

**תיקון תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2022 כפי שתוקן ביום 6 במרץ 2022**

## בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ ("החברה")

# תשקיף להשלמה - הנפקה ראשונה לציבור

של

12,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה (להלן: "המניות הרגילות") המוצעות על פי תשקיף זה (להלן: "המניות המוצעות" או "ניירות הערך המוצעים") למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה"), ב- 120,000 יחידות הכוללות כל אחת 100 מניות רגילות במחיר אחיד של 1,000 ש"ח ליחידה, המשקף מחיר של 10 ש"ח למניה (להלן: "היחידות").

בכוונת החברה לקיים לאחר פרסום התשקיף הליך לקבלת הזמנות ממשקיעים מוסדיים (Book Building) באמצעות החתם המתמחר (כהגדרתו להלן). החברה טרם נענתה להזמנות שנתקבלו ממשקיעים המוסדיים במסגרת ההליך האמור. הקצאת היחידות בין המשקיעים המוסדיים תיקבע על פי שיקול דעתו של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה.

החברה תהיה רשאית להציע על פי התשקיף עד 30% מהמניות המוצעות לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, במחיר האחיד ליחידה לפיו תימכרנה היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו מועד, ובתנאי שהכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי החלק היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות שנתקבלו ממי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד (להלן: "ההצעה האחידה"). לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6.5 לתשקיף.

\*\*\*

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה ימי עסקים מיום פרסומו של תשקיף זה או חמישה ימי עסקים ממועד פרסום טיוטת התשקיף האחרונה הכוללת את כל הפרטים הנדרשים לצורך מתן היתר לפרסום תשקיף ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומתה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה, לפי המוקדם. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1(א1) עד 1(א3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטוט תשקיף), התשס"ז-2007, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה (אם תהיה) ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א1) לתקנות ההצעה, לא יאוחר מ- 75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 13 במאי 2022) או מ- 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה (אם תהיה) תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה. עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

\*\*\*

ככל שתהיה הצעה אחידה לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז לציבור ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז.

\*\*\*

הצעת המניות על פי תשקיף זה היא הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה על פי תשקיף. המניות המוצעות, המניות הרגילות הקיימות בהון החברה, והמניות הרגילות שתנבענה ממימוש אופציות לא רשומות שיוקצו לנושאי משרה בחברה כמפורט בסעיף 3.7 לתשקיף, תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), בכפוף להתקיימות דרישות תקנון והנחיות הבורסה. לפרטים ראו סעיף 2.10 לתשקיף. לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות הרגילות של החברה ראו פרק 4 לתשקיף.

## וכן תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א' לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

יצוין, כי מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין – מניות רגילות, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

\*\*\*

לפרטים בדבר גורמי הסיכון העיקריים שחלים על החברה בתחום פעילותה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיף 6.21 לתשקיף. להערכת הנהלת החברה גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה הם כדלקמן: הרעה במצב המשק בישראל; הרעה במצב הביטחוני והמדיני בישראל; צמצום או הרעה בתנאי מימון ענף הנדל"ן; התמשכות הליכי תכנון ואישור פרויקטים; אי-ודאות בפרויקטים מותנים ופוטנציאליים; מדיניות הממשלה בתחום הבניה בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט; התגברות התחרות; מחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבניה וסיכון יזמי.

\*\*\*

למועד התשקיף, החברה היא "תאגיד קטן", כמשמעותו בתקנה 5ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. דירקטוריון החברה החליט לאמץ את מלוא ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנה כאמור, ככל שהן רלוונטיות או תהיינה רלוונטיות בעתיד לחברה.

\*\*\*

בהתאם לסעיף 11(א)(1)(א) לתקנות ההצעה, ההצעה על פי תשקיף זה תובטח בחלקה (לפחות 25%) בחיתום, כאשר ברק קפיטל חיתום בע"מ מיועד לשמש כחתם מתמחר, כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך (להלן: "**החתם המתמחר**" או "**החתמים**"). החתמים יחתמו על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות הערך לציבור ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. פרטי הסכם החיתום יובאו במסגרת ההודעה המשלימה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6 לתשקיף.

\*\*\*

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

\*\*\*

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: [www.maya.tase.co.il](http://www.maya.tase.co.il).

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

תאריך התשקיף: 28 בפברואר, 2022.

## תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>סעיף</u>	<u>פרק</u>
<b>א – 1</b> .....	<b>מבוא</b>	<b>פרק 1 -</b>
א – 1 .....	כללי 1.1	
א – 2 .....	היתרים ואישורים להצעת ניירות הערך על פי התשקיף 1.2	
א – 2 .....	היתרים ואישורים לפרסום תשקיף מדף 1.3	
א – 3 .....	הון החברה 1.4	
<b>ב – 1</b> .....	<b>פרטי הצעת ניירות ערך</b>	<b>פרק 2 -</b>
ב – 1 .....	ניירות הערך המוצעים לציבור 2.1	
ב – 1 .....	מניות שתירשמנה למסחר 2.2	
ב – 2 .....	הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים 2.3	
ב – 2 .....	תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור 2.4	
ב – 2 .....	תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף 2.5	
ב – 2 .....	אופן ההצעה לציבור- הצעה לא אחידה 2.6	
ב – 4 .....	חיתום והפצה 2.7	
ב – 4 .....	נותני שירותים נוספים 2.8	
ב – 4 .....	מכתבי הקצאה ותעודות 2.9	
ב – 5 .....	רישום למסחר בבורסה 2.10	
ב – 6 .....	הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף 2.12	
ב – 6 .....	הימנעות מדילול הון 2.13	
ב – 6 .....	מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף 2.14	
ב – 14 .....	ההודעה המשלימה 2.15	
ב – 15 .....	ריכוז, חיתום והפצה 2.16	
ב – 16 .....	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף 2.17	
<b>ג – 1</b> .....	<b>הון החברה והמחזיקים בו</b>	<b>פרק 3 -</b>
ג – 1 .....	הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף 3.1	
ג – 1 .....	השינויים שחלו בהון החברה מיום הקמתה 3.2	
ג – 1 .....	עסקת השינוי המבני 3.3	
ג – 2 .....	השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה מיום הקמתה 3.4	
ג – 2 .....	החזקות במניות החברה 3.5	
ג – 5 .....	בעל השליטה בחברה 3.6	
ג – 7 .....	הקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה 3.7	
ג – 9 .....	חסימת ניירות ערך על פי הנחיות הבורסה 3.8	
ג – 12 .....	חסימת ניירות בהתאם להחלטת המיסוי במסגרת השינוי המבני 3.9	
ג – 13 .....	חסימת מניות נוספות 3.10	
<b>ד – 1</b> .....	<b>הזכויות הנלוות למניות החברה</b>	<b>פרק 4 -</b>
ד – 1 .....	הזכויות הנלוות למניות החברה 4.1	
ד – 1 .....	הסדרים לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, שנקבעו בתקנון החברה 4.2	

<b>ה – 1</b>	<b>יעוד תמורת ההנפקה</b>	<b>פרק 5 -</b>
ה – 1	התמורה הצפויה מההנפקה	5.1
ה – 1	ייעוד תמורת ההנפקה	5.2
ה – 1	חיתום	5.3
ה – 1	סכום מינימלי	5.4
<b>ו – 1</b>	<b>תיאור עסקי התאגיד</b>	<b>פרק 6 -</b>
ו – 1	ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	6.1
ו – 4	עסקת השינוי המבני	6.2
ו – 7	מידע כספי לגבי פעילות החברה	6.3
ו – 8	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6.4
ו – 13	מידע כללי על תחום הפעילות	6.5
ו – 30	תמצית תוצאות הפעילות	6.6
ו – 27	גילוי מפורט על הפרויקטים של החברה	6.7
ו – 73	תחרות	6.8
ו – 74	כושר ייצור ופרוייקטים עתידיים	6.9
ו – 74	רכוש ומשרדי החברה	6.10
ו – 74	הון אנושי	6.11
ו – 75	הון חוזר	6.12
ו – 76	השקעות	6.13
ו – 76	מימון אשראי	6.14
ו – 76	מיסוי	6.15
ו – 76	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.16
ו – 77	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים ביחס לחברה ופעילותה	6.17
ו – 81	הסכמים מהותיים	6.18
ו – 81	הליכים משפטיים	6.19
ו – 81	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.20
ו – 81	גורמי סיכון	6.21
ו – 88	דוח הדירקטוריון	6.22
<b>ז – 1</b>	<b>הנהלת החברה</b>	<b>פרק 7 -</b>
ז – 1	דירקטוריון החברה	7.1
ז – 2	נושאי משרה בכירה בחברה	7.2
ז – 2	הוראות תקנון החברה ביחס למינוי וכהונה של דירקטורים	7.3
ז – 3	עורכי הדין לתשקיף זה	7.4
ז – 3	רואי החשבון המבקרים של החברה	7.5
ז – 3	משרדה הרשום של החברה	7.6
<b>ח – 1</b>	<b>בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה</b>	<b>פרק 8 -</b>
ח – 1	תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.1

8.2	הקצאת מניות וכתבי אופציה לא סחירים ומענקי הנפקה במסגרת עסקת השינוי המבני	ח – 2
8.3	עסקאות עם נושאי משרה ובעלי עניין	ח – 2
8.4	תיאור הסכמי העסקת נושאי משרה	ח – 2
8.5	גמול לדירקטורים	ח – 6
8.6	מדיניות תגמול	ח – 6
8.7	פטור, שיפוי וביטוח	ח – 6
8.8	החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין	ח – 8
	נספח 1 לפרק 8 - מדיניות תגמול לנושאי משרה	
	נספח 2 לפרק 8 – נוסח כתב פטור מאחריות	
	נספח 3 לפרק 8 – נוסח כתב התחייבות לשיפוי	
<b>פרק 9 -</b>	<b>זוחות כספיים</b>	<b>ט – 1</b>
<b>פרק 10 -</b>	<b>חוות דעת משפטית</b>	<b>י – 1</b>
<b>פרק 11 -</b>	<b>פרטים נוספים</b>	<b>יא – 1</b>
11.1	הוצאות ההצעה	יא – 1
11.2	דמי עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים	יא – 1
11.3	הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים	יא – 1
11.4	עיון במסמכים	יא – 1
<b>פרק 12 -</b>	<b>חתימות</b>	<b>יב – 1</b>

## פרק 1: מבוא

### 1.1 כללי

1.1.1 החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 28 בנובמבר, 2021 כחברה פרטית מוגבלת במניות, לפי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), לצורך ביצוע עסקה לשינוי מבני שהושלמה ביום 9 בפברואר 2022 (להלן: "השינוי המבני"), במסגרתה, בין היתר, הועברו לבעלות החברה 99.46% מלוא הזכויות בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בית וגג" או "השותפות"), אשר עד למועד ביצוע השינוי המבני פעלה כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית, בעצמה ובאמצעות תאגידי בת. לפרטים בדבר עסקת השינוי המבני, ראו סעיף 6.2 לתשקיף.

