה על 3 מיטלטלין המפורטים בתוספת לשר המשכון ועל כל דבר המורכב/מחובר ושיורכב /יחובר למטלטלין הנ"ל ועל כל הזכויות שיש לממשכנים ושתהיינה להם בעתיד הנבעות מביטוח הרכוש הממושכן- בין אם נעשה או שיעשה על ידי הממשכנים ובין אם על ידי הבנק וכמו כן על כל זכות לפיצוי או לשיפוי שתהייה לממשכנים כלפי צד שלישי

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 08/01/2019 מס' בנק/תאגיד: 10-607  
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, עסקים באר שבע

מס' שעבוד: 45 תאריך רישום: 02/06/2019 תאריך יצירה: 29/05/2019

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 02/06/2019 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי  
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 02/06/2019 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: מחפר זחל הידראולי, רישיון ציוד הנדסי מס' 117124 מתוצרת יונדאי דגם A 9- LC 330 R שנת ייצור 2014 מספר מנוע 73627406

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 02/06/2019 מס' בנק/תאגיד: 511817165  
שם המלווה/נאמן: חופרי ר. אבו קוש בע"מ

מס' שעבוד: 46 תאריך רישום: 04/06/2019 תאריך יצירה: 12/05/2019

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 04/06/2019 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי  
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

אין לשעבד או להשכיר או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: 04/06/2019 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: משכון ראשון בדרגה על מיטלטלין המפורטים: על צמ"ה שמספרו 0134565 משנת ייצור 2017 מסוג יונדאי, על צמ"ה שמספרו 0134308 משנת ייצור 2016 מסוג יונדאי ועל כל דבר המורכב/מחובר ושיורכב /יחובר למטלטלין הנ"ל ועל כל הזכויות שיש לממשכנים ושתהיינה להם בעתיד הנבעות מביטוח הרכוש הממושכן בין אם נעשה או יעשה על ידי הממשכנים ובין על ידי הבנק וכמו כן על כל זכות לפיצוי או לשיפוי שתהייה לממשכנים כלפי צד שלישי

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 04/06/2019 מס' בנק/תאגיד: 10-607  
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, עסקים באר שבע





תאריך יצירה: 14/07/2019

תאריך רישום: 24/07/2019

מס' שעבוד: 47

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 24/07/2019 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי  
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 24/07/2019 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: שעבוד ומשכון קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה לקבלת כספים המגיעים ו/או שיגיעו לחברה מאת ממשלת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון, בקשר עם חוזה 162315/2017 - השלמת פיתוח בשכונת קריית מנחם באופקים ו/או כל חוזה אחר שייחתם בעתיד.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 24/07/2019 מס' בנק/תאגיד: 20  
שם המלווה/נאמן: בנק מזרחי טפחות בעמ

תאריך יצירה: 22/07/2019

תאריך רישום: 30/07/2019

מס' שעבוד: 48

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 30/07/2019 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי  
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

אין לשעבד או להשכיר או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 30/07/2019 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: משכנתא מדרגה ראשונה בגוש 38440 חלקה 100 בשלמות שעבוד כספים, דמי שכירות וביטוח.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 30/07/2019 מס' בנק/תאגיד: 20-286  
שם המלווה/נאמן: בנק מזרחי טפחות בעמ, סניף 286

תאריך יצירה: 21/07/2019

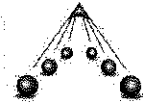
תאריך רישום: 30/07/2019

מס' שעבוד: 49

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 30/07/2019 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי  
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד



**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: **30/07/2019** סוג הנכס: **אחר**

תיאור הנכס: בשעבוד קבוע את כל הזכויות, קיימות או עתידיות, מכל מין או סוג שהוא, לקבלת כספים כלפי צד שלישי כמפורט להלן המגיעים או שיגיעו לממשכנים לפי הזמנה, שירות, הסכם, התחייבות, התקשרות, חשבונית וכל עילה שהיא בין שקיימת ו/או בין שתהיה בעתיד, כפי שתהיה מעת לעת -1. חברת עמק איילון ניהול תשתיות ופריקטים בע"מ. 2. סי.פי.אמ ניהול בניה בע"מ. 3. משרד הבינוי והשיכון. 4. נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ

מלווה/נאמן

תאריך רישום: **30/07/2019** מס' בנק/תאגיד: **20**

שם המלווה/נאמן: **בנק מזרחי טפחות בעמ**

מס' שעבוד: **50** תאריך רישום: **01/12/2019** תאריך יצירה: **27/11/2019**

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: **01/12/2019** מהות השעבוד: **המחאת זכות**

דרגת השעבוד: **דרגה ראשונה**

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: **01/12/2019** סוג הנכס: **אחר**

תיאור הנכס: החברה הלווה ממחה בהמחאה בלתי חוזרת, גמורה ומוחלטת, לחברת סלע אספקת מוצרי ביטון ואנרגיה בע"מ ח.פ. 514751049 (להלן: "סלע") את כל הזכויות לקבלת כל הכספים המגיעים ו/או שיגיעו לה מאת החברה הכלכלית לפיתוח חוף אשקלון בע"מ ח.פ. 511707986 (להלן: "החברה"), ככל שיגיעו בהתאם לחוזה לפיתוח שכונת הרחבה בקיבוץ גברעם ולהסכם מפברואר 2019 וזאת עד לסכום של 1,500,000 ש"ח (מיליון וחמש מאות אלף ש"ח) (להלן: "הכספים")

מלווה/נאמן

תאריך רישום: **01/12/2019** מס' בנק/תאגיד: **514751049**

שם המלווה/נאמן: **סלע אספקת מוצרי בטון ואנרגיה בע"מ**

מס' שעבוד: **51** תאריך רישום: **09/02/2020** תאריך יצירה: **28/01/2020**

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: **09/02/2020** מהות השעבוד: **שיעבוד צף/ספציפי**

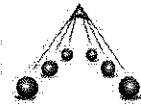
דרגת השעבוד: **דרגה ראשונה**

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

**הנכסים המשועבדים**

תאריך רישום: **09/02/2020** סוג הנכס: **אחר**

תיאור הנכס: כל הכספים ו/או הזכויות לקבלת כספים המגיעים ושיגיעו לממשכנים מידי פעם בפעם מאת לקוחותיהם ו/או מאת חייבים אחרים שלהם שיש להם כיום ושהיו להם בעתיד, אשר מסרו או ימסרו לממשכנים שיקים ו/או שטרות שהופקדו או יופקדו בבנק.



מלווה/נאמן

תאריך רישום: 09/02/2020 מס' בנק/תאגיד: 10-607  
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, עסקים באר שבע

מס' שעבוד: 52 תאריך רישום: 09/02/2020 תאריך יצירה: 28/01/2020

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 09/02/2020 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי  
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 09/02/2020 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל השטרות שהחברה מסרה או תמסור לבנק לביטחון או לגביה או לשמירה ושעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל השטרות שלחברה יש או תהיה זכות בהם, או לגביהם, בין כנפרעת, מוטבת, נסבה או אחרת, למעט שטרות המופקדים ביום חתימת אגרת חוב זו בבנק/ים אחר/ים ומשועבדים להם בשעבוד קבוע.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 09/02/2020 מס' בנק/תאגיד: 10-607  
שם המלווה/נאמן: בנק לאומי לישראל בעמ, עסקים באר שבע

מס' שעבוד: 53 תאריך רישום: 05/03/2020 תאריך יצירה: 16/02/2020

פרטים כלליים לשעבוד

תאריך רישום: 05/03/2020 מהות השעבוד: שיעבוד צף/ספציפי  
דרגת השעבוד: דרגה ראשונה

איסור שעבוד או העברת נכסים ללא הסכמת בעל השעבוד

הנכסים המשועבדים

תאריך רישום: 05/03/2020 סוג הנכס: אחר

תיאור הנכס: שעבוד קבוע על כל זכויות הממשכנים לקבלת כספים מהבנק בגין פקדונות עפ"י הרשימה המצ"ב, כפי שיתחדשו, ישונו, ימוזגו, יפוצלו ו/או יומרו למטבע אחר, מפעם לפעם, לרבות כל הפירות וההכנסות שנוספו ויתווספו לפקדונות הנ"ל. וכן על כל הפירות, ההכנסות, הזכויות והזיכיונות הנובעים מן הנכסים הממושכנים או הקשורים אליהם. לרבות כל זכויות הממשכנים לפיצוי ולשיפוי, וכל זכות לפטור, הנחה, הקלה, החזר זכויות למימוש ו/או לקיזוז הפסדים בקשר עם הנכסים הממושכנים ו/או הסכומים המובטחים. והכל כמפורט באגרת החוב.

מלווה/נאמן

תאריך רישום: 05/03/2020 מס' בנק/תאגיד: 46-539  
שם המלווה/נאמן: בנק מסד בע"מ, באר שבע



\*אין שינויים בתקנון\*

\*אין שינויי סטאטוס\*

תמצית זו הוכנה מתוך המידע האגור במחשב רישום החברות ביום 16/03/2020 בשעה 13:04

נסח החברה או השותפות מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, הניתן כשירות לציבור, על פי מידע שהתקבל ברשות. המידע בנסח עלול להיות חסר, בלתי מדויק או בלתי מעודכן. אין להסתמך על הנתונים בנסח, משאינו מהווה אחד מהמרשמים שמנהלת רשות התאגידים על פי דין.

לכירור המידע והדיווחים שהוגשו לרשם החברות או לרשם השותפויות כנדרש בחוק, יש לעיין בתיק התאגיד. יודגש כי המידע המצוי בתיק החברה ביחס לבעלי מניות ודירקטורים בחברה, כמו גם פרטי מידע נוספים, הינו בעל אופי דקלרטיבי בלבד ואינו מהווה תחליף לעיון במרשם בעלי המניות ובמרשם הדירקטורים שמנהלת החברה, הפתוחים לעיון הציבור במשרדה הרשום.

הנסח עשוי לכלול גם תמצית מידע שהתקבל מרשויות המדינה, כדוגמת רשות האכיפה והגבייה, הכנס הרשמי ומערכת בתי המשפט, הניתן אף הוא כשירות לציבור. המידע עשוי להיות חלקי או לא מעודכן, אין להסתמך עליו ויש לפנות ולעיין במידע אצל רשות המדינה המוסמכת.

## נספח "5"

העתק מתעודת התאגדות של החברה

138  
8-11



משרד הבריאות

דירקטוריוס

מדינת ישראל

מחלקת המידע, בסיס הנתונים, תשנ"ט-1999

# העודה לרישומי ולרישומה של חברת פרטיה

מחלקת המידע

א.ע. התיכרו לנכסים והשקעות בע"מ

בתאריך ומספרה של פני אגודה המוגשת, כתוצאה מעדכון מוגבל

1999 תשנ"ט	שנת	מרץ ניסן	בחודש	23 1	ביום	23 1	בחודש	מרץ ניסן	שנת	1999 תשנ"ט
---------------	-----	-------------	-------	---------	------	---------	-------	-------------	-----	---------------

יהיו בחתומה יחד ברושלים חום חום

51-276208-9

ס' חברה

משרד הבריאות

פרוטוקול

א.צ. התיכון לבטיחות והשקטת בע"מ  
ח.פ. 51-2762009

יום 5-7-06

מאסיפה

קוש עבדאלקדר ת"י 027625524 שמחזיקה 100% ממניות וחברת.

מאסיפה אבו קוש עבדאלקדר ת"י 027625524.

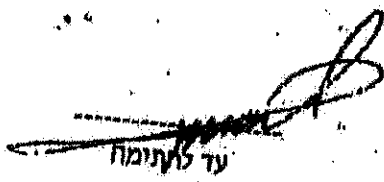
ד חיוס מאסיפה בניגוי מנהל ומורשה התימה לחברת.

זמן

נחלט למנות ולהסמיך את אבו קוש עבדאלקדר ת"י 027625524, כממנהל ומורשה  
והתימה של החברת.

המורשה מסמך בזאת לחיוב ולזכות את החברת. בכל ענין עסקי ומעסי המקובל ודוע  
במערכת המסאית בישראל, ובכל מקום והתימתו חילוה ביותמת החברת.

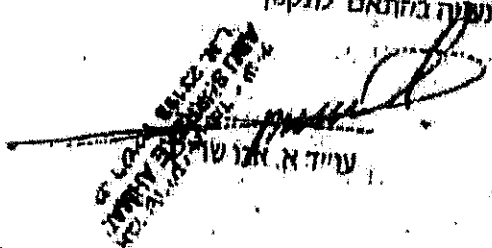
התימת המנהל המורשה בעירוף ותמת החברת, יחייבו וזכו את החברת, בכל פעילות  
במסאית ובכל פעילות עסקית.

  
עד לעתומח

  
י"י מאסיפה

אישור

אנו הח"מ ע"י אבו שריקי אחמד, מאשר בזאת כי פרוטוקול זה נעשה בהתאם לתקנון  
החברת ובהתאם לחוק.

  
ע"י א.צ. התיכון לבטיחות והשקטת בע"מ

תקנות החתאגדות  
של

חתיכות לנכסים והשקעות בע"מ

התקנות לצמחבאות ברוטספת השניה של פקודת החברות (נוסח חדש) התשס"ג 1983, לחלו תקד"א "החוספת" תחולנה על כל פעולות החברה, אלא אם תבוטלנה ו/או ותחולנה ו/או תחולפנה ו/או ותוספנה להן התקנות המפורטות בהמשך

חתיכות חסות מס' 30,5-39,48,51,58,70,73,79,80,88,92,93 שבתוספת השניה

מנווספדת החתאגות חכאות:

תקנה 67 (א): " החלטה (ברפוס/כתב יד) של כל בעלי המניות או וציניהם, מחייבות לכל ענין ו/או פעילות שאיפת של החברה "

חברות היא חברה פרטית ועלן כן

- (א) מספר חבריה נולבד האנשים הנמצאים בשורות החברה, לא יעלה על חמישים (50) אולם במקרה ששני אנשים או יותר מחזיקים במניה אחת בשותפות הם יחשבו לצורך סעיף זה בתור אחד.
- (ב) החברה לא תזמין את הקהל לחתום ו/או לרכוש מניות או אגרות חוב של החברה
- (ג) המבררת המניות היא בכפופות לקבלת החלטה והסכמת של מנהלי החברה.

ולראיה באו מיסדי החברה על החתום:

חתימות	מס' ת. וזהות	כתובת בעלי המניות	שמות בעלי המניות
<i>Levi</i>	0-2762161-4	שכ" 2 בית 34 ערשרח בנגב	אבו קוש עבד אלעזיז
<i>פולטער</i>	0-3284671-9	שכ" 2 בית 34 ערשרח בנגב	אבו קוש פאסטור

עד לחתימות הנ"ל / א/א / 3/א/א

21/03/1995



**תזכיר החתאגדות**



יום חתימת התקנות בע"מ

23-03-1999

מס' תעודת מסחר  
מס' תעודת חברה  
מס' תעודת אישור

- (א) החברה תקנה, תשכיר, תקים בניינים, תיוום ושקעות, תשתותי בנקאים.
- (ב) לעסוק בעבודות בניה, עפר, חובלות, חסעות, תשתיות ופיתוח.
- (ג) לחל עסקי מסחר כלליים, עסקי שיווק כלליים.
- (ד) לחל סוכנויות ונציגויות של חברות, מפעלים ויצרנים מישראל ומח"ל.
- (ה) לבצע שירותי שמירה וניקיון, אספקת כוח אדם לכל מטרה.
- (ו) החברה תחא רשאת לעסוק בכל מטרה שאינח אסורה ע"פ חוק.

החברות תחא מוסמכת לעשות את כל הפעולות וחבריים כמפורט בתוספת השניה לפקודת החברות, לרבות פעולות משפטיות, עסקיות, כלכליות, בישראל ובעולם.

לנהל את פעילות החברה בישראל ובכל העולם.

אחריותם של החברים מוגבלת.

הון המניות של החברה הוא 30,000 שקלים חדשים, מחולק ל 30,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח.

אין האנשים ששמותינו וכתובתינו רשומים מטה, רוצים לחתאגד לחברה פרטית בחתאגד לתזכיר החתאגדות הזה ומסכימים לרכוש את מספר המניות כפי שרשום בצד שמותינו המפורטים מטה בזה אחר זה:

שמות בעלי המניות	כתובת בעלי המניות	מס' ת. החות	מס' מניות	חתימה
אבו קיש עבד אלעזר	שכי 2 בית 34 ערעה בנגב	0-2762161-4	99	<i>[Signature]</i>
אבו קיש מאטמוח	שכי 1 בית 34 ערעה בנגב	0-3284671-9	1	<i>[Signature]</i>

עד לחתימות וחייל אל ע"י 314

תאריך 21/03/1999

## נספח "6"

העתק מדוחות כספיים מבוקרים של החברה  
לשנים 2015-2018

**א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ**


**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015**

**דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של  
א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ**

ביקרנו את המאזן המצורף של א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ (להלן החברה), ל- 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת הדוחות על פעילות החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת תוצאות פעולתיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.



שמעון אלימלך  
רואה חשבון

31/5/16

תאריך: 31/5/16  
הגורן 6, פארק תעשיות הייטק עומר  
טלפון: 08-3730308  
פקס: 08-3730309  
דוא"ל: Shimon0690@gmail.com

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

מאזן  
ליום 31 בדצמבר 2015  
(שקלים חדשים)

ביאור

<u>שנה קודמת</u>			<u>רכוש שוטף</u>
9,646,427	9,124,647		לקוחות
14,719,402	19,866,436		הכנסות לקבל
250,000	547,438		המחאות לגבייה
781,169	2,150,592		בנקים
1,829,382	1,679,382	4	חברה קשורה
8,089,191	6,632,297		פיקדונות
<u>35,315,571</u>	<u>40,000,790</u>		
5,404,391	6,715,846	3	<u>רכוש קבוע</u>
<u>40,719,962</u>	<u>46,716,638</u>		

הביאורים לדוחות הכספיים  
מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

  
עבד אבו קוש

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

מאזן  
ליום 31 בדצמבר 2015  
(שקלים חדשים)

ביאור

שנה קודמת

15,553,737	12,448,907
735,012	2,314,444
4,521,797	7,588,817
291,931	699,910
328,988	488,503
<u>1,855,592</u>	<u>1,012,638</u>
<u>23,287,057</u>	<u>24,553,219</u>

התחייבויות שוטפות

המחאות לפירעון  
חלויות שוטפות והלוואות לזמן קצר  
ספקים  
עובדים ומוסדות  
בעלי מניות  
הוצאות לשלם

2,026,846	5,308,179
<u>(735,012)</u>	<u>(1,314,444)</u>
<u>1,291,834</u>	<u>3,993,735</u>

התחייבויות לזמן ארוך  
התחייבויות לזמן ארוך  
בניכוי חלויות שוטפות

373,031	376,194
<u>(373,031)</u>	<u>(376,194)</u>
<u>-</u>	<u>-</u>

הפרשה לפיצויים  
עתודה לפיצויים  
בניכוי ייעודה לפיצויים

100	100
<u>16,140,971</u>	<u>18,169,584</u>
<u>16,141,071</u>	<u>18,169,684</u>

הון ועודפים  
הון מניות  
יתרת רווח

<u>40,719,962</u>	<u>46,716,638</u>
-------------------	-------------------

הביאורים לדוחות הכספיים  
מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

  
עבד אבו קוש

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

דו"ח רווח והפסד  
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2015  
(שקלים חדשים)

<u>שנה קודמת</u>		<u>ביאור</u>	
82,323,699	74,799,187		<u>הכנסות</u>
<u>(75,115,076)</u>	<u>(68,213,760)</u>	5	<u>עלות העבודות שבוצעו</u>
7,208,623	6,585,427		רווח גלום
<u>(3,069,039)</u>	<u>(3,456,438)</u>	6	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
4,139,584	3,128,989		רווח מהפעלה
<u>(209,911)</u>	<u>(115,426)</u>	7	<u>הוצאות מימון</u>
3,929,673	3,013,563		רווח לאחר הכנסות מימון
<u>374,459</u>	<u>44,174</u>		<u>רווח ממימוש נכסים</u>
4,304,132	3,057,737		רווח לפני הפרשה למס
<u>(1,210,100)</u>	<u>(1,029,124)</u>		<u>הפרשה למס הכנסה</u>
3,094,032	2,028,613		רווח לאחר הפרשה למס
<u>13,046,939</u>	<u>16,140,971</u>		יתרת רווח לתחילת שנה
<u>16,140,971</u>	<u>18,169,584</u>		יתרת רווח לסוף השנה

**א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ**

**ביאורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015**  
(שקלים חדשים)

**ביאור 1 - כללי**

החברה עוסקת בעבודות ציוד מכני כבד.

**ביאור 2 - מדיניות חשבונאית**

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס המסכמה של העלות ההיסטורית ללא התחשבות בהשפעת השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי על התוצאות העסקיות.

**ביאור 3 - רכוש קבוע**

הפחת החשבונאי שונה מהפחת לצורכי מס. הבעלים ואחרים משמשים כנאמנים לפי חוק התשל"ט - 1979 לגבי בלי רכב וציוד שנקנו בכספי החברה ונרשמו על שמם.

**ביאור 4 - חברה קשורה**

החברה מחזיקה ב- 35% במניות חברה, אשר בבעלותה מקרקעין ברהט, לתאריך המאזן החברה הנ"ל טרם החלה בפעילותה.



**א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ**

**ביאורים לדו"חות הכספיים  
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2015  
(שקלים חדשים)**

<u>שנה קודמת</u>		<u>ביאור 6 - הוצאות הפעלה</u>
4,061,257	6,859,167	שכר עבודה ונלוות
43,743,176	37,905,595	קבלני משנה
6,995,393	7,626,051	אחזקת רכבים וציוד
19,185,644	14,201,192	קניות חומרים
<u>1,129,606</u>	<u>1,621,755</u>	פחת
<u>75,115,076</u>	<u>68,213,760</u>	

		<u>ביאור 7 - הוצאות הנהלה וכלליות</u>
1,871,230	2,016,125	שכר עבודה
131,673	130,282	משרדיות
41,899	67,419	שכירות וארנונה
209,496	463,320	שירותים מקצועיים
-	9,016	פרסום
680,631	652,110	עמלות בנק
-	5,375	בגדי עבודה
95,033	77,746	פלאפונים
39,077	35,045	תרומות, קנסות ושונות
<u>3,069,039</u>	<u>3,456,438</u>	

		<u>ביאור 8 - הוצאות (הכנסות) מימון</u>
220,262	115,874	ריבית בנקים והלוואות
(10,351)	(1,552)	ריבית מפיקדונות
-	1,104	ריבית ספקים ומוסדות
<u>209,911</u>	<u>115,426</u>	

**א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016**

**דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של  
א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ**

ביקרנו את המאזן המצורף של א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ (להלן החברה), ל- 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 ואת הדוחות על פעילות החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 ואת תוצאות פעולותיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

  
שמעון אלימלך  
רואה חשבון

תאריך: 30/6/2017  
הגורן 6, פארק תעשיות הייטק עומר  
טלפון: 08-3730308  
פקס: 08-3730309  
דוא"ל: Shimon0690@gmail.com

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

מאזן  
ליום 31 בדצמבר 2016  
(שקלים חדשים)

<u>שנה קודמת</u>	<u>ביאור</u>	<u>רכוש שוטף</u>
9,124,647	4,371,078	לקוחות
19,866,436	36,646,210	הכנסות לקבל
547,438	51,388	המחאות לגבייה
2,150,592	9,188,736	בנקים
1,679,382	1,679,382	4 חברה קשורה
<u>6,632,297</u>	<u>7,526,739</u>	פיקדונות
<u>40,000,790</u>	<u>59,463,533</u>	
<u>6,715,846</u>	<u>7,042,203</u>	3 רכוש קבוע
<u>46,716,638</u>	<u>66,505,736</u>	

הביאורים לדוחות הכספיים  
מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עבד אבו קוש

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

מאזן  
ליום 31 בדצמבר 2016  
(שקלים חדשים)

<u>שנה קודמת</u>	<u>ביאור</u>	
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
12,448,907	18,811,115	המחאות לפירעון
2,314,444	2,562,854	חלויות שוטפות והלוואות לזמן קצר
7,588,817	17,617,789	ספקים
699,910	1,065,595	עובדים ומוסדות
488,503	276,106	בעלי מניות
1,012,638	1,510,978	הוצאות לשלם
<u>24,553,219</u>	<u>41,844,437</u>	
		<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
5,308,179	4,074,966	התחייבויות לזמן ארוך
(1,314,444)	(1,255,100)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>3,993,735</u>	<u>2,819,866</u>	
		<u>הפרשה לפיצויים</u>
376,194	324,765	עתודה לפיצויים
(376,194)	(324,765)	בניכוי ייעודה לפיצויים
<u>-</u>	<u>-</u>	
		<u>הון ועודפים</u>
100	100	הון מניות
18,169,584	21,841,333	יתרת רווח
<u>18,169,684</u>	<u>21,841,433</u>	
<u>46,716,638</u>	<u>66,505,736</u>	

הביאורים לדוחות הכספיים  
מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

  
עבד אבו קוש

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

דו"ח רווח והפסד  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016  
(שקלים חדשים)

<u>שנה קודמת</u>	<u>ביאור</u>		
74,799,187	119,208,931		<u>הכנסות</u>
<u>(68,213,760)</u>	<u>(110,283,362)</u>	5	<u>עלות העבודות שבוצעו</u>
6,585,427	8,925,569		רווח גלום
<u>(3,456,438)</u>	<u>(3,869,518)</u>	6	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
3,128,989	5,056,051		רווח מהפעלה
<u>(115,426)</u>	<u>(20,064)</u>	7	<u>הוצאות מימון</u>
3,013,563	5,035,987		רווח לאחר הכנסות מימון
<u>44,174</u>	<u>93,109</u>		<u>רווח מממוש נכסים</u>
3,057,737	5,129,096		רווח לפני הפרשה למס
<u>(1,029,124)</u>	<u>(1,457,347)</u>		<u>הפרשה למס הכנסה</u>
2,028,613	3,671,749		רווח לאחר הפרשה למס
<u>16,140,971</u>	<u>18,169,584</u>		יתרת רווח לתחילת שנה
<u>18,169,584</u>	<u>21,841,333</u>		יתרת רווח לסוף השנה

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016  
(שקלים חדשים)

ביאור 1 - כללי

החברה עוסקת בעבודות עפר ופיתוח.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס המסכמה של העלות ההיסטורית ללא התחשבות בהשפעת השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי על התוצאות העסקיות.

ביאור 3 - רכוש קבוע

הפחת החשבונאי שונה מהפחת לצורכי מס.  
הבעלים ואחרים משמשים כנאמנים לפי חוק התשל"ט - 1979 לגבי כלי רכב וציוד שנקנו בכספי החברה ונרשמו על שמם.

ביאור 4 - חברה קשורה

החברה מחזיקה ב- 35% במניות חברה, אשר בבעלותה מקרקעין ברהט, לתאריך המאזן החברה הנ"ל טרם החלה בפעילותה.

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016  
(שקלים חדשים)

שנה קודמת

ביאור 5 - עלות העבודות שבוצעו

6,859,167	10,083,705	שכר עבודה ונלוות
37,905,595	61,350,275	קבלני משנה
7,626,051	10,710,672	אחזקת רכבים וציוד
14,201,192	26,375,792	קניות חומרים
<u>1,621,755</u>	<u>1,762,918</u>	פחת
<u>68,213,760</u>	<u>110,283,362</u>	

ביאור 6 - הוצאות הנהלה וכלליות

2,016,125	2,061,031	שכר עבודה
130,282	228,667	משרדיות
67,419	58,754	ארנונה, מים וחשמל
463,320	654,319	שירותים מקצועיים
9,016	-	פרסום
652,110	734,943	עמלות בנק
5,375	19,176	בגדי עבודה
77,746	89,436	פלאפונים
35,045	23,193	תרומות, קנסות ושונות
<u>3,456,438</u>	<u>3,869,518</u>	

ביאור 7 - הוצאות (הכנסות) מימון

115,874	20,064	ריבית בנקים והלוואות
(1,552)	-	ריבית מפיקדונות
<u>1,104</u>	<u>-</u>	ריבית ספקים ומוסדות
<u>115,426</u>	<u>20,064</u>	

ביאור 8 - ערבויות

לתאריך הדוח יש לחברה ערבויות בנקאיות בסך 29,506,544 ש"ח.