1.1.2 הצעת המניות על פי תשקיף להשלמה זה (להלן: "התשקיף") היא הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה.

לאחר רישום ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), תהיה החברה חברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות ויחולו עליה הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") והתקנות שהותקנו מכוחו, והיא תהיה תאגיד מדווח כמשמעות בחוק ניירות ערך.

### 1.2 היתרים ואישורים להצעת ניירות הערך על פי התשקיף

1.2.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי דין להצעת ניירות הערך על פי התשקיף, להנפקתם ולפרסום התשקיף.

1.2.2 אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.

1.2.3 עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

1.2.4 החברה פנתה לבורסה וקיבלה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של המניות הקיימות בהון החברה, המניות המוצעות לציבור על פי התשקיף והמניות שתנבענה ממימוש אופציות לא רשומות שיוקצו לנושאי משרה ועובדים כמפורט בסעיף 3.7 לתשקיף, בהתאם לתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

1.2.5 מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף כאמור, לא מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים מכוח התשקיף ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום למסחר, על פי הודעה המשלימה, אשר תפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הודעה משלימה" ו-"הודעה משלימה", לפי העניין). רישומם למסחר של המניות המוצעות על פי התשקיף מותנה בקיום דרישות תקנון והנחיות הבורסה כמפורט בסעיף 2.10 לתשקיף, לרבות בדבר פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה, שווי ושיעור החזקות ציבור מינימלי במניות החברה והון עצמי מינימלי, אם וככל שנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה על פי

תקנון והנחיות הבורסה. מובהר כי אם לא יתקיימו מלוא התנאים האמורים אזי ההנפקה על פי תשקיף זה תבוטל.

1.2.6. **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה האמור משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף להשלמה או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה או על המחיר בו הם מוצעים.**

1.2.7. אין באישור הבורסה לתשקיף להשלמה זה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי ההודעה המשלימה.

1.2.8. **על אישור בקשה לרישום למסחר על פי הודעה משלימה כאמור יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור לעיל.**

1.2.9. ההודעה המשלימה תפורסם לאחר פרסום תשקיף זה. התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני חלוף חמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף להשלמה או מהמועד בו פורסמה בציבור טיוטת תשקיף להשלמה, ובתשקיף להשלמה שינויים זניחים בלבד לעומת הטיוטה האחרונה שפורסמה או שינויים שניתן לכלול אותם בהודעה משלימה (לפי המוקדם).

1.2.10. ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בסעיפים 1א(1) עד 1א(3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

1.2.11. התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה (אם תהיה) ובהצעה לא אחידה לפי סעיף 11א(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, לא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 13 במאי 2022) או 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה (אם תהיה), תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

### 1.3. היתרים ואישורים לפרסום תשקיף מדף

1.3.1. תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א' לחוק ניירות ערך (להלן: "תשקיף המדף"), והצעת ניירות ערך על פיו תיעשה על פי דוחות הצעת מדף אשר יפורסמו בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הצעת מדף"), בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת מדף").

1.3.2. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי דין לפרסום תשקיף המדף.

1.3.3. **אין בהיתר של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצאו על פי תשקיף המדף.**

1.3.4. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני המתייחס לרישום למסחר של מניות רגילות, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים

למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שלא ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי (להלן ביחד: "ניירות הערך"), אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף.

1.3.5. **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בהצעת מדף.**

1.3.6. מתן האישור העקרוני של הבורסה לא מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף, והרישום למסחר של ניירות הערך האמורים יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

1.3.7. אין במתן האישור העקרוני של הבורסה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף.

#### 1.4. הון החברה

לפרטים בדבר הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה, ראו סעיפים 3.1 ו- 3.2 לתשקיף. להלן פרטים בדבר הון המניות של החברה נכון ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה המצורפים לפרק 9 לתשקיף.

-	הון מניות
154,595	זכויות שאינן מקנות שליטה
154,595	<b>סה"כ הון</b>



## פרק 2: פרטי הצעת ניירות ערך

הצעת ניירות הערך לציבור על ידי החברה כמתואר בתשקיף, תיעשה על פי התשקיף ועל פי הודעה משלימה (להלן: "ההודעה המשלימה"). לאחר פרסום התשקיף תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם להוראת סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטוט תשקיף), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הודעה משלימה"), שבה יושלמו פרטים חסרים בתשקיף ובמידת הצורך יעודכנו פרטים בתשקיף, שניתנים לעדכון והשלמה. ההודעה המשלימה תפורסם לפני מועד עריכת המכרז הציבורי (אם ייערך) וזאת לא יאוחר מיום 28 במרץ 2022. אם ההודעה המשלימה תפורסם או המכרז הציבורי ייערך במועדים מאוחרים מן המועד האמור לעיל, תידרש החברה להגיש לרשות ניירות ערך בקשה להתיר תיקון תשקיף טרם ביצוע ההצעה על פי התשקיף.

ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף למשקיעים המוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה"), יוצעו בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. ההצעה על פי התשקיף תובטח, במלואה או בחלקה (לפחות 25%) בחיתום על ידי ברק קפיטל חיתום בע"מ (להלן: "החתיים" או "החתימים"), אשר גם מיועדת לשמש כחתם מתמחר להצעה (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך) (להלן: "החתיים המתמחר"). החתימים יחתמו על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתם כאמור כחתימתם על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות, בין היתר, על תקנון והנחיות הבורסה וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (להלן: "הוראות הבורסה"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, אזי יחולו על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, הוראות הבורסה כפי שהיו במועד ההודעה המשלימה. בהודעה המשלימה יפורט השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה (לגבי ניירות הערך המוצעים) לעומת הוראות הבורסה כפי שהיו בתוקף במועד פרסום התשקיף.

**החברה תהיה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים, מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.**

### 2.1 ניירות הערך המוצעים

הון המניות של החברה כולל מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב (להלן: "המניות הרגילות"). לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות הרגילות, ראו פרק 4 לתשקיף.

על פי התשקיף וההודעה המשלימה תציע החברה 12,000,000 מניות רגילות (להלן: "המניות המוצעות" או "ניירות הערך המוצעים").

### 2.2 המניות שתירשמנה למסחר

על פי התשקיף, בנוסף למניות המוצעות, תירשמנה למסחר בבורסה 45,000,000 מניות רגילות הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה, וכן עד 6,155,523 מניות רגילות שתנבענה ממימוש

של עד 6,155,523 אופציות לא רשומות שיוקצו לנושאי משרה ועובדים, כמפורט בסעיף 3.7 לתשקיף (להלן: "האופציות").

## **2.3 הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים**

המניות מוצעות על פי תשקיף זה למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה כהגדרתה בתקנות ההצעה, ב- 120,000 יחידות הכוללות כל אחת 100 מניות רגילות במחיר אחיד של 1,000 ש"ח ליחידה, המשקף מחיר של 10 ש"ח למניה (להלן: "היחידות").

כל היחידות המוצעות תימכרנה לניצעים המוסדיים במחיר הנ"ל ליחידה, ללא כל הנחה או הטבה, אך בכפוף לשינויים שיפורטו בהודעה המשלימה, אם יהיו.

## **2.4 תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור**

המניות המוצעות על פי התשקיף תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. המניות המוצעות, המניות הקיימות בהון החברה והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, תרשמנה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "החברה לרישומים") ותזכנה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על ידי החברה לאחר תאריך התשקיף. הזכויות הנלוות למניות הרגילות מתוארות בפרק 4 לתשקיף.

## **2.5 תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי התשקיף**

השלמת ההצעה על פי התשקיף ורישום המניות המוצעות למסחר בבורסה, מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (אם יצוין בה מספר מזערי כאמור) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה לצורך רישום למסחר כמפורט בסעיף 2.10 להלן.

## **2.6 אופן הצעת ניירות הערך - הצעה לא אחידה**

### **2.6.1 כללי**

ניירות הערך המוצעים מוצעים על ידי החברה בדרך של הצעה לא אחידה בהתאם לסעיף 11(א)(1) לתקנות ההצעה. על פי הוראות הסעיף האמור, הצעה לא אחידה זו תובטח בחיתום של לפחות 25% מניירות הערך המוצעים לפי התשקיף והניצעים בהצעה לא אחידה יהיו משקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה. אולם החברה תהיה רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך לניצעים בהצעה לא אחידה ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל - יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

### **2.6.2 התקופה להגשת בקשות בהצעה האחידה**

מועדי התקופה להגשת בקשות בהצעה אחידה על פי תשקיף זה, אם תהיה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

(א) התחייבות רכישה ממשקיעים מוסדיים והתחייבות לחיתום

בכוונת החברה לפעול לקבלת התחייבות בלתי חוזרת לרכישת ניירות הערך המוצעים, כולם או חלקם, ממספר משקיעים מוסדיים, בהתאם לתנאי ההצעה על פי התשקיף. דבר קיומם של משקיעים מוסדיים שהצעותיהן תיענינה, ככל שתיענינה לפני פרסום ההודעה המשלימה, יפורט במסגרת ההודעה המשלימה. כמו כן, בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים להעמדת חיתום להנפקה, ובהתאם לכך, יחתמו החתמים על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף וחתימה כאמור תהווה תנאי לפרסום ההודעה המשלימה. יובהר, כי נכון למועד חתימת התשקיף - ההתחייבות החיתומית טרם נכנסה לתוקף וההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף רק עם חתימת הסכם חיתום (ככל שיחתם).

אם החתמים יידרשו לממש את התחייבותם החיתומית על פי הסכם החיתום, כך שלאחר רכישת ניירות הערך כתוצאה ממימוש כאמור יהפכו החתמים לבעלי ענין בחברה, ועקב כך החברה לא תעמוד בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לשווי ושיעור אחזקות ציבור מינימאליים הנדרשים מחברה חדשה מסוגה לצורך רישום מניותיה למסחר בבורסה, אזי יפקידו החתמים את ניירות הערך החסרים להשלמת שווי החזקות הציבור במניות כנדרש, בידי נאמן שהוא חבר בורסה, ויורו לו, באופן בלתי חוזר, למכור, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא מגבלת שער, את ניירות הערך הנ"ל בתוך תקופה של שלושה חודשים ממועד הרישום למסחר, כאשר לפחות שליש מכמות ניירות הערך תימכר בתקופה של חודש ממועד הרישום למסחר.