**א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017**

**דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של  
א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ**

ביקרנו את המאזן המצורף של א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ (להלן החברה), ל- 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת הדוחות על פעילות החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת תוצאות פעולותיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

  
שמעון אלימלך  
רואה חשבון

תאריך: 31/7/2018  
הגורן 6, פארק תעשיות הייטק עומר  
טלפון: 08-3730308  
פקס: 08-3730309  
דוא"ל: Shimon0690@gmail.com

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

מאזן  
ליום 31 בדצמבר 2017  
(שקלים חדשים)

ביאור

<u>שנה קודמת</u>			<u>רכוש שוטף</u>
4,371,078	3,312,993		לקוחות
36,646,210	47,523,445		הכנסות לקבל
51,388	51,844		המחאות לגבייה
9,188,736	1,852,468		בנקים
1,679,382	1,679,382	4	חברה קשורה
<u>7,526,739</u>	<u>8,490,202</u>		פיקדונות
<u>59,463,533</u>	<u>62,910,334</u>		
<u>7,042,203</u>	<u>5,973,663</u>	3	<u>רכוש קבוע</u>
<u>66,505,736</u>	<u>68,883,997</u>		

הביאורים לדוחות הכספיים  
מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

  
עבד אבו קוש

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

מאזן  
ליום 31 בדצמבר 2017  
(שקלים חדשים)

ביאור

<u>שנה קודמת</u>		<u>התחייבויות שוטפות</u>
18,811,115	23,180,122	המחאות לפירעון
2,562,854	1,805,960	חלויות שוטפות והלוואות לזמן קצר
17,617,789	12,398,255	ספקים
1,065,595	1,477,530	עובדים ומוסדות
276,106	111,660	בעלי מניות
<u>1,510,978</u>	<u>30,769</u>	הוצאות לשלם
<u>41,844,437</u>	<u>39,004,296</u>	
		<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
4,074,966	4,831,481	התחייבויות לזמן ארוך
(1,255,100)	(1,805,960)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>2,819,866</u>	<u>3,025,521</u>	
		<u>הפרשה לפיצויים</u>
324,765	-	עתודה לפיצויים
(324,765)	-	בניכוי ייעודה לפיצויים
<u>-</u>	<u>-</u>	
		<u>הון ועודפים</u>
100	100	הון מניות
<u>21,841,333</u>	<u>26,854,080</u>	יתרת רווח
<u>21,841,433</u>	<u>26,854,180</u>	
<u>66,505,736</u>	<u>68,883,997</u>	

הביאורים לדוחות הכספיים  
מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

  
עבד אבו קוש

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

דו"ח רווח והפסד  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017  
 (שקלים חדשים)

<u>שנה קודמת</u>	<u>ביאור</u>		
119,208,931	146,248,764		<u>הכנסות</u>
<u>(110,283,362)</u>	<u>(133,580,328)</u>	5	<u>עלות העבודות שבוצעו</u>
8,925,569	12,668,436		רווח גלום
<u>(3,869,518)</u>	<u>(5,659,122)</u>	6	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
5,056,051	7,009,314		רווח מהפעלה
<u>(20,064)</u>	<u>(377,638)</u>	7	<u>הוצאות מימון</u>
5,035,987	6,631,676		רווח לאחר הכנסות מימון
<u>93,109</u>	<u>131,669</u>		<u>רווח ממימוש נכסים</u>
5,129,096	6,763,345		רווח לפני הפרשה למס
<u>(1,457,347)</u>	<u>(1,750,598)</u>		<u>הפרשה למס הכנסה</u>
3,671,749	5,012,747		רווח לאחר הפרשה למס
<u>18,169,584</u>	<u>21,841,333</u>		יתרת רווח לתחילת שנה
<u>21,841,333</u>	<u>26,854,080</u>		יתרת רווח לסוף השנה

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017  
(שקלים חדשים)

ביאור 1 - כללי

החברה עוסקת בעבודות עפר ופיתוח.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס המסכמה של העלות ההיסטורית ללא התחשבות בהשפעת השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי על התוצאות העסקיות.

ביאור 3 - רכוש קבוע

הפחת החשבונאי שונה מהפחת לצורכי מס. הבעלים ואחרים משמשים כנאמנים לפי חוק התשל"ט - 1979 לגבי כלי רכב וציוד שנקנו בכספי החברה ונרשמו על שמם.

ביאור 4 - חברה קשורה

החברה מחזיקה ב- 35% במניות חברה, אשר בבעלותה מקרקעין ברהט, לתאריך המאזן החברה הנ"ל טרם החלה בפעילותה.

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017  
(שקלים חדשים)

<u>שנה קודמת</u>		<u>ביאור 5 - עלות העבודות שבוצעו</u>
10,083,705	12,553,222	שכר עבודה ונלוות
61,350,275	72,412,719	קבלני משנה
10,710,672	6,023,534	אחזקת רכבים וציוד
26,375,792	40,720,642	קניות חומרים
<u>1,762,918</u>	<u>1,870,211</u>	פחת
<u>110,283,362</u>	<u>133,580,328</u>	

		<u>ביאור 6 - הוצאות הנהלה וכלליות</u>
2,061,031	3,540,652	שכר עבודה
228,667	318,826	משרדיות
58,754	15,918	ארנונה, מים וחשמל
654,319	764,330	שירותים מקצועיים
734,943	799,042	עמלות בנק
19,176	1,261	בגדי עבודה
89,436	86,135	פלאפונים
<u>23,193</u>	<u>132,958</u>	תרומות, קנסות ושונות
<u>3,869,518</u>	<u>5,659,122</u>	

		<u>ביאור 7 - הוצאות (הכנסות) מימון</u>
20,064	292,457	ריבית בנקים והלוואות
-	(2,264)	ריבית מפיקדונות
-	87,445	ריבית ספקים ומוסדות
<u>20,064</u>	<u>377,638</u>	

ביאור 8 - ערבויות

לתאריך הדוח יש לחברה ערבויות בנקאיות בסך 29,207,022 ש"ח.

**א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018**



**דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של  
א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ**

ביקרנו את המאזן המצורף של א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ (להלן החברה), ל- 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ואת הדוחות על פעילות החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ואת תוצאות פעולותיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

  
שמעון אלימלך  
רואה חשבון

תאריך: 14/11/19  
הגורן 6, פארק תעשיות הייטק עומר  
טלפון: 08-3730308  
פקס: 08-3730309  
דוא"ל: Shimon0690@gmail.com

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

מאזן  
ליום 31 בדצמבר 2018  
(שקלים חדשים)

<u>שנה קודמת</u>	<u>ביאור</u>	<u>רכוש שוטף</u>
3,312,993	10,188,985	לקוחות
47,523,445	57,837,667	הכנסות לקבל
51,844	491,400	המחאות לגבייה
1,852,468	1,034,341	בנקים
1,679,382	1,679,382	4 חברה קשורה
8,490,202	7,524,598	פיקדונות
<u>62,910,334</u>	<u>78,756,373</u>	
<u>5,973,663</u>	<u>4,478,772</u>	3 <u>רכוש קבוע</u>
<u>68,883,997</u>	<u>83,235,145</u>	

הביאורים לדוחות הכספיים  
מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

  
עבד אבו קוש

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

מאזן  
ליום 31 בדצמבר 2018  
(שקלים חדשים)

ביאור

שנה קודמת

23,180,122	27,081,393
1,805,960	4,433,304
12,398,255	20,184,685
1,477,530	1,437,953
111,660	262,550
30,769	619,277
<u>39,004,296</u>	<u>54,019,162</u>

4,831,481	1,952,212
<u>(1,805,960)</u>	<u>(1,106,604)</u>
<u>3,025,521</u>	<u>845,608</u>

100	100
<u>26,854,080</u>	<u>28,370,275</u>
<u>26,854,180</u>	<u>28,370,375</u>

<u>68,883,997</u>	<u>83,235,145</u>
-------------------	-------------------

התחייבויות שוטפות

המחאות לפירעון  
חלויות שוטפות והלוואות לזמן קצר  
ספקים  
עובדים ומוסדות  
בעלי מניות  
הוצאות לשלם

התחייבויות לזמן ארוך

התחייבויות לזמן ארוך  
בניכוי חלויות שוטפות

הון ועודפים

הון מניות  
יתרת רווח

הביאורים לדוחות הכספיים  
מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

~~עבד אבו קוש~~

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

דו"ח רווח והפסד  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018  
 (שקלים חדשים)

<u>שנה קודמת</u>	<u>ביאור</u>		
146,248,764	144,368,650		<u>הכנסות</u>
<u>(133,580,328)</u>	<u>(137,700,756)</u>	5	<u>עלות העבודות שבוצעו</u>
12,668,436	6,667,894		רווח גלום
<u>(5,659,122)</u>	<u>(4,415,659)</u>	6	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
7,009,314	2,252,235		רווח מהפעלה
<u>(377,638)</u>	<u>(248,618)</u>	7	<u>הוצאות מימון</u>
6,631,676	2,003,617		רווח לאחר הכנסות מימון
<u>131,669</u>	<u>12,048</u>		<u>רווח ממימוש נכסים</u>
6,763,345	2,015,665		רווח לפני הפרשה למס
<u>(1,750,598)</u>	<u>(499,470)</u>		<u>הפרשה למס הכנסה</u>
5,012,747	1,516,195		רווח לאחר הפרשה למס
<u>21,841,333</u>	<u>26,854,080</u>		יתרת רווח לתחילת שנה
<u>26,854,080</u>	<u>28,370,275</u>		יתרת רווח לסוף השנה

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018  
(שקלים חדשים)

ביאור 1 - כללי

החברה עוסקת בעבודות עפר ופיתוח.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס המסכמה של העלות ההיסטורית ללא התחשבויות בהשפעת השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי על התוצאות העסקיות.

ביאור 3 - רכוש קבוע

הפחת החשבונאי שונה מהפחת לצורכי מס. הבעלים ואחרים משמשים כנאמנים לפי חוק התשל"ט - 1979 לגבי כלי רכב וציוד שנקנו בכספי החברה ונרשמו על שמם.

ביאור 4 - חברה קשורה

החברה מחזיקה ב- 35% במניות חברה, אשר בבעלותה מקרקעין ברהט, לתאריך המאזן החברה הנ"ל טרם החלה בפעילותה.

א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ

**ביאורים לדו"חות הכספיים**  
**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018**  
 (שקלים חדשים)

<u>שנה קודמת</u>		<u>ביאור 5 - עלות העבודות שבוצעו</u>
12,553,222	12,637,347	שכר עבודה ונלוות
72,412,719	64,951,532	קבלני משנה
6,023,534	5,516,049	אחזקת רכבים וציוד
40,720,642	53,055,528	קניות חומרים
1,870,211	1,540,300	פחת
<u>133,580,328</u>	<u>137,700,756</u>	

ביאור 6 - הוצאות הנהלה וכלליות

3,540,652	3,564,379	שכר עבודה
318,826	252,845	משרדיות
15,918	23,208	ארנונה, מים וחשמל
764,330	294,918	שירותים מקצועיים
799,042	183,504	עמלות בנק
1,261	-	גדדי עבודה
86,135	88,126	פלאמונים
132,958	8,679	תרומות, קנסות ושונות
<u>5,659,122</u>	<u>4,415,659</u>	

ביאור 7 - הוצאות (הכנסות) מימון

292,457	248,618	ריבית בנקים והלוואות
(2,264)	-	ריבית מפיקדונות
87,445	-	ריבית ספקים ומוסדות
<u>377,638</u>	<u>248,618</u>	

ביאור 8 - ערבויות

לתאריך הדוח יש לחברה ערבויות בנקאיות בסך 31,515,424 ש"ח.

נספח "7"

העתק מאזן בוחר לשנת 2019

שני, 9 מרץ 2020 11:35  
הודפס על ידי אלכס קלשניקוב



שם חברה: א.ע. התיכון לנכסים והשקעות  
בע"מ  
ח.פ.: 512762089  
טלפון: 086651140 פקס: 086651180  
office@hatichon.com : דוא"ל

**מאזן בוחן**

סה"כ חשבונות: 5		סה"כ הפרש: -1,032,957 ש"ח	סה"כ זכות: 1,046,746 ש"ח	סה"כ חובה: 13,789 ש"ח	פרק : בנקים (100)	
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות	
100	בנקים	119960	בנק הפועלים חן עו"ש 119960		-284,279.87	
100	בנקים	463116	בנק מסד - עו"ש 463116		-8,402.97	
100	בנקים	46311600	בנק מסד - חן מעוקל	840.00		
100	בנקים	489718	בנק מזרחי 489718		-754,062.76	
100	בנקים	819000	בנק לאומי עו"ש 819000/67	12,948.78		

סה"כ חשבונות: 1		סה"כ הפרש: 1,673,925 ש"ח	סה"כ זכות: 0 ש"ח	סה"כ חובה: 1,673,925 ש"ח	פרק : פיקדונות בנק מזרחי (112)	
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות	
112	פיקדונות בנק מזרחי	130441	פקדון בנק מזרחי	1,673,924.92		

סה"כ חשבונות: 11		סה"כ הפרש: 942,535 ש"ח	סה"כ זכות: 0 ש"ח	סה"כ חובה: 942,535 ש"ח	פרק : פיקדונות בנק מסד (113)	
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות	
113	פיקדונות בנק מסד	21300078	בנק מסד - פקדון	168,138.63		
113	פיקדונות בנק מסד	46311601	מסד - פקדון	147,060.15		
113	פיקדונות בנק מסד	46311602	מסד - פקדון 0	60,028.56		
113	פיקדונות בנק מסד	46311603	מסד - פקדון 8	70,051.03		
113	פיקדונות בנק מסד	46311604	מסד - פקדון 7	840.16		
113	פיקדונות בנק מסד	46311605	מסד - פקדון 6	30,054.29		
113	פיקדונות בנק מסד	46311606	מסד - פקדון 5	40,076.44		
113	פיקדונות בנק מסד	46311607	מסד - פקדון 4	40,057.97		
113	פיקדונות בנק מסד	46311608	מסד - פקדון 3	260,125.12		
113	פיקדונות בנק מסד	46311609	מסד פקדון 9	61,046.75		
113	פיקדונות בנק מסד	46311610	מסד פקדון 10	65,056.07		

סה"כ חשבונות: 2		סה"כ הפרש: 1,222,211 ש"ח	סה"כ זכות: 0 ש"ח	סה"כ חובה: 1,222,211 ש"ח	פרק : פיקדונות בנק הפועלים (114)	
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות	
114	פיקדונות בנק הפועלים	119960005	בנה"פ - פרי	18,808.60		
114	פיקדונות בנק הפועלים	11996002	בנה"פ-פקדון	1,203,402.02		

סה"כ חשבונות: 6		סה"כ הפרש: 2,332,978 ש"ח	סה"כ זכות: 0 ש"ח	סה"כ חובה: 2,332,978 ש"ח	פרק : פיקדונות בנק לאומי (115)	
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות	

134



מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
115	פיקדונות בנק לאומי	32003	(בנק לאומי) (פקדון)	1,885.75	
115	פיקדונות בנק לאומי	5135527	בל"ל פקדון	1,915,220.93	
115	פיקדונות בנק לאומי	819000246	בל"ל - פקדון	130,086.80	
115	פיקדונות בנק לאומי	819000262	בל"ל - פקדון 3	75,085.00	
115	פיקדונות בנק לאומי	81960567	בל"ל פק"ם בתשלומים	577.99	
115	פיקדונות בנק לאומי	81960572	בל"ל פק"ם בתשלומים 4	210,121.89	

פרק : שיקים לפירעון (118)					
		סה"כ חובה: 0 ש"ח	סה"כ זכות: -43,413,788 ש"ח	סה"כ הפרש: -43,413,788 ש"ח	סה"כ חשבונות: 3
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
118	שיקים לפירעון	119962020	שטל"פ מסד 2020		-240,969.00
118	שיקים לפירעון	119972020	שטל"פ הפועלים 2020		-786,212.05
118	שיקים לפירעון	119992020	שטל"פ מזרחי 2020		-42,386,606.86

פרק : הלוואות (119)					
		סה"כ חובה: 0 ש"ח	סה"כ זכות: -3,850,663 ש"ח	סה"כ הפרש: -3,850,663 ש"ח	סה"כ חשבונות: 4
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
119	הלוואות	3966001	בל"ל הלוואה		-2,229,181.55
119	הלוואות	4002004	הלוואות בנק מזרחי		-1,500,826.03
119	הלוואות	402019	הלוואה בנק מסד		-33,674.59
119	הלוואות	63119960	הלוואה בנק הפועלים		-86,980.58

פרק : רכוש קבוע (134)					
		סה"כ חובה: 4,517,472 ש"ח	סה"כ זכות: 0 ש"ח	סה"כ הפרש: 4,517,472 ש"ח	סה"כ חשבונות: 8
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
134	רכוש קבוע	800000	רכוש קבוע	3,499,633.00	
134	רכוש קבוע	816001	ציוד	549,958.40	
134	רכוש קבוע	816004	רכישת מכשירי כשר	2,257.83	
134	רכוש קבוע	816005	מחשבים	63,535.90	
134	רכוש קבוע	819001	קניה דאסטר 21014801	92,194.87	
134	רכוש קבוע	819002	קניה דאסטר 21014701	92,194.87	
134	רכוש קבוע	819003	קניה דאסטר 21014501	92,194.87	
134	רכוש קבוע	986674	מכבש 120	125,501.85	

פרק : הוצאות מראש (399)					
		סה"כ חובה: 0 ש"ח	סה"כ זכות: -619,277 ש"ח	סה"כ הפרש: -619,277 ש"ח	סה"כ חשבונות: 1
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
399	הוצאות מראש	1012018	הוצאות לשלם 2018		-619,277.00

פרק : לקוחות (400)					
		סה"כ חובה: 7,142,603 ש"ח	סה"כ זכות: 0 ש"ח	סה"כ הפרש: 7,142,603 ש"ח	סה"כ חשבונות: 15
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
400	לקוחות	400002	נתיבי ישראל- החב' הלאומית לתשת	63,855.68	
400	לקוחות	400003	משרד הבינוי והשיכון	502,221.59	
400	לקוחות	400009	סי.פי.אם.ניהול ובניה בע"מ	313,055.60	

136,019.07	עיריית באר שבע	400011	לקוחות	400
19,470.00	מ.א. רמת נגב	400024	לקוחות	400
34,645.50	החב' הכלכלית למ.א. בני שמעון בע	400030	לקוחות	400
248,552.40	עיריית רהט	400033	לקוחות	400
257,686.03	עמק איילון ניהול תשתית ופרוייק	400052	לקוחות	400
20,574.34	מי שבע-תאגיד אזורי למים וביו"	400061	לקוחות	400
7,199.29	קיבוץ יד מרדכי	400072	לקוחות	400
139,870.20	שיכון ובינוי - סולל בונה	400078	לקוחות	400
3,023,519.36	דרכים בניה ופיתוח בע"מ	405055	לקוחות	400
131,300.76	תאגיד מעיינות הדרום בע"מ	410015	לקוחות	400
1,752,747.14	קרן היסודות בע"מ	4900011	לקוחות	400
491,886.25	מ.מ. מצפה רמון	490005	לקוחות	400

סה"כ חשבונות: 1		סה"כ הפרש: -83,748 ש"ח	סה"כ זכות: -83,748 ש"ח	סה"כ חובה: 0 ש"ח	פרק: ביטוח לאומי (449)	
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות	
449	ביטוח לאומי	720001	המוסד לביטוח לאומי		-83,748.00	

סה"כ חשבונות: 4		סה"כ הפרש: 24,780 ש"ח	סה"כ זכות: -188,557 ש"ח	סה"כ חובה: 213,337 ש"ח	פרק: מס הכנסה (450)	
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות	
450	מס הכנסה	53	ניכוי מס במקור מספקים		-188,556.68	
450	מס הכנסה	730001	מס הכנסה ניכויים	54,315.00		
450	מס הכנסה	734001	מס הכנסה מקדמות 2019	134,022.00		
450	מס הכנסה	734003	מס הכנסה עודפות 2019	25,000.00		

סה"כ חשבונות: 1		סה"כ הפרש: -81,040 ש"ח	סה"כ זכות: -81,040 ש"ח	סה"כ חובה: 0 ש"ח	פרק: מע"מ (451)	
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות	
451	מע"מ	52	מע"מ		-81,040.00	

סה"כ חשבונות: 2		סה"כ הפרש: -423,919 ש"ח	סה"כ זכות: -423,919 ש"ח	סה"כ חובה: 0 ש"ח	פרק: חוז בעלים (500)	
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות	
500	חוז בעלים	710000	חוז בעלים		-423,819.19	
500	חוז בעלים	850000	הון מניות 33		-100.00	

סה"כ חשבונות: 2		סה"כ הפרש: 59,517,049 ש"ח	סה"כ זכות: 0 ש"ח	סה"כ חובה: 59,517,049 ש"ח	פרק: הכנסות לקבל (550)	
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות	
550	הכנסות לקבל	1002017	הכנסות לקבל 2018	57,837,667.00		
550	הכנסות לקבל	1022018	ספקים אחרים שונים	1,679,382.00		

סה"כ חשבונות: 292		סה"כ הפרש: 568,051 ש"ח	סה"כ זכות: -12,244,653 ש"ח	סה"כ חובה: 12,812,704 ש"ח	פרק: ספקים (600)	
-------------------	--	------------------------	----------------------------	---------------------------	------------------	--

136

מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
600	ספקים	600001	רבקה הדפוסות		-2,995.20
600	ספקים	6000039	מובילי קצר א-סר בע"מ		-31,005.00
600	ספקים	600004	אם סי אס - שיווק טכנולוגיות	3,777.48	
600	ספקים	600006	אבוקוש חאלד, עורך דין		-28,000.00
600	ספקים	600008	אי פרינט צילומים והעתק		-8,164.99
600	ספקים	600009	איזוטופ בעמ		-1,364.81
600	ספקים	600010	שמעון אלימלך חברה לראי	5,000.01	
600	ספקים	600011	אופיס דיל השקעות ומסחר	657,993.51	
600	ספקים	600027	י וקסלר שמאים בעמ	2,164.00	
600	ספקים	600075	משה אבקסיס משרד עורכי	7,020.00	
600	ספקים	600077	מזרחי אייל	21,212.10	
600	ספקים	600080	מימי הנגב	20,362.39	
600	ספקים	600083	לירון סגל - משרד עורכי דין	9,006.67	
600	ספקים	600086	עו"ד שי דדוש	2,691.00	
600	ספקים	600090	דלאשה ריכאד	7,011.00	
600	ספקים	600094	י.ס ירוק לעד בע"מ		-111,580.94
600	ספקים	600098	מובילי אלחממדה בע"מ		-2,327.13
600	ספקים	600104	אבי נחום	936.00	
600	ספקים	600141	הולילנד לעבודות חפירה ובניה בע		-16,380.00
600	ספקים	600146	פרנקל פוזניאקוב המסה בע"מ	3,445.57	
600	ספקים	600148	עירית אופקים	5,325.27	
600	ספקים	600157	הידרו אשקלון בע"מ		-735.68
600	ספקים	600158	שיש הארץ		-18,135.00
600	ספקים	600171	חופרי הערבה		-3,340.00
600	ספקים	600172	מולטי פרוייקטים בע"מ		-12,870.00
600	ספקים	600175	גילגל מתקני משחק בע"מ		-9,170.70
600	ספקים	600186	כהן ששון ציוד טכני בע"מ	2,785.00	
600	ספקים	600187	תמחש תעשיית מתכת וחשמל בע"מ	2,457.00	
600	ספקים	600188	הנגב הירוק למען הסביבה בע"מ		-19,890.00
600	ספקים	600189	קאר מזג בע"מ		-5,089.00
600	ספקים	600196	בני אבו חאלד		-70,252.65
600	ספקים	600201	חופרי ר. אבו קוש בע"מ		-1,996,665.61
600	ספקים	600202	עין צופיה ייעוץ כלכלי בע"מ	23,400.00	
600	ספקים	600212	י.ת.ר.ר. דוד ניר		-1,872.00
600	ספקים	600214	חברת קו צימר אירופה אסיה בע"מ		-7,956.00
600	ספקים	600215	שמעוני חיים ויקטור	23,400.00	
600	ספקים	600219	מ.ג.פ.אי פתרונות מימון בע"מ	7,082.00	
600	ספקים	600222	פרח א.ב. עבודות בניה	16,677.77	
600	ספקים	600226	אבו סעלוק וואסים עבודות עפר ופיתוח		-67,158.00
600	ספקים	600228	עוקץ מערכות בע"מ	245.70	
600	ספקים	600230	ס.א. עבודות עפר ופיתוח		-22,932.50
600	ספקים	600233	אבו תקפה פאיז		-117.00
600	ספקים	600235	אלקרינאו סאלים		-795.60
600	ספקים	600236	ש.ס. חופרי האחים בע"מ		-73,944.00
600	ספקים	600239	דרור אורן, עו"ד		-8,043.75
600	ספקים	600242	תשתיות ופיתוח הדרום		-2,139.58
600	ספקים	600243	(מובילי אבו סיס (חמדאן		-9,945.00
600	ספקים	600244	עו"ד רפיק אבו חמדאן	3,404.00	

## מאזן בוחן

-53,454.96		אידיאל תעשיות	600245	ספקים	600
-17,234.11		אלגרינאווי מחמד - עבודות עפר	600246	ספקים	600
	351.00	ש.פ. עבודות מחפרון וביצוע פרויקטים	600249	ספקים	600
	10,000.00	מתיישבי קטיף יישוב קהילתי כפרי אגודה שיתופית בע"מ	600251	ספקים	600
-57,014.10		מסלולי עידן בע"מ	600252	ספקים	600
-732,502.41		קבוצת סילא חליל בע"מ	600254	ספקים	600
-21,645.00		אשקר בתנפה	600255	ספקים	600
	1,250.00	מתן דורי - קירור ומיזוג	600256	ספקים	600
-84.24		אם. איי טי סופטוור סולושנס בע"מ	600260	ספקים	600
-9,360.00		קוקו תשתיות חשמל	600264	ספקים	600
	11,160.98	י. הדסה תשתיות	600265	ספקים	600
-2,106.00		נחמי'אס מערכות חשמל ומיזוג אויר	600266	ספקים	600
-47,970.00		טורה וואלד	600269	ספקים	600
-4,680.00		מימון ניסים - הובלות ניתאי	600270	ספקים	600
-9,324.90		יזמים ותקשוב בנגב 2014 בע"מ	600273	ספקים	600
-2,199.60		הובלות אבו סהיב	600276	ספקים	600
	2,000.00	עו"ד מרואן סלימיה	600277	ספקים	600
-4,680.00		אדר גינן וני	600278	ספקים	600
-62,244.00		ענבי הנגב המערבי בע"מ	600281	ספקים	600
-9,880.00		סדן הצללות וקונסטרוקציה בע"מ	600282	ספקים	600
-8,658.00		בובקט העיר	600283	ספקים	600
-12,870.00		נ.מ.מ. עבודות עפר בע"מ	600284	ספקים	600
-12,355.20		אלקרינאווי סולימן מוחמד ובניו	600287	ספקים	600
-3,961.00		ל'נו צמיגים בע"מ	600288	ספקים	600
	16,965.00	ק.ד. הדסה אזרחית בע"מ	600289	ספקים	600
-14,742.00		מהדסים בע"מ E.S.O.	600290	ספקים	600
-15,288.39		מוסר הד"קן	600291	ספקים	600
-1,589.40		חגי הכח לעבודות עפר בע"מ	600293	ספקים	600
-4,855.50		אברהמי יואב ובניו בע"מ	600294	ספקים	600
-40,820.08		מוסטפא אלקרינאווי הובלות ועבודות עפר	600296	ספקים	600
-391,411.80		כרמית בינה ופיתוח (א.ע) בע"מ	600298	ספקים	600
-31,122.00		אחים מוניר	600301	ספקים	600
-18,837.00		מוניות שוקת	600307	ספקים	600
-25,506.00		יוסף סלימאן עבודות עפר	600309	ספקים	600
-820.08		דרך מצדה בתנועה בע"מ	600909	ספקים	600
-11,223.50		קיבוץ גברעם	601003	ספקים	600
-14,227.20		קרינאווי חוסיין - עבודות עפר והובלות	601006	ספקים	600
	371,394.00	מקדמות מראש - ליסינג רכבים	6012018	ספקים	600
-157,950.00		קבוצת אלון בע"מ	60161	ספקים	600
	104,261.12	רד'מיקס מוצרי בטון (ישראל) בע"מ	605002	ספקים	600
-17,363.40		סטאר גרף	605007	ספקים	600
-4,782.00		סי-אם א.פ. יצור להבי	605008	ספקים	600
-126.49		מרכז הבנייה דימונה בע	605012	ספקים	600
-2,109.43		הנסון (ישראל) בעמ	605017	ספקים	600
	915,569.29	אקרשטיין תעשיות בעמ	605018	ספקים	600
	281.00	אביעם אינסטלציה ובנין	605020	ספקים	600
-7,783.28		עולם הכלים בעמ	605022	ספקים	600
	151,806.01	אליקים בן ארי בעמ	605024	ספקים	600
-251,999.22		ר.א.ד. בטון בעמ	605033	ספקים	600

-251.99		פוליביד תעשיות בע"מ	605041	ספקים	600
	4,148.00	צור-גל אספקת בטון בעמ	605046	ספקים	600
-45,784.00		נ.ט. כיפופי דרום בעמ	605050	ספקים	600
	3,160.64	איטונג ריצופים בעמ	605053	ספקים	600
-65,286.00		ימון עבודות עפר ועבודות ממך	605057	ספקים	600
	23,617.82	שחם י. אריכה ובניו בע	605059	ספקים	600
-4,826.00		אלדור ציוד עפר ובנין	605060	ספקים	600
-60,290.20		שיכון ובינוי- סולל בונה - פיתו	605062	ספקים	600
	22,317.77	שפיר תעשיות בע"מ	605064	ספקים	600
-16,636.99		איזוליס ממפורום	605067	ספקים	600
-1,638.00		ארכה בעמ	605072	ספקים	600
	2,625.48	מנשה ברוך ושות בעמ	605074	ספקים	600
-5,470.00		א.נ. שאיבות בטון בנגב	605080	ספקים	600
-99.01		מוסך לצי ובניו (1986) בע"מ	605093	ספקים	600
-37,899.00		אמקול בע"מ	605100	ספקים	600
-1,439.05		נגב זכוכית בע"מ	605101	ספקים	600
-12,753.00		אלאעסם סימוני כבישים ואבטחה	605923	ספקים	600
-71,557.64		טן חברה לדלק בעמ	607001	ספקים	600
	34,318.69	דור-אלון אנרגיה בישראל	607003	ספקים	600
-430,774.51		סלע אספקת מוצרי בטון ואנרגיה בע"מ	607004	ספקים	600
-28,222.40		מעבודות איזוטסט החדשה בע"מ	607008	ספקים	600
-521.10		הוט מוביל בעמ	610005	ספקים	600
	4,187.43	איתוראן	610010	ספקים	600
	10,361.43	נווה מדבר תאגיד מים בע	610011	ספקים	600
	13,860.60	מי שבע - תאגיד אזורי למים	610012	ספקים	600
-3,745.23		סלקום ישראל בעמ	610022	ספקים	600
-6,236.52		עין נטפים - מפעלי מים	610039	ספקים	600
-14,040.00		א.מ. רומילי עבודות עפר בע"מ	610044	ספקים	600
-3,123.28		קולחי הנגב בעמ	610062	ספקים	600
-93,600.00		גיל רן ניהול וביצוע פרויקטים	610066	ספקים	600
-357,417.45		סדיל הנדסה ופרוייקטים בע"מ	610070	ספקים	600
-59,452.00		ווקנין כפיר	610106	ספקים	600
-17,834.88		בריק נורתי בע"מ	610110	ספקים	600
-2,691.00		אחים אמירי	610120	ספקים	600
-24,804.00		אבו שולדום בע"מ	610133	ספקים	600
-69,966.00		אחים מועאז עבידייה הובלות בע"מ	610137	ספקים	600
-1,499.94		מושיתו הפחח 1998 בע"מ	610144	ספקים	600
-5,499.25		הובלות נידאל בעמ	621004	ספקים	600
	338,000.00	שעשועים וספורט בעמ	621006	ספקים	600
	5,073.45	הובלות אבו מוסא סאבר ב	621008	ספקים	600
-67,087.80		א.ד. חורה בעמ	621016	ספקים	600
-8,775.00		מימון יעקב - ריסוס כבישים	621021	ספקים	600
-8,702.87		מגאמא להנדסה טכנולוגי	621026	ספקים	600
-4,542.14		המניע יוסי גז בעמ	621027	ספקים	600
-140,049.00		אבו עדרה געדלה	621036	ספקים	600
	781,421.88	אבו קוש מערכות הנדסה ב	621039	ספקים	600
-4,869.00		גרר גילי באר שבע	621041	ספקים	600
-146,336.58		אלעברה עיסא ובניו	621044	ספקים	600
-112,279.64		הובלות אלקרנאוי ראיד בע"מ	621045	ספקים	600
-135,998.46		עדי המוביל בנגב בעמ	621047	ספקים	600