(ב) הליך קבלת הזמנות ממשקיעים מוסדיים

בכוונת החברה לקיים לאחר פרסום התשקיף הליך לקבלת הזמנות ממשקיעים מוסדיים (Book Building) באמצעות החתם המתמחר. הקצאת היחידות בין המשקיעים המוסדיים תיקבע על פי שיקול דעתו של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה.

הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים

לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, היחידות המוצעות תוקצינה למזמינים בהצעה לא אחידה, או לחלקם, לפי שיקול דעתו של החתם המתמחר לאחר היוועצות בחברה. במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות שתוקצה לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו של חתם להצעה (בין שנמכרו לו על ידי חתם המנוי בקבוצתו ובין שנמכרו לו על ידי חתם או מפיץ אחר), או בקבוצת מפיץ, או שהשקעותיהם מנוהלות על ידי קבוצתו, על 5% מכמות היחידות שנמכרה בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור על ידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם כאמור, גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מכמות היחידות המוצעות. "קבוצת חתם" או "קבוצת מפיץ", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות אופן הצעה לציבור. כל היחידות תימכרנה למשקיעים במחיר אחיד ליחידה, שהינו המחיר

ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה (להלן בסעיף זה: "המחיר האחיד"), ללא כל הנחה או הטבה מעבר לעמלות הפצה למפיצים כפי שמפורטות בפרק זה ו/או כפי שתפורסמה בהודעה המשלימה.

#### 2.6.5 הזמנה והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לציבור

החברה תהיה רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למשקיע שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למשקיע שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה. כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע, תהא לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לכלל הציבור. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההענות במכרז לציבור כאמור לעיל, ייוצרו שברי יחידות, הן יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, ירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע.

סך כל ניירות הערך המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן: (1) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים נמוך מ-100 מיליון שקלים חדשים - 15% מהכמות המוצעת; (2) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים הינו 100 מיליון שקלים חדשים ומעלה - 25% מהכמות המוצעת.

#### 2.7 חיתום והפצה

הצעת ניירות הערך על פי התשקיף תתבצע בדרך של הצעה לא אחידה על פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, ובהתאם לכך תובטח ההצעה הלא אחידה בחיתום של לפחות 25% מההצעה. עיקרי הסכם החיתום לרבות שמות החתומים המתמחרים והחתומים האחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתומים, יפורטו בהודעה המשלימה.

#### 2.8 נותני שירותים נוספים

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

#### 2.9 מכתבי הקצאה ותעודות

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה. התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי התשקיף, תקצה החברה למזמינים שהצעתם נענתה את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים, כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על ידי רכז ההנפקה לחברה, ובלבד שההקצאה לא תיעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.10 להלן.

יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת והעברת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים, טרם

הועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה, תדווח החברה בסמוך למועד ההקצאה, דיווח על שינויים בהון המונפק, בו יצוין כי טרם נתקבלה תמורת ההנפקה. עם קבלת תמורת ההנפקה במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה או בידי החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון, בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים, לא ניתן יהיה לרשום אותם למסחר בבורסה.

בהתאם להוראות תקנון הבורסה והנחיותיה, כל המניות הקיימות בהון החברה, המניות המוצעות על פי התשקיף והמניות שתנבענה ממימוש האופציות, תירשמה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים.

## **2.10 רישום למסחר בבורסה**

2.10.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, המאשר, כי המניות המוצעות על פי התשקיף, המניות הרגילות הקיימות בהון החברה והמניות שתנבענה ממימוש האופציות (להלן ביחד: **"ניירות הערך המבוקשים לרישום"**), עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

2.10.2 טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המבוקשים לרישום. אישור הבורסה לרישום למסחר בה של ניירות הערך המבוקשים לרישום, יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה כמפורט בסעיף 2.14 להלן. תוך שני (2) ימי עסקים לאחר יום המכרז, או שלושה (3) ימי עסקים ממועד פרסום ההודעה המשלימה במקרה שלא תהיה הצעה אחידה, לפי המאוחר, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך המוצעים, בכפוף לאמור בסעיפים 2.10.3 ו- 2.10.4 להלן.

2.10.3 על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים מותנה בכך ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה וכן בעמידה בהון עצמי מינימאלי (ככל שיידרש), על פי החלופה הרלוונטית בהתאם לפרקים ו' ו- ז' להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה.

2.10.4 כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיות על פיו, רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים מותנה בקיום פיזור מזערי כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות מאה (100) מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות. יצוין כי לאור כוונת החברה להתקשר בהסכם עם עושה שוק לצורך עשיית שוק במניות החברה, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות, ממאה (100) מחזיקים לשלושים וחמישה (35) מחזיקים, ככל שימונה עושה שוק<sup>1</sup>. במסגרת ההודעה המשלימה, תפרט החברה את תנאי ההתקשרות עם עושה השוק.

בסעיף זה **"מחזיק"** - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש כאמור לעיל, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם

---

<sup>1</sup> פעילות עושה השוק כפופה לקבלת אישור הבורסה ותבוצע על פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה – חלק שלישי (פרק ט) וההנחיות על פיו.

במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.10.5 בנוסף לכך, הרישום למסחר מותנה בכך שהחברה תודיע במסגרת דיווח מיידי על תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר על התמלאות הדרישות כאמור, ובמקביל תפנה החברה לבורסה לצורך רישום ניירות הערך למסחר. לאחר שהבורסה תוודא שהתקיימו הדרישות המפורטות בסעיף זה וכי התקיימו יתר ההוראות הקבועות בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, יירשמו ניירות הערך המוצעים למסחר.

כמו כן, הרישום למסחר מותנה בהודעת החברה על השלמת הליך ההקצאה של האופציות הלא רשומות כמפורט בסעיף 3.7 בתשקיף במסגרת ההודעה המשלימה או הדיווח המיידי על תוצאות ההנפקה.

2.10.6 לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.10.3 ו- 2.10.4 לעיל, תבוטל ההצעה, ניירות הערך המוצעים לא יימכרו ולא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבו כספים מהמזמינים.

2.10.7 התבטלה ההצעה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך בדוח מיידי לרשות ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדין), ותפרסם הודעה בנדון ביום העסקים הראשון בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

## **2.11 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף**

החברה והדירקטורים בחברה, מתחייבים בחתימתם על התשקיף (והחתמים על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), כדלקמן:

2.11.1 להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי התשקיף וההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.

2.11.2 להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.11.1 לעיל.

2.11.3 לא לקבל הזמנות לניירות ערך מהצעה לציבור זו, ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה.

## **2.12 הימנעות מדילול הון**

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא ההנפקה לציבור על פי התשקיף וההודעה המשלימה והנפקת האופציות, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף, מבנהו וצורתו), התשכ"ט-1969.

## **2.13 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף**

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים.

ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת ו/או מלאה ו/או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בתשקיף, ואינן באות כמקום ייעוץ משפטי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים ולנסיבות המיוחדים לכל משקיע. כמו כן, חשוב להדגיש כי בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בשנים האחרונות, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

הוראות הדין המתוארות להלן הינן למועד התשקיף ועל כן עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה. זאת ועוד אין כל וודאות כי לא יחולו שינויים בשיעורי המס במדינות תשובות של תושבי חוץ.

### 2.13.1 הקדמה

ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 ("תיקון 147") ותיקון 169 לפקודת מס הכנסה שהתקבל בדצמבר 2008 (תיקון 147 ותיקון 169, יחד להלן: "התיקון"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעות למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום תשקיף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום תשקיף מדף זה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון. כמו כן, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011 אשר נכנס לתוקף מיום 1 בינואר 2012, לפיו בוטל מתווי הפחתות המס לחברות ויחידים, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009, ואף קבע, בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25% או שיעור מס שולי במקרים מסוימים, ול"בעל מניות מהותי"<sup>2</sup> ביחס לרווח הון ודיבידנד מ-25% ל-30% או שיעור מס שולי במקרים מסוימים.

החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014) התשע"ג-2013, כלל תיקונים בנושאים רבים ומגוונים בתחום המיסוי, ובמסגרתו, בין היתר, צומצמו הוראות הפטור ממס לתושבי חוץ על רווח הון ממכירת מניות חברה תושבת ישראל, כך שהפטור לא יחול על מכירת מניות של חברה תושבת ישראל שביום רכישתה ובשנתיה שקדמו למכירתה, עיקר שווי נכסיה הן זכות

<sup>2</sup> יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך/קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו ("בעל מניות מהותי").

במקרקעין או בכל נכס המחובר למקרקעין בישראל או זכות באיגוד מקרקעין או שעיקר שווי הנכסים בהחזקתה משקפים זכויות לניצול משאבי טבע בישראל, זכות שימוש במקרקעין וזכות הנאה מפירות המקרקעין בישראל, והכל בהתאם לסעיף 97 לפקודה. כמו כן, התווסף סעיף 1א101 לפקודה אשר קובע שחברה שמחלקת דיבידנד מ"רווחי שיערוך" כהגדרתם בסעיף זה וכפי שיוגדרו בתקנות מס הכנסה אשר עתידות להתפרסם, תחשב כמי שמכרה בפועל את הנכסים בגינם נרשמו רווחי ה"שיערוך" ורכשה אותם מחדש. כניסתן לתוקף של הוראות סעיף 1א100 לפקודה מותנית בפרסום תקנות בנושא, ותקנות כאמור טרם חוקקו עד למועד פרסום תשקיף זה. יצוין, כי בהתאם לעמדת רשות המיסים, כפי שבאה לידי ביטוי בפרשת קניון דרורים (ע"מ 44118-10-14) ובפרשת אורון אחזקות (ע"מ 38832-03-15), דיבידנד שמקורו ב"רווחי שיערוך" אינו זכאי לפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה.

ביום 6 באוגוסט 2012 אישרה הכנסת את תיקון 195 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרתו נוסף סעיף 121ב לפקודה הקובע כי יחיד יהיה חייב החל משנת 2013 במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בסעיף. סעיף זה עודכן ביום 29 בדצמבר 2016 כאשר פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התש"ז-2016 (להלן: "**חוק ההסדרים לשנים 2017-2018**"). על פי סעיף 121ב המעודכן, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2022 עלתה על 663,240 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "**מס יסף**"). לעניין זה, הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 4,911,175 שקלים חדשים (לשנת 2022) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

בחוק ההסדרים לשנים 2017-2018 הופחת שיעור מס החברות, הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, ב- 1% (ל- 24%) החל מיום 1 בינואר 2017 וב- 1% נוסף (ל- 23%) החל מיום 1 בינואר 2018.