-65,227.50		אבו קוש כאל - הובלות	621049	ספקים	600
	5,924.60	אסית הנדסה (1985) בעמ	621050	ספקים	600
-93,675.00		אבו רקייק מחמד	621051	ספקים	600
-23,431.85		א. אמיר הנדסה והשקעות בע"מ	621053	ספקים	600
-70,668.00		א.א. שארב בעמ	621062	ספקים	600
-2,340.00		אלגלאד מוצלח	621070	ספקים	600
-117,875.36		בני עאיש בעמ	621072	ספקים	600
-14,774.00		גרר סולי	621080	ספקים	600
-54,522.00		גואטה דוד	621088	ספקים	600
	1,087,071.00	אמס עבודות עפר ופיתוח	621094	ספקים	600
	2,701.95	ולפמן תעשיות בעמ	621102	ספקים	600
-12,760.25		אחים סלימאן אלטורי בע	621107	ספקים	600
-6,084.00		א.נ. עפאוי עבודות עפר	621128	ספקים	600
	24,804.00	ח.מ. אבו שולדום בע"מ	621132	ספקים	600
-36,246.60		י.א.ח.ס. עבודות עפר בע	621152	ספקים	600
-24,570.00		אבו קוש גאסר עבודות עפר ופיתוח	621155	ספקים	600
-14,508.00		אבן סעיד מוחמד	621165	ספקים	600
-6,669.00		סייד סעיד	621167	ספקים	600
-6,540.30		ע.מ.ית. רחל ייזום ואחזקות בע"מ	621171	ספקים	600
	14,625.00	גילי אמסילי - עסק פרטי	621190	ספקים	600
-16,925.00		ברנר שמעון	621191	ספקים	600
	759,005.54	מ.ה. אבו קוש בעמ	621194	ספקים	600
-159,698.15		אבו עאיש אסמאעיל	621227	ספקים	600
-85,299.13		אבו אלקיעאן עלי	621249	ספקים	600
-47,525.40		אגם בטיחות	621255	ספקים	600
	18,000.00	טורה מסעד	621271	ספקים	600
-2,281.50		סמי עבודות עפר ופיתוח	621273	ספקים	600
-1,224.00		א.ע. חופרי הנגב	621277	ספקים	600
	5,248.00	אל סייד יוסף	621286	ספקים	600
-299,738.00		קבוצת טלאור כראדי בע"מ	621309	ספקים	600
	15,855.84	א.ע. מובילי ערוער בעמ	621312	ספקים	600
-69,683.80		אבו קוש עפיף	621321	ספקים	600
	35,426.00	א.ס. אלענמי בעמ	621325	ספקים	600
-240.20		מכון התקנים הישראלי	621353	ספקים	600
	3,510.00	אלקרינאוי סעיד	621358	ספקים	600
-207.37		מפלסי המדבר בעמ	621365	ספקים	600
-571.68		הגרעין בעמ	621370	ספקים	600
-387,218.86		ס.ר.א. הובלות ומסחר בע	621375	ספקים	600
	6,044.36	אבו עאיש זאהי	621379	ספקים	600
-55,575.00		אבן ראשד אחמד	621381	ספקים	600
	317,215.99	רביע הנדסה בעמ	621388	ספקים	600
-123,338.54		נוכב הכלים בע"מ	621402	ספקים	600
	4,563.50	קאר מזג	621412	ספקים	600
-1,872.00		גרר ג'ימי בע"מ	621420	ספקים	600
	5,660.29	א.א.א. חוצבי עוז הדרום בע"מ	621422	ספקים	600
	18,359.07	דינמו פרויקטים בע"מ	621430	ספקים	600
-10,647.00		סקיי ניסורים ועסקי רכב בע"מ	621431	ספקים	600
	12,010.30	וידקס טק 2013 בע"מ	621438	ספקים	600
-83,362.50		בלזר שירותי הנדסה אזרחית מדידה	621441	ספקים	600
-73,894.27		אקסקלוסיב ניהול פיקוח פרויקטים	621444	ספקים	600

	60,615.65	חברת ההר לקבלות ובניה בע"מ	622100	ספקים	600
	3,773,895.14	רם התיכון הנדסה ובניין	623001	ספקים	600
	392,160.00	אפקו ציוד (1991) בעמ	630005	ספקים	600
-32,345.91		מ.ר. היראוליקה	630006	ספקים	600
-81.02		מפעלי אלן 79 בע"מ	630007	ספקים	600
	15,269.51	"טרקטורים וציוד (אי.טי.אי.) בע	630009	ספקים	600
-41,761.39		ד.ד. דביר חברה לסחר וח	630012	ספקים	600
-15,619.00		צ.מ.ד חברה להספקת ציוד	630013	ספקים	600
-1,843.50		מסגריית אקספרס בעמ	630015	ספקים	600
-26,537.61		אור וקור	630016	ספקים	600
-40,363.97		א.ג. הידחמכניקה בעמ	630018	ספקים	600
-25,803.73		צמיגי מצדה א. גזית ובנ	630019	ספקים	600
-38,698.91		עמיגל	630021	ספקים	600
-316.01		דיוקים 2000 מפעלי מתכת	630022	ספקים	600
-439.00		מקור הצמיג והפרונט בע	630023	ספקים	600
-190,799.30		מוסך שגב שלום בעמ	630025	ספקים	600
-8,500.00		מעיינות הנגב בע"מ	630030	ספקים	600
-21,801.01		א.א.חשמל ומיזוג לרכב	630034	ספקים	600
-2,808.00		קבוצת רמת בטיחות בעמ	630035	ספקים	600
-2,095.00		מוסך קלדרון באר שבע בע	630036	ספקים	600
-3,186.00		י.ב. שרותי רכב לוי בע	630039	ספקים	600
-35,252.18		צמיגי א. עידו בעמ	630041	ספקים	600
-8,657.60		ביו קאר	630045	ספקים	600
-29,272.74		מוסך חורה בעמ	630047	ספקים	600
-2,925.00		מייקל הנדסה בעמ	630051	ספקים	600
-349,998.00		ס.א. שירותי רכב בעמ	630057	ספקים	600
-17,784.00		זנכית מרכז זגוגות טרקט	630065	ספקים	600
-1,170.00		אבו שולדס תיקון ציוד	630067	ספקים	600
-5,148.00		שירותי מיזוג אוויר G4S	630070	ספקים	600
-33,754.50		אבו עשיבה יונס	630078	ספקים	600
-16,383.62		מ.ע. קידר עבודות עפר	630084	ספקים	600
-26,325.00		אריה רדיאטורים	630087	ספקים	600
-2,633.67		אבו קוידר עפר ופיתוח	630090	ספקים	600
	10,194.00	אלקיים סימון כבישים בע"מ	630093	ספקים	600
-8,434.00		סיגמא שינוע וממפים בע"מ	630099	ספקים	600
-115,149.30		א.ס.מ. הסעות והובלות בע"מ	630101	ספקים	600
-2,691.00		אלקרינאו' חאלד - הובלות	630102	ספקים	600
-1,872.70		סיצ'וק תשתיות בע"מ	630110	ספקים	600
	11,197.00	TQR	630113	ספקים	600
-2,643.85		שותפות רדימיקס טללים	635008	ספקים	600
-2,340.00		פא"י פרץ מים בע"מ	6590002	ספקים	600
	4,680.00	קצא"א חברת קו צינור אילת אשקלון בע"מ	6590003	ספקים	600
-3,393.00		אור פטישים בעמ	680007	ספקים	600
	118,178.88	וואן (1) ליס בעמ	680011	ספקים	600
	1,341.26	אבו קוידר מוסא	680016	ספקים	600
-11,700.00		ס.ב. הנדסה ומדידות בע"מ	680022	ספקים	600
-9,945.00		ג.ה.אבו קוידר עבודות עפר וחשמל	680127	ספקים	600
-14,309.83		אחים עדן	680130	ספקים	600
-258,320.43		הרוש י.ש מתכות באר שבע בע"מ	690014	ספקים	600

	41,945.00	א.א. סמיר עבודות חשמל ותשתיות	690015	ספקים	600
-46,156.50		שילוט העיר בע"מ	699002	ספקים	600
-11,793.72		אקוליר בע"מ	699012	ספקים	600
	65,655.59	נטפים בע"מ	699018	ספקים	600
-480,411.19		צ.ב גרופ בע"מ	699022	ספקים	600
	269,844.00	דיוקים תעשיות 2000	699036	ספקים	600
-13,528.38		איירון בילד ניהול פרויקטים בע"מ	699038	ספקים	600
-3,037.36		הישאם חאלד	699043	ספקים	600
	4,562.00	פתרונות N4B	699046	ספקים	600
-35,099.99		פולקובסקי בע"מ	699051	ספקים	600
-222,137.59		א.מ.צ. תעשיות מחזור פסולת בע"מ	699052	ספקים	600
-15,178.72		א.ע. מועתז	699063	ספקים	600
-585.00		מפגש 31	699070	ספקים	600
-889,821.18		אורון תעשיות בע"מ	699081	ספקים	600
	1,061.50	מקסים גנסי	699084	ספקים	600
	32,164.62	מועצה אזורית חוף אשקלון	699093	ספקים	600
-48,062.43		חנה פייסנו -סביבה ורוקה בע"מ	699096	ספקים	600
-38,610.50		מ.ח.ק עברה עפר	699100	ספקים	600
-7,244.07		קורץ שירותי מחשב בע"מ	699103	ספקים	600
	160,000.00	אבו עיישה מוטורס סחר ברכב וליסינג בע"מ	699104	ספקים	600
-3,744.00		אבו חמאד משרד עורכי דין	699109	ספקים	600
-11,115.00		גילי אמסילי בע"מ	699111	ספקים	600
-6,114.00		קיו. איי. אונליין 2014 בע"מ	699117	ספקים	600
	39,701.61	גימבורג אדוארד	699123	ספקים	600
	35,948.14	עמית תשתיות רוט רחוב וגן בע"מ	699124	ספקים	600
-3,100.70		פלאם פתרונות לבניה איכותית בע"מ	699135	ספקים	600
-18,252.00		הובלוח גית	699137	ספקים	600
	7,956.00	כרמל שירותים הדסיים בע"מ	699149	ספקים	600
-51,480.00		אוג' הנדסה ושירותים בע"מ	699150	ספקים	600
	49,860.24	ג.א.מ. פרויקטים ותשתיות חשמל בע"מ	699153	ספקים	600
-1,591.00		מפגש 31 אלסייד שוקי	699156	ספקים	600
-11,231.49		מדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ	699157	ספקים	600
-1,170.00		אלגרינאוי סעיד חליל	699161	ספקים	600
	5,850.00	עוזד טרמצי	699165	ספקים	600
	12,750.00	ע.אשקר פרויקטים בע"מ	699166	ספקים	600
-2,106.00		סטה יבוא סחר ושיווק בע"מ	699168	ספקים	600
-75,858.82		אלעוקה סגר - עבודות בנייה ופיתוח	699172	ספקים	600
-106,752.20		י.פ. יזמות פרויקטים בע"מ	699176	ספקים	600
-20,340.45		חברת משאבות סכנין בע"מ	699178	ספקים	600
	4,867.20	עוז קרמיקה בע"מ	699179	ספקים	600
-14,435.46		דרך חדשה בתנועה בע"מ	699182	ספקים	600
-2,312.00		ריין ליין בע"מ	699184	ספקים	600
-29,718.00		ג'אן קובי גריסה וניפו בע"מ	699189	ספקים	600
	1,679,382.00	מבנה רהט - חופרי אבן קוש	711000	ספקים	600
	24,071.18	אחמד שרחה	819000300	ספקים	600
-1,738.39		אבו עראר אדיב בניה ופרוייקטים בע"מ	9212019	ספקים	600

סה"כ חשבונות: 5	סה"כ הפרש: -702,876 ש"ח	סה"כ זכות: -705,735 ש"ח	סה"כ חובה: 3,059 ש"ח	פרק: ספקים שונים (610)
-----------------	-------------------------	-------------------------	----------------------	------------------------



מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
610	ספקים שונים	306558702	משולם פייש סגל אנרגיה בע"מ		-513,516.46
610	ספקים שונים	9070012	ל.א. שינוע ופרויקטים בע"מ		-15,548.23
610	ספקים שונים	9070023	י.א. תשתיות ופיתוח	3,058.95	
610	ספקים שונים	9070027	מ.ש.רימקס מובינג בע"מ		-171,522.00
610	ספקים שונים	9070037	שירותי הדסה ומדידות מ.רביע		-5,148.00

פרק : ביטוחים (700)					
		סה"כ חובה: 36,054 ש"ח	סה"כ זכות: -1,965 ש"ח	סה"כ הפרש: 34,089 ש"ח	סה"כ חשבונות: 3
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
700	ביטוחים	700000	מיטב דש פנסיה וגמל בע"מ	26,454.10	
700	ביטוחים	700002	הראל - חב' לביטוח	9,600.00	
700	ביטוחים	700005	מגורה מבטחים ביטוח בע"מ		-1,964.70

פרק : פנסיות וגמל עובדים (701)					
		סה"כ חובה: 731,433 ש"ח	סה"כ זכות: -141,347 ש"ח	סה"כ הפרש: 590,086 ש"ח	סה"כ חשבונות: 6
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
701	פנסיות וגמל עובדים	701001	איילון חברה לביטוח בע"מ	731,432.60	
701	פנסיות וגמל עובדים	701002	הראל - חב' לביטוח-עובדים		-18,465.34
701	פנסיות וגמל עובדים	701003	כלל-חב' לביטוח בע"מ		-27,935.21
701	פנסיות וגמל עובדים	701004	מגדל מקפת קרנות פנסיה וגמל		-35,936.08
701	פנסיות וגמל עובדים	701005	מיגדל חברה לביטוח בע"מ		-40,130.37
701	פנסיות וגמל עובדים	701006	כלל פנסיה וגמל בע"מ		-18,879.84

פרק : עובדים ישראלים (762)					
		סה"כ חובה: 0 ש"ח	סה"כ זכות: -551,018 ש"ח	סה"כ הפרש: -551,018 ש"ח	סה"כ חשבונות: 63
מספר פרק	שם פרק	מס' חשבון	שם חשבון	חובה	זכות
762	עובדים ישראלים	760006	אבו קוש עבד אל קאדר		-30,006.00
762	עובדים ישראלים	761008	כהן גלית		-7,150.00
762	עובדים ישראלים	761033	פטרוביץקי מרינה		-8,000.00
762	עובדים ישראלים	761056	קריספין סבטלנה		-6,200.00
762	עובדים ישראלים	761059	אבו קוש סופיאן		-7,998.00
762	עובדים ישראלים	761060	אבו קוש זהדי		-11,997.00
762	עובדים ישראלים	761061	אשוי מחמד		-33,459.00
762	עובדים ישראלים	761073	אבוקוש מחמד		-11,001.00
762	עובדים ישראלים	761087	אבירם כהן רינה		-7,151.00
762	עובדים ישראלים	761091	אבוקוש אחמד		-7,500.00
762	עובדים ישראלים	761092	אבו קוש מוחמד		-7,500.00
762	עובדים ישראלים	761095	זבש דיקלה		-6,148.00
762	עובדים ישראלים	761157	סוויסה נווה		-6,854.00
762	עובדים ישראלים	761158	אבו קוש אמין		-6,800.00
762	עובדים ישראלים	761159	אבוקוש מוחמד		-7,998.00
762	עובדים ישראלים	761180	אלטורה נסים		-8,001.00
762	עובדים ישראלים	761161	אבו עראר עמראן		-2,100.00
762	עובדים ישראלים	762001	אבו קוש אברהים		-4,524.00
762	עובדים ישראלים	762002	אבו סעלוק אחמד		-6,501.00
762	עובדים ישראלים	762003	אבו קוש סאלם		-12,504.00

מאזן בוחן

-11,499.00	נבארי נאיף	762004	עובדים ישראלים	762
-11,002.00	אבו קוש רפיק	762009	עובדים ישראלים	762
-6,500.00	אבו צעלוק עומאר	762014	עובדים ישראלים	762
-3,000.00	זינגר מיכאל7	762016	עובדים ישראלים	762
-9,010.00	אבו קוש היל	762019	עובדים ישראלים	762
-11,497.00	אל עסאם אחמד	762022	עובדים ישראלים	762
-9,997.00	אלפיומי מוסטפא	762024	עובדים ישראלים	762
-9,000.00	עפאוי יאסר	762027	עובדים ישראלים	762
-7,004.00	אבו קרינאת עומר	762044	עובדים ישראלים	762
-12,000.00	אבו עראר ראג'י	762046	עובדים ישראלים	762
-10,007.00	אבו עראר מהר	762047	עובדים ישראלים	762
-6,930.00	אבו קוש פואד עיקול	762048	עובדים ישראלים	762
-6,665.00	טורה מסעד	762056	עובדים ישראלים	762
-11,997.00	אלמעאבדה עבדאללה	762066	עובדים ישראלים	762
-11,500.00	אבו קוש כמאל	762067	עובדים ישראלים	762
-8,140.00	אבו קוש באסם	762069	עובדים ישראלים	762
-8,930.00	אלעוקה טלאת	762072	עובדים ישראלים	762
-13,676.00	נצר אמיר	762079	עובדים ישראלים	762
-5,550.00	אברגל חנוכה רעות	762084	עובדים ישראלים	762
-5,596.00	גיזעון השאם	762088	עובדים ישראלים	762
-7,827.00	אבו קוש רזק	762110	עובדים ישראלים	762
-8,229.00	אבו קוש זסים	762111	עובדים ישראלים	762
-7,700.00	אבו קוש מוסטפה	762117	עובדים ישראלים	762
-5,504.00	בן סימון בני	762123	עובדים ישראלים	762
-7,019.00	אלעסם אדם	762147	עובדים ישראלים	762
-6,802.00	אבו קוש פאיזה	762165	עובדים ישראלים	762
-5,001.00	לוי מישל	762167	עובדים ישראלים	762
-17,722.00	קלשניקוב אלכסנדר	762175	עובדים ישראלים	762
-9,005.00	סייד מג'י	762184	עובדים ישראלים	762
-5,950.00	אבו קוש אחמד	762186	עובדים ישראלים	762
-9,500.00	אלסאנע אחמד	762188	עובדים ישראלים	762
-7,950.00	אבו קוש חנין	762191	עובדים ישראלים	762
-7,463.00	אבו קוש יסמין	762192	עובדים ישראלים	762
-8,050.00	אבו קוש טלעת	762198	עובדים ישראלים	762
-9,001.00	רוזבלט שיר	762203	עובדים ישראלים	762
-10,000.00	חיימוב ציון	762210	עובדים ישראלים	762
-11,025.00	היימן ירון משה	763011	עובדים ישראלים	762
-3,000.00	אל סיד יוסף	763013	עובדים ישראלים	762
-7,100.00	אכרם סאברי	763014	עובדים ישראלים	762
-5,000.00	עואדרה סעיד	763015	עובדים ישראלים	762
-7,000.00	אבו קוש מוניר	763016	עובדים ישראלים	762
-5,120.00	אבו קוש שאוקי	763017	עובדים ישראלים	762
-1,158.00	אבו קוש אחסאן	763018	עובדים ישראלים	762

סה"כ חשבונות: 1	סה"כ הפרש: 28,370,274 ש"ח	סה"כ זכות: 28,370,274 ש"ח	סה"כ חובה: 0 ש"ח	פרק: חוז (900)
זכות	חובה	שם חשבון	מס' חשבון	שם פרק
-28,370,273.84		יתרות רווח	850100	חוז
				מספר פרק 900

144

סה"כ חשבונות: 2		סה"כ הפרש: -694,177 ש"ח	סה"כ זכות: -694,177 ש"ח	סה"כ חובה: 0 ש"ח	פרק: עובדים פלסטינאים (975)	
זכות	חובה	שם חשבון	מס' חשבון	שם פרק	מספר פרק	
-523,284.30		עובדים פלסטינאים	750000	עובדים פלסטינאים	975	
-170,892.31		לשכת עובדים פלסטינאים	759999	עובדים פלסטינאים	975	

סה"כ חשבונות: 1		סה"כ הפרש: -189 ש"ח	סה"כ זכות: -189 ש"ח	סה"כ חובה: 0 ש"ח	פרק: ביטול יתרות (99999)	
זכות	חובה	שם חשבון	מס' חשבון	שם פרק	מספר פרק	
-188.77		ביטול יתרות	59	ביטול יתרות	99999	

מהות חשבון: מאזניים

עד תאריך: 31/12/2019

סה"כ חובה: 91,159,148.32 סה"כ זכות: -92,417,093.12 הפרש: -1,257,944.80 (ז)

סה"כ חשבונות: 439 סה"כ תנועות: -1,257,944.80 (ז)

## נספח "8"

העתק טבלת הפרויקטים בהם קשורה החברה

**חברת א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ, ת.פ. 512762089 - ריכוז פרויקטים**

מס	מזמין	מזמין	היקף מביני	סטטוס ביצוע	יתדות לתשלום	עלות השלמה	עבירות	עבירות	סטטוס
1	מעבר גשרים שלב א	הכ"ע באר שבע	1,577,208	95% ביצוע	התקבל 1,426,732 מטאר לקבל בחשבון סופי 361,773	120,000	75,091	ש.א.יחור בגלל התכנון (מחלוקת צפוי)	
2	מעבר גשרים שלב ב	הכ"ע באר שבע	3,497,000	80% ביצוע	קיבלנו 2,523,000 מטאר לקבל 650,000 בחשבון סופי	150,000	132,802	כניע כמו שלב א	
3	בן גוריון שלב א	הכ"ע באר שבע	3,270,000	התקבל 2,892,655 חוגש חשבון סופי	צפי לתן סופי 320,000	אינן	160,954	יש איחור בגלל התכנון (מחלוקת צפוי)	
4	אמפיה	משרד השיכון	22 מיליון	התקבל עד כה 7.8 מיליון, 455 השלמה	חשבון חלקי טרם שלם 800,000 יתרה לסיים הפרויקט כ- 160,000,000	8.5 מיליון	אינן	צפוי להיות תוספת נכד כ- 3 מיליון בנין חריגים	
5	רהט- פנתוח איי תנועה	CPM	5,500,000	התקבל 2,700,000 בצוע 80%	מגיע חו חלקי כ- 300,000 ויתרה להשלמה 2,500,000	1.2 מיליון	135,000	תאריך סיום חודשיים	
6	רהט מתחם 1	CPM	6,165,000	התקבל מיליון, 40% צומצם ל-60%	מגיע לסיום העבודה 2.7 מילש	1.5 מיליון	50,000	תאריך סיום 3 חודשיים - עקב בניות תכנון מיל תושבים העבודה הוקטנה.	
7	נורה דקלים	משרד השיכון	20,000,000	לא התחיל		15 מיליון	אינן	הפרויקט יתחיל עד כחודשיים וימשך כשנתיים	
8	קריית תקווה מבנה 20 (פאושיל) שלב א-ב	שיכון ובינוי ודנה סיבוס	7,800,000	בוצע בערך 35% חלק שלב א, התקבל 2.5 מילש	יש חשבונות מאושרים של 450,000 כולל חריגים, התיקף צופה 5.8 מיליון של לקבל בסיים העבודה	בערך 3 מיליון	128,000	15 חודשיים שלב 1 הסתיים. נותר שלב שני שמתחיל אחרי התסקיה בת 6 חודשיים. כשנותר לתשלום נעבד בשלבים במשך שנה.	
9	קריית תקווה (מוזיחה)	שיכון ובינוי וסולל בינה	10,500,000	בוצע בערך 4,600,000 (קיבלנו)	יש חשבונות מאושרים של 700,000 בחמש' דורד צפויים לקבל 3.5 מיליון של עד סוף ההשלמה	2.8 מיליון עלות	213,000	נותר עד כ- 8 חודשיים לסיום העבודה.	
10	אופקים החדשה	משרד השיכון	55,000,000	בוצע וקיבלנו 31,000,000	חשבון מאושר 700,000	70% לפחות מההפרש המגיע	אינן	משך הפרויקט 50 חודש	
11	יד מרדכי	מועצה אזורית חוף אשקלון	7200000	מתוכנן שלב א- 4.3 מיליון ש' שמתחיים שלב ב' של החוזה חוזה 2.9 מיליון ש' וטרם התחיל	חשבונות פתוחים לשלב א' לקבל (חשבון 11 - 1)	75% מתקל שלב ב' שנשא (3 מיליון ש')	אינן	הקניין מונס יום לבנות את הבתים בחריבה.	
12	קניון גבעים הרחבה	הכ"ע חוף אשקלון	היקף כולל 14.1 מיליון ש' עד עכשיו התקבל 11 מיליון ש' כולל כל שלב א' וחלק משלב ב'.	מה שנשא זה משוה כמו 3 חודשי עבודה (פיתוח סופי)	יש חשבון פתוח (מאושר) עיש 730,000	שלב ב' (2.6 מיליון) 70%	709,000		
13	באר גנים (שצ"ע) 349 (עמק איילון)	עמק איילון	היקף כולל 16.2 מילש. הסיפוי לנו עבודה בהיקף של 1.2 מיליון ש' מעל החוזה.	עבודה הסתיימה כמעט להלכות. מצוי במסירת ללא עבודת התוספת	קיבלנו עד היום מצטבר סך של 13.7 ויש חשבון פתוח מאושר על סך 205,000. נותר 2 מילש כולל עבודות תוספת	בערך 1.1 מיליון	אינן	הסיפוי לנו עבודה בהיקף של 1.2 מיליון ש' מעל החוזה.	
14	אופקים (ז'ובטינסקי)	מי שבע	היקף החוזה 1.1 מיליון ש'	נשא 5% מהחוזה לבצע	נותר לקבל 400,000 ש'.	אינן	אינן	ביצוע מורחג 158,334	
15	צוקים	עדי הדר	היקף החוזה 6.2 מיליון	קיבלנו 2.7 מיליון ש'	השלמה			379,756	ביצוע מורחג 379,756

פרויקטים שוטפים

						ביצוע מסד 900,000 ₪. ביצוע פועלים (מי שבע) 263,250 ₪					אין		עיריית בייש	הח' גוש עציון שנינו (כולל תאגיד מי שבע)	16
						ביצוע מזורזי 199833.39				נותר לקובל 748,207 ₪	חשבון סופי	גלית	החברה הממשלתית לעניינות	גן המסלים מצפה רמון	17

תזו תחזוקת שוטפת

מס	מזמין	מזמין	היקף כספי	סטטוס ביצוע	זמנית לתשלום	עלות השלמה	עכבות	ערביות	סטטוס
18	תחזוקת שבר	מעיינות הדרום	דרך קבלן משעה חווה 4%		עבודת שוטפת - זכאותו ל-4% מהתקבולים ללא הזנאות			ביצוע/מזרחי 50,000, פעילים ביצוע 208,618 ש	
19	עב פיתוח שיקום ותחזוק רשת מים וביוב בהם פועל התאיגד	מעיינות הדרום	דרך קבלן משעה 8%		עבודת שוטפת - זכאותו ל-8% מהתקבולים ללא הזנאות			ביצוע/מזרחי 250000	
<b>פרויקטים שהושלמו ותחשבו וזמני אושר או עומד לפי אישור</b>									
20	מכרז 7	משכיל (שלטון מקומי)			75,000 ש חשבון סופי מאושר			ביצוע/לאומי 127,916 ש.	
21	ממשית דימונה	משיביש			750,000 ש לא מאושר. חשבון סופי עד לא נשלח			ביצוע/לאומי 864,231 ש. 10,725 ש. 19,690 ש.	
22	קניון מולדה	CPM			180,000 ש חשבון סופי שהוגש וטרם אושר			אין ערבות	
23	בית ספר פלח 5 באר שבע	עיריית באר שבע			250,000 ש חשבון סופי הוגש ואושר ע"י המפקח וממתין לאישור סופי מהמזין.			אין ערבות	
24	בית שמש	מהשביש			ח"ן סופי הוגש וטרם אושר. הפרויקט באמצעות קבלן משעה 9% עמלת.			ביצוע/מזרחי 101,881 ש. ביצוע/פעילים 53,457 ש. ביצוע/לאומי 893,173 ש.	
25	הר שחר	משכיל (שלטון מקומי)			חשבון סופי- מתעכב בגלל מע"צ וסיבות ששייכות למתעב			ביצוע/מזרחי 500,000 ש. ביצוע/לאומי 400,000 ש.	
26	שחמון 6 שלב ג אילת	מבנה תעשייה (מבוצע ע"י קבלן משעה)			חשבון סופי-אין הסכמה בין הצדדים			פעילים ביצוע 426,885 ש.	
27	אשכולות	נתיבי ישראל			חשבון סופי בטמיל			ביצוע/לאומי 555,000 ש.	