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



לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן<sup>3</sup>:

## 2.13.2 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

(א) בהתאם לסעיף 91(ב)(1) לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת, זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה – קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר<sup>4</sup>, ב-10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה<sup>5</sup>, בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור. בהתאם לסעיף 91(ב)(2) לפקודה, במכירת ניירות ערך כאמור על ידי בעל מניות מהותי שיעור המס לגבי רווח ההון הריאלי יהא בשיעור שלא יעלה על 30%.

(ב) לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאליות והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה.

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

(ד) שיעורי המס כאמור לעיל הם על רווח ההון הריאלי המנטרל את רכיב ההצמדה הגלום ברווח. לעניין זה, יצוין כי המונח מדד מציין כי בהתאם להוראות סעיף 88 לפקודה, הינו מדד המחירים לצרכן, ואולם מי שבהיותו תושב חוץ רכש נכס במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער המטבע החוץ שבו נרכש הנכס כמדד.

(ה) שיעורי המס המוגבלים לגבי יחידים בגין רווח הון ריאלי ממכירת נייר ערך, כאמור לעיל, לא יחולו, לגבי יחיד שההכנסה בידי ממכירת ניירות ערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה שאז, יחויב היחיד במס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

נוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו

<sup>3</sup> כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68 לפקודה.

<sup>4</sup> כהגדרת "יחד עם אחר" בסעיף 88 לפקודה.

<sup>5</sup> כהגדרת "אמצעי שליטה" בסעיף 88 לפקודה.

החייבת של יחיד העולה על סכום של 663,240 ש"ח (בשנת 2022, הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם למדד).

(ו) חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.

(ז) ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבוע שלו בישראל ובהתאם לתנאי ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה, ואילו נמכר לפני רישומו כאמור לא היה זכאי תושב החוץ לפטור ממכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנה למניעת מיסוי כפל (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, הכל בהתאם להוראות האמנה הרלוונטית.

(ח) קרן נאמנות פטורה תהיה פטורה ממס בגין רווח ההון ממכירת ניירות ערך כאמור. קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידי הכנסה מ"עסק" או "ממשלח יד", אלא אם כן נקבע במפורש אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121.

(ט) לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון ממכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), תש"ג-2002 ("תקנות ניכוי מתמורה"), על המשלם תמורה ממכירת ניירות הערך, למוכר, לנכות מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור הקבוע במסגרת הוראות סעיף 126(א) לפקודה מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם.

האמור לעיל הינו בהתחשב באישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים ובהתחשב בקיזוז הפסדים שמוותר למנכה במקור לבצע בתנאים מסוימים בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניכוי מתמורה. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה, בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות האמורות בסעיף זה, ובאם התנאים אינם מתקיימים ינוכה מס רווח הון כאמור לעיל או בהתאם לאישור על שיעור ניכוי מס מופחת מאת רשות המיסים. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין,

המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים) התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. יצוין, כי באם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור כמפורט לעיל מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

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

(כ) תקנות הניכוי מרווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת ל-3 שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

### 2.13.3 קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

(א) לגבי קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותר ככלל, קיזוז הפסד הון, שאילו היה רווח הון היה חייב במס, שהיה בשנת המס ממכירת נייר ערך (לרבות מנייר ערך סחיר) כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), ובהכל בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה.

(ב) ביום 31 באוגוסט 2011 פורסם ברשומות תיקון תקנות ניכוי מתמורה, אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2012. במסגרת התיקון כאמור בתקנה 9 לתקנות ניכוי מתמורה, נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור על ידי המשלם, בין היתר, ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים") יקוזז החייב כהגדרתו בתקנות ניכוי מתמורה את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר הפסד, בין טרם יצירת הפסד ובין לאחר המועד האמור. פקיד השומה רשאי לאשר במקרים מסוימים לצרכי ניכוי המס במקור קיזוז הפסדים מתיק ניירות ערך המנוהל שלא על ידי החייב כהגדרתו בתקנות ניכוי מתמורה.

(ג) בהתאם להוראות סעיף 92(א)(4) לפקודה, הפסד הון שנוצר בשנת המס ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולם בגין אותו נייר ערך ו/או כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (ובלבד ששיעור המס החל על ריבית ודיבידנד מנייר הערך האחר כאמור לא עולה על השיעור הקבוע במסגרת סעיף 126(א) לפקודה אם הוא חבר בני אדם ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה אם הוא יחיד). קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות

ריבית או דיבידנד כאמור.

(ד) יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

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

(ו) בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה ובכפוף לתנאים הקבועים באותו סעיף, יכול מוכר מניה שהינו חברה או יחיד אשר היה בעל מניות מהותי בחברה במועד המכירה או ביום כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה, לבקש כי יחול הסעיף כאמור הקובע כי על חלק מהרווחים הראויים לחלוקה<sup>6</sup> בהתאם לחלקו היחסי ברווחים של המוכר מכלל הזכויות לרווחים בחברה, יחול שיעור המס שהיה חל עליהם אילו היו מתקבלים כדיבידנד בסמוך לפני המכירה, לפי סעיפים 125ב או 126(ב) לפקודה, לפי העניין, ולא השיעור הקבוע בסעיף 91 לפקודה.

(ז) בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה אך לא יותר מסכום ההפסד, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור 15% או יותר.

#### 2.13.4 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד המחולק מרווחי החברה

ניכוי מס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

(א) דיבידנד שמקורו במניות החברה, ככלל, יהיה חייב, בהתאם לסעיף 125ב(1) לפקודה, במס בידי יחידים בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה, בהתאם לסעיף 125ב(2) לפקודה, 30%.

נוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו החייבת של יחיד העולה על סכום של 663,240 ש"ח (בשנת 2022, הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם למדד).

---

6 כהגדרתם בסעיף 94 לפקודה.

(ב) ככלל, דיבידנד המתקבל בידי חברה תושבת ישראל (למעט חברה משפחתית) לא יבוא במניין ההכנסה החייבת, ובלבד שמקור הדיבידנד אינו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל ונתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות.

(ג) על הכנסתו החייבת של חבר בני אדם מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל וכן דיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יוטל מס חברות בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה ובכפוף להוראות סעיף 126(ג) לפקודה.

(ד) לפי סעיף 125(ב3) לפקודה דיבידנד המתקבל בידי חברה משפחתית יחויב בשיעור של 25% למעט אם "הנישום המייצג" הינו "בעל מניות מהותי", במישרין או בעקיפין, בחברה המחלקת, שאז הדיבידנד ימוסה בשיעור של 30%, והכל לפי הוראות הסעיף.

(ה) תושב חוץ יהיה חייב במס בגין דיבידנדים בשיעור של 25%, למעט תושב חוץ שהיה בעל מניות מהותי במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו לו, שאז יהא שיעור המס 30%, אולם שיעורי מס אלו עשויים להיות מופחתים בהתאם להוראות אמנה למניעת כפל המס (אם קיימת ורלוונטית) שנכרתה בין מדינת ישראל ובין מדינת התושבות של תושב החוץ.

(ו) דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד שההכנסה אינה הכנסה מעסק או משלח יד בידי אלא אם נקבע במפורש אחרת.

(ז) קרן נאמנות פטורה תהא פטורה ממס בגין דיבידנד שמתקבל בידיה. קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור, בהתאם לתנאים אשר בסעיף 9(2) לפקודה כאמור.

(ח) בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו - 2005, שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהינו בעל מניות מהותי בחברה, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו לו ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של 25%. לגבי יחיד או תושב חוץ, שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד התשלום או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו לתשלום, אשר אינן רשומות ו/או מוחזקות בחברה לרישומים, ינכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור, בשיעור של 30%. לגבי תושב חוץ שיעור ניכוי במקור עשוי להיות בכפוף גם להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת ישראל למדינת תושבותו של המקבל וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים מראש, ככל שיינתן.

(ט) לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

**יש לציין כי בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון ובפרק שני 1 לפקודה, בשנים האחרונות, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות**

לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

עוד יצוין כי סוגיות המס הקשורות בפעילות החברה טרם נדונו במלואם בפסיקת בתי המשפט בישראל, ואין כל אפשרות לצפות או לקבוע כיצד יפסקו בתי המשפט אם וכאשר תובאנה הסוגיות האמורות להכרעתם. כמו כן, אין אפשרות לצפות מה תהיה עמדתם של שלטונות המס ולא ניתן להבטיח כי לא תהיה שינוי בעמדת רשות המיסים. לכל אלה, כאמור לעיל יכולות להיות השלכות מהותיות על משטר המס שיחול על החברה והמשקיעים.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי ניירות ערך, ואינו בא במקום יעוץ מקצועי בנדון, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מוצע כי רוכשי ניירות הערך המוצעים יפנו לקבלת יעוץ מקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים הנוגעים לכל רוכש נייר ערך.

#### 2.14 ההודעה המשלימה

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו, בכמות ותנאי ההצעה. בהודעה המשלימה יכללו הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות הודעה משלימה ובכלל זאת, הנתונים כדלקמן:

- 2.14.1 אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לרישום על פי התשקיף.
- 2.14.2 מועד המכרז לציבור (אם ייערך), המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה.
- 2.14.3 פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה.
- 2.14.4 שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצויינים בסעיף 2.2 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.
- 2.14.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.14.4 לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.2 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף וכן שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2(ב)(3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), תשס"ו - 2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.14.6 כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים, כאמור בסעיף 2.14.4 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה. בנוסף יינתן פירוט של ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, הכמות והמחיר להם התחייבו והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על ידי הציבור.

2.14.7 פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסומו של התשקיף ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בסעיף 2.14.4 לעיל, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, על פי תשקיף זה לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות - ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות - ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.14.8 ההודעה המשלימה תוגש לרשות באמצעות מערכת המגני"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

2.14.9 במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום עם החתמים המתמחרים והחתמים.

## **2.15 ריכוז, חיתום והפצה**

2.15.1 בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי התשקיף, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם ריכוז, לשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז ההנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.15.2 בכפוף להוראות כל דין, תהיה החברה רשאית להתקשר עם חתם או מספר חתמים, לצורך הבטחת ההצעה על פי התשקיף בחיתום ולשלם עמלות חיתום ואו תשלומים אחרים. עיקרי הסכם החיתום, לרבות שמות החתמים המתמחרים והחתמים האחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, ככל שיהיו, יפורטו בהודעה המשלימה. יובהר, כי הצעת ניירות ערך על פי התשקיף חייבת בחיתום לרכישתן של 25% מהיחידות מתוך היחידות המוצעות על פי התשקיף. נכון למועד התשקיף, אין כל וודאות, כי הסכם חיתום כאמור ייחתם וניירות הערך של החברה יובטחו בחיתום מלא או חלקי.