מס	מזמין	מזמין	היקף כספי	סטטוס ביצוע	זירות להשלום	עלות השלמה	עכבות	ערביות	סטטוס
28	רחל יטב	מחשב ישראל			לא מדובר בפריקט של החברה, החברה הוציאה ערבות בלבד. אין צפי לתקבולים כלשהם			ביצוע לאומי 939,729 ₪.	
29	מבנה תעשייה (לרבות שהמון אילת)	מתחב"ש			פריקט שהסתיים לפני מסי שנים, נשלחה בקשה לביטול הערבות			ערבות מסד 23,671 ₪. ביצוע לאומי 40,000 ₪.	
30	רולידר רבתי ישראל				לא מדובר בפריקט של החברה, החברה הוציאה ערבות בלבד. אין צפי לתקבולים כלשהם			ביצוע לאומי 526,000 ₪.	
31	מי שבע - בניב				קשור לפריקט בו גרמין שלב ב חוזה מסגרת בדיקת מועדן של 8-10 מלשיח			ביצוע לאומי 45,270 ₪.	
32	מי שבע - מיס							ביצוע לאומי 6,449 ₪.	
33	מסח בנימין - שומרון				שתיים עם קבלן נסוף. חלק החברה 8%			ביצוע מזרחי 353,735 ₪.	
34	האבות 9	הכ"ל באר שבע	1000000 עם חויגים	נמסר 16.1.2020 התקבל 540,000	264,000 חשבון סופי מאושר לאחד קנס	אין	נכלל	ביצוע/מזרחי 58,417 ₪.	
35	גוש עציון	עיריית באר שבע	2800000	הושלם. נמסר 2020	220,000 חשבון סופי מאושר	אין	נכלל	אין ערבות	
36	נוה גר	הכ"ל באר שבע	974,000 ₪	התקבל 676,535 ₪	חשבון סופי לא תא עדיין כ- 220,000	אין	35,607 ש"ח	ביצוע/מפעלים 56,974 ₪	
37	שניפ ארכיטקטוני	הכ"ל באר שבע	760,000	התקבל 630,000	חשבון סופי 153,000	אין	33,030 ₪	אין ערבות	
38	שגב שלום	CPM	חוזה 1.74 מיליון	התקבל 1.12 מיליון	בסיס העבודה מוגה 530,000	280000 ₪	56000 ₪	ביצוע מסד 500,000 ₪. חוזה מסגרת	
39	כלניות באר שבע	CPM		השלמה	השלמה	אין		ביצוע/מפעלים 467,080 ₪.	
40	בני הדאג	CPM		אין	השלמה	אין		נכלל בפריקט 23	
41	באר גנים (ניצן) השלמה - אוליפקו (קרן) היסודות	אוליפקו (קרן) היסודות	תקציב מועדכן 16,470 אשר	הסתיים - כרע במסירות. התקבל כ- 16,000,000 ₪	מגע להשלום חלקי 17 סכום של כ- 530,000 טרם הונח חשבון סופי צפוי להיות מוגה ע"ש 1.2 מיליון ₪ כולל חויגים	עשרות בודדים של אלפי שקלים.	אין	אין ערבות	
42	שדרות	ערים	היקף החוזה 29,656,510 ₪	הסתיימו העבודות וכעת נמצאים במסירות	1,640,000 ₪ חשבון סופי הוגה אך לא אושר עדיין	אין	נכלל	ביצוע לאומי 2,320,237 ₪. הפחתה ל- 1,160,118 ש"ח	
43	אפקים נגב שלב אוב	הכ"ל באר שבע	2,706,560	עבודת השלמה. נמסרה בינואר 2020 מחלוקת לגבי התשלום בשל איחור מסירות. עקב בעיות תכנון והסמים. תקופת בדיק התקבל ע"כ כח 2,070,000 ₪	חו סופי מוגה 566,000 טרם אושר (הסכום מוגה גם בגין פריקט ב').	אין	138,787 ₪	אין ערבות	העבודה הסתיימה. תקופת בדיק.



## נספח "9"

חוות דעת שמאי מיום 7.4.19 לנכס בעמק שרה

07 אפריל 2019  
מספרו : 19103

לכבוד  
סניג ארכנתיל דיסקונט  
פאר שפצ

הנדון : נכס תעשייה, קרח' חופית 10, א.ת. איסקית סיפל, פאר שפצ  
שואת לנכס - לפי תקן 19

1. מטרת השומה :

נתבקשתי ע"י מר עבד אבו קוש מחב' א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ לאמוד את שווי השוק לזכויות הבעלות בנכס הנדון שפרטיו מופיעים בסעיף 3 להלן, לצורך קבלת אשראי / בטוחה מכס.

הנכס הנדון – מגרש ועליו מתוכנן מבנה ברחוב א.ת. עמק שרה מתחם מיטבית סיבל, בבאר שבע.

2. מועד הביקור בנכס :

21 במרץ 2019 – ע"י הח"מ.

3. פרטי זיהוי הנכס:

כתובת הנכס – רחוב חופית 10 – עמק שרה, באר-שבע.

גוש - 38440 .

חלקה- 100.

שטח החלקה- 1892 מ"ר.

מגרש – 302 לפי תוכנית 121/102/02/5.

שטח בניה מתוכנן כ- 560 מ"ר לפי הפירוט הבא:<sup>1</sup>

מרתף (בעומק 2.5 מ')- 19.93 מ"ר- בור טיפולים.

קומת קרקע- 463.09 מ"ר (מתוכס 152.31 מ"ר משרדים).

קומה ראשונה- 48.72 מ"ר.

<sup>1</sup> בהתאם להיתור בניה מס' 2012/1095.



## 4. תיאור הנכס והסביבה :

## א. הסביבה :

הנכס ממוקם בחלק הצפוני של א.ת. עמק שרה ה', ברח' חופית וסמוך לרח' קישון. רח' חופית הינו רח' פנימי באזור התעשייה ואנך לרח' קישון. עמק שרה הינו אזור תעשייה ומלאכה זעירה בחלק הדרום מזרחי של העיר באר שבע. באזור התעשייה, מוסכים, בתי מלאכה ובתי מסחר, בני קומה אחת או שתי קומות. בחלקו הצפוני של אזור התעשייה ניתן למצוא כי במהלך השנים האחרונות ובעיקר בחלק הצפוני של האזור קיים מעבר של שטחים מתעשייה לשימוש מסחרי כמו חנויות מפעל, תצוגה סופר מרקט ועוד. במהלך השנים האחרונות חלה עלייה בביקוש בעקבות הודעות פינוי שנמסרו לדיירים במבני תעשייה בא.ת. קריית יהודית ובא.ת. דרך חברון. כתוצאה מכך חלה עליית מחירי נדל"ן ביעוד לתעשייה, נכון להיום, בעיקר בדמי השכירות. הנכס נשוא השומה ממוקם במתחם "מיטבית סיבל", אשר משתרע ממזרח לרחוב צאלים ותחום בין רחוב יגאל אלון (כביש 25) מצפון. כאשר את מרכז המתחם חוצה, ממזרח למערב, רחוב הבונים. נכון להיום מצפון מזרח למגרש ובתוך מתחם מיטבית מעבר לרחוב הירדן מגרש מסחרי ועליו מבנה "איקאה". בנוסף, מצפון לכביש 25 החל פיתוח ושיווק מגרשים בשכונה חדשה "שכונת פארק הנחל". הנכס נשוא השומה ממוקם בחלקו הצפוני של המתחם המשתרע מצפון לרחוב הבונים. מתחם זה פותח חלקית וכולל כביש גישה, פילרים בחלק מהמגרשים, תשתיות מים, ביוב וניקוז. סביב הנכס הנדון ובתחומו, פסולת בנין רבה אשר הושלכה במהלך השנים האחרונות במקום. כמו כן, רחוב הבונים חסום ברחוב צאלים ולא ניתן להגיע ולצאת ממתחם מיטבית סיבל מרחוב הבונים.

תצלום אוויר הנכס והסביבה-



תמונות המגרש:

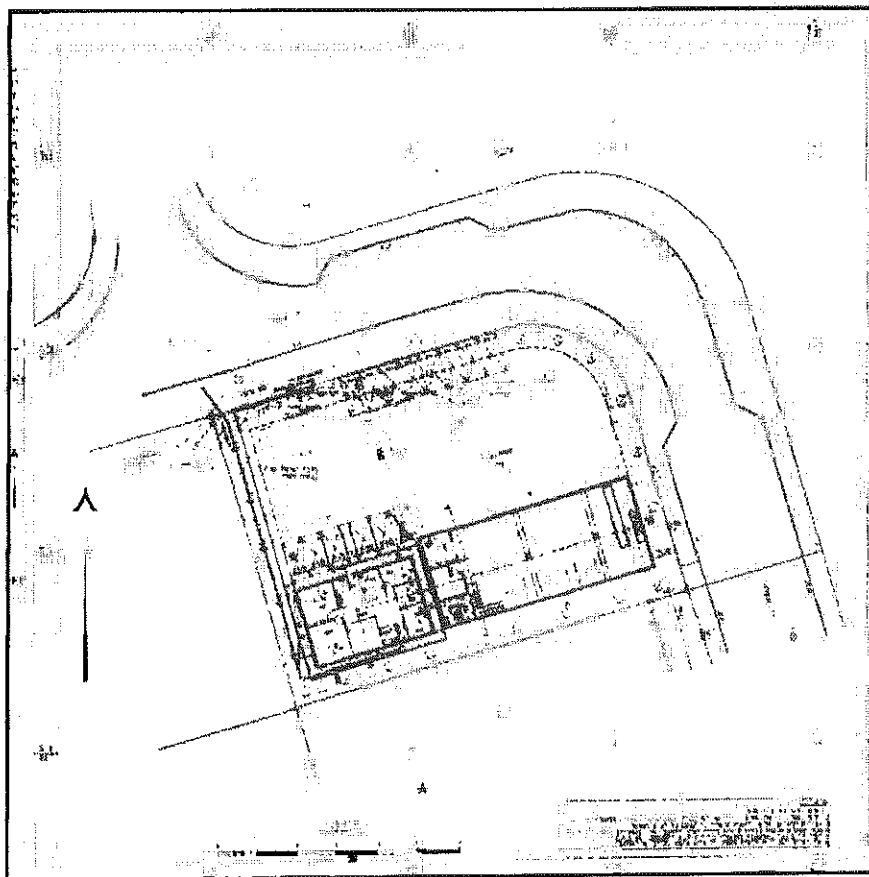


ב. הנכס הנדון -

המגרש-

הנכס הנדון מגרש לתעשייה בשטח 1,892 מ"ר פינתי שצורתו הכללית מלבן שבצדו הצפון מזרחי הוא מתעגל, הממוקם באזור הצפוני של אזור התעשייה מייטבית סיבל, לאורך רחוב חופית ומדרום לרח' קישון. למגרש גבולות דרומי ומערבי עם מגרשים ביעוד דומה. דרומית למתחם חוצות להב. נכון למועד הביקור בנכס הנדון המגרש כמו גם מגרשים אחרים בסביבה הקרובה פנוי והפיתוח הוא חלקי, על המגרש פסולת בניין וערמות עפר. על המגרש מתוכנן מבנה מלאכה- מוסך בשטח של כ-550 מ"ר, 12 חניות לרכב ו-2 חניות נכים. שער הכניסה מצפון ברח' חופית.

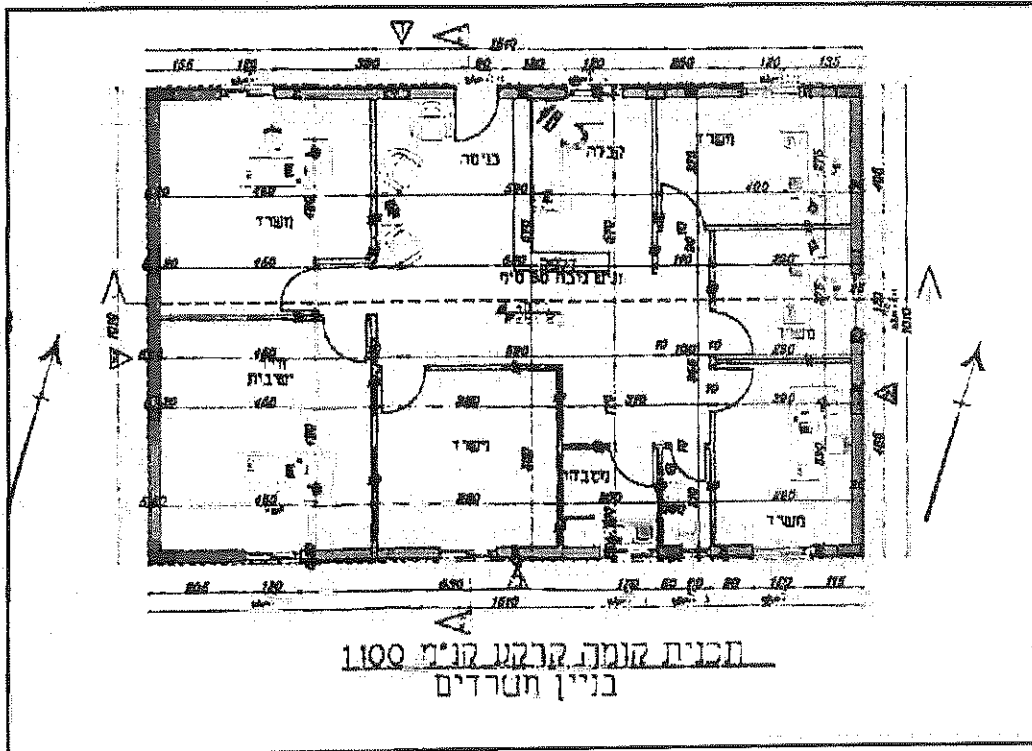
תשריט המגרש כולל העמדת המבנה:



**ג. המבנים המתוכננים:**

בדרום המגרש יבנה מבנה למשרדים בשטח של כ- 152.5 מ"ר, בחיפוי אבן, ומסביבו אבן משתלבת. בצמוד למבנה משרדים בצדו המזרחי יבנה מוסך, ב-3 קומות בשטח של כ- 379 מ"ר, גג מאסכורית דקורטיבית וחיפוי ציפוי אבן. - החלוקה פונקציונלית המתוכננת למבנה משרדים: קבלה, 5 משרדים, חדר ישיבות, מטבחון ושירותים.

**שרטוט מבנה משרדים:**



156

- החלוקה הפונקציונלית המתוכננת לקומת קרקע + קומת מרתף:

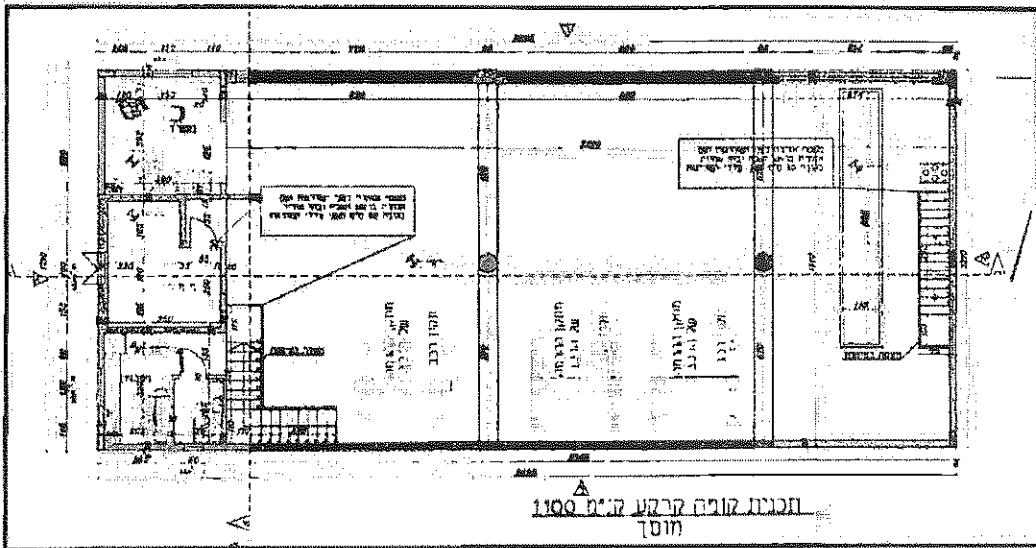
קומת מרתף בשטח של 19.93 מ"ר בעומק 2.5- מ' מתחת לאדמה .

קומת קרקע בשטח של 310.58 מ"ר, משרד , ממ"מ בשטח של 15.51 מ"ר, מטבחון,

מדרגות ירידה לבור בעומק 2.5 מ' ששטחו כ-19.93 מ"ר, ושטח פתוח שבו יוצבו 3

מתקני הרמה של הרכב.

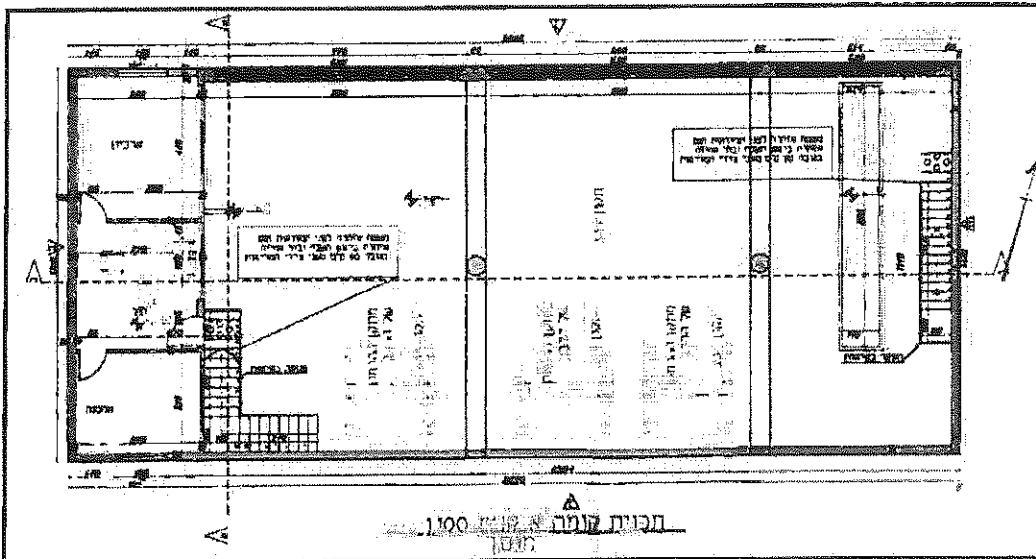
שרטוט מוסד קומת קרקע:



- החלוקה הפונקציונלית המתוכננת לקומה א': בשטח 48.72 מ"ר, ארכיון, לובי

וחדר אחסנה .

שרטוט מוסד קומה א':



5. מצב תכנוני :

א. תוכניות-

על הנכס חלות התוכניות הבאות:

- תוכנית 86/102/02/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4531 בתאריך 12/6/1997.
- תוכנית 121/102/02/5 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5318 בתאריך 1/8/2004.

ע"פ התוכניות הנכס הנדון מיועד לאזור תעשייה.

היקפי הבינוי ומגבלות בניה נקבעו בתוכנית 86/102/02/5.

- להלן עיקרי תכנית 86/102/02/5:

10. מטרת התכנית: תכנון שפורסם של אזור תעסוקה בעמק שרה שלב ח', בגבולה הדרום-מזרחי של העיר באר-שבע, זאת ע"י:

- א. קביעת יעודי הקרקע, זכויות וחזרות בניה.
- ב. המו"ת דרכים.

11. תכליות ושמושים: א. אזור תעשייה:

תעשייה, מלאכה, מוסכים ואחסנה.

12. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

היעוד	מספרי מגרשים	זכויות בניה ב-% משטח מגרש				תכנית קרקע מרבית (עקרי שירות)	קווי בנין במ' (1)	מס' קומות (לא קומת ק.עליונה במ')	גובה מירבי עד הקרת ק.עליונה במ'	
		תת-קרקעי		עולי						
		סה"כ	סה"כ שטח שרות אחר	סה"כ שטח שרות לחניה	סה"כ שטח עקרי שרות					
תעשייה	371-290	30%	275%	120%	25%	100%	4	6	3	14

הערות:

1. קו בנין קדמי יהיה לפי המסומן במשריש. מותר קו בנין 0 כיון מגרשים (בניה בקיר משותף אסום) בהסכמה הדדית של בעלי הקרקע. במגרשים פינתיים ו/או במגרשים הגובלים בדרך ביותר שחזית אחת, יחיו קווי הבנין בכל חזית הגובלת בדרך לפי המסומן במשריש.  
לכל יעודי הקרקע מותרת הקמת מרחבים עד כווי המגרש (קו בנין 0 מתחת לקרקע בכל צידי המגרש).

2. בתחום חלל קומת קרקע מותרת הקמת סבלס יציע בכפוף לתקנות התכנון וחבניה (בקשה לחימר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970. סבלס יציע לא יחשב במנין הקומות המותר. שטח היציע יחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה.

- להלן עיקרי תכנית 121/102/02/5:



10. מטרת התכנית: א. נדכון ישרי קרקע וגבולות המגרשים ושטחם עקב סימון שנוי של גבול מרוכב התכנון באר שבע עמל נוש / גבול חלקה.
- ב. אחוד וחלוקה מחדש (עפ"י תכנית חלוקה אנליטית) בהסכמת הבעלים.
11. תכלית, שימושים  
זכויות ומגבלות  
בניה:  
 יהיו בהתאם לתכניות המאושרות הבאות:  
 שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5, 86/102/02/5, 93/102/02/5  
 לתכנית מפורטות מס' 4/בת/5, 45/167/03/5 ולתשריט איתוד  
 מס' 86/102/02/5 (2)  
 למעט גדלים של המגרשים כפי שצוין בטבלת ההקצאות.

להלן זכויות הבניה במגרש במי"ר לפי תב"ע:

מס' מגרש	שטח מגרש רשום	עילי		תח קרקעי		סה"כ	תכסית
		עיקרי	שירות	לחניה	שרות אחר		
302	1,892	1,892.0	473.0	2,270.4	567.6	5,203.0	946.0

**ב. היתרי בניה-**

בבדיקה בתיק הבניין במחלקת ההנדסה של עיריית באר שבע נמצא היתר בניה מס' 20121095 שניתן ביום 17/5/2018 - היתר להקמת מבנה מלאכה - מוסך.  
 להלן טבלת השטחים מתוך היתר מס' 20121095:

השטחים הרבועים

מס' חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה
102	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
103	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
104	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
105	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
106	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
107	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
108	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
109	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
110	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
111	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
112	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
113	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
114	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
115	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
116	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
117	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
118	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
119	1,892	473	2,270	568	5,203	946	
120	1,892	473	2,270	568	5,203	946	

159



7. מצב משפטי :

בהתאם לנסח טאבו מתאריך 25/3/2019 עולה כי:  
פרטי זיהוי הנכס- גוש 38440 חלקה 100 שטח 1,892 מ"ר.  
ולחן רישום הזכויות:

א. בעלויות:

מיטבית סיבל באר שבע (1995) בע"מ ח.פ. 512079617 בשלמות.

ב. הערות:

הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ  
בתנאי שטר מקורי 3538/1999/1 בשלמות.

ג. הסכם:

הוצג בפנינו הסכם מתאריך 1/4/1999 לפיו חברת א.ע. התיכון רכשה את  
זכויות הבעלות בנכס הנדון מחברת מיטבית סיבל באר שבע (1995) בע"מ  
בתמורה לסך \$ 157,513.



8. גורמים ושיקולים לשומה :

בבואנו לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, למטרת בטוחה הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

- האמור בסעיפים 1-6
  - מיקום הנכס וקירבה לכביש 25 ולחיבור לכביש המעטפת - 40.
  - שטח המגרש.
  - שטח המבנים המתוכננים.
  - רמת הגמר המתוכננת והחלוקה הפונקציונלית.
  - יעוד המגרש והשימוש המותר ע"פ תב"ע.
  - אפשרויות השימוש בנכס למגוון שימושים רחב.
  - מצב הפיתוח הסביבתי – הפיתוח חלקי אך זמין לבניה (ניתן היתר בניה).
  - בחוות דעת זו אתייחס לשווי בשלבי הבניה עד גמר הבניה וקבלת טופס אכלוס.
  - ניתוח עסקות השוואה במקרקעין סמוכים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.
  - הובא בחשבון כי לאחרונה נגמרו המגרשים להקצאה בפטור ממכרז ממשרד
- הכלכלה בעמק שרה ד'.

9. בסיס נתונים ותחשיב :

א. עסקות השוואה מכר מגרשים :

להלן עסקאות השוואה לשטחים באזור תעשייה עמק שרה שלב ה' :

מס' תאריך	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח	ע"י - 100%	ע"י - 25%	שטח תכסי 50%	שטח לקומות על צמח	מחיר מכירה	מחיר לדי
1	04/07/2018	38440	91	299	2,482	621	1,241	1,862	1,500,000	604,351
2	27/05/2018	38440	56	342	2,640	660	1,320	1,980	744,000	281,818
3	01/02/2017	38440	79	313	2,440	610	1,220	1,830	1,220,000	500,000
4	01/02/2017	38440	61	329	1,857	464	929	1,393	935,000	503,500
5	01/02/2017	38440	60	330	1,852	463	926	1,389	850,000	458,963
6	01/02/2017	38440	59	331	4,322	1,081	2,161	3,242	1,770,000	409,533
7	01/02/2017	38440	74	334	2,120	530	1,060	1,590	910,000	429,245
8	01/02/2017	38440	67	335	2,121	530	1,061	1,591	955,000	450,259
9	01/02/2017	38440	55	343	8,490	2,123	4,245	6,368	3,100,000	365,135
10	01/02/2017	38440	54	344	9,164	2,291	4,582	6,873	3,500,000	381,929
11	01/02/2017	38440	53	345	9,193	2,298	4,597	6,895	3,559,999	387,251

ולחלן ניתוח הנתונים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון :

מס' תאריך	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח	מחיר מכירה	מחיר לדי	יעוד	מדינות גישה	התאמות				מחיר מתואם ליוש
									זמינות	מועדי	להיקף	שטח אקווי לדי	
1	04/07/2018	38440	91	299	1,500,000	604,351	תעשייה	מפותח	100%	102%	103%	688	636,126
2	27/05/2018	38440	56	342	744,000	281,818	תעשייה	לא מפותח	112%	102%	105%	688	339,492
3	01/02/2017	38440	79	313	1,220,000	500,000	תעשייה	לא מפותח	112%	111%	103%	688	640,128
4	01/02/2017	38440	61	329	935,000	503,500	תעשייה	לא מפותח	112%	111%	98%	688	610,352
5	01/02/2017	38440	60	330	850,000	458,963	תעשייה	לא מפותח	112%	111%	98%	688	556,064
6	01/02/2017	38440	59	331	1,770,000	409,533	תעשייה	לא מפותח	112%	111%	116%	688	587,819
7	01/02/2017	38440	74	334	910,000	429,245	תעשייה	לא מפותח	112%	111%	100%	688	534,307
8	01/02/2017	38440	67	335	955,000	450,259	תעשייה	לא מפותח	112%	111%	100%	688	560,518
9	01/02/2017	38440	55	343	3,100,000	365,135	תעשייה	לא מפותח	112%	111%	122%	688	599,866
10	01/02/2017	38440	54	344	3,500,000	381,929	תעשייה	לא מפותח	112%	111%	134%	688	637,116
11	01/02/2017	38440	53	345	3,559,999	387,251	תעשייה	לא מפותח	112%	111%	134%	688	646,402
בממוצע											600,870		

**ג. עסקות השוואה מכר בנוי :**

להלן עסקאות השוואה למבנים באזור תעשייה עמק שרה :

מחיר	רמת גמר	תאריך/הערה	שטחים ברייט דיסנים	שטח בקמת קרקע	שטח המגרש	כתובת הבסט	תאריך	סדר
2,350,000	טובה	מבנה ברמה בסיסית 569 מ"ר בקומת הקרקע + 87 מ"ר בקומה א' אף טופס 4 למבנה.		654	1,135	הגנן 15	08/07/2018	1
3,100,000	פשוטה מאוד וחסרה	מבנה ברמה פשוטה מאוד, חלק מהמבנה כלל לא מתאים לתעשייה. קומה א' בתלת מצבת ואף פחות מכך.	מרתף 304 מ"ר וקומה א 417 מ"ר	615	1,198	דגן 7	02/07/2018	2
19,700,000	פשוטה	שני מבנים צמודים, ברייט במרכז המגרש ושני קרשי בתמרון הפעיל, חלוקת הנכס לחאים גובה פימי 5 מ'.	סכנה 27 מ"ר + גלריה 319.5 מ"ר	5,674	9,662	הזורע 12-14	27/02/2018	3
2,450,000	פשוטה וחסרה	שני מבנים מבנה מוסך/פחחות- 462 מ"ר + מבנה משדרים 86 מ"ר בקומת קרקע - 93 מ"ר בקומה א'.	קומה א משדרים 93 מ"ר	548	1,147	שורק 36	21/10/2017	4
2,633,440	טובה	מבנה חדש. מבנה כ- 352 מ"ר + משדרים בשתי קומות 212 מ"ר.	102 מ"ר בקומה א	462	987	שחף 21	26/06/2017	5
2,600,000	בסיסי	מבנה ישן, ברמה פשוטה, נמכר בכניסה, שטח שדוח 687 מ"ר.		638	1,058	המכונאי 7	30/06/2017	6
3,270,000	בתינונית	המוסר יטא בתשלום יובל תכידה שצפוי לחול 9 חודשים לאחר העסקה (סכום צפוי כ- 100,000 ₪)		477	1,480	החרט	04/01/2017	7
3,400,000	טובה	מבנה ברמה טובה	42	755	1,146	החורש 18	05/04/2016	8

להלן ניתוח נתוני המכר וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון :

מחיר מתואם למ"ר	התאמה למועד	התכנית	היקף	רמת גמר/מבנה	מיקום	מחיר למ"ר	שטח אקו' לתושב	תכסית בבסט	כתובת הבסט	סדר
3,590 ₪	104%	103%	90%	110%	95%	3,582 ₪	656	58%	הגנן 15	1
3,594 ₪	104%	101%	90%	115%	90%	3,703 ₪	837	51%	דגן 7	2
3,841 ₪	105%	103%	105%	105%	95%	3,369 ₪	5,847	59%	הזורע 12-14	3
3,791 ₪	107%	99%	95%	100%	95%	3,953 ₪	595	48%	שורק 36	4
3,976 ₪	109%	99%	95%	100%	95%	4,098 ₪	618	47%	שחף 21	5
4,206 ₪	109%	104%	95%	105%	95%	3,927 ₪	637	60%	המכונאי 7	6
4,506 ₪	111%	92%	95%	100%	95%	4,890 ₪	648	32%	החרט	7
4,832 ₪	116%	106%	95%	100%	95%	4,381 ₪	776	66%	החורש 18	8
4,042 ₪						4,636 ₪		49%	מניצע	

**ג. עסקות השוואה שכירות:**

להלן עסקאות השוואה לשכירות באזור תעשייה עמק שרה:

מס' עסקה	מיקום	תאריך חוזה	תקופת חוזה	אומציה	תאריך בסיס	שטח קרקע	שטח בנין	דמ"ש
1	שחף	01/07/2017	05/07/2019	04/07/2021	חלק ממבנה, חצר הנכס הינה חצר משותפת	0	472	15,453 ₪
2	שחף	15/07/2017	15/07/2019	14/07/2021	חלק ממבנה, חצר הנכס הינה חצר משותפת	0	236	7,938 ₪
3	הגן	19/04/2017	30/04/2018		מבנה חד קומתי בנין בלוקים ובטון וגג איסכורית, המבנה בנין בעורף המגרש ובחזית	1,170	500	16,500 ₪
4	הפועלים (עורפי)	01/02/2015	31/01/2017	31/01/2019	חלק ממבנה משמש שטח אחסנה במבנה עורפי. מעל חלק מהשטח המושכר יש גלריה אשר אינה חלק מהמושכר ולכן שטח זה נמוך יחסית. <b>אין חצר מידחפת לגיבס</b>	0	340	7,350 ₪
5	הפועלים (עורפי)	09/05/2016	30/04/2017	29/04/2020	חא במבנה, ללא חצר מיוחסת ללא חשיפה לרחוב. מבנה ברמה כביטית	0	150	3,036 ₪
6	הפועלים (עורפי)	12/12/2016	14/12/2018	13/12/2020	חא במבנה, ללא חצר מיוחסת ללא חשיפה לרחוב. מבנה ברמה כביטית	0	150	3,300 ₪
7	החורש	15/01/2016	עד 14/4/2019	עד 14/4/2025	מבנה שהושלם בתחילת 2016, גובה פנימי 8 מ' - 9.8 מ'	1,146	784	20,000 ₪
8	החרט	01/05/2014	01/05/2017		מבנה עיקר 400 מ"ר + סכנות ומחסן, משרדים בקומת גלריה רמת מבנה וגמר פשוטה	1,210	724	20,000 ₪
9	הפלזה	01/02/2015	עד 1/2/2017		בסיסית - נעשה שיפוץ מסוים ע"י השוכר ודמי השכירות הורדו. בתום התקופה דמי השכירות יועלו	1,075	325	10,150 ₪
10	החרט	16/11/2014	מ- 1/2/15 ועד 31/1/17	עד 31/1/19	מבנה ברמה פשוטה, קירות בלוקים עד 3 מ' ומעליו איסכורית. רמת גמר משרדים פשוטה מאוד	1,500	477	15,000 ₪
11	הרחף	18/07/2013	עד 30/9/2019	2 אופ' של 3 שנים כ"א	שני מבנים נפרדים, ובאמצע החבזה פנימית. רמת בניה וגמר גבוהים	4,575	1063	70,000 ₪

165

להלן ניתוח נתוני השכירות וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון:

דמ"ש מתואם למ"ר	התאמות					גזירה			ערוכים	
	מועד	תכסית / חצר / בתרת	היקף	מיקום / רמת פיתוח	רמת מכסה	דמ"ש למ"ר אקו' לתישוב	שטח אקו' לתישוב	תכסית בבסיס	מיקום	מ"ר
31 ש"ח	103%	107%	95%	90%	100%	33 ש"ח	472	100%	שחף	1
32 ש"ח	103%	107%	95%	90%	100%	34 ש"ח	236	100%	שחף	2
29 ש"ח	103%	98%	95%	90%	100%	33 ש"ח	500	43%	הגבן	3
26 ש"ח	106%	107%	95%	100%	110%	22 ש"ח	340	100%	הפועלים (עורפי)	4
22 ש"ח	104%	107%	90%	100%	110%	20 ש"ח	150	100%	הפועלים (עורפי)	5
24 ש"ח	103%	107%	90%	100%	110%	22 ש"ח	150	100%	הפועלים (עורפי)	6
25 ש"ח	105%	103%	95%	90%	110%	24 ש"ח	826	68%	החרוש	7
26 ש"ח	108%	102%	95%	90%	110%	25 ש"ח	792	60%	החרוש	8
26 ש"ח	106%	95%	95%	90%	95%	31 ש"ח	325	30%	הפלדה	9
29 ש"ח	107%	96%	95%	90%	105%	31 ש"ח	477	32%	החרוש	10
29 ש"ח	109%	98%	100%	85%	85%	37 ש"ח	1,886	41%	הרתך	11
27 ש"ח	ממוצע ללא תריצים					28 ש"ח				

**ד. סיכום עסקות השוואה:**

להלן טבלת סיכום עסקות השוואה במכר ושכירות ואומדן השווי למ"ר ממוצע בעת היוון דמ"ש לפי 8%:

גישת השוואה	
27 ש"ח	דמ"ש למ"ר
8.0%	שיעור היוון
4,050 ש"ח	שווי מ"ר
4,042 ש"ח	שווי מ"ר
4,046 ש"ח	ממוצע

לסיכום - שווי מ"ר מתואם בנכס הנדון – 4,050 ש"ח.

**ה. תחשיב השווי לנכס:**

להלן תחשיב השווי בנכס הנדון בסיום הבניה וקבלת טופס אכלוס:

שווי רכיב	שווי יחידה	שטח במ"ר
2,228,594 ש"ח	4,050 ש"ח	550
484,396 ש"ח	1,036 ש"ח	467
שווי נכס		
2,712,990 ש"ח		
סה"כ השווי במעוגל בסיום הבניה וקבלת טופס אכלוס		
2,700,000 ש"ח		





להלן תחשיב השווי בשלבי הבניה:

שוי שוק במימוש מהיר	שוי לבטחה	עלות בניה למ"ר	עלות בניה	אחוז שווי בשלב משווי כולל	שלבי בניה
₪ 980,000	₪ 1,180,000			44%	שווי הנכס במצבו - מגרש ריק ופנוי, זמין לבניה כולל היתר בניה
₪ 1,350,000	₪ 1,620,000	₪ 800	₪ 440,000	60%	גמר עבודות עפר, עבודות קונסטרוקציה / יסודות ופיתוח כולל בטונים
₪ 1,580,000	₪ 1,890,000	₪ 1,290	₪ 710,000	70%	גמר מעטפת ועבודות תשתית במבנה (מים / ביוב / חשמל)
₪ 2,030,000	₪ 2,430,000	₪ 2,272	₪ 1,250,000	90%	סגירה מלאה של המבנה ברמת גמר מעטפת וסיום פיתוח החצר
₪ 2,250,000	₪ 2,700,000	₪ 2,762	₪ 1,520,000	100%	גמר בניה כולל סגירת המבנה ברמת גמר מעטפת וקבלת טופס אכלוס

**9. חישוב מס שבח :**

בהתאם להסכם הרכישה הנדון נרכש ביום 1/4/1999 תמורת \$157,513.  
 נכון למועד חתימת ההסכם שער הדולר - 4.034 ₪.  
 מתקבל שווי רכישה משוערך - 635,407 ₪.  
 בהתאם להדמיית שומה עצמית של רשות המיסים, בעת מכירה לפי שווי למימוש  
 מיידית - 980,000 ₪ יחול מס שבח בסך - 116,094 ₪.  
 ובמעוגל - 120,000 ₪.  
 במכירה בשווי למימוש בכל אחד מהשלבים הבאים - עליית השווי למימוש מיידית  
 קטנה מעלות ההשקעה ולכן מס השבח ללא שינוי (בפועל אף יקטן).

**10. מועד קובע לשומה :**

7 באפריל 2019.

**11. השומה :**

לאור האמור, אנו סבורים כי לתאריך זה, נכון לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון כפנוי וריק וללא כל חוב/שיעבוד, בשלבי הבניה:

היתרה נטו לפני הפחתות מקובלות	מס שבח מירבי	שווי שוק במימוש מהיר	שווי לפי טוחה	שלבי בניה
₪ 860,000	₪ 120,000	₪ 980,000	₪ 1,180,000	שווי הנכס במצבו - מגרש ריק ופנוי, זמין לבניה כולל היתר בניה
₪ 1,230,000	₪ 120,000	₪ 1,350,000	₪ 1,620,000	גמר עבודות עפר, עבודות קונסטרוקציה / יסודות ופיתוח כולל בטונים
₪ 1,460,000	₪ 120,000	₪ 1,580,000	₪ 1,890,000	גמר מעטפת ועבודות תשתית במבנה (מים / ביווב / חשמל)
₪ 1,910,000	₪ 120,000	₪ 2,030,000	₪ 2,430,000	סגירה מלאה של המבנה ברמת גמר מעטפת וסיום פיתוח החצר
₪ 2,130,000	₪ 120,000	₪ 2,250,000	₪ 2,700,000	גמר בניה כולל סגירת המבנה ברמת גמר מעטפת וקבלת טופס אכלוס

כל הסכומים אינם כוללים מע"מ.

**12. הצהרה:**

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין בנכס הנדון ושומה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית.

**פסוק רב,**



**אבי נחום  
שמאי מקרקעין**



**ירון אליהו  
שמאי מקרקעין**

מצי"ב: נסח טאבו  
הסכם רכישה  
היתר בניה  
הדמיית שומה עצמית.

25/03/2019  
י"ח אדר ב תשע"ט  
שעה: 15:52

תאריך

45289 מס' נכס



משרד המשפטים  
הגוף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 38440 חלקה: 100

הנכס בוצר ע"י שטר: 20988/2011 מיום: 23/08/2011 סוג שטר: הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות  
עיריית באר שבע  
שטח במ"ר  
1,892.00

יישוב  
באר שבע

המספרים הישנים של החלקה  
ספר אל סיר 500 דף 22

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31452/2011/1	28/12/2011	תיקון בעלות לאחר הסדר	מיטבית סיבל באר-שבע (1995) בע"מ	חברה	512079617
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
3589/2014/5	09/02/2014	הערת אזהרה סעיף 126	א.ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	3538/1999/1	בשלמות
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

הסכם

שנערך ונחתם ב- 27.12.1999 היום 1 לחודש ~~דצמבר~~ בשנת 1999

מיטבית סיבל באר-שבע (1995) בע"מ ח.פ. 51-207961-7  
מרחוב משכית 27, בית קורקס, א.ת. הרצליה  
(להלן - המוכר)

בין

מצד אחד;

א.ע. התיכון  
לנכסים והשקעות בע"מ  
ח.פ. 51-276208-9

לבין

(להלן - הקונה)

מצד שני;

והמוכר הינו הבעלים הרשום של חטיבת קרקע, הנמצאת בהליכי הסדר, הרשומה  
במגיס השטרות בלשכת רישום המקרקעין בבאר-שבע, כספר 500 דף 22, כגוש תלייר  
503/55, חלקה ארעית 14 (2/49 אל-סיר) בשטח רשום, לפני הסדר, של 894 דונם ו- 602  
מי"ר בבאר-שבע (להלן שטח הפרוייקט), נסח רשום המקרקעין מצורף בזה ומסומן  
נספח א'.

והואיל  
נספח א'  
נספח ב'

והת.ב.ע. החלה על שטח הפרוייקט היא זו שמספרה 86/102/02/5, הת.ב.ע.  
החלה על הפרוייקט מסומנת כנספח ב', מצורפת להסכם זה ותהווה חלק בלתי ניפרד  
ממנו.

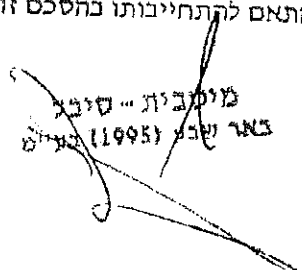
ובכוונת המוכר (בלא התחייבות מצידו) לפתח את שטח הפרוייקט על מנת שיוקמו עליו  
בניינים המיועדים בין היתר למסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים, תעשייה  
ומלאכה, לרבות שטחי חניה ושטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים ו/או לכל מטרה  
אחרת (לעיל ולהלן - הפרוייקט);

והואיל  
והואיל

והמוכר מעונין למכור ו/או להעביר זכויותיו או מקצתן בשטח הפרוייקט לרוכשים  
שונים והכל במועדים, בתנאים, לשימושים וכנסיבות שיראו לו לפי שיקול דעתו המלא;

ותנאי יסודי לביצוע המכירה הוא שהקונה יתחייב לפתח את יחידת הקרקע הנרכשת  
בהתאם להתחייבותו בהסכם זה להלן;

א.ע. התיכון  
לנכסים והשקעות בע"מ  
ח.פ. 51-276208-9

מיטבית - סיבל  
באר שבע (1995) בע"מ  


והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את מלוא זכויות המוכר ביחידת קרקע בשטח של כ- 1.5 דונם, המיועד למגורים וממוספרות במספר 112762089. בתרשים המצורף להסכם זה בצבע אדום ומסומן - נספח ג' (להלן - הנכס), כשהנכס מאושר לבניה על פי הת.ב.ע. התקנון והתשריט (נספחים ב ו- ב1) ולהתחייב לפתח את הנכס כאמור להלן;

מספח ג'  
מיוטבית - סניף  
באר שבע (1995) בע"מ

והמוכר מתחייב לבצע עבודות פיתוח סביב הנכס בשטח הפרויקט כמפורט בהסכם; והואיל המוכר מסכים למכור לקונה את מלוא זכויותיו בנכס באופן, במחיר ובתנאים כבהסכם זה להלן;

**לפיכך ובתמורה להתחייבויותיהם ההדדיות של הצדדים הוסכם והותנה והוצהר ביניהם כדלהלן:**

- 1. **מבוא, נספחים וכותרות**
  - 1.01 המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
  - 1.02 כותרות הסעיפים בהסכם זה מובאות לשם הנוחות וההתמצאות בלבד ואין לתת להן משמעות כלשהיא בעת פרשנות ההסכם.
- 2. **הצהרות המוכר**
  - המוכר מצהיר ומאשר כלהלן:
    - 2.01 הוא הבעלים הרשום של שטח הפרוייקט כמצוין בנסח הרישום הרצי"ב כנספח א', וכי במסגרת שטח הפרוייקט כלול גם הנכס.
    - 2.02 שטח הפרוייקט נמצא בהליכי הסדר קרקעות והעברת הזכויות בו טעונה אישור פקיד ההסדר.
    - 2.03 לא ידוע לו על טוען לשטח הפרוייקט או לזכות בו בהליכי הסדר.
    - 2.04 זכויותיו בנכס חופשיות ונקיות מכל שיעבוד, עיקול וזכות צד ג' כלשהיא, למעט משכנתא לטובת בנק הפועלים ומשכנתא לטובת בנק דיסקונט וכן שעבדים ואז משכנתאות נוספות לבנקים הנ"ל ואז לכל גורם אחר, והכל כמצוין בנסח רישום המקרקעין (נספח א'). למען הסר ספק מובהר, כי הצהרה זו מתייחסת לנכס בלבד ולא גם לשטח הפרוייקט, וכי המוכר התקשר ואז עומד להתקשר בחוזים לביצוע עסקאות בחלקים אחרים של שטח הפרוייקט.

**א.ע. התיכון**  
לנכסים והשקעות בע"מ  
ח.פ. 9-276208-51

מיוטבית - סניף  
באר שבע (1995) בע"מ

2.05 המוכר יהיה רשאי לדרוש והקונה או השוכר מטעמו יהיה חייב להימנע מלתפעיל או לחדול מלתפעיל עסק שלגביו ניתנה זכות בלעדיות לאחרים.

### הצהרות הקונה

3

הקונה מצהיר ומאשר כלהלן;

- 3.01 כי בדק באופן יסודי ועצמאי את כל הבדיקות המשפטיות והאחרות שעל קונה לבצע לפני רכישתו של ממכר לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, ראה ובדק באופן עצמאי את שטח הפרוייקט ואת שטח הנכס הכלול בו, מיקומם, מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני וראה את תכניות המתאר החלות על שטח הפרוייקט ומצא כי הוראותיהן נהירות לו ומוסכמות עליו.
- 3.02 כי בדק את זכויות המוכר בנכס, את אפשרויות הבניה על פי התוכניות ועל פי הת.ב.ע. החלה על הפרוייקט ונתירות לו היטב אפשרויות השימוש בנכס.
- 3.03 כי הוא מודע להוראות הת.ב.ע. החלה על הפרוייקט, והינו מסכים לכל הוראותיה, לרבות כל שינוי שיוכנס בה ועל זכויות הבנייה בנכס אך מבלי לגרוע מזכויותיו כאמור בהסכם זה כאמור בסעיפים 3 ו-8.
- ידוע לקונה כי רק על סמך הסכמתו לכל הוראות התבי"ע הקיימת, מסכים המוכר לחתום על הסכם זה.
- 3.04 כי לא הוצגו בפניו כל מצגים ולא ניתנו לו כל התחייבויות או הבטחות בכתב או בעל פה אשר אינן מפורטות ומפורשות בהסכם זה ואשר הניעו אותו להתקשר בהסכם.
- 3.05 כי לא הובטח לו ולא הוצג בפניו כל מצג לפיו המוכר מתחייב לפעול לפיתוח ואו למכירת שטח הפרוייקט כולו או מקצתו בכפוף להצהרת המוכר בדבר פיתוח בשטח סביב הנכס כמסומן בירוק בתשריט נספח ב1.
- 3.06 כי הוא רוכש את הנכס בלבד, כי אין ולא תהיה לו כל זכות ביתר חלקי שטח הפרוייקט או בכל זכות הצמודה להם או שתהיה צמודה להם על פי או מכוח הדין.
- 3.07 על יסוד בדיקותיו כלעיל מצא כי הנכס מתאים למטרותיו כמו שהוא, והוא מאשר כי הוא מוותר על כל טענה או תביעה מכל סוג שהוא כלפי המוכר או ביחס לנכס וזאת בכפוף לנוכחות הצהרות המוכר בסעיף 2 לעיל.

נספח ב1

א.ע. התיכון  
לנכסים והשקעות בע"מ  
ח.פ. 51-27620849

בית דין - תל אביב  
באר שבע (5120849) בע"מ

3.08 כי לא יגיש כל תביעות בהליכי הסדר המקרקעין וכי מוסכם עליו שהזכויות הנרכשות בהסכם זה תרשמנה - כדרך ובתנאים האמורים בהסכם זה להלן והוא לא יעשה כל פעולה לרישום בניגוד לאמור.

3.09 כי לא יקיים בנכס עסק שעיקרו מכירה לצרכנים של מוצרי מזון כגון : סופר מרקט, סופר שוק, מרכול.

בלא שיהיה בכך כדי להוסיף על המגבלה האמור לעיל מובהר כי אין כל מגבלה לגבי : מסעדות, בתי קפה, בתי מאפה, (עד שטח של 100 מ"ר לכל בית מאפה) וקונדיטוריות, קיוסקים וחנויות למכירת מזון מהיר (Fast Food) למיניהן, יצור מוצרי מזון, אחסון מוצרי מזון ומכירה סיטונאית של מוצרי מזון.

למען הסר ספק מכירת מוצרי מזון בהגשה ו/או take away (או דלפקי מזון מותרים).

3.10 כי יכלול בכל חוזה למכירת או להשכרת הנכס סעיף הכולל את ההוראות ותהתייבויות כבסעיף 2.05 ו - 3.09 לעיל והמחייב את הרוכש או את השוכר למעול על פי סעיף זה.

המכר 4

המוכר מוכר בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מהמוכר את זכויות המוכר בנכס, כאופן במחיר ובתנאים המפורטים בהסכם זה.

המכר הוא כ - 1,990 דונם (אחת אלף תשע מאות ו-900) (להלן - "שטח הנכס") בתחום המסומן בתשריט בנספח ג' כאמור במבוא להסכם זה. שטחו של הנכס יקבע על-ידי המוכר ויהיה על-פי תשריט מודד מוסמך אשר ימסור המוכר לקונה בתוך 30 ימים מיום כריתת הסכם זה.

גלילא נארא ר' חגית

המוכר ימסור את החזקה בנכס לידי הקונה לא יאוחר מיום ..... (להלן - מועד המסירה) ובלבד שעד מועד זה מילא הקונה את מלוא ההתייבויות שעליו למלא עד למועד זה ועד בכלל (להלן - המסירה).

5.02 המסירה תבצע באופן שהמוכר ימסור לידי הקונה או למי מטעמו מכתב ובו מצוין במפורש כי החזקה בנכס מועברת לקונה בעת מסירת המכתב לידו או באמצעות משלוח הודעה בכתב לקונה, על-פי הוראות סעיף 19.06 להלן.

א.ע. התיכון  
לנכסים ותשקעות בע"מ  
ח.פ. 9-276208-51

מיטרה סניף  
באר שבע (1995) ח.פ. 51-276208-9

מסירת הנכס  
באר שבע (1995) ח.פ. 51-276208-9  
מסירת הנכס  
באר שבע (1995) ח.פ. 51-276208-9  
המסירה  
באר שבע (1995) ח.פ. 51-276208-9

הרישום

.6

6. א המוכר מתחייב כזאת לרשום את הנכס על שם הקונה כיחידת רישום נפרדת אצל רשם המקרקעין בבאר-שבע וזאת אם יתאפשר הדבר מבחינת הרשויות השונות לאחר שיסתיימו הליכי ההסדר, תאושר סופית תוכנית בנין ערים לשינוי התביע הקיימת, יעשה רישום הפרצלציה והכרוך בכך וכל הליך נוסף הנדרש או שיידרש (להלן - הרישום).

לחסרת ספק מובהר כי ההוצאות הכרוכות בביצוע הרישום תחולנה על המוכר.

6. ב הקונה מצהיר כי ידוע לו שחלוקת שטח הפרוייקט, הסדרת מצבו התכנוני והמשפטי עשויים להמשך שנים רבות. למרות האמור ברישא המוכר מתחייב לגרום לכך שירשום את הנכס על שם הקונה כיחידת רישום נפרדת במרשם המקרקעין בבאר-שבע בתוך תקופה שלא תעלה על 10 שנים מיום חתימת ההסכם.

6.03.1 6.03 לאור האמור לעיל מוסכם כי המוכר יהא זכאי, לרשום לטובת הקונה זכות חכירה ל- 999 (תשע מאות תשעים ותשע) שנים על הנכס בהתאם לתשריט או בדרך דומה. ברישום החכירה ימלא המוכר את חובת הרישום המוטלת עליו כאמור לעיל. רישום החכירה הוא בכפוף למתן הרשאת פקיד ההסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) תשכ"ט - 1969.

6.03.2 6.03 תנאי החכירה יקנו לקונה, ככל האפשר במגבלות הדין והסכם זה, זכויות חקירות ככל הניתן לזכות בעלות. עותק מתנאי החכירה המיוחדים מצורף להסכם זה כנספח ד'.

נספח ד'

6.04 תנאי מוקדם לביצוע הרישום כאמור בסעיף זה הוא שהקונה גמר לשלם למוכר את מלוא התמורה כאמור בסעיף 10 להלן, כי מילא את כל יתר ההתחייבויות המוטלות עליו בהסכם זה וכי הושלמו הליכי הסדר מקרקעין והליכי פרצלציה, וכי לפני הרישום כאמור ייעשו סידורים לשביעות רצון המוכר שיבטיחו כי הקונה וכל מי שירכוש ממנו זכויותיו (בכפוף להוראות הסכם זה) בין במישרין ובין בעקיפין יחתום על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לשביעות רצון המוכר.

א.ע. התיכון  
לנכסים והשקעות רווי  
ח.פ. 208-9

בניטב  
לוי  
1998  
צ"מ



- 6.05 הרישום כלעיל (חכירה ולאחר מכן רישום הבעלות) יעשה כאשר הנכס נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתה או זכות צד שלישי ולמעט כאלו הנובעים מתובות ו/או התחייבויות של הקונה או כאלה שיווצרו או שינתנו על ידי הקונה לאחרים על פי הסכם או על פי דין ו/או שמקורם ברשויות הפועלות על פי דין או בכל התחייבות אחרת המפורט בהסכם זה או הנובעת ממנו או הנובעת מהמצב המשפטי-תכנוני.
- 6.06 בכל מקרה שיוטל עיקול על זכויות הקונה בנכס או שתבוא תביעה או הליך אחר או טענה מצד שלישי לגבי הנכס, בשל מעשה או מחדל של הקונה, מתחייב הקונה לגרום, על חשבוננו, לביטול או להסרתה של כל תביעה ו/או עיקול ו/או כל הליך אחר כאמור. לא פעל הקונה כאמור או לא הצליח בפעולותיו, ובמידה והתביעה, העיקול, או ההליך האחר או כל טענה אחרת מפריעים למילוי התחייבויות המוכר או למיצוי זכויותיו כלפי הקונה או כלפי צד שלישי כלשהו, יהא המוכר רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו, לעשות אותן פעולות ולשלם אותם תשלומים שימצא לנכון לעשותם או לשלמם לשם הסרת העיקול והתביעה או ההליך ו/או לשם הסרת ו/או מניעת ו/או הקטנת תהפרעה, העיכוב או הנוק שהם גורמים, וזאת לאחר שיוודע על כוונתו לעשות כן בהודעה מוקדמת של 7 ימים. כל הוצאה שיוציא המוכר בקשר לכך תוחזר לו ללא דיחוי עיני הקונה בצירוף ריבית כמפורט בסעיף 16.04 להלן.
- 6.07 כל צד מתחייב לעשות את כל הפעולות המוטלות עליו על-פי הסכם זה לשם ביצוע כל פעולות הרישום, ולהמציא את כל המסמכים והאישורים שיידרשו ממנו כדין, ובכלל אלו אישורי מסים בתוקף ולחתום על כל המסמכים שיהא צורך לחתום עליהם כדי לבצעם.
- 6.08 בכפוף לאמור לחלק מוסכם כי כל חלקי שטח הפרוייקט, למעט שטח הנכס, וכל זכויות הבניה בגין שטח הפרוייקט, למעט בגין שטח הנכס כמפורט בסעיף זה לחלק, על פי הת.ב.ע. החלה על הפרוייקט במצבה ביום התימת הסכם זה ו/או כל תוכנית אחרת שתבוא במקומה או בשינוי לה יהיו שייכים למוכר, ולקונה לא תהינה כל זכויות בהם. המוכר רשאי לנהוג לגביהם לפי שקול דעתו, לרבות המשך הבניה עליהם בכל עת ואף לאחר מסירת הנכס לקונה ולאחר ביצוע הרישום. מובהר בזה כי כל הזכויות לאחוזי בניה שהנכס או כל חלק ממנו יהיו זכאים להם בעתיד, בין בתשלום היטל השבחה ובין בלעדיו, והעודפות על אלה הנוגעות לנכס והמפורטות בת.ב.ע. החלה על הפרוייקט, יהיו שייכות בלעדית למוכר או למי שהמוכר יעביר לו את זכויותיו בהן מפורשות.

**א.ג. התיכון**  
 לנכסים והשקעות בע"מ  
 ח.פ. 51-276208-9

**מיטבית סילק**  
 מאר אבנע (1995) תל אביב

6. ט מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.08 יהא המוכר או מי שבא מטעמו או ברשותו רשאי לעשות כל הליכי תכנון ובניה לבנות על יתרת שטח הפרוייקט לפי שיקול דעתו המוחלט, להכניס כל שינוי או תוספת בבינוי הכל לפי שיקול דעתו וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הקונה לכך ולקונה לא תהיה זכות למנוע מהמוכר או ממי שיבוא במקומו לבצע את הני"ל ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא תהיה לקונה זכות להתנגד להליך תכנוני כלשהו, להקלה, לשימוש חורג או לכל פעולה אחרת שמטרתה לאפשר למוכר לפעול ביתרת שטח הפרוייקט. לצורך ביצוע האמור לעיל יהא המוכר רשאי להתחבר לכל חלק של המערכות והמתקנים המצויים בנכס לרבות ביוב, חשמל, מים וכיו"ל ולהכניס בהם כל שינוי דרוש ובלבד שלא יפגע שימוש הקונה במערכות ובמתקנים. כמו כן יהא המוכר רשאי לבקש היתרי בניה ותיקונים להם, לצורך ביצוע השינויים והתוספות בחתימתו בלבד ללא צורך בחתימת הקונה והקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל המוכר יהא רשאי לבקש ולתקן את הרישום המפורט בפרק זה על מנת להתאימו לאמור בסעיף זה.