2.15.3 בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים, אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום, עמלת הפצה, ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה.

2.15.4 כמו כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי התשקיף, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל פי יתר התנאים, כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

#### **2.16 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף**

על פי תשקיף המדף, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה (מטעם החברה או מציע), מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (ביחד בסעיף זה: "ניירות הערך"). הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.



## פרק 3: הון החברה והמחזיקים בו

### 3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף

הון המניות הרשום של החברה בתאריך התשקיף הוא 1,000,000 ש"ח, והוא מורכב מ- 100,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "המניות").  
להלן פרטים בדבר הון המניות המונפק והנפרע של החברה סמוך לפני תאריך התשקיף ולאחר ההנפקה, בהנחה של היענות מלאה לרכישת כל המניות המוצעות על פי התשקיף:

סוג המניות	הון מונפק ונפרע למועד התשקיף	הון מונפק ונפרע לאחר ההנפקה
מניות רגילות	450,000 ש"ח ע.ג. (45,000,000 מניות)	570,000 ש"ח ע.ג. (57,000,000 מניות)

### 3.2 השינויים שחלו בהון המניות הרשום של החברה מיום הקמתה

להלן פרטים בדבר השינויים שחלו בהון המניות הרשום של החברה מאז הקמתה:

תאריך	מהות השינוי	הון המניות הרשום (בש"ח ע.ג.)	הון המניות הרשום (מספר המניות הרגילות)
28 בנובמבר, 2021	הקמת החברה	1,000	100,000
30 בדצמבר, 2021	הגדלת הון המניות הרשום	999,000	99,900,000
סה"כ הון מניות רשום לתאריך התשקיף		1,000,000	100,000,000

### 3.3 עסקת השינוי המבני

החברה הוקמה כאמור לצורך ביצוע עסקה לשינוי מבנה וקליטת פעילותה, עסקה ונכסיה של שותפות בית וגג, אשר הושלמה ביום 9 בפברואר 2022 (להלן: "מועד השינוי המבני" או "ההשלמה"). במועד ההשלמה, זכויות השליטה והניהול בשותף הכללי ובשותפות הוחזקו בידי אלונה בר-און, צביקה רובינשטיין, רון שחר, איתי הוז, רונן עקביה ושחר קליין (להלן יחדיו: "היזמים").

במועד השינוי המבני בוצעו הפעולות הבאות:

3.1.1 משקיעים בשותפות המחזיקים ב- 99.46% מזכויות שותף מוגבל בשותפות (להלן: "משקיעי הקרן") העבירו לבעלות החברה את כל זכויותיהם בשותפות, בתמורה להקצאת 40,403,387 מניות רגילות של החברה, בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד ממשקיעי הקרן בשותפות;

3.1.2 בית וגג ניהול בע"מ, חברה פרטית ייעודית שהוקמה על ידי היזמים ביום 19.12.2021 (להלן: "חברת היזמים") הקצתה מניות ללא תמורה לרפי אהרונסון (המכהן כדירקטור בחברה) ולחברה בבעלות מלאה של דן מריאן (המכהן כדירקטור בחברה). נוסף לכך, חברת היזמים הקצתה מניות למספר משקיעים מוסדיים בתמורה לרכישת זכויות כלכליות מסוימות שהוחזקו על ידי גופים אלו, ומיד לאחר מכן בוצע מיזוג בדרך של החלפת מניות בין חברת היזמים לחברה, כך שכל הון המניות המונפק של חברת היזמים (100%) הועבר במועד השינוי

המבני לבעלות החברה, בתמורה להקצאת 4,596,613 מניות רגילות של החברה לבעלי המניות של חברת היזמים (להלן: "מניות המיזוג"), כמפורט בטבלה להלן:

בעל המניות	הערות	הקצאת מניות המיזוג	
		כמות מניות המיזוג שהוקצו	% בחברה לאחר הקצאת מניות המיזוג
1	אנה לו בע"מ	597,270	1.33%
2	הוז פעילות בע"מ	645,698	1.43%
3	מאגמה אר. אי. נדל"ן בע"מ	1,291,395	2.87%
4	נוף ערים תמ"א 38 בע"מ	1,291,395	2.87%
5	רפי אהרונוסון	104,926	0.23%
6	עידנים ניהול ואחזקות 2000 בע"מ	104,926	0.23%
7	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	248,832	0.56%
8	הפניקס פנסיה וגמל בע"מ	22,621	0.05%
9	פועלים אקוויטי בע"מ	180,969	0.40%
10	מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ	108,581	0.24%
	סך הכל	4,596,613	10.21%

לפרטים נוספים בדבר עסקת שינוי המבנה וההשלמה ראו סעיף 6.2 לתשקיף.

### 3.4 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה מיום הקמתה

להלן פרטים בדבר השינויים שחלו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה מאז הקמתה:

תאריך	מהות השינוי והתמורה שהתקבלה בגין המניות	מניות רגילות
28 בנובמבר, 2021	הקמת החברה	1
9 בפברואר, 2022	הקצאת מניות למשקיעי הקרן במסגרת השלמת השינוי המבני	40,403,387
9 בפברואר, 2022	הקצאת מניות המיזוג כמפורט בסעיף 3.3 לעיל.	4,596,612
סה"כ הון מניות מונפק לתאריך התשקיף		45,000,000

### 3.5 ההחזקה במניות החברה

בטבלה להלן מובאים נתונים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בדבר החזקות של בעלי עניין ונושאי משרה בחברה במניות רגילות וכן באופציות לא רשומות אשר יוקצו לפני הרישום למסחר לפי תכנית אופציות היזמים ותכנית אופציות 2022, כהגדרתן בסעיף 3.7 להלן. כמפורט בסעיף 3.7.2 להלן, כמות האופציות שיוקצו לפני הרישום למסחר מכוח תכנית אופציות 2022 תיקבע ערב פרסום ההודעה המשלימה, בהתאם למחיר המניה שיהיה נקוב בהודעה המשלימה (להלן בסעיף זה: "מחיר המניה בהנפקה"). כמויות האופציות מכוח תכנית אופציות 2022 המפורטות בטבלה להלן חושבו בהנחה שמחיר המניה בהנפקה יהיה זהה למחיר המניה הנקוב בתשקיף להשלמה זה (היינו, 10 ש"ח למניה).

ברם, אם בפועל מחיר המניה בהנפקה יהיה שונה, ישתנו בהתאם כמויות האופציות שיוקצו לפני הרישום למסחר מכוח תכנית אופציות 2022, ופרטים מעודכנים בקשר לכך יובאו במסגרת ההודעה המשלימה.

הנתונים בטבלה להלן חושבו בהנחה שכל המניות המוצעות על פי התשקיף תירכשנה. הנתונים בדבר שיעור החזקות בדילול מלא חושבו בהנחה שכל האופציות הלא רשומות ימומשו למניות, על אף שעל פי תנאיהן האופציות ניתנות למימוש גם במנגנון מימוש נטו (cashless).

שם בעל המניות	מניות	אופציות לא רשומות שיוקצו לפי תכנית אופציות היזמים	אופציות לא רשומות שיוקצו לפי תכנית אופציות 2022	שיעור מההון המונפק והנפרע בתאריך התשקיף	שיעור מההון המונפק בתאריך הדילול מלא	שיעור מההון המונפק לאחר ההנפקה	שיעור מההון המונפק לאחר ההנפקה בדילול מלא
הפניקס חברה לביטוח בע"מ <sup>1</sup>	10,615,036	-	-	23.589%	20.751%	18.623%	16.808%
הפניקס פנסייה וגמל בע"מ <sup>1</sup>	8,354,476	-	-	18.566%	16.332%	14.657%	13.228%
פועלים אקוויטי בע"מ <sup>2</sup>	3,959,535	-	-	8.799%	7.740%	6.947%	6.270%
מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ <sup>3</sup>	4,471,461	-	-	9.937%	8.741%	7.844%	7.080%
בית וגג פידר השקעות א' בע"מ <sup>4</sup>	5,027,593	-	-	11.172%	9.828%	8.820%	7.961%
<b>סה"כ החזקות בעלי עניין מכוח אחזקה במניות</b>	<b>32,428,101</b>	-	-	<b>72.063%</b>	<b>63.392%</b>	<b>56.891%</b>	<b>51.347%</b>
שלמה זוהר (יו"ר הדירקטוריון)	-	-	888,646	-	1.737%	-	1.407%

<sup>1</sup> למיטב ידיעת החברה, הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס פנסייה וגמל בע"מ הן חברות בקבוצת דיווח מוסדית, הכוללת, בין היתר, את חברת האם הפניקס אחזקות בע"מ, ואת Beenus Lux S.a.r.l שהתאגדה בלוקסמבורג שהיא בעלת השליטה בהפניקס אחזקות בע"מ (להלן: **קבוצת הפניקס**). בעלי השליטה ב- Beenus Lux S.a.r.l הם: CCP III Cayman GP Ltd. ו-Matthew Botein ו-Lewis (Lee) Sachs. החזקות בקבוצת הפניקס המפורטות לעיל כוללות 3,109,824 מניות המוחזקות נוסטרו להלן: **"מניות הנוסטרו"** והיתרה עבור עמיתים. למיטב ידיעת החברה, על פי כללי ההשקעה המחייבים שחלים על הפניקס כקבוצה של משקיעים מוסדיים, שיעור החזקותיה של קבוצת הפניקס במניות החברה לאחר ההנפקה ייחשב "חריגה פאסיבית" מהשיעור המירבי של 20% אשר משקיע מוסדי רשאי להחזיק מאמצעי השליטה בתאגיד ציבורי, ובהתאם להוראות קודקס הרגולציה של רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון, על קבוצת הפניקס לתקן את החריגה הפאסיבית האמורה בתוך תקופה שתאשר ועדת ההשקעות של המשקיע המוסדי, בכפוף לכללי החסימה של הבורסה וחסימת המיטוי שחלה על המניות. בתקנון החברה, המצורף כנספח לפרק 4 בתשקיף, נקבעו הוראות לפיהן אם וכל עוד תאגידים בקבוצת הפניקס יחזיקו במצטבר מעל 20% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, אזי מניות הנוסטרו לא תקנינה לקבוצת הפניקס זכויות הצבעה כלשהן, כל עוד הן מוחזקות על ידי קבוצת הפניקס. לפרטים נוספים ראה סעיפים 1.9-1.10 לתקנון.