6. יו המוכר יהא זכאי בכל שלב, ואף לאחר הרישום לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת שטח הפרוייקט או מקצתו או איחודו ואו חלוקתו מחדש והפרשת חלקים ממנו לצרכי ציבור, ביו בתמורה ובין ללא תמורה. כל האמור יעשה באופן שלא יהיה בו כדי לפגוע בשטח הממכר, מיקומו ובזכויות הקונה בממכר.

#### 7. רישום הערות אזהרה

7.1 ככל שהדבר יתאפשר בכפוף לחתימת הקונה על יפוי הכוח בנוסח הרצ"ב, נוסח ה' להסכם זה, מסכים המוכר כי מיד לאחר חתימת הסכם זה תרשם הערת אזהרה על זכויות הקונה לפי הסכם זה. לא שילם הקונה את מלוא התמורה על פי הסכם זה יהיה רשאי המוכר להשתמש ביפוי הכוח האמור על מנת לבטל את רישום הערת האזהרה.

כאשר תרשם הערת אזהרה בגין הסכם זה, הערת האזהרה תתייחס במידת האפשר אך ורק לנכס. היא תירשם בגין החלק היחסי של הנכס לעומת שטח הפרוייקט ואין ברישום הערת האזהרה כאמור כדי למנוע בצורה כלשהי מהמוכר לפעול ביתרת שטח הפרוייקט שאיננו הנכס כראות עיניו, לרבות ומבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל לבצע כל עסקה וכן לרשום כל משכנתא ואו להקנות זכויות בכל יתרת החלקה ואו המקרקעין שאינם הנכס. הערת האזהרה תמחק סופית או תבוטל עם רישום חכירת הממכר ע"ש הקונה.

א.ע. הדיכון  
לנכסים והשקעות בע"מ  
ח.פ. 51-276208-9

מקצועית - דיכון  
מאז שבט 1995 בע"מ

הקונה מצהיר כי תנאי יסודי להסכם ולהסכמת המוכר לרישום הערת אזהרה כאמור, הינה שהוראות הסכם זה אינן מגבילות בכל צורת שהיא, את זכויות המוכר בשימוש, בניצול, ביעוד ובתכנון שטח הפרוייקט פרט להתחייבות המוכר כלפי הקונה כאמור בהסכם זה. היה ולצורך ביצוע פעולות המוכר בשטח הפרוייקט, כמפורט לעיל ובכל מקום בהסכם זה ובנוסף וכזכותו על פי כל דין, תידרש מחיקת הערת האזהרה ורישומה מחדש, או ייחודה או כיו"ב, יהיה המוכר רשאי לעשות לשם כך שימוש ביפוי הכות.

7.2 הסכמת המוכר לרישום הערת אזהרה על ידי הקונה מותנית בכך שהקונה יחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי הכוח כאמור לעיל והמסומן נספח ה' להסכם זה.

7.3 הקונה מאשר כי ידוע לו כי אי מילוי אחר הוראות סעיף זה, יהווה הפרת יסודית של ההסכם וכי למוכר עלולים להיגרם נזקים משמעותיים בקשר לפיתוח שטח הפרוייקט אם הקונה יפר את התחייבותו כאמור בסעיף זה.

7.4 המוכר מתחייב בזאת להמציא לבקשת הקונה ולדרישתו התחייבות לצד שלישי על פי קביעת הקונה שלא לרשום את זכויות הקונה בנכס על שמו בדרך רישום כלשהי מהמפורטות בהסכם זה אלא אם באותו מעמד תרשם משכנתה על הנכס לטובת אותו צד שלישי. מובהר ומוסכם בזאת כי האחריות לרישום המשכנתה מוטלת על הקונה או על מי מטעמו בלבד ואין על המוכר או מי מטעמו חבות כלשהי לרשום משכנתה כאמור.

מוסכם כי על התחייבות המוכר כלפי צד שלישי דנן, לא תרשם הערת אזהרה, אלא אם ימציא הצד השלישי למוכר התחייבות בכתב ויפוי כוח שידרוש.

#### שינויים בזהות הנכס

8

8.1 ידוע לקונה כי שטח הנכס הוגדר על פי מדידה גרפית וכי יכולים לחול בו שינויים. מוסכם בזה כי הקטנה או הגדלה של המגרש עד לשיעור של 2% לא תחויב בתוספת או בקיזוז, הגדלה או הקטנה בשיעור העולה על 2% תחייב בהתאמת התמורה בהתאם. להסרת ספק מובהר כי לצד לא תהיה טענה או תביעה בגין שטחים שהוצאו או התווספו לנכס, למעט התאמת התמורה כלעיל.

מיטבית - מיובל  
באר שבע 1995  
לש"מ

א.ע. התיכון  
לנכסים והשקעות בע"מ  
ח.פ. 9-276208-51

9. א הקונה יחתום בפני נוטריון, בתוך 14 יום מיום חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **בנספח ו'** וימציא למוכר את מקור יפוי הכוח ועותק אחד כשהם מאושרים ע"י הנוטריון, לא יאוחר מאשר תוך התקופה האמורה. הקונה יישא באגרות ובמס הבולים הכרוכים בחתימתו ובמתן יפוי הכוח.

9.02

יפוי הכוח יסמך את המוכר לבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום הנכס על שם הקונה או לבצע את הרישום בכל אחת מהדרכים המפורטות לעיל. כמו כן יאפשר יפוי הכוח למוכר להסכים בשמו של הקונה בכל מקרה בו דרושה הסכמת הקונה על מנת לאפשר לבעלי יתרת שטח הפרוייקט לנהוג בה (או בכל חלק ממנה) מנהג בעלים, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשנות את המצב התכנוני בשטח הפרוייקט, לבקש ולקבל היתרי בניה על שטח הפרוייקט, לפעול לשם רישום החלוקה ו/או רישום זיקות הנאת ו/או הערות אוהרה ו/או זכויות שימוש ייחודיות ו/או זכויות מעבר ו/או זכויות שימוש במתקנים ומערכות שנועדו לשימוש אחרים, בנוסף לבעל הנכס, והמצויים בנכס ו/או בשטח הפרוייקט ו/או זכויות אחרות לטובת הציבור ו/או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בהתאם לתוכניות המתאר החלות ו/או שיחולו ו/או בהתאם להיתרי הבניה וכן לצורך רישום הזכויות כבסעיף 6.03 לעיל על שם הקונה ו/או רוכשי הזכויות ממנו. כמו כן יאפשר יפוי הכוח למוכר למשכן, לשעבד או למכור את שטח הפרוייקט או כל חלק ממנו. ככל שיפוי הכוח יתייחס לביצוע עסקות במקרקעין כהגדרתן בחוק המקרקעין, יתייחס יפוי הכוח לשטח הפרוייקט כולו בשלמותו אך המוכר לא יהיה רשאי לעשות בו שימוש לגבי הממכר או שימוש לגבי הנכס הפוגע בזכויות הקונה לפי הסכם זה. מובהר בזאת כי יפוי הכח ישמש לכל האמור בו למעט המגבלה האמורה.

להסרת כל ספק אין באמור לעיל משום הטלת חובה על המוכר לפעול בדרך כלשהי.

9.03

מתן יפוי הכוח לא ישחרר את הקונה מן החובה למלא בעצמו אחר התחייבויותיו בהסכם זה ולחתום בעצמו על המסמכים הקשורים בהם.

9.04

האמור בסעיף זה הינו בבחינת הוראות בלתי חוזרות למיפוי הכוח לפעול על פי יפוי הכוח. הוראות אלה הן בלתי חוזרות בהתחשב בכך שזכויות המוכר ושל צד שלישי, תלויות בהן.

9.05

יפוי הכוח יופקד בידי המוכר, וניתן יהיה לעשות ביפוי הכוח שימוש לשם בצוע האמור בהסכם זה.

**א.ע. התיכון**  
לכסוף והשקעות בע"מ  
ח.פ. 51-276208-9

א.ע. התיכון  
לכסוף והשקעות בע"מ  
ח.פ. 51-276208-9

א.ע. הודו בינא  
 לנכסים והשקעות בע"מ  
 ח.פ. 51-276208-9

10. התמורה

10.01 בתמורה לנכס ולמילוי התחייבויות המוכר על פי הסכם זה מתחייב הקונה לשלם למוכר סכום בשקלים השווה ל- \$ 1,512,512 (אחד מיליון וחמש מאות ואלפיים שבע מאות ושישים ואחד דולר ארה"ב) (להלן - התמורה). בתוספת מס ערך מוסף.

10.02

התמורת תשלום ע"י הקונה למוכר באופן ובמועדים על-פי נספח התשלומים המצ"ב להסכם זה

~~מיטב - סיביל  
 מאז שבע (1995) בע"מ~~

10.03 המוכר לא יהיה חייב לקבל תשלום לפני זמן תשלומו כלעיל.

10.05 מס ערך מוסף המוטל על העסקה, בשיעור החוקי שיהיה נוהג בעת התשלום, נשוא ההסכם זה, חל על הקונה וישולם על ידו. התשלום יבוצע בשיק מעותד שיימסר למוכר במעמד התשלום כנגד חשבונית כדן ואשר מועד פירעונו היים ה - 14 לחודש בו משולם המע"מ על-ידי המוכר.

10.06 לא יאוחר מאשר 30 יום מיום חתימתו של הסכם זה ימסור המוכר לקונה אישור מאת הבנק שלזכותו רשום שעבוד על הנכס, לפיו מצהיר הבנק כי כנגד ביצוע התשלום על פי סעיף 10.01 לא יהיה לשעבוד שלזכותו תוקף בכל הנוגע לנכס.

11. התחייבויות הצדדים לפיתוח הנכס

11.01 הקונה מתחייב לפעול לקבלת היתר בניה בהקדם.

11.02 הקונה מתחייב להתחיל בעבודות הבניה בנכס תוך 5 שנים מיום השלמת ביצוע שלב א' של עבודות הפתוח ביחס לנכס (כולל דרכי גישה לנכס) כאמור בסעיף 11.04.2 להלן, ולהשלימן תוך 5 שנים מיום תחילת עבודות הבניה.

11.03 על הקונה בלבד מוטלת החובה והאחריות לקבלת כל האישורים, ההיתרים, הרשיונות וכל מסמך אחר הנדרש על פי או מכוח הדין לצורך ביצוע הפיתוח והבניה בנכס וכל פעולה אחרת הכרוכה בו, או הנובעת ממנו במישרין או בעקיפין. הקונה שב ומצהיר כי ידועות לו הוראות הת.ב.ע. החלה על הפרויקט וברורות לו מחויבויותיו על פי תוכנית זו, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור חובותיו וזכויותיו בעניין יעוד הנכס, שעור הניצול המותר, והשימוש המותר, והשימושים האפשריים בו. מוסכם כי הוראות הת.ב.ע. החלה על הפרויקט בנוסחה הנוכחי או בכל נוסח אחר בעתיד יהוו חלק מהסכם זה ככל שהן נובעות לחובותיו של הקונה לפעול על פיהן.

~~מיטב - סיביל  
 מאז שבע (1995) בע"מ~~

א.ע. התיכון  
 לנכסים והשקעות בע"מ  
 ח.פ. 51-276208-9

11.04 בהתייחס לפיתוח ולהוצאות הפיתוח מוסכם ומובהר כדלהלן:

11.04.1 "פיתוח" בהסכם זה כולל: דרכי גישה, מדרכות, תשתיות לחשמל ולתקשורת, ביוב, מים, תיעול, ניקוז, תיאורה.

11.04.2 המוכר מתחייב לבצע על חשבונו פיתוח עד "ראש שטח" (הכולל דרכי גישה לנכס, מדרכות, תשתיות לחשמל ותקשורת, ביוב, מים תיעול, ניקוז, תאורה), המוגבל ומותחם בצבע ירוק בנספח ב1 (להלן - פיתוח המוכר) עפ"י החלוקה ולוחות הזמנים להלן:

א. פיתוח המוכר בו הוא מחוייב עפ"י הסכם זה יבוצע בשני שלבים עפ"י החלוקה הבאה:

שלב א. פיתוח התשתיות התת קרקעיות (ביוב, חשמל, מים (להלן - שלב א)).

שלב ב. ביצוע פיתוח תשתיות התכסיות החיצוניות (אספלט כבישים, מדרכות, גינון, תאורה) (להלן - שלב ב)).

ב. מגרשים שימכרו ב- 1/3 הראשון שיפותח

ביצוע שלב א': תוך שנה מיום חתימת ההסכם. במסגרת זו מתחייב המוכר לדאוג להכנת דרכי גישה לנכס.

ביצוע שלב ב': כצמוד לקבלת טופס 4 למכנה שיבנה על הנכס אך תוך פרק זמן שלא יפחת מ- 18 חודשים מיום חתימת ההסכם.

ג. מגרשים שימכרו ב- 1/3 השני שיפותח

ביצוע שלב א': תוך שלש שנים מיום חתימת ההסכם. במסגרת זו מתחייב המוכר לדאוג להכנת דרכי גישה לנכס.

ביצוע שלב ב': כצמוד לקבלת טופס 4 למכנה שיבנה על הנכס אך תוך פרק זמן שלא יפחת מ- 36 חודשים מיום חתימת ההסכם.

א.ע. הנדסאות  
לנכסים (השקעות בעי"מ)  
ח.פ. 9-276208-51

מחצית - סיבל  
מאז ינואר (1995) בע"מ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970

**היתר**

ת.ז. בגין: 14240100	מגיש: 302	חלקה: 100	גוש: 38440	תכנית מתאר מקומית או מפורטת:
מספר בקשה: 20121095		חיתר בניה מספר: 20121095		הועדה המקומית לתכנון ובניה - באר שבע
מחוז הבניה: חופית 10		שטח עמק שרה		רשות מקומית: באר שבע

סלמון	מיקוד	מען	תעודת זהות	שם בעל עניין	סוג בעל עניין
08-6235020		חופית 10 באר שבע	512762089	א.ע. התכנון בע"מ	בעל ההיתר
08-6264333		התקוה 4 באר-שבע		מ.מ.י.	בעל הנכס
08-6235020		יאיר 31 דירה 3 באר שבע	2473936	מוקרא ראיד	עורך הבקשה
0505763819		החלוץ 110 באר שבע	033242595	זועבי אחמד	מתכנן שלד הבנין

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: **רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 20170020 בתאריך: 07/05/17**

**מותד: הקמת מבנה מלאכה - מוסך.**

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים ההתנאים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

לחל חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 15228, 127143

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יח.	מחיר ליחידה	%הנחה	%גביה	שך הכל
1.00.100	בניה חדשה או תוספת בניה	530.64	מ"ר	32.36	0.00	100.00	17818.71
1.00.700	הקמת גדר	181.74	מ"א	1.20	0.00	100.00	218.09
שך חכל אגרת בניה:							18037.00

יתרת האגרה מס' 15228 שולמה בתאריך לפי קבלה מספר  
יתרת האגרה מס' 127143 שולמה בתאריך לפי קבלה מספר

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

- העבודה תבצע בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות  
- היתר זה יהיה בתוקף רק אם העבודה תבוצע ע"י קבלן רשום בפנקס  
הקבלנים אצל רשם הקבלנים, בסיווג ובחיקוק כספי המתאימים.

תשכ"ט - 1969.

- יש להציב בחזית האתר שילוט כמופיע בנספח המצורף.

02/05/2018

הועדה המקומית לתכנון ובניה - באר שבע

התאריך נתינת ההיתר

היתר תכנון מקומי - באר שבע

הועדה המקומית לתכנון ובניה - באר שבע

היתר הועדה מקומית לתכנון ובניה - באר שבע

מתנדס העיר - פיגלאנסקי

חתימת הועדה המקומית

לוט: עותק אחד של הוספחים חוזמים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המחנודס.  
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970 יוחק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן  
הביצוע של העבודה, עותק אחד של החיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות,  
הרשות המקומית או מפקדת הגיא, לשוטרי או לכבאי.

היתר תכנון

היתר תכנון

# חישוב מס שבה מקרקעין

שומה עצמית למס שבה

פרטי מכירה: מכירת זכות במקרקעין על-ידי חבר בני אדם, מס שבה ישולם על-ידי המוכר



**א. נתונים לחישוב המס**

1. פרטי המכירה	1.1 שווי המכירה	יום המכירה	מדד יום המכירה	מדד 31.12.93
	980,000.00	04/04/2019	34,006,993.72	15,805,361.66

חישוב יתרת שווי רכישה		חישוב יתרת שווי רכישה מתואמת		פרטים	הסכום	תאריך	מדד בסיסי מדד
סכום בש"ח X מדד יום מכירה מדד בסיסי	סכום בש"ח X מדד יום מכירה מדד בסיסי	סכום בש"ח X מדד 31.12.93 מדד בסיסי	סכום בש"ח X מדד 31.12.93 מדד בסיסי				
	863,905.18	635,407.00	635,407.00	שווי הרכישה (ללא ניכוי פחת)	635,407.00	01/04/1999	25,012,330.36

3. ניכויים עפ"י ס' 39 לחוק (יש לצרף קבלות/אסמכתאות בגין הניכויים)


**ב. חישוב השבה**

5. יתרת שווי הרכישה (סעיף 2 ועוד 3 פחות 4)	635,407.00	6. יתרת שווי הרכישה מתואמת	863,905.18	8.1 תיאום ליום המכירה	863,905.18	8.2 תיאום ליום 31.12.93	635,407.00
---	------------	-------------------------------	------------	-----------------------	------------	-------------------------	------------

**המשך חישוב השבה**

7. פחת בתנאי אינפלציה (לנכסים שנרכשו לפני 1.4.1973)		8. שבה מקרקעין (סעיף 1.1 ועוד 7 פחות 5)	344,593.00
9. סכום אינפלציוני (סעיף 6.1 פחות 5)		10. סכום אינפלציוני חייב (סעיף 6.2 פחות 5)	228,498.18
11. שבה ריאלי (סעיף 8 פחות 9)			0
			116,094.82



סכום אינפלציוני חייב (סעיף 10)	שבח ויאל (סעיף 11)	
+	+	116,094.82
-	-	
-	-	
0		116,094.82
10.00	23.00%	
0		26,701.81

## ד. המס לתשלום

26,701.80	21. סה"כ מס השבח (סיכום שורת סכום המס סעיף 20)
	22. פטורים חלקיים/זיכוי הפקעה (פרט בהערות)
0	23. זיכויים לפי אישור פ"ש
26,701.80	24. יתרת המס לתשלום (סעיף 21 פחות סעיפים 22 ו/או 23)
0	25. תקרת המס ע"פ סעיף 48א(ד) לרכישות לפני 1.4.1961 (סעיף 8 פחות הפסדים) כפול שיעור המס המוגבל
26,701.80	26. המס לתשלום (הנמוך מבין סעיף 24 וסעיף 25)

הערות

נספח "10"

העתק הסכם המכר של הנכס בעמק שרה מיום

31.3.2020

## הסכם מכר

שנערך ונחתם באכסאל ביום 31 בחודש מרץ בשנת 2020

בין : א.ע.התיכון לנכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 512762089

ע"י מורשה החתימה שלה עבד אלקאדר אבו קוש, ת.ז. 027625524

להלן "המוכרים"

מרח' שרה אמנו 17, באר שבע 8422368

נייד :- 0505215512

### מצד אחד :

לבין : מי העמק 2000 בע"מ, ח.פ. 512974403

ע"י מורשה החתימה שלה סאמי דראושה, ת.ז. 059502591

שניהם ביחד מאכסאל, ת.ד. 249, מיקוד 16920

נייד :- 0505239165

להלן "הקונים"

### מצד שני :

הואיל : והמוכרת מצהירה כי הנה המחזיקה ו/או המשתמשת ו/או הבעלים הבלעדיים הרשומים של 1,892 מ"ר בנכס הידוע כגוש : 38440, חלקה : 100 מאדמות באר שבע (להלן : "הנכס" ו/או "הממכר")

העתק נסח רישום של החלקה מיום 25.03.2020 מצ"ב להסכם, מסומן כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ;

והואיל : וזכויות המוכרת בממכר נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכון ו/או זכות צד ג' כלשהיא, פרט למשכון ושעבוד לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ע"ס 750,000 ₪ (להלן "סכום המשכון ו/או השעבוד ו/או מכתב הכוונות"), בהתאם למסמך ו/או מכתב הכוונות של הבנק מיום 24.3.2020 שלפיו עם העברת התשלום הנ"ל יוסר השעבוד והמשכון על החלקה.

העתק מכתב הכוונות מיום 24.03.2020 מצ"ב להסכם, מסומן כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ;

והואיל : וברצון המוכרת למכור לקונה את מלוא זכויותיה בממכר, וברצון הקונה לקנות את מלוא זכויותיה של המוכרת בממכר.

והואיל : וברצון המוכרת למכור את כל זכויותיה בממכר לקונה, ולהעביר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ולמסור את החזקה בממכר לקונה, כשהוא חופשי מכל שיעבוד ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או חוב ו/או משכון ו/או זכות צד ג' כלשהי.

מי העמק 2000 בע"מ  
ח.פ. 512 974 403  
04-6560540 דקס 04-6454225

מי העמק 2000 בע"מ  
ח.פ. 512 974 403  
04-6560540 דקס 04-6454225

**והואיל:** וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת את כל זכויותיה בממכר, ולקבל חזקה בממכר, הכל בכפוף להצהרות המוכרת דלעיל ולהלן ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

**אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא:**

- 1.1. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.2. כל הנספחים המצורפים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3. הכותרות והסעיפים נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.

**2. המכירה:**

המוכרת מוכרת בזאת לקונה as-is והקונה קונה בזאת מן המוכרת את כל זכויות המוכרת בממכר-AS IS וכן את זכויותיה כשהן חופשיות מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, משכון וכל זכות צד ג' אחרת, והכל בכפוף לתנאים ולתשלום מלוא התמורה הנקובים להלן בהסכם זה.

**3. הצהרות והתחייבויות המוכרת:**

3.1. המוכרת מצהירה בזאת כי היא הבעלים הרשומים בממכר, וכי זכויותיה נקיות מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות דיירות כלשהי, פרט, למשכון ושיעבוד לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ע"ס 750,000 ₪ (להלן "סכום המשכון ו/או השיעבוד ו/או מכתב הכוונות"), לפי מכתב הכוונות של הבנק מיום 24.3.2020, שלפיו עם העברת התשלום הנ"ל יוסר השיעבוד והמשכון על החלקה. וכי אין לצד ג' כלשהו זכות בממכר מכל מין וסוג שהם.

3.2. המוכרת מתחייבת בזאת להעביר לקונה את זכויותיה בממכר מיד לאחר תשלום מלוא התמורה וכן הסרת השיעבוד ו/או המשכון הרשום על הממכר לטובת בנק מזרחי טפחות, ולצורך כך ובהתאם למכתב הכוונות של הבנק מיום 24.3.2020, תעביר הקונה לחשבון המוכרת בבנק מזרחי טפחות, בהעברה בנקאית סך של 750,000 ₪ לחשבון מספר 489718, סניף 426 (להלן "חשבון המוכרת").

3.3. המוכרת מתחייבת לתת את כל המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות בממכר לקונה וכן תחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לעוה"ד להעברת הזכויות על שם הקונה.

3.4. המוכרת מצהירה כי זכויותיה בממכר כמוצהר בס.ק. 3.1 לעיל תיוותרנה ככאלה גם בעת מסירת החזקה ורישום הבעלות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין בבאר שבע וכי במידה ויוטלו על הממכר עיקולים/שיעבודים/חיובים אחרים לאחר מועד החתימה על הסכם זה ועד לרישומה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, מתחייבת המוכרת לסלק השיעבוד ו/או העיקול על חשבונה תוך 45 ימים ממועד הטלת/רישומה.

מו העמק 2000 בע"מ  
פ.פ. 403 970 312  
טל. 04-6454225  
פקס 04-6560540

מ.פ. 5762089  
מ.פ. 5762089

3.5. המוכרת מצהירה כי למיטב ידיעתה, כי אין כל מניעה עפ"י דין ו/או הסכם להעברת הזכויות בממכר משמה לשם הקונה בלשכת רישום המקרקעין וכי אין מניעה למסירת החזקה בממכר לקונה.

3.6. המוכרת מצהירה כי לא התחייבה למכור את זכויותיה בממכר לכל צד ג' אחר וכי לא עשתה כל עסקה הנוגדת את העסקה על פי הסכם זה.

3.7. המוכרת מתחייבת לשתף פעולה עם הקונה בכל הקשור להמשך הליך הוצאת היתר בנייה חדש ע"ש הקונה ולחילופין תפעל המוכרת להעברת היתר הבנייה שהוצא לטובתה מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה – באר שבע להקמת מבנה של מלאכה - מוסך, היתר מספר 20121095 (להלן "ההיתר") לטובת הקונה ו/או במידה ותידרש הקונה להגשת תוכניות בנייה חדשות מתחייבת המוכרת לחתום על כל מסמך לשם כך ולשם הוצאת היתר חדש, אולם אין באמור דלעיל כדי להוות כל התחייבות או אחריות לתשלום כלשהוא הנדרש לשם האמור.

#### 4. הצהרות והתחייבויות הקונה:

4.1. הקונה מצהירה ומאשרת בזה כי ראתה ובדקה את הממכר ואת מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, וכן בדקה אצל הרשויות המוסמכות את זכויות המוכרת בממכר ותוכניותיו ואת סביבתו ואת זכויות המוכרת בו בכל הרשויות המוסמכות, לרבות את ייעוד הממכר ואפשרויות ניצול הזכויות במשרדי הרשות המקומית והועדה לתכנון ובניה, את תכניות הבניה ותיק הבניין ואת התוכניות שאושרו או שהוגשו הנוגעות למקרקעין הסמוכים ו/או הגובלים בממכר, והיכולות להשפיע על הממכר וכי הממכר מתאים לצרכיה ולמטרותיה ועומד לשביעות רצונה המלא וכי אין לה ולא תהיינה לה כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכרת בגין אי התאמה מכל סוג שהוא והיא מוותרת על כל ברירה שיש לה, לרבות ברירה מחמת, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו למעט טענות של מום או פגם נסתר ו/או אי התאמה המוקנית לה על פי דין ובכפוף לנכונות הצהרות המוכרת, כאמור לעיל.

4.2. הקונים מצהירים כי בדירקטוריון הקונים נתקבלה החלטה לקנות מהמוכרים את הממכר בהתאם לתנאי הסכם זה והוראותיו.

#### 5. מסירת החזקה:

5.1. המוכרת מתחייבת בזאת למסור את החזקה בממכר לקונה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וזאת במועד תשלום מלוא התמורה (להלן: "מועד מסירת החזקה").

5.2. מובהר בזאת כי מסירת החזקה בממכר מותנית בתשלום מלוא התמורה. במידה ולא תעמוד הקונה בהתחייבויותיה לתשלום מלוא התמורה, ידחה מועד מסירת החזקה עד למועד תשלום מלוא התמורה.

5.3. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף קטן 5.2 הנ"ל בכדי לפגוע בזכויות המוכרת על – פי כל דין בגין אי מילוי התחייבויות הקונה בהתאם להוראות הסכם זה והפרת ההסכם על ידי הקונה, והמוכרת תהיה זכאית לתבוע את כל הסעדים המוקנים לה על פי ההסכם ו/או הדין.

#### 6. העברת זכויות ורישום:

מ"ו העמק 2000 בע"מ  
ח.פ. 12 974 403  
04-6560540 079 04-6454225/70

אשר דרור  
מ"ו העמק 2000 בע"מ  
5.7.2009



7.6. מובהר בזאת שלא ניתן לבטל את הערת האזהרה, אלא כנגד החזרת מלוא התמורה לקונה ו/או לבנק המממן, הכל לפי העניין, שקיבלת המוכרת מהקונה בניכוי הפיצויים המוסכמים, במידה ובנסיבות העניין על הקונה לשלם פיצויים מוסכמים, כאמור. השבת כספי התמורה בניכוי הפיצוי המוסכם לבנק ו/או לקונה מותנית בחתימת הקונה על תצהיר ביטול עסקה לצורך הגשתו למשרד מיסוי מקרקעין.

## 8. התמורה:

8.1. תמורת מלוא זכויות המוכרת בממכר והעברת מלוא הזכויות על שם הקונה ותמורת וכל התחייבויות המוכרת לפי הסכם זה, מתחייבת הקונה לשלם למוכר סך של 950,000 ₪ (להלן: "התמורה") בצירוף מע"מ כדין.

8.2. התמורה תשולם כדלקמן:

8.2.1. סך של 750,000 ₪ ישולמו בהעברה בנקאית ישירות לחשבון הבנק של המוכרת כמצוין בסעיף 3.2 לעיל, לצורך ביטול השעבוד ו/או המשכון הרובץ על הממכר לטובת בנק מזרחי טפחות, ובכפוף להעברת הסכום הנ"ל וביטול ו/או הסרת המשכון ו/או השעבוד, תרשם הערת אזהרה על הממכר לטובת הקונה, הקונה ירשום הערת אזהרה לטובתו בתוך 3 ימים ממועד הסרת המשכון ו/או השעבוד ע"י הבנק. תשלום המע"מ ישולם במועד הקובע בחוק.

8.2.2. היתרה בסך של 200,000 ₪ (להלן: יתרת התשלום) תשולם לכל המאוחר תוך 30 ימים מיום חתימת הסכם זה ותשלום לאחר המצאת כל האישורים הנדרשים והמתבקשים מטעם המוכרת לצורך העברת הזכויות במקרקעין ע"ש הקונה בלשכת רישום מקרקעין כגון אישור-היטל השבחה, ארנונה, מס' שבת. ככל ולא יומצאו האישורים האמורים יופקד הסכום האמור בידי ב"כ המוכר להבטחת האישורים האמורים. תשלום המע"מ ישולם במועד הקובע בחוק.

8.2.3. במועד מסירת החזקה ימציא המוכר לקונה את האישורים הבאים:

8.2.3.1. אישור מאת עיריית באר שבע מופנה לרשם המקרקעין והמועד על היעדר חובות לעירייה ליום מסירת החזקה.

8.2.3.2. אישור מאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באר שבע המופנה לרשם המקרקעין והמועד על העדר חובות היטל השבחה לוועדה המקומית בגין המקרקעין.

מי העתק 2000 בע"מ  
פ.פ. 312 974 403  
04-6560540 מקד 04-615422570

מגד והתיכון  
בנייה ורישום תע"מ  
5 276289

8.2.3.3. אישור מרשות מיסוי מקרקעין בדבר העדר חובות בגין מס שבח ומס רכוש

בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה.

8.2.3.4. כל האישורים יהיו תקפים למועד מסירת החזקה.

8.2.4. רק לאחר המצאת כל האישורים הנזכרים בסעיף 8.2.2.4 דלעיל לידי ב"כ הצדדים, יועבר סכום הפיקדון יועבר למוכרת מידי ב"כ. ככל ויומצא אישור מס שבח, מהסכום האמור סך של 100,000 ₪ ישוחרר למוכרת. ככל ויומצא אישור עיריה והיטל השבחה, מהסכום האמור סך של 100,000 ₪ ישוחרר למוכרת.

8.2.5. חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הוראות בלתי חוזרות לב"כ הצדדים לנהוג כאמור.

8.3. כל תשלום שיבוצע בשיק או בהמחאה או בשטר ייחשב כנפרע רק עם פירעונו בפועל.

8.4. מוסכם בזה כי התמורה דלעיל הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי מכל סיבה שהיא.

8.5. הצדדים מאשרים בזה כי תשלום שייעשה על ידי הקונה לרבות התשלום לבנק הממשכן, בנק מזרחי טפחות סניף 426 באר שבע חשבון מס' 489718 ייחשב כתשלום ע"ח התמורה למוכרת.

8.6. במידה והקונה יבקש לממן חלק מתשלום התמורה באמצעות הלוואה שתובטח במשכנתא על זכויות המוכר בממכר, המוכר מתחייב לחתום על טופס התחייבות לרישום משכנתא על הממכר להבטחת אותה הלוואה בנוסת מקובל אשר אינו סותר את תוכן הסכם זה והוראותיו וכי כל כספי המשכנתא יועברו ישירות ע"י הבנק המממן לידי המוכרת. יובהר ויודגש למען הסר כל ספק, כי מלבד חובתו על פי סעיף זה המוכרת לא תישא בכל אחריות לנטילת המשכנתא ו/או לאי נטילתה וכי במידה והקונה לא תקבל משכנתא לא יהיה בכך בכדי לגרוע מהתחייבויותיה על פי הוראות הסכם זה.

8.7. המוכרת מתחייבת לחתום על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה במעמד חתימת הסכם זה.

## 9. מיסים ותשלומים אחרים

9.1. כל המסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים והתשלומים מכל מין וסוג שהוא, בין ממשלתיים, ובין עירוניים ובין אחרים, בין שתשלומם חל על הבעלים של נכסי דלא נידי ובין שתשלומם חל על המחזיקים של נכסי דלא נידי החלים ו/או שיוטלו על הבעלים של הממכר עבור התקופה שעד למועד מסירת החזקה, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה וממועד זה ואילך יחולו על הקונה.

9.2. כל התשלומים והחשבונות עבור מים וארנונה ככל שקיימים והחלים על הממכר עבור התקופה שעד למועד מסירת החזקה, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה וממועד זה ואילך תחול החבות לשלמם על הקונה.

9.3. מס שבח מקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה ויחול, יחול על המוכרת וישולם על ידה.

9.4. מס רכוש במידה וקיים חוב מס רכוש עד למועד חתימת ההסכם יחול וישולם על ידי המוכרת.

9.5. מס רכישה בגין רכישת הממכר, יחול על הקונה וישולם על ידה.

9.6. היטל השבחה במידה ויחול בגין תכנית בניין עיר שאושרה למתן תוקף עד למועד חתימת הסכם זה וכן היטלי פיתוח כל וישנן יחול וישולם על ידי המוכרת, כל היטל השבחה שיחול בגין תכנית בניין עיר שאושרה למתן תוקף לאחר מועד חתימת הסכם זה וכן היטלי פיתוח יחול וישולם על ידי הקונה.

העמק 2000 בע"מ  
ח.פ. 403 974 312  
04-6454225-707  
04-6560540-070

מ.פ. דהיימן  
04-62089



9.7 כל הוצאה או אגרה הכרוכות ברישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, וכל ההוצאות שיהיו כרוכות בקבלת המשכנתא במידה וייטול הקונה משכנתא, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

#### 10. תשלום במקום המוכר ו/או הקונה:

10.1 הקונה רשאית לשלם במקום המוכרת כל סכום שתשלמו חל על פי הסכם זה על המוכרת, וזאת לאחר שהתרה במוכרת בהודעה בכתב לשלמו והמוכרת לא שילמה אותו סכום תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן.

10.2 שילמה הקונה סכום כלשהו החל על פי הסכם זה על המוכרת, תהיה הקונה רשאית לדרוש את השבתו מהמוכרת או לקזזו מכל סכום שהיא חייבת למוכרת.

10.3 הקונה תהיה זכאית לקיזוז הסכום או להתזר הסכום מיד עם דרישתה הראשונה,

10.4 הזכויות העומדות לקונה כאמור בסעיף זה יעמדו גם למוכרת בהתאמה.

#### 11. פיגור בתשלום ו/או במסירת החזקה:

פיגור של עד 7 (שבעה) ימים בתשלום מתשלומי הקונה למוכרת לא ייחשב כהפרה כלשהי של הסכם זה ולא יחויב בריבית, הקונה תהיה חייבת לשלם למוכרת החל מהיום השמיני את התשלום שבפיגור בצירוף ריבית חודשית בשיעור של 1% (אחד אחוז) לחודש החל מהיום השמיני ממועד התשלום כקבוע בהסכם זה ועד ליום ביצוע התשלום בפועל.

פיגור העולה על 7 (שבעה) ימים בתשלום מתשלומי הקונה למוכרת או במסירת החזקה בממכר על ידי המוכרת לקונה ייחשב כהפרת התחייבות יסודית של הסכם זה, אשר יזכה את המוכרת או הקונה, בהתאמה, בכל התרופות שהם זכאים להם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין בגין הפרת התחייבות יסודית של ההסכם.

האמור בפסקה זו אינו מקנה לקונה כל זכות לפגר בתשלום כלשהו או לא לשלמו במלואו ולמוכרת זכות לפגר במועד מסירת החזקה.

#### 12. הפרות סעדים ופיצויים מוסכמים:

12.1 הפר צד התחייבות יסודית כלשהי עפ"י הסכם זה, ישלם הצד המפר לצד השני סך של 10% מסכום התמורה כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, בלי צורך בהוכחת הנזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לצד המקיים בגין ההפרה, כולל זכותו לאכיפת ההסכם או ביטול ההסכם וכן קבלת כל סעד אחר שהוא זכאי לו עפ"י הדין ו/או ההסכם.

12.2 "התחייבות יסודית" כאמור בסעיף זה משמעה הצהרות המוכר במבוא להסכם זה והוראות סעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8 ו-9 להסכם. הגדרתם של החיובים שפורטו לעיל כעיקרי ההסכם בסעיף אחד מרוכז נעשתה מטעמי נוחות של הצדדים ואין לראות באמור תניה גורפת כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)

12.3 ביטול ההסכם בשל הפרה יסודית על ידי המוכרת יזכה את הקונה בהשבה מיידיית ומלאה של כל הסכומים ששולמו על ידה וזאת בצירוף הפיצוי המפורט בסעיף 12.1 לעיל ובכפוף לאמור. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של הקונה לדרוש כל פיצוי ו/או סעד אחר העומד לזכותה של הקונה על פי החוק ועל פי הסכם זה.

מ"ה העמק 2000 בע"מ  
ח.ב. 603 974 212  
04-6454225-710  
04-6560540-879

ת.ג. החת"כ  
מ"ה העמק 2000 בע"מ  
04-62089-5



הודעה שתשלח, עפ"י כתובות הצדדים כמופיעות ליד שם הצדדים בראש הסכם זה, באמצעות שירותי הדואר הרשום, תיחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתוך 3 ימים מעת שיגורה, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

מי העמק 2000 בע"מ  
ת.פ. 12 974 403  
04-6560540 079 04-6454225

הקונה

א.פ. התיכון  
לשירותי ויזשקעות בע"מ  
5 262089

המוכרת

נספח "11"

העתק רשימת כלי הרכב של החברה

שנת יצור	מס' רכב	רישיון על שם	סוג הרכב	מס"ד
2016	137627-1	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	S630	1
2019	157817	אפקו ציד (1991) בע"מ	בובקס יונדאי (אפקו)	2
2018	134970	אפקו ציד (1991) בע"מ	בובקס יונדאי	3
2018	134968	אפקו ציד (1991) בע"מ	בובקס יונדאי (אפקו)	4
2017	134805-0	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש בומאג 120	5
2010	98667-4	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש בומאג 120	6
2014	11-708-59	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש בומאג 120	7
2015	13-409-51	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש בומאג 120	8
2018	157747 (אפקו)	אפקו ציד (1991) בע"מ	מכבש בומאג 120	9
2015	134040-1	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש ידני 65	10
2016	134402-5	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש ידני 75	11
2010	95369-4	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש ידני 75	12
2009	42-705-67	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	גנר	13
2000	97-008-00	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	גנר	14
1989	18-800-59	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	גנר (מובילית)	15
2018	59-146-201	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	גנר	16
2018	59-463-301	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	גנר	17
2018	59-146-401	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	גנר	18
2005	12-100-52	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מוביל עפר (פרקית)	19
2011	72-342-70	בני הארץ בניה והנדסה	משאית וולוו (ע"ש בני הארץ)	20
2008	18-722-65	בני הארץ בניה והנדסה	משאית וולוו (ע"ש בני הארץ)	21
1995	65-281-00	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	משאית מק	22
2013	90-980-12	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	משאית איסווו	23
2018	134949	אפקו ציד (1991) בע"מ	מיני באגר-יונדאי (קטר) (אפקו)	24
2017	1345655	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מיני באגר-יונדאי	25
1981	23158-1	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מפלסת	26
2015	11-718-29	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	באגר-יונדאי	27
2016	13-430-84	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	שופל HL970-יונדאי	28
2016	13-432-88	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	גי סי בי-מאסט	29
2013	12-036-16	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש משולב	30
2014	11-712-43	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	באגר R330-יונדאי	31
2011	98-750-5	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מכבש משולב-בומאג	32

2013	11-507-85	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	גי סי בי - במפורד	33
2020	174-186	אפקן ציוד (1991) בע"מ	אפקן ציוד (1991) בע"מ	יערה אופני (אפקן)	34
2016	52-863-37	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	יונדאי סנטפה	35
2016	19-296-37	אבו קוש סאלם	אבו קוש סאלם	טויטה לנד קרוזר	36
2015	74-207-53	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	סקודה	37
2018	210-14-501	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	רנו דאציה	38
2018	210-14-801	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	רנו דאציה	39
2018	210-14-701	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	רנו דאציה	40
2018	56-435-601	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	סובארו	41
2016	20-802-38	סוחר רכב-אבן עיישה מוטורס-סוחר	סוחר רכב-אבן עיישה מוטורס-סוחר	אאודי Q7	42
2019	477-33-901	ביי אנד דרייב שירותי מימון	ביי אנד דרייב שירותי מימון	שברולט טראוורס	43
2018	217-48-901	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה סנדרו	44
2018	217-49-001	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה סנדרו	45
2018	217-49-101	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה סנדרו	46
2018	217-49-201	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה סנדרו	47
2018	217-49-301	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה סנדרו	48
2018	217-49-401	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה סנדרו	49
2018	217-49-501	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה סנדרו	50
2018	217-49-601	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה סנדרו	51
2018	217-47-701	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	52
2018	217-48-701	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	53
2018	217-48-801	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	54
2018	217-47-801	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	55
2018	217-47-901	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	56
2018	217-48-001	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	57
2018	217-48-101	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	58
2018	217-48-201	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	59
2018	217-48-301	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	60
2018	217-48-401	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	61
2018	217-48-501	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	62
2018	217-48-601	וואן ליס בע"מ	וואן ליס בע"מ	דאציה דאסטר	63
2015	30-909-34	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	א.ע. התיכון לנכסים והשקעות בע"מ	מיצוביטי RIDER	64



**בית המשפט המחוזי בבאר שבע**

**בפני כבוד השופט יעקב פרסקי**

**11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20**

1

- בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי התשע"ח - 2018 (להלן: "החוק")
- ובעניין: תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי התשע"ט - 2019 (להלן: "התקנות")
- ובעניין: א. ע התיכון לנכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 512762089 (להלן: "החברה")
- ובעניין: הממונה על חדלות פירעון (להלן: "הממונה")

2

3

**נוכחים:**

4

ב"כ משולם פיש אנרגיה ו - א.א שארב – עו"ד לירון סבן

5

ב"כ הממונה – עו"ד ליאור גפן

6

ב"כ אביעם אינסטלציה – עו"ד רפי בוקר

7

ב"כ קבוצת רדימיקס, חברת תשתיות הדרום, חברת איטונג ריצופים וחברת כלל אשראי - עו"ד

8

זכריה קאסם ממשרדו של עו"ד חובב ביטון

9

ב"כ סלע אספקת מוצרי בטון – עו"ד רון לביא

10

ב"כ מנדלסון תעשיות ותשתיות בע"מ וחברת כוח אס או אס אנרגיה בע"מ – עו"ד שלומי ברדוגו

11

ב"כ בנק לאומי – עו"ד אילן שמעוני

12

ב"כ חברת אקסטרא בטון בע"מ – עו"ד אביבית בוכבזה

13

ב"כ החברה – עו"ד יריב ישנובסקי, עו"ד רונן נאוי

14

ב"כ אבו קוש – עו"ד רונן נאוי

15

ב"כ או ג'י הנדסה – עו"ד דרור אשכנזי

16

ב"כ העובדים - עו"ד מיטל אזולאי

17

ב"כ י.ס ירוק לעד בע"מ – עו"ד גיא אבני

18

ב"כ ר.א.ד בטון בע"מ – עו"ד אבו סרחאן ראפת

19

מר נאג'י או קוש – נציג חברת חופרי ר. אבו קוש בע"מ

20

ב"כ קבוצת אורון 18 – עו"ד אבירם אזיוב

21

ב"כ בנק הפועלים – עו"ד אודי ערב

22

נציג חברת אייל ישר בע"מ – מר שבתאי ברטוק

23

ב"כ חברת אקרשטיין ונטפים - עו"ד דוד בטאט

24

מר אבו קוש עזיז – נציג חברת א. ע התיכון

25

מר ראובן עדי – בעלים חברת אי סי אם

26

נציג חברת סדיל הנדסה פרויקטים בע"מ – מר רפאת אבו סויס



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 נציג חברת צ.ב גרופ בע"מ – מר סלאח בלעום  
 2 ב"כ חברת בוני הארץ בנייה והנדסה אזרחית, חברת אמ"צ מחזור פסולת בע"מ וחברת חוצבי הרי  
 3 הנגב בע"מ – עו"ד נבון מתן  
 4 בעלי חברת רואים נוף - מר רועי כהן  
 5 נציג חברת פ.א.י באר שיווק בע"מ – מר איתי זוארץ  
 6 בעל חברת מ.ח אבו קוש בע"מ – מר מוחמד אבו קוש  
 7 נציג חברת א.ע התיכון – מר סולימן אבו קוש  
 8 ב"כ בנק מזרחי – עו"ד נתנאל שנלר ועו"ד נטלי ורשבסקי  
 9 ב"כ חברת גני אמין, כרמית חברה לבנייה וחברת א.ע חופרי הנגב – עו"ד שפיק אבו האני  
 10 נציג חברת מעיינות הנגב – מר מוראד אבו קוש  
 11 מר ראובן עדי – נציג חברת איי סי אם

### פרוטוקול

עו"ד ישינובסקי:

17 חוזר על האמור בבקשה.  
 18 אדוני הציף הרבה שאלות אנסה לענות על כולן.  
 19 ראשית אבהיר שהבנקים אינם נושים מובטחים אלא על חלק קטן יחסית של ההתחייבויות כלפיהם.  
 20 יש להבין זאת כשמסתכלים על התמונה הכוללת. נעשתה עבודה כלכלית על מנת לבחון את האפשרות  
 21 לשלם ולעבוד ולפרוע כספים לנושים. לבחון את היקף ההוצאות לשם ביצוע פרויקטים. תוך התחשבות  
 22 בהוצאות החברה. ומה החברה יכולה לשלם. הדרך של החברה להמשיך לשרת לקוחות. לשלם לנושים  
 23 זה באמצעות המשך עבודה שוטפת.  
 24 אנו חושבים שהתכנית שהוכנה ואם אדוני ירצה, אפשר להביא את רואה חשבון פרדקין שיסביר  
 25 אותה, היא תכנית שנותנת מענה סביר שנותנת לחברה להמשיך לפעול ולשרת חוב.  
 26 התוכנית לגבי מימון תקופת הביניים יכול להיות שזה לא נכתב בצורה ברורה, באמצעות תרומה ועזרת  
 27 בני משפחה של מנהל החברה.  
 28 כסף שיזרימו, אנו מכירים הסדרים מעין אלו שמעתה תנאי האשראי של הספקים שיעמידו לחברה  
 29 יובאו בצורה משמעותית ואנשים יצרכו להביא כסף מהבית להמשיך לבצע את הפרויקטים.  
 30 השיטה שנבחרה בדרך של הסדר נושים וכינוס אספות לא פוגעת בנושים בכל דרך אבל מבטיחה  
 31 שהחברה תוכל להמשיך לבצע את הפרויקטים שלה ולא תעמוד תחת חרב של מזמיני העבודה.  
 32 זה דבר חשוב, החברה עובדת בעיקר בתחום המוסדי, לקוחותיה הם לקוחות מוסדיים גדולים. החשש  
 33 שצו לפתיחת הליכים יפגע ביכולתה להמשיך, יפגע במעמד שלה מול מזמיני העבודה ובאפשרות לקבל  
 34 עבודות חדשות.





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 מנגד החלופה שמוצעת כאן, היא לא פוגעת במישהו. הנושים יצביעו, ירצו יאשרו את ההצעה, לא ירצו,  
2 לא יאשרו את ההצעה.  
3 תקופת הביניים לא תהיה על חשבונם אלא במימון בני משפחה של בעלי המניות. זה נותן מענה שלם.  
4 יש בתיק כ- 130 נושים בתיק הזה.  
5 אדוני ראה את אלה שמתנגדים. אולם בידינו יש הסכמות. יש לנו הסכמות של בערך 41 מיליון ₪.  
6 לכינוס האספות. אנשים שמבינים שהדרך הכי טובה לקבל כספים מהחברה היא בדרך של כינוס  
7 אספות בהליך. לא סתם האפשרות הזו נבחרה בחוק, היא אמורה לגרום לכך שבעלי השליטה של  
8 החברה מתגייסים.  
9 חבריי כאן שנמצאים מעבר השני, מהצד השני, אף נושה לא הגיש בקשה לפתיחת הליכים נגד החברה  
10 זו, אני חושב מעבר להתנגדויות שהוגשו שלא ניתן לראות כחלק ממשא ומתן על פני תנאי ההסדר על  
11 הנושים. מעבר להתנגדויות האלו, הם בסך הכול התנגדויות על היקף הפירעון ויכולת הפירעון.  
12 לא ביקשו מינוי מנהל הסדר. החברה יכולה לכנס אספות בעצמן ויכולה לנהל אותן, הכל כפי שמורה  
13 החוק. זה מתווה שנועד לעודד הגעה להסדרים בדרך שהיא פחות פוגענית מהדרך שיש בצו לפתיחת  
14 הליכים. הדרך לגייס כספים לצורך ניהול ההליך על ידי בני משפחה היא קלה יותר. הדרך לעשות  
15 שיתוף פעולה היא דרך המלך.  
16 אם אדוני ימנה מנהל הסדר, לא מבין איזה נזק יגרם. יחליט מנהל הסדר יומיים אחר כך שיכול  
17 להעביר לפסים של פתיחת הליך.  
18 אנו כשניסינו להבין מי בעלי ערבות אישית אמר לנו מנהל החברה שהוא עקרונית חתם כמעט לכולם  
19 על ערבות אישית, הוא מעריך שאולי יש 20 שלא ביקשו ולא קיבלו ערבות אישית. לא מעבר לכך. אין  
20 כאן קונספירציה.  
21 אדוני שאל כיצד החברה הגיעה לבור הזה, אני חייב להתייחס לזה.  
22 אתייחס להבדל המהותי של פסק דין של כבוד השופט עילבונני, ואתייחס לשאלה כיצד הגענו עד הלום.  
23 אדוני, ההחלטה שניתנה בעניין היי - ווד ניתנה כאשר במועד הדיון על כינוס האספות היו מתנגדים  
24 של 80 אחוזים מערך הנשייה. אנו כאן ממש לא המקרה הזה. למעשה זה מקרה הפוך. יש לנו רוב  
25 מכריע שמעוניין בכינוס האספות ובמתווה הזה. זה הבדל מהותי. בניגוד להינוד לא התבקשה הקפאת  
26 הליכים. לא עשינו מה שנעשה, דהיינו, ללכת בלי ולהרגיש עם. לא ניסינו לעשות תרגיל של לבקש צו  
27 כינוס אספות ולבקש עיכוב הליכים נגד בעלי המניות והחברה עצמה.  
28 אם מישהו רוצה לנקוט בהליכים, הוא חושב שעשינו דבר נושא, של קביעת אספת נושים תגרום נזק.  
29 הוא מוזמן להגיש כל בקשה שרוצה. לא מבין איזה נזק יגרם לו במשך 3 שבועות האלה. אם מישהו  
30 חושב שיגרם לו נזק, יכול להגיש בקשה לא אעצור אותו. אם בית משפט ייעתר לבקשה, יעשה כהבנתו.  
31 בפועל בניגוד לפסק דין הינוד, אנו מחזיקים בתמיכה של רוב מכריע. אומר בעדינות, אנו יודעים כמה  
32 קשה להוציא מהחברות האלה כספים.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 החברה לא תוכל לזכות במכרזים כשיש נגדה צו לפתיחת הליכים.  
2 נבדוק גם את מה שאדוני אמר, שמענו בקשב רב לגבי עניין המימון והפתרון שאדוני לא מעונין  
3 בסיסמה חלולה בעניין זה. אנו ניתן מענה בזמן לדבר הזה.  
4 הרווחים היו רווחים תיאורטיים לא תזרימיים. בדוחות הכספית הרווחים הושקעו בעכבונוט שצריך  
5 להפקיד.

### עו"ד בטאט:

6 חוזר על האמור בתמצית הטיעון.  
7 החברה בעצם הגשת הבקשה ומהנתונים שעולים היא במצב של חדלות פירעון. אנו לא נמצאים בשלב  
8 ראשון בסיווג ראשון של הסדר נושים אלא בסיבוב שני או שלישי. חברה שעד לאחרונה יצרה מחזורים  
9 של 150 מיליון ₪ ורווחים כפי שהוצגו בבקשה עצמה, ובבת אחת צוללת צלילה חופשית כזו, אנו  
10 סבורים שאין מנוס ממתן צו שבית משפט ייתן. ומינוי בעל תפקיד חיצוני שיכנס פנימה. ויבדוק את  
11 מצב החברה. זה מהלך שלא משתמשים בו בדרך כלל. זו לא דרך המלך. במצבים כאלו שעולים פני  
12 דברים כלאה שהחברה למעשה חדלת פירעון עם חובות והידרדרות מהירה. רק לפני שנה היינו  
13 בסדרים של מאה אחוז עם כלכלן שבדק את חובות החברה והגיע להסדר עם 70 שונים. בתוך פחות  
14 משנה הדרדרות כזו, אנו סבורים שחייבים למנות בעל תפקיד ויבדוק האם פניה להבראה או פירוק.  
15 שיבדוק את הדברים לאשורן.  
16 מה יעשו אם יוגשו תביעות. מי יפקח. מי יבדוק שלא זולגים תשלומים למקומות אחרים. חייב להיות  
17 בעל תפקיד שימונה על ידי בית משפט.  
18 בתקופה זו מה שקיים שלא יברח. יש פרויקטים שיכולים להכניס כסף לקופה. אם כל מי שמפעיל לחץ  
19 יקבל תשלומים בשלושה שבועות. חייב להיות מישהו חיצוני שידאג שיקבלו את מה שקיים. אמר חברי  
20 שחושב שצד כזה ימנע מהם להמשיך לעבוד. היינו כאן בדיון אחר, עם איזה ספק של סודה סטרים.  
21 אדוני אמר להפך זה שיש שומר סף ויודעים לפנות אליו ולא חברה שמתנהלת בכאוס מוחלט, זה נותן  
22 ביטחון לספקים.  
23 אין מנוס אלא לא לאשר את הבקשה הזו. היה סרט ראשון ושני, אנו נמצאים בסרט שלישי. לא יודעים  
24 איך ההידרדרות.

### עו"ד קאסם:

25 חוזר על האמור בתמצית הטיעון.  
26 אני חייב להתייחס להערת חברי עו"ד ישינובסקי לפסק דין היי – ווד, חברי ניסה לומר שנעשה תרגיל  
27 בתיק של היי- ווד ההפך הוא מוחלט. בהיי – ווד מדובר בהליך המתנהל בפיקוח בית משפט הוא חלק  
28 מהליך פירעון. החוק מסדיר מסלול שמתאים בנסיבות מסוימות. בתיק של היי – ווד הוצע דיבידנד  
29





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 של 100 אחוז לנושים. שתיים, הפעם הוגשה בקשה לעיכוב הליכים נגד החברה, מהסיבה פשוטה  
2 שאתה כפוף לכלים של חדלות פירעון. אתה לא יכול לפרוע חובות לנושים. פנית לבית משפט, זה צריך  
3 לעמוד בתום לב, כדי שהנושים יוכלו להשתכנע ולהשוות ל מסלולי חדלות פירעון אחרים. הגילוי  
4 החסר הוא חוסר תום לב של מגיש הבקשה. המגיש הבקשה אומר לנו ערב לחובות החברה יופטר, אנו  
5 צריכים לחפש בנספחים בטופס 5, אמנם לא צורף, צורף לפי פקודת פשיטת הרגל, אבל רשם המשכונות  
6 שמעיד על שבוצעה פעולה, משכו לטובת אשתו.  
7 ההנחה שלא ניתן גילוי מלא לנכסים.  
8 מעבר לכך בדוח כספי, מופיע שיש חברה קשורה לחברה שלנו. לא יודע איזה חברה זו שמחזיקה ב- 35  
9 אחוז ממניותיה של חברת שוהם אשר יש לה נכס מקרקעין. זה נכון ל- 19-11. מה קרה עם הנכס הזה.  
10 מה הלך.

### עו"ד ישינובסקי:

11 אם מישוהו רוצה לקבל פירוט, הנכסים האלו נמכרו בשנת 2019.

### עו"ד קאסם:

12 אז שיתן הסבר בבקשה. אי אפשר לפנות בבקשה, של, מעורבות בית משפט כאן היא חותם בהשוואה  
13 להליך חדלות פירעון קלאסי. רצית לצעוד במסלול הזה התן גילוי מלא. תגלה את הנכסים מדיי ואן.  
14 איפה תצהיר הנכסים? אלו דברים אלמנטריים כשאתה מגיש בקשה. אתה חייב לשכנע אותי  
15 שההסדר...  
16 זו בדיוק הפסיקה של כובד השופט עילבוני שההסדר שם בהי – ווד לא היה עדיף על פני מסלול חדלות  
17 פירעון קלאסי. אנשים יקבלו את כספם עם ריבית. הריבית הבנקאית והחריגה.  
18 אנו סבורים שמתסכלים על העובדים אם יינתן צו העובדים יקבלו את כספם זה יגיע..

### עו"ד ישינובסקי:

19 נוכח הוראות השעה של חוק ביטוח לאומי העובדים לא יוכלו להיפרע מהמל"ל במקרה שהחבה  
20 ממשיכה לפעול גם אחרי שניתן הצו לפתיחת הליכים, המשמעות במסגרת הליך כזה יצטרכו לפרוע  
21 את החובות באופן מידי על פני אפשרות להגיע להסדר.

### עו"ד קאסם:

22 הליך ההסדרי החברה ניסתה אותו. לפני שנה בערך במהלך שנת 2019, החברה הגיעה להסדרים  
23 אקסטרניים עם הנושים שלה. הסדר לא צלח. הסיכויים היום שההסדר יצלח נמוכים.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1. אנו מוכנים להגיש בקשה לפתיחת הליכים. לא יכולים להמתין. זה מעמיד בפני מצב בלתי אפשרי.

2.

3.

### עו"ד סבן:

4.

חוזר על האמור בתמצית הטיעון.

5.

אני מצטרף לדברי חבריי. כפי שאדוני ראה בבקשה, חדלות פירעון של החברה החלה בשנת 2019. לא

6.

ברור כיצד נכנסה למצב שיכולה להציע 20 אחוז מסכום הנשייה בעת הזו. היא מתרצת את העובדה

7.

בפרוץ משבר הקורונה. הקורונה אינה מילת קסם.

8.