<sup>2</sup> למיטב ידיעת החברה, פועלים אקוויטי בע"מ היא זרוע ההשקעות הריאליות של בנק הפועלים בע"מ (להלן: **"פועלים אקוויטי"**). נוסף להחזקות המפורטות לעיל, פועלים אקוויטי מחזיקה בכ- 19.2% מהזכויות בבית וגג פידר השקעות א' בע"מ.

<sup>3</sup> למיטב ידיעת החברה, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (להלן: **"מבטחים"**) היא קרן פנסייה ותיקה שבהסדר, המנוהלת על ידי מנהל מיוחד המתמנה על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון. המנהל המיוחד של מבטחים בתאריך התשקיף הוא מר אפי סנדרוב, אשר מונה לתפקיד זה בחודש אוגוסט 2021.

<sup>4</sup> בית וגג פידר השקעות א' בע"מ (להלן: **"הפידר"**) היא חברה פרטית שהתאגדה בישראל בחודש דצמבר 2013, במטרה להשקיע את כל הונה בשותפות בית וגג, ולצורך זה גייסה הון מקבוצה של 16 בעלי מניות פרטיים ומוסדיים. פועלים אקוויטי היא בעלת המניות הגדולה ביותר של הפידר, ומחזיקה כ- 19.2% מהון הפידר. בהתאם להסכם ההשקעה ובעלי מניות של הפידר ותקנון ההתאגדות שלה, הדירקטור היחיד בדירקטוריון של הפידר לכל אורך חייה החברה יהיה בית וגג ג.ל. בע"מ. בית וגג ג.ל. בע"מ שימשה כשותף כללי של שותפות בית וגג עד למועד השינוי המבני. סמוך לפני תאריך התשקיף מסרו בעלי המניות של הפידר לחברה כי לפני הרישום למסחר של מניות החברה בכוונתם להעביר את מרבית מניות החברה המוחזקות על ידי הפידר לבעלותם הישירה של בעלי המניות של הפידר, בכפוף להשגת ההסכמות והאישורים הנדרשים לצורך כך. ככל שהפידר יעביר מניות של החברה לבעלי מניותיו לפני הרישום למסחר כאמור לעיל, תעדכן החברה את הפרטים בקשר לכך במסגרת ההודעה המשלימה.

1.583%	1.048%	1.954%	1.327%	-	402,530	597,270	אלונה בר-און (דירקטור) <sup>5</sup>
0.933%	0.798%	1.152%	1.011%	-	134,176	455,140	רפי אהרונסון (דירקטור) <sup>6</sup>
1.212%	1.108%	1.497%	1.403%	-	134,176	631,473	דן מריאן (דירקטור) <sup>7</sup>
2.560%	1.133%	3.161%	1.435%	434,650	536,707	645,697.5	רונן עקביה (מנכ"ל) <sup>8</sup>
2.423%	1.133%	2.991%	1.435%	347,720	536,707	645,697.5	שחר קליין (סמנכ"ל) <sup>9</sup>
2.423%	1.133%	2.991%	1.435%	347,720	536,707	645,697.5	צביקה רובינשטיין (סמנכ"ל ומשנה למנכ"ל) <sup>10</sup>
2.285%	1.133%	2.821%	1.435%	260,790	536,707	645,698	איתי הוז (סמנכ"ל) <sup>11</sup>
2.285%	1.133%	2.821%	1.435%	260,790	536,707	645,697.5	רון שחר (סמנכ"ל) <sup>12</sup>
0.413%	-	0.510%	-	260,790	-	-	מיכאל בריק (סמנכ"ל)
<b>17.524%</b>	<b>8.619%</b>	<b>21.635%</b>	<b>10.916%</b>	<b>2,801,106</b>	<b>3,354,417</b>	<b>4,912,371</b>	<b>סה"כ החזקות נושאי משרה</b>
<b>68.871%</b>	<b>65.510%</b>	<b>85.027%</b>	<b>82.979%</b>	<b>2,801,106</b>	<b>3,354,417</b>	<b>37,340,472</b>	<b>סה"כ בעלי עניין ונושאי משרה</b>
12.128%	13.437%	14.973%	17.021%	-	-	7,659,528	בעלי מניות אחרים שאינם בעלי עניין <sup>13</sup>
19.001%	21.053%	-	-	-	-	12,000,000	ציבור המשקיעים בהנפקה
<b>100.000%</b>	<b>100.000%</b>	<b>100.000%</b>	<b>100.000%</b>	<b>2,801,106</b>	<b>3,354,417</b>	<b>57,000,000</b>	<b>סה"כ</b>

<sup>5</sup> אלונה בר-און מחזיקה במניות החברה באמצעות חברת אנה לו בע"מ שבבעלותה המלאה. המניות המוחזקות על ידי אנה לו בע"מ הוקצו לה במסגרת ההשלמה של השינוי המבני, בשלב המיזוג עם חברת היזמים כמפורט בסעיף 3.3 לעיל.

<sup>6</sup> החזקותיו של רפי אהרונסון כוללות 104,926 מניות שהוקצו לו במסגרת ההשלמה של השינוי המבני, בשלב המיזוג עם חברת היזמים כמפורט בסעיף 3.3 לעיל, ו-350,214 מניות נוספות שהוקצו במסגרת השלמת השינוי המבני לשלוש חברות פרטיות בבעלותו אשר החזיקו בזכויות שותף מוגבל בשותפות.

<sup>7</sup> החזקותיו של דן מריאן כוללות 104,926 מניות שהוקצו לעידנים ניהול ואחזקות 2000 בע"מ, חברה בבעלותו המלאה, במסגרת ההשלמה של השינוי המבני, בשלב המיזוג עם חברת היזמים כמפורט בסעיף 3.3 לעיל, ו-526,547 מניות נוספות שהוקצו לחברה זו בהשלמת השינוי המבני בגין זכויות שותף מוגבל אותן היא רכשה בחודש נובמבר 2021 מצד שלישי, בתמורה המשקפת מחיר של 5.7 ש"ח למניה.

<sup>8</sup> רוני עקביה מחזיק במניות החברה באמצעות זכויותיו (בשיעור 50%) בחברת מאגמה אר. אי נדליין בע"מ, שהיא בבעלות משותפת של רוני עקביה ושחר קליין, בחלקים שווים ביניהם. המניות המוחזקות על ידי מאגמה אר. אי נדליין בע"מ הוקצו לה במסגרת ההשלמה של השינוי המבני, בשלב המיזוג עם חברת היזמים כמפורט בסעיף 3.3 לעיל.

<sup>9</sup> שחר קליין מחזיק במניות החברה באמצעות זכויותיו בחברת מאגמה אר. אי נדליין בע"מ (ראה ה"ש 8 לעיל).

<sup>10</sup> צביקה רובינשטיין מחזיק במניות אלה באמצעות זכויותיו (בשיעור 50%) בחברת נוף ערים תמ"א 38 בע"מ, שהיא בבעלות משותפת של צביקה רובינשטיין ורון שחר, בחלקים שווים ביניהם. המניות המוחזקות על ידי נוף ערים תמ"א 38 בע"מ הוקצו במסגרת ההשלמה של השינוי המבני, בשלב המיזוג עם חברת היזמים כמפורט בסעיף 3.3 לעיל.

<sup>11</sup> איתי הוז מחזיק במניות אלה באמצעות חברת הוז פעילות בע"מ שבבעלותו המלאה. מניות אלו הוקצו להו פעילות בע"מ במסגרת ההשלמה של השינוי המבני, בשלב המיזוג עם חברת היזמים כמפורט בסעיף 3.3 לעיל.

<sup>12</sup> רון שחר מחזיק במניות אלה באמצעות זכויותיו בנוף ערים תמ"א 38 בע"מ (ראה ה"ש 10 לעיל).

<sup>13</sup> 24 בעלי מניות שאינם נושאי משרה או בעלי עניין בחברה, אשר הוקצו להם מניות בהשלמת השינוי המבני, תמורת זכויות שותף מוגבל בשותפות בהן החזיקו במשך תקופה העולה על 12 חודשים לפני מועד התשקיף ומתקיימים לגביהם התנאים המפורטים בסעיף 3.8.6 להלן, ולפיכך לא תחולנה עליהם הוראות החסימה מכוח הנחיות הבורסה המפורטות בסעיף 3.8.3 להלן.

**3.6** למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף לא קיים בחברה בעל שליטה כמשמעותו בחוק ניירות ערך.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף לא קיימים הסכמים בין בעלי המניות המפורטים בטבלה לעיל בנוגע להחזקה במניות החברה.

### **3.7 הקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה ועובדים**

#### **3.7.1 תכנית אופציות היזמים**

במסגרת הסכם השינוי המבני הוסכם בין הצדדים כי לאחר השלמת העסקה ולפני ההנפקה לציבור יוקצו לקבוצת היזמים אופציות לא רשומות בכמויות ובתנאים שיפורטו להלן. בהתאם לכך, ביום 8 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית להקצאת האופציות האמורות, הכוללת 3,354,417 אופציות לרכישת 3,354,417 מניות רגילות (להלן: **"תכנית אופציות היזמים"**), במסגרתה נקבע, בין היתר, כי הקצאת האופציות מכוחה תיעשה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. כמו כן, במועד האמור אישר הדירקטוריון את מינויה של אי.בי.אי תגמול הוני ונאמנויות (2004) בע"מ (להלן: **"אי.בי.אי"**) כנאמן לתכנית ולהקצאת האופציות האמורות. כמו כן, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה את הקצאת אופציות היזמים, כמפורט בטבלה בסעיף 3.5 לעיל. מחיר המימוש של אופציות היזמים יהיה מחיר מניות החברה בהנפקה כפי שיהיה נקוב בהודעה המשלימה. מובהר כי מכוח תכנית אופציות היזמים לא יוקצו אופציות נוספות בעתיד. החברה תקצה בפועל את אופציות היזמים, בהתאם להחלטת הדירקטוריון, לאחר פרסום תשקיף זה אך לפני מועד הרישום של מניות החברה למסחר בבורסה, ותעדכן בדבר ביצוע ההקצאה האמורה במסגרת ההודעה המשלימה. יצוין כי תכנית אופציות היזמים מוחרגת ממדיניות התגמול של החברה, המצורפת כנספח לפרק 8 בתשקיף.

#### **3.7.2 תכנית אופציות 2022**

ביום 8 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית נוספת להקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה ועובדים בחברה (להלן: **"תכנית אופציות 2022"**), במסגרתה נקבע, בין היתר, כי הקצאת האופציות מכוחה תיעשה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. כמו כן, במועד האמור אישר הדירקטוריון את מינויה של אי.בי.אי כנאמן לתכנית. ביום 24 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאת אופציות לנושאי משרה לפי תכנית אופציות 2022 (להלן: **"החלטת ההקצאה"**), כמפורט להלן:

מועד הפקיעה	מחיר המימוש	תקופת ההבשלה	כמות האופציות / שווי האופציות	נושא המשרה
האופציות בכל אחת מהמנות ניתנות למימוש בתוך שנתיים ממועד ההבשלה של המנה הרלוונטית	מחיר ההנפקה	האופציות תבשלה ב- 4 מנות שוות על פני תקופה של 4 שנים שתחילתה במועד הענקת האופציות (" <b>המנות</b> ")	888,646 אופציות	שלמה זוהר (יו"ר)
	מנה ראשונה – מחיר ההנפקה + 8% ;		1,200 אלפי ש"ח	רון עקביה (מנכ"ל)
	מנה שנייה – מחיר ההנפקה + 15% ;		960 אלפי ש"ח	שחר קליין (סמנכ"ל)
	מנה שלישית – מחיר ההנפקה + 20% ;		960 אלפי ש"ח	צביקה רובינשטיין (סמנכ"ל ומשנה למנכ"ל)
	מנה רביעית – מחיר ההנפקה + 25% ;		720 אלפי ש"ח	איתי הוז (סמנכ"ל)
			720 אלפי ש"ח	רון שחר (סמנכ"ל)
			720 אלפי ש"ח	מיכאל בריק (סמנכ"ל)

בהחלטת ההקצאה נקבע כדלקמן :

א. האופציות יוקצו לנושאי המשרה ערב פרסום ההודעה המשלימה. כמות האופציות שיוקצו לנושאי המשרה, למעט שלמה זוהר, תחושב על פי שווי האופציות הנקוב בטבלה (המשקף 3 משכורות בכל שנה בתקופת ההבשלה ובסה"כ 12 משכורות), בהתאם למודל הבינומי, אשר עקבי עם נוסחת black-scholes, על בסיס ההנחות הבאות:<sup>14</sup>

מנה ראשונה	מנה שנייה	מנה שלישית	מנה רביעית	
0%	0%	0%	0%	דיבידנד צפוי
40.17%	38.21%	38.78%	37.34%	סטיית תקן
0.68%	0.88%	1.02%	1.21	ריבית חסרת סיכון

ב. בהתייחס למחיר המימוש, "מחיר הההנפקה" הוא המחיר למניה כפי שיהיה נקוב בהודעה המשלימה.

ג. בכפוף למפורט לעיל, על האופציות שיוקצו על פי החלטה זו יחולו כל תנאיה הכלליים של תכנית אופציות 2022 המפורטים בסעיף 3.7.3 להלן.

החברה תעדכן בדבר ביצוע ההקצאות המפורטות לעיל במסגרת ההודעה המשלימה.

מובהר כי בכוונת החברה להקצות בעתיד אופציות נוספות מכוח תכנית אופציות 2022 לעובדים ונושאי משרה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

### 3.7.3 תנאים עיקריים של תכנית אופציות היזמים ותכנית אופציות 2022

להלן פירוט של התנאים העיקריים של תכנית אופציות היזמים ותכנית אופציות 2022 (להלן יחד: "התכניות").

תכנית אופציות 2022	תכנית אופציות היזמים	
כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה. הקצאת אופציות ותנאי המימוש של האופציות כפופים להוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בדבר מחיר מזערי למניה. לא יבוצע מימוש של אופציות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהאירועים האמורים, בפסקה זו: "אירוע חברה"). אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור. כל הקצאת של אופציות מכוח תכנית אופציות 2022 תהא כפופה לאישור הבורסה לרישום המניות שתנבענה ממימוש האופציות למסחר בבורסה.		כללי
לא נקבעה	3,354,417	כמות האופציות בתכנית
מחיר המימוש של אופציות שיוחלט להקצותן לפני הרישום למסחר יהיה מחיר מניות החברה	מחיר מניות החברה בהנפקה.	מחיר המימוש

<sup>14</sup> בסעיף 3.5 לעיל פורטו כמויות האופציות שיוקצו לנושאי המשרה מכוח תכנית אופציות 2022, בהתאם למנגנון המפורט לעיל, תחת ההנחה שמחיר המניה בהנפקה יהיה זהה למחיר למניה הנקוב בתשקיף להשלמה זה.

<p>בהנפקה. בהתאם למדיניות התגמול של החברה, מחיר המימוש של אופציות שיוקצו לאחר הרישום למסחר יהיה בהתאם לשער הנעילה הממוצע של מניות החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו להחלטת הדירקטוריון על הקצאת האופציות. במועד קבלת החלטה להקצאת אופציות לפי התכנית רשאי הדירקטוריון לקבוע מחיר מימוש גבוה יותר מהמפורט לעיל.</p>		
<p>אלא אם ייקבע אחרת על ידי הדירקטוריון במועד ההקצאה, כל אופציה תפקע לאחר חלוף 6 שנים ממועד הקצאתה.</p>	<p>שליש מכמות האופציות יפקע בתום 24 חודשים ממועד השלמת עסקת השינוי המבני, היינו מיום 9 בפברואר, 2022 (להלן: "מועד ההשלמה"); שלישי נוסף מכמות האופציות יפקע בתום 4 שנים ממועד ההשלמה; והשלישי האחרון מכמות האופציות יפקע בתום 6 שנים ממועד ההשלמה.</p>	<p><b>תקופת המימוש</b></p>
<p>אלא אם ייקבע אחרת על ידי הדירקטוריון במועד ההקצאה, האופציות תבשלנה ב-4 מנות שוות על פני תקופה של 4 שנים מהמועד שיקבע הדירקטוריון.</p> <p>בהעדר קביעה אחרת של הדירקטוריון, תקופת ההבשלה תחשב רק תקופה בה קיימים יחסי עובד – מעביד, או תקופת מתן השירותים, או תקופת כהונה כדירקטור, בין החברה לבין הניצע, לפי העניין.</p> <p>כפוף לאמור במדיניות התגמול של החברה, הדירקטוריון רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לקבוע הוראות בדבר האצה של תקופת ההבשלה לגבי האופציות אשר הוענקו לפי התוכנית, כולן או חלקן, או בדבר הסרת מגבלות הנוגעות למימוש האופציות, והכל כפוף לכל דין.</p>	<p><b>(א) תקופת ההבשלה שתחול לגבי אופציות שהוענקו לנושאי המשרה רונן עקביה, שחר קליין, צביקה רובינשטיין ואיתי הוז תהיה כדלקמן:</b> שליש מהאופציות תבשלנה לאחר חלוף 18 חודשים ממועד ההשלמה; שלישי נוסף מהאופציות תבשלנה לאחר חלוף 3 שנים ממועד ההשלמה; ושלישי אחרון מהאופציות תבשלנה לאחר חלוף 4 שנים ממועד ההשלמה.</p> <p>אם החברה תסיים את העסקתו של אחד הניצעים הנ"ל, שלא עקב קיומה של "עילת פיטורין" (כהגדרתה בהסכם השינוי המבני), תואץ תקופת ההבשלה של האופציות שהוענקו לניצע אשר טרם הבשילו עד סיום העסקתו, כך שכל האופציות תבשלנה מיידי ותהיינה ניתנות למימוש מיידי למניות.</p> <p>בנוסף, אם רונן עקביה, מנכ"ל החברה, יסיים ביוזמתו את העסקתו בחברה בעקבות אירוע שינוי שליטה (כהגדרת המונח בהסכם השינוי המבני), תואץ תקופת ההבשלה של האופציות אשר טרם הבשילו עד למועד סיום העסקתו, כך שכל האופציות תבשלנה מיידי ותהיינה ניתנות למימוש מיידי למניות.</p> <p><b>(ב) תקופת ההבשלה שתחול לגבי האופציות שהוענקו לניצעים האחרים (להלן: "הניצעים האחרים"), תהיה כדלקמן:</b> שליש מהאופציות תבשלנה לאחר חלוף 4 חודשים ממועד ממועד ההשלמה; שלישי נוסף מהאופציות תבשלנה לאחר חלוף 8 חודשים ממועד ההשלמה; ושלישי אחרון מהאופציות תבשלנה לאחר חלוף 12 חודשים ממועד ההשלמה.</p> <p>אם החברה תסיים את העסקתו של אחד הניצעים האחרים, מכל סיבה או עילה, אזי תואץ תקופת ההבשלה של האופציות שהוענקו לניצע אשר טרם הבשילו עד סיום העסקתו, כך שכל האופציות תבשלנה מיידי ותהיינה ניתנות למימוש מיידי למניות.</p> <p>בהעדר קביעה אחרת של הדירקטוריון, תקופת ההבשלה תחשב רק תקופה בה קיימים יחסי עובד – מעביד, או תקופת מתן השירותים, או תקופת כהונה כדירקטור, בין החברה לבין הניצע, לפי העניין.</p>	<p><b>מועדי הבשלה (vesting)</b></p>
<p>מימוש כתבי האופציה ייעשה, לבחירת הניצע, בדרך של תשלום במזומן של מחיר המימוש או במגנון cashless ("מימוש נטו"). במקרה של מימוש נטו יהיה נושא המשרה זכאי לקבל את מניות המימוש לפי הנוסחה שלהלן תמורת סכום הערך הנקוב המצטבר של מניות המימוש שיוקצו לו. למרות האמור לעיל וכפוף לדין החל לרבות תקנון הבורסה, הדירקטוריון רשאי לקבוע כי הניצע לא ישלם את סכום הערך הנקוב וכי החברה תהווה חלק מרווחיה להון מניות או תנהג בכל דרך אחרת המותרת על-פי דין:</p> $X = \frac{Y(A - B)}{A - N}$		<p><b>מנגנון המימוש</b></p>