ברור לנו כפי שעולה מהתגובה לבקשה שהוגשה על ידי הנושא א.א שארם שבעל החברה מבצע העדפת

9.

נושים ברורה כאשר חזרו לחברה ה מחאות של חודשים 3 – 4 בזמן שהחברה על פי הצהרתה היתה

10.

חלדת פירעון.

11.

בעל החברה א. שארם הגיע למשרדו של מנהל החברה הוא שילם את הסכום במזומן. התנהגות כזו

12.

כמו גם פרטים חסרים במסגרת הבקשה שהוגשה, לא קיבלנו תיקים של ערביות בנקאיות לא יודעים

13.

אותן לאשורן. אין לנו העתקים. הדוח אקסל אין להם שום אסמכתא. לא יודעים לומר האם הסכומים

14.

הם נכונים. לא יודעים לומר האם הסכומים שעתידיים להגיע הם אמיתיים ומה קרה עם הסכומים

15.

והכספים שאכן הגיעו.

16.

יש לנו תחושה קשה של חוסר אמון בהליך שהוא הליך כזה לאור העודה שציינתי שמדובר כאן על

17.

מנהל חברה שמבצע העדפת נושים בעת שמגיש בקשה לבית משפט. כפי שאמר עו"ד לפניי ללא צו

18.

איסור דיספוזיציה וללא פיקוח הדוק יותר, אנו סבורים שיש סיכוי שחלק מכספי החברה יוברחו.

19.

אנו מתנגדים למינוי בעל תפקיד מטעם המבקש.

20.

אנו מבקשים לשקול את מינוי רואה חשבון חכימי.

21.

22.

### עו"ד לביא:

23.

חוזר על האמור בתמצית הטיעון.

24.

אתיחס לכמה נקודות. לעני אותן הסכמות שלנושים שכעת יש בידי החבה המבקשת, אנו בספק בשים

25.

לב לכידוע איך נסגרים החובות במגזר.

26.

27.

### עו"ד ישינובסקי:

28.

אני מתנגדים לטיעון זה. חברי אמר אמירה שאני מתנגד לה "אנו יודעים איך נסגרים חובות במגזר".

29.

30.

### עו"ד לביא:

31.

בני דודים הכוונה לחברות הקשורות בקשר משפחתי.





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 כלל החובות לפחות כ- 10 מיליון ₪ הינם חובת של משפחת החייב. החייב לא נותן שום תרומת בעלים  
2 והמימון היחיד מכיסו הוא ל- 30 יום בלבד.  
3 לא ברור כיצד החברה תסיים את העבודות שעש שאין להם מימון. ומבחינת היקף הבטחונות והכספים  
4 שצפויים להיכנס בסיום הפרויקטים.  
5 אין הסבר לעליה משמעותית לעומת ההתרסקות המהירה.  
6 לעניין משבר הקורונה, בזמן הקורונה הבריו נכס.  
7 ככל שבית משפט לא ידחה את הבקשה נבקש למנות את עו"ד הירשמן גיל.  
8

### ב"כ הממונה:

9  
10 לפני כשנה בשנת 2019 החברה הציעה הצעה להסדר לפיה יפרעו מלוא החובות והספקים. סעיפים 30  
11 ו- 31 לבקשה. היום סך הכול חלפה שנה, והחברה מציעה דיבידנד בשיעור נמוך מאד. 20 אחוזים ו-  
12 30 אחוזים לנושים רגילים ובעלי ערבויות.  
13 הקורונה לא הבעיה של החברה.  
14 באופן כללי החלופה של ההסדר של ההליך נותנת יתרונות רבים גם לנושים גם לחברה, לבעל המניות  
15 השומר לעצמו את השליטה בחברה וגם ללקוחות החברה. וגם לקוחות החברה אשר מצפים שהחברה  
16 תשלים את הפרויקט ולמסור אותו תוך צמצום נזקים ללקוחות וגם לצדדים שלישיים. זה יגרום  
17 לעלויות גבוהות יותר ללקוח ולכלכלה. זה לא תמיד עבר יעיל.  
18 אז מה אנו מצפים מהחברה, במעמד זה, בהתאם לסעיף הרלוונטי, 321, החברה צריכה לספק את כל  
19 המידע הדרוש לנושים לשם קבלת החלטת. כאן יש בעיה, תוך כדי היום נשמע את כל המידע החסר,  
20 אבל כבר אנו יודעים שיש בעיה של מימון, רק ל- 30 יום, תרומת בעלים לא ברורה. זה למעשה יכול  
21 להיות הבסיס להליך הזה.  
22 החברה לא סיפקה תמונת מצב של תזרים מזומנים, זה צריך להיות בהתאם לחודשים.  
23 שמענו שבוצעו עסקאות, רשומות, אחד מהם בסעיף 68 לבקשה, יש גם ענין של אם בעל המניות היא  
24 בעלת המקרקעין שעליהם נמצאים משרדי החברה. זה ראוי לבדיקה מעמיקה יותר.  
25 ההצדקה להליך הזה היא בכך שהחברה תמשיך לפעול כדי לשרת את החוב. לפרוע את החוב במידה  
26 המקסימלית האפשרית. מאידך, להשלים עסקאות כדי קבלת התמורה בעד העבודות.  
27 כמובן שמסיימים עסקה מצמצמים נזקים של חשיפה של בנקים וגורמים אחרים שנתנו ערבויות ביצוע  
28 של אותו פרויקט.  
29 אחד, מישור סיכויי ההצלה, האם סביר, והמישור השני הוא שיעור חלוקה לנושים. כעת ברור ששיעור  
30 חלוקה נמוך אין טעם להתקדם. ויש מקום שבעל המניות ייתן תרומה משמעותית. לא רואה נזק עצום  
31 שעלול להיגרם לנושה..



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 הבעיה העיקרית בתיק היא שיעור החלוקה. אם יהיה שיעור חלוקה סביר גם הנושים יעדיפו להמשיך  
2 בפרויקט הזה, אבל מצד שני הבעלים צריך להציג מימון סביר להשלמת הבנייה הזו.

### ב"כ החברה:

3  
4  
5  
6 יש שלושה דברים, עמדתו היתה חיובית אבל אחד באיזה מקום אני נפגע על טענות של העדר הגילוי.  
7 אנו מכינים את הבקשות האלו באדיקות והנאמנות ומנסים לפרט הכל. בלחץ זמנים. חלק מהדברים  
8 מופיעים בנספחים, אנו לא יכולים לחשוב מראש על כל שאלה שמישהו ישאל. אני לא יכול לדעת  
9 שמישהו ראה שבשנת 2017 שהחברה החזיקה בנכס, וירצה לדעת מה נעשה איתה.

10 אנו צריכים לראות את היקף החובות. זו חלופה אופטימלית. יש כעס, אנו מכירים את זה. נשתדל  
11 לתת כל מידע לגשר על חוסר האמון, לאו דווקא על הכעס. איך הבאתם אתנו לחוב גדול אבל על חוסר  
12 האמון נגשר. יכולים לבקש כל מידע ולא קרה מקרה בתיקים שאני מנהל שבא אחד הנושים ואמר לא  
13 קיבלתי מידע מהחברה או מבעל התפקיד.

14 יש לנו מבחינתנו, שיינתן צו לאיסור דיספוזיציה. אנו מקבלים על עצמנו שלא לבצע דיספוזיציה.  
15 כן יש פער בבקשה כי לא דווחו קופות שיש על שם בעל המניות.

16 נשלים את המידע הזה וגם על זה כמובן לא תבוצע כל פעולה.  
17 יש הסכמה של חברה שתעמיד התחייבות בכתב להזרמת מיליון ₪ לצורך מימון לתקופת ביניים על  
18 כינוס אספות נושים.

19 נקודה אחרונה, ענין מינוי מנהל ההסדר, אם תחליט האספה שהיא מעוניינת אספות הנושים יחליטו  
20 כרצונם בעניין זה.

21 אם יש חשש של איזה נושה לגבי כוח הצבעה, בחדלות פירעון באספות נושים בעלי תפקיד בודקים את  
22 תביעות החוב לראות אם יש חשבונות וכדומה. זה נותן מענה ראשון. שנית, אפשר לנטרל, כאשר  
23 מדברים על כוח הצבעה, אפשר לנטרל הצבעה של בני משפחה וקרובי משפחה. ממילא זה יגיע לבית  
24 המשפט אם יוכרע שיש חוב או שאין חוב. גם אם ימונה בעל תפקיד חיצוני לא יוכל להכריע בעניין  
25 הזה.

26 החברות יודעות לבצע פרסום, ביצענו המצאה גם אם באיחור, לא דיברנו על זה, ביצענו המצאה ל-70  
27 אנשים ב-20 שעות.

### ב"כ הממונה:

28  
29  
30 לגבי בעל תפקיד, אפשר לקבל את הצעת החברה שרק אם מחליטים לכנס אספות נושים, בעל תפקיד  
31 ימונה רק לאחר מכן. בשלב הראשון לא יהי בעל תפקיד והחברה תפעל כרגיל.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 אם נושה יגיש בשה צריך לראות תועלת שמביא ערך נוסף לנושים בהליך של פתיחת הליכים, בשונה  
2 מהליך של הסדר שיש בו תרומת בעלים. יתכן שחלק ניכר דווקא יתמכו בהליך הזה. הוא עלול לגרום  
3 נזק להרבה צדדים.  
4 מה שאני אומר, כעת נניח בהליך מקדמי ששומעים בו את עמדות הנושים אם יש נושה ספציפי יחיד  
5 שחושב שדעתו גוברת על רוב הנושים, אז לא בטוח שגישתו נכונה. דווקא בהסדר אפשר לדחות את  
6 ההסדר על המיעוט ולא הפוך.  
7 ההכנסות שצפויות להתקבל הם בוודאות גבוהה ככל שהשירות שניתן היה איכותי. מצד הלקוח  
8 החברה מרגישה בנוח. מצד שני, הקו התפר שבין הסדר נושים במסגרת צו פתיחת הליכים לבין הסדר  
9 נושים כפי שאנו דנים בו היום, הוא קיים. ומה שקובע כאן זה הדקויות ועמדת הנושים. אם יש היום  
10 רוב שתומך בהליך מסוים ואחרים לא נפגעים מה אותו נושה מבקש לעצמו יותר?  
11

### עו"ד בטאט:

12 ככל ובית המשפט יחליט למנות בעל תפקיד, גם אנו מסכימים למינוי עו"ד גיל הירשמן.  
13  
14

### הערת בית המשפט:

15 כיוון שהדיון לא יכול להתקיים בנוכחות יותר מ- 10 אנשים בסך הכול, נערכה רוטציה וכעת נכנסו  
16 לאולם בית המשפט עו"ד אזולאי בשם העובדים, עו"ד ברדוגו, עו"ד אזיוב ועו"ד בוכובזה.  
17 בית המשפט בתמצית מספר לנוכחים החדשים מה היה.  
18  
19

### עו"ד ברדוגו:

20 חוזר על האמור בתמצית הטיעון.  
21

22 כפי שטענתי בתגובתי, אני מתנגד להצעה להסדר הנושים כפי שהיא.  
23

24 החברה צריכה ללכת בדרך ה מלך ללכת להליך של שיקום ולא בהליך זה. אין בבקשה הזו אני מאמין  
25 שחברי טענו זאת, חסרים הרבה דברים. רב הנסתר על הגלוי. אין מקורות מימון. אין תזרים מזומנים,  
26 אין בטחונות אין ערבויות. אין כאן שום דבר. כל מה שהחברה אומרת אני אממן את הסדר הנושים מ  
27 פרויקטים עתידיים. כך אי אפשר "לבנות חומה". צרך להיות כספים ממשיים. אי אפשר לבנות הסדר  
28 נושים על סמך פרויקטים חלקם בעייתיים. כפי שהחברה אמרה.  
29 לגבי הקפאה אישית, אני ממש מתנגד. אם זה כך, לא אטען לגבי ההקפאה האישית. אין בכלל תכנית  
30 הפעלה וכן הלאה.

31 אם אנו הולכים לגבי מהלך והמהלך צריך להיות. ההסדר נושים כפי שמוגש היום זה לא הדרך. צריך  
32 להיות נאמן בפיקוח בית משפט. ראיתי בתגובות שבלי קשר חברי ישנובסקי, שאני מכיר את פועלו  
ודי פעיל בתחום הזה, בלי קשר, הנאמן צריך להיות לא על ידי מי שהחברה המליצה עליו.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 כן צריך להיות בעל תפקיד מכאן או מכאן.

2

3

### עו"ד בוכנבה:

4

חוזרת על האמור בתמצית הטיעון.

5

מצטרפת לדברי חברי שראיתי בין היתר, בתגובת הנושה אקרשטין ששם נטענות עובדות שלא היו

6

ידועות לנו. אני מציינת שכלל לא צוינו בדוחות כנושים של החברה.

7

בעיקרון אנו חושבים שההצעה לא רצינית. רב הנסתר על הגלוי. לא ברור מהיכן יגיע מימון להסדר.

8

נספח 8 לוקה בחסר.

9

10

### עו"ד אזיוב:

11

לאור הערות בית המשפט שאין כוונה למנות בעל תפקיד, אנו לא מתנגדים לכינוס אספות נושים.

12

יחד עם זאת, ככל שבית משפט יסבור שיש למנות בעל תפקיד נבקש למנות את עו"ד ליאור דגן.

13

14

### עו"ד אזולאי:

15

נוכח סד הזמנים הצפוף לא החתמתי את כולם על ייפוי כוח. כמו שכתבתי בתגובתי, איני מתנגדת

16

לכינוס אספה. לא נתנו עמדתנו לגבי ההצעה, כי יש שם משהו, צריך לבדוק לעומק. מה הופרש עבור

17

העובדים מה יש להם מה אין להם, מה הזכויות. יש הגבלה לתקרה של המל"ל.

18

בשלב זה לעצם כינוס אספה, לא נתנגד.

19

20

### הערת בית המשפט:

21

בשל הרוטציות בשמיעת הדיון כעת התחלפו ויישמעו נציגי הבנקים.

22

בית המשפט בתמצית מספר לנוכחים החדשים מה היה.

23

24

### עו"ד שמעוני:

25

חוזר על האמור בתמצית הטיעון.

26

זה לא שהבנקים אומרים כינוס אספת נושים ונראה מה יהיה. הבנקים נמצאים בסיטואציה. זה תיק

27

של ערבויות בנקאיות. הטרייד אוף הוא האם הערבויות יישארו בגדר ערבויות בנקאיות או האם

28

יישארו בגדר חוב כספי. אם יש סיכוי מסוים לגרום לכך שהחברה תהיה מסוגלת להמשיך פעילות

29

ולגרום לכך שהערבויות לא יחולטו זה הישג אדיר. הדרך היחידה שיווצר כסף עבור הנושים הרגילים

30

שתגרום לכך שהערבויות לא יחולטו. זה התיק.

31

אני מוכרח לומר, אני יכול לומר שהצוות הזה שיושב כאן יש לנו ניסיון איתם. בתיקים אחרים

32

שלבנקים היו ערבויות בנקאיות זה הצליח. אין כאן ערובת בנקאית זה שיצליח. אבל מצד שני







## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 האלטרנטיבה שיבוא נושה אמוציונלי ולא יעשה שיקולים. לא יודע לאן זה יוביל. אם הפרויקטים יפלו  
2 והחברה תפסיק לפעול לא יהיה. אם החברה תמשיך בתוכנית הזו ההבדל לבין הצלחת החברה  
3 לנפילתה לא גדול. הבנקים רוצים לתת לחברה להמשיך ולגמור את הפרויקטים ולהביא סיכוי לנושים  
4 הלא מובטחים לנושים הרגילים.  
5 לכן יכול להיות שנתבדה, אבל לרגע הזה, אנו בהחלט אני אומר בשם בנק לאומי, אני חושב שגם חבריי,  
6 אנו באותה קבוצה, אנו בסך הכול מביעים את אותה עמדה. לעת הזו זה דבר הנכון לעשות.  
7

### עו"ד ערב:

8 אני מצטרף לחברי. אם פתאום איזה נושה יצטרף, אנו נצטרך להיות כצד לגבי כל הטיעונים.  
9

### עו"ד שנלר:

10  
11 אני רוצה לחזק את דברי חברי. יש לנו פרויקט באופקים. שם הערבות הבנקאית כ- 3 מיליון ₪. הרווח  
12 עולה פי כמה מסכום הערבות עם החברה נכנסת לפירוק כל הנושים יפגעו, אבל לבנק יש שעבוד ויכול  
13 לממש את הפרויקט. עדיף שהחברה תמשיך לנהל כפי עולה בבקשה.  
14

### ב"כ הממונה:

15  
16 נושה כזה צריך להראות תועלת ברגע שמגיש בקשה כזו.  
17  
18 לגבי פיקוח אני מסכים עם אותו נושה פוטנציאלי.  
19

### עו"ד שנלר:

20  
21 ברגע שיש צו פתיחת הליכים יש הקפאת ערבויות.  
22

### ב"כ החברה:

23  
24 אם נושה יגיש בקשה לצו פתיחת הליכים יש סעדים פחותים שניתן לתת לו מאשר מינוי נאמן זמני  
25 אפשר לקבוע את הבקשה. לא יכול להיות שנושה יבוא וינסה לסכל את כל המהלך באמצעות הגשת  
26 בקשה. בהתאם לחוק כאשר נושה מגיש בקשה לשיקום כלכלי אם ירצה לפנות לאפיק של שיקום  
27 יצטרך להראות את דרך המימון. זו זכותו.  
28

### עו"ד שמעוני:

29  
30 אני שומע בקשב רב את דברי אדוני, אני זוכר בצעירותי כאשר למדתי יש משפט שאומר "כוח ללא  
31 אחריות משול להפקרות".



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 למה אני אומר את זה. עם כל הכבוד כשאני אומר נושה אמוציונלי כשנצא מהאולם נניח שאדוני יתן  
2 צו להמשך לפעול ללא פתיחת הליכים והבעלים יזרים כסף והחברה תתחיל לזרום על פסי הרכבת.  
3 יבוא נושה, יש כאן אחריות כבדה לטרפד את הנושא הזה.  
4 אם יבואו עוד שבועיים לאדוני ויראו התקדמת בפרויקטים הזרמת כספים, אם הצליחו לגבות כסף  
5 והחברה מתחילה לצאת לדרך, ויבוא נושה וגיד אני רוצה צו לפתיחת הליכים. אם יהיו נסיבות לעצור  
6 את הרכבת הזו כי החברה אין לה תוחלת ואין לה סיכוי אדרבה שילך לחדלות פירעון, אבל אם לחברה  
7 יש צ'אנס כזה, צריך לתת לה.  
8

### ב"כ החברה:

10 יכול להגיש בקשה לפתיחת הליכים. לא יכול לומר אבקש צו לפתיחת הליכים אבל לא אבקש בו צו...  
11

### הערת בית המשפט:

12 בשל הרוטציות בשמיעת הדיון כעת התחלפו הנוכחים.  
13 בית המשפט בתמצית מספר לנוכחים החדשים מה היה.  
14

15  
16 בית המשפט ערך רוטציה של הנוכחים וכעת יכנסו המעוניינים האחרונים שטרם התאפשר להם להיות  
17 בדיון.  
18

19 בית המשפט מסביר לנוכחים מה שהיה.  
20

### עו"ד אשכנזי:

21 אני חוזר על האמור בתמצית הטיעון.  
22

### עו"ד נאוי:

23 שלוש נקודות. ספרתי 8 מתנגדים. עם ערך נשיה של 11 מיליון ₪ בערך. אני רוצה לראות כמה רוח  
24 גבית יש לאשר. 42 מיליון ₪ בעד כינוס אספת נושים.  
25

26 נקודה שניה, הזרמה של מיליון ₪, לא התנינו בדבר. על מנת שיהיה הוגן. אנו מכירים את לוח הזמנים.  
27 כינוס האספות אני מעריך שיהיה בתוך 30 יום. אנו מבקשים ההזרמה תיעשה ב- 4 פעימות, כל שבוע  
28 250. גם אם מי שיבקש להגיש בקשה לפתיחת הליכים, יזהרו לעשות כך.  
29 נדווח באתר.  
30  
31  
32



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

### עו"ד ישינובסקי:

1 אבקש שירשם שאנו מעלים את זה לאתר האינטרנט את כל המידע ואת כל הדיווחים. ונעדכן את  
2 הנושים.  
3

4 לגבי החומרים, הרעיון היה של מר אבו קוש שההזרמה תיעשה באמצעות קניית החומרים לאתרים  
5 על מנת למנוע אפשרות של נושה ספציפי לנקוט בהליכים שיתפסו את הכספים. באמצעות קניית  
6 חומרים, אפשר לדעת שהתמורה תשמש לצורך ביצוע עבודות לפרויקטים.  
7

### ב"כ הממונה:

8 מדובר בחברה פעילה 20 שנה בשונה מחברות אחרות ובעלת סיווג קבלני גבוה, בנוסף החברה מבצעת  
9 פרויקטים גדולים לגופים מוסדיים. לכן, יש כאן הצדקה בשונה מבחירות אחרות שמנסות לתפוס את  
10 המסלול הזה כברירה, יש הצדקה לאפשר לה לדון בבקשה שלה במסגרת הסעיף.  
11 הכוונ"ר לא יתנגד לתת לחברה הזדמנות לפעול במטרה לשרת את החוב ולפרוע את החוב לנושים באופן  
12 המקסימלי האפשרי. והיינו מצפים שהחברה תשפר את הצעתה לשיעור החלוקה לנושים.  
13 בנוסף, על החברה להשלים מידע כפי שהתבקשה על ידי באי כוח הנושים שהתייצבו לדיון. יהיה מקום  
14 להכין תכנית עסקית ולוודא שהבעלים תורם את הכספים להם התחייב במסגרת הדיון היום.  
15 מצב הנושים טוב יותר היום מאשר אתמול כי יש פיקוח. נותנים אמון ביושר החברה. במיוחד כעת  
16 כשמסתכלים עליה. היא בפיקוח הנושים, הבנקים ובית משפט. הרבה נושים מתסכלים על החברה.  
17 מצב הנושים רק משתפר. מעין הסדרה כללית לפרוע את החוב לנושים באופן שוויוני.  
18

### החלטה

19  
20  
21 החברה הגישה בקשה לאשר לה כינוס אספות נושים לצורך אישור הסדר חוב וזאת בהתאם לסעיף  
22 321 לחוק.  
23

24  
25 החברה מתארת בבקשה כי הינה מעסיקה 140 עובדים וזאת תוך שהיא מתמחה כחברה קבלנית בעל  
26 סיווג ג' 5, בביצוע פרויקטים בהיקף של עשרות מיליוני שקלים. המחזורים של החברה הינם בהיקפים  
27 של 150 מיליון ₪ לשנה.  
28

29 בבקשתה החברה מפרטת ומבהירה הכיצד הגיעה לחדלות פירעון כאשר החל מתחילת 2019 נוצר  
30 מחנק תזרימי וכבר אז החברה התקשתה לעמוד בצורה שוטפת ומלאה בפירעון החוב לספקים.  
31

32 בתחילה החברה ניסתה להגיע להסדרים פרטניים בשיעור פירעון גבוה, אולם ככל שעבר הזמן התברר  
33 לחברה שלא תוכל אלא לעמוד בהסדר נמוך יחסית.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 החברה הציעה הסדר שבו הפירעון לנושים הרגילים ללא ערבות אישית הינה בשיעור 20 אחוזים  
2 בפריסה של 5 שנים ואף זאת ללא הפרשי הצמדה וריבית ובפירעון ברוטו.  
3  
4 בכל הנוגע לנושים בעלי ערבות אישית, שהינם רוב הנושים, הציעה החברה 30 אחוזים.  
5  
6 כאן המקום לציין כי תרומת הבעלים שתצדיק את הפער בין הנושים הרגילים לנושים בעלי ערבות  
7 האישית לא פורטה, ועל פני הדברים לא יהיה מקום לאשר את הפער האמור כשיש להוסיף על פני  
8 הדברים כי במצב שבו רוב הנושים הרגילים הינם בעלי ערבות אישית, לכאורה לא יהיה מקום להפלות  
9 בינם לבין הנושים הרגילים.  
10  
11 בשל מצב החירום הקיים נשמעו הנושים בעיקר בתמצית טיעון שהוגשה בכתב והתאפשרה השלמת  
12 טיעון ברוטציה של טוענים בדרך שתביא לכך שבאולם בית המשפט לא יהיו בעת ובעונה אחת יותר  
13 מ- 10 אנשים.  
14  
15 שמעתי את התנגדותם של נושים אשר הביעו חוסר אמון בחברה כמו גם חוסר אמון בדרך שבה  
16 מבקשת החברה להציג את הצעת ההסדר.  
17  
18 נושים רבים טענו כנגד המהלך של החברה אשר אינו מפרט כיצד החברה תפעל בזמן הביניים, הכיצד  
19 יהיה מימון ביניים.  
20  
21 נושים טענו כנגד הגילוי המלא של החברה.  
22  
23 נושים שטענו בפניי חששו מהעדר ההיתכנות של ההסדר ובהתאם לכך ביקשו כי טוב יהיה להקדים  
24 את פתיחת ההליכים כבר לעת הזו ואף היו מי מבניהם שביקשו שבית המשפט יורה על סעדים כאלו  
25 ואחרים ואף ימנה בעל תפקיד שהנושים המליצו עליו.  
26  
27 בית המשפט שמע את נציג הממונה אשר המליץ על מתן ההזדמנות לחברה.  
28  
29 הנימוק היה בכך שמצבם של הנושים הינו לעת הזו טוב מאשר יום האתמול, שכן עד כה לא הגישו  
30 הנושים כל בקשה ולכן מצב המידע נכון להיום הינו רב מאד, כאשר לנושים יש היום כתובת ובכל  
31 מקרה מדובר על תקופה קצרה שבאחריתה יהיה אפשר לדעת האם הנושים אישרו את הצעת ההסדר  
32 או שלא.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 שקלתי את טענות הצדדים ומצאתי כי יש להיעתר לבקשת החברה ולהתיר לה את כינוס אספות  
2 הנושים כפי שביקשה.  
3  
4 מפי חלק מהנושים שמעתי דאגה לכך שמהלך החברה כיום אינו כולל פיקוח של מי משומרי הסף  
5 הרגילים שקבועים בחוק חדלות הפירעון, היינו, ההליך הינו בהעדר בעל תפקיד מטעם בית המשפט,  
6 בהעדר פיקוח של הממונה, ובהעדר פיקוח של בית המשפט למעט זה שיהיה בשאלת תוצאות אספות  
7 הנושים.  
8  
9 לדברים יש להוסיף כי ישנם קשיים רבים כפי שעולים כיום בהצעת ההסדר. הדיבידנד הצפוי נמוך  
10 מאד ואין בטחונות לנושים כי החברה תוכל לעמוד בהסדר המינימלי אותו היא מציעה.  
11  
12 קושי מהותי נוסף הינו העדר האפשרות למתן סעדים שילוו את ההליך המינימליסטי המבוקש. נכון  
13 הוא כי ישנה סמכות כללית לבית משפט ליתן כל סעד אולם על פני הדברים בהליך שכזה שבו  
14 מלכתחילה מבוקש מהלך שלא יערב את בית המשפט או את הממונה, לא ניתן יהיה אלא במקרים  
15 חריגים לאפשר שמיעת בקשות הנוגעות לסעדי בנייים.  
16  
17 מאידך, וכפי שפירט הממונה, מדובר על פרק זמן קצר ובסך הכול מצבם של הנושים מבחינת המידע  
18 טוב יותר לעומת המצב הקודם וזאת כאשר אין על הפרק כל בקשה לפתיחת הליכים מטעם מי  
19 מהנושים.  
20  
21 רשמתי בפניי את הצהרת החברה כי בכוונתה להביא לכך שגורם שלישי יזרים בפעילות של אחת  
22 לשבוע 250,000 ₪ בדרך של רכישת חומרי בנייה לטובת החברה, ובכך תהיה הזרמה של מיליון ₪  
23 בארבע פעימות של 250,000 דבר שהינו מעשיר את החברה ללא כל התניה מצידה.  
24  
25 לפיכך וכפי שהקדמתי אני מורה על קבלת הבקשה.  
26  
27 החברה תכנס אספות נושים כמבוקש על ידה וזאת עד ליום 15.6.20.  
28  
29 החברה תדאג להודיע לנושים על אספות הנושים כמו גם לפרסם הודעה על כך בעיתון נפוץ יומי, בעיתון  
30 כלכלי.  
31



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2020  
חדל"ת 11595-05-20

בפני כבוד השופט יעקב פרסקי

1 כל נושה שמעוניין להשתתף ולהצביע באספות הנושים יגיש לחברה תביעות חוב וזאת עד ליום 8.6.20.  
2 תביעות החוב יוגשו לב"כ החברה, עו"ד נאוי.

3

4 כפי שהתבקש, נושים בעלי ערבות אישית ידרשו לפרט ערבויות עם אסמכתאות.

5

6 נקבעת בזאת ישיבה לצורך אפשרות אישור הסדר הנושים ליום 24.6.20 לשעה 13:45.

7

8 (תשומת לב הצדדים כי לפי תכנון היומן במועד האמור, הישיבה תתקיים לאחר סיום שמיעת  
9 הערעורים האזרחיים באותו יום).

10

11 החברה תגיש דו"ח ובקשה הנוגעת לאספות הנושים ותוצאותיהן עד ליום 21.6.20 בשעה 14:00.

12

13 נושים המעוניינים להתייחס לבקשה יעשו כן עד ליום 23.6.20 בשעה 14:00.

14

15 דרך כלל לא תתאפשר זכות טיעון למי שלא יקדים תמצית טיעון בכתב.

16

17

18

19

ניתנה והודעה היום י"ז אייר תש"פ, 11/05/2020 במעמד הנוכחים.

20

יעקב פרסקי, שופט

21

22

הוקלד על ידי בת שבע דוקרקר