<p>כאשר לצורך זה:  <math>X =</math> מספר המניות הנובעות ממימוש האופציות;  <math>Y =</math> מספר האופציות הכלולות בהודעת המימוש;  <math>A =</math> שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום שקדם למועד המימוש (כהגדרתו לעיל) ובמקרה שהמימוש יתבצע לפני IPO אזי A ישקף את שווי מניית החברה, כפי שייקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי;  <math>B =</math> מחיר המימוש למניה;  <math>N =</math> הערך הנקוב של המניות.</p>	
<p><b>התאמה עקב חלוקת מניות הטבה:</b>  אם תחלק החברה מניות הטבה והתאריך הקובע לחלוקתן ("תאריך ההטבה") יחול לאחר מועד הקצאת האופציות אך לפני המימוש שלהן, אזי לא ישתנה מחיר המימוש של האופציות, אך יגדל מספר המניות שהניצע יהיה זכאי להן בעת המימוש במספר המניות שהניצע היה זכאי להן כמניות הטבה אילו מימש את האופציות ערב תאריך ההטבה.</p> <p><b>התאמה עקב הצעת זכויות:</b>  אם החברה תציע לבעלי מניותיה ניירות ערך בדרך של הצעת זכויות, שהמועד הקובע לקבלתן (להלן בפסקה זו: "יום האקס זכויות") יחול בטרם מומשו או פקעו האופציות, תשמרנה זכויות מחזיקי האופציות באופן שמספר המניות הנובע ממימוש האופציות יותאם למרכיב ההטבה בהנפקת הזכויות כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום האקס זכויות לבין שער הבסיס שיקבע למניות החברה "אקס זכויות".</p> <p><b>התאמה עקב חלוקת דיבידנד:</b>  אם החברה תחלק דיבידנד במזומן, והמועד הקובע את הזכות לקבלתו יחול לאחר מועד הקצאת האופציות אך בטרם מומשו כל האופציות ובטרם פקעה זכותו של הניצע לממשן, יותאם מחיר המימוש של האופציות על ידי הפחתת מחיר המימוש לכל אופציה כאמור בסכום השווה לסכום הדיבידנד שחולק עבור כל מניה.</p> <p><b>מיזוג:</b>  אלא אם נקבע אחרת בהסכם הקצאת האופציות לניצע, במקרה של מיזוג החברה (מיזוג של החברה עם תאגיד אחר או לתוכו, או מכירת כל או עיקר נכסי החברה או מניותיה), ובמידה שהגוף השורד או הרוכש, לפי העניין, או חברת האם או חברת בת שלו, לפי העניין, לא יאמץ את הזכויות והתחייבויות החברה על-פי אופציות שהוצאו או לא יחליף את האופציות שהוצאו, אזי האופציות יבשילו באופן מיידי ותעמוד לניצע תקופה של עשרה ימים מהמועד שקבעה החברה בהודעה בכתב לניצע לממש את האופציות שלו.</p> <p><b>פירוק:</b>  היה ויחלט על פירוק של החברה בשעה שקיימות אופציות שטרם מומשו, יהא הדירקטוריון רשאי לקבוע ביחס לניצעים, כולם או חלקם, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, כי הניצעים הרלוונטיים יכולים לממש את האופציות שטרם מומשו למניות אף אם טרם הבשילו.</p>	<p><b>התאמות עקב חלוקת מניות הטבה, דיבידנד והנפקת זכויות</b></p>
<p>תקופת הגבלה מוחלטת על שחרור האופציות ו/או מניות המימוש מהנאמן, שהינה למשך 24 חודשים מיום הקצאת האופציות על שם הנאמן. אין באמור לעיל כדי לפגוע בהמשך החזקה אצל הנאמן גם לאחר תקופת החסימה.</p>	<p><b>תקופת החסימה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה</b></p>
<p>כל חיוב במס או בתשלום חובה אחר (ביטוח לאומי, מס בריאות ממלכתי, מיסים החלים על פי הדין במדינת התושבות לצרכי מס ביחס לניצע זר וכו') בגין ו/או עקב התוכנית, לרבות בגין הקצאת אופציות לניצע, מימושן למניות, מכירת מניות המימוש, קבלת דיבידנד או כל הטבה אחרת בגין אופציות או מניות המימוש על-פי התוכנית - יישא בו הניצע בלבד.</p>	<p><b>מיסוי</b></p>
<p>כפוף לשיקול דעתו הבלעדי, הדירקטוריון יהא רשאי להעניק על פי תכנית זו יחידות מניה חסומות. יחידת מניה חסומה היא זכות לקבלת מניה של החברה, לאחר תום תקופת ההבשלה של יחידת המניה החסומה והסרת המגבלות החלות עליה, וזאת ללא פעולה נוספת מצד הניצע (ללא מתן הודעת מימוש). כל המונחים והתנאים של תוכנית זו הנוגעים לאופציות יחולו גם על יחידות המניה החסומות, בשינויים המחויבים.</p> <p>כמו כן, כפוף לשיקול דעתו הבלעדי, הדירקטוריון יהא רשאי להעניק על פי תכנית זו מניות ו/או מניות חסומות. מניות חסומות הן מניות הכפופות למגבלות בדבר עבירותן ואשר אינן ניתנות להעברה או מכירה עד לתום תקופת ההבשלה שלהן.</p>	<p><b>יחידות מניות חסומות (RSUs), מניות ומניות חסומות</b></p>



### 3.8 חסימת ניירות ערך על פי הנחיות הבורסה

על בעלי המניות של החברה בתאריך התשקיף יחולו הוראות חסימה, בהתאם להנחיות הבורסה, כמפורט להלן:

#### 3.8.1 הגדרות

"בעל עניין" - לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות אשר בהנחה שימומשו יהיה המחזיק כאמור בעל עניין.  
"מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר" – כל אחד מאלה:

- (א) מניות שהוקצו או נרכשו מבעל עניין, בתקופה שתחילתה שניים - עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.
  - (ב) מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שנים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.
  - (ג) ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.
- למעט:

- (א) מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף.
  - (ב) מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.
- "עסקה" או "פעולה" – לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר שנכרת, בין בכתב ובין בעל פה, בתקופת החסימה של ניירות הערך מושא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.
- "מניה" – לרבות נייר ערך המיר.

3.8.2 על בעלי העניין בחברה במועד הרישום למסחר, למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שיוצעו במסגרת הצעה לציבור על פי תשקיף זה (על פיו תירשם החברה לראשונה למסחר), יחולו כללי החסימה הבאים:

- (א) בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (להלן: "המניות החסומות").
- (ב) החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר ועד תום החודש השמונה עשר שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.
- (ג) בתום שמונה עשר חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר, לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.8.3 על מחזיק במניות בחברה חדשה, שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תסקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים:

- (א) בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה המחזיק כל עסקה או פעולה במניות שהוקצו לפני הרישום למסחר (להלן: "המניות החסומות").
- (ב) החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר ועד תום החודש התשיעי שלאחר מועד הרישום, רשאי מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 12.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.
- (ג) בתום תשעה חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר, לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.
- האמור בסעיפים 3.8.2 ו- 3.8.3 לא יחול על עובד שאינו עובד שהוא בעל ענין, כהגדרתו בהנחיות הבורסה<sup>15</sup>.

#### 3.8.4 ביצוע עסקאות או פעולות

על אף האמור בסעיפים 3.8.2 ו- 3.8.3 לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

- (א) ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.
- (ב) החל מתום שישה חודשים ממועד הרישום למסחר, ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה כאמור בסעיף זה.
- (ג) מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.
- (ד) ניתן להעמיד את המניות החסומות כמשכון ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה כאמור בסעיף זה, שנקבעה בהנחיות הבורסה.
- (ה) ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף זה.
- (ו) ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בהתקיים התנאים הבאים:

<sup>15</sup> בהתאם להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה, "עובד שהינו בעל עניין" לעניין סעיף זה, הינו עובד שהוא בעל עניין בחברה מכח החזקת מניות או שיהיה לבעל עניין בחברה מכח החזקת מניות לאחר ההנפקה לעובדים לרבות בהנחה שיממש את כל ניירות הערך ההמירים שאינם רשומים למסחר בבורסה, המוחזקים על ידו, לרבות אלו שיוקצו לו בהנפקה לעובדים.

1. במקום המניות מושא העסקה או הפעולה יחסמו מניות אחרות המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות.

2. המניות שייחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהם תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה כאמור בסעיף זה לעיל, למשך תקופת החסימה שנותרה.

(ז) נחסמו ניירות ערך כאמור בסעיפים (ה) או (ו) לעיל על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור עד לתום תקופת החסימה.  
לעניין סעיף קטן זה:

- "מחזיק במניות חסומות" – בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לא.
- "מלוא הבעלות" או "בבעלותו המלאה" – בין במישרין ובין בעקיפין.

3.8.5 הוראות סעיפים 3.8.2 ו-3.8.3 לעיל לא יחולו על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.8.6 הוראות סעיף 3.8.3 לעיל לא יחולו על מניות שהוקצו למחזיקים חלף מניות מסוג אחר שהוחזקו על ידם טרם הרישום למסחר (להלן בסעיף זה: "מניות מסוג אחר") ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

(א) המניות מהסוג האחר הוחזקו על ידי המחזיק במשך תקופה שאינה פחותה משנים-עשר חודשים לפני מועד הרישום למסחר של מניות החברה.

(ב) המחזיק לא העביר לחברה ולא התחייב להעביר כל תמורה נוספת חלף המניות הנרשמות למסחר, כך שהמניות מהסוג האחר שהחזיק היוו את מלוא התמורה חלף המניות הנרשמות למסחר כאמור.

(ג) הקצאת המניות שנרשמו למסחר חלף מניות הסוג בוצעה בתנאים שווים לכל המחזיקים באותו סוג של מניות.

יצוין כי הוראות סעיף 3.8.6 לעיל מתקיימות ביחס לכל אחד ממשקיעי הקרן שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר.

### 3.8.7 הוראות כלליות

(א) לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, יופקדו המניות החסומות בידי אי.בי.אי ניהול נאמנויות (להלן: "הנאמן")<sup>16</sup> במשך תקופת החסימה, באופן שהמניות

<sup>16</sup> בהתאם להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה, "נאמן" לעניין סעיף זה הינו חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או חברה אחות שלה; עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין; רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון; חברה אשר אושרה על ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994 או חברה אשר אושרה על ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על פי סעיף 3(א)(1) לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), התשס"ג-2003. ככל שתבקש החברה לשנות את הנאמן לאחר פרסום התשקיף, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש, ובלבד שהוא עומד בתנאים הקבועים בהנחיות הבורסה. אי.בי.אי ניהול נאמנויות בע"מ היא חברה אחות של חבר בורסה.

החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים, תוחזקנה אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן תהיה זכות חתימה בפקדון.

(ב) נחסמו מניות על פי ההוראות דלעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שיחולקו בגין המניות החסומות ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.

(ג) נחסמו מניות על פי ההוראות דלעיל והוצעו בגין המניות החסומות מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת הדרכים שלהלן:

1. ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש ניירות ערך זהים למניות החסומות, ועליהם יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

2. ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.

על המניות שתנבענה מניצול הזכויות, למעט אותה כמות של מניות שוויה על פי מחיר ה"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

(ד) הוראות פרק זה יחולו גם על ניירות ערך המירים שלא רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות הערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

3.8.8 בטבלה להלן מובאים פרטים בדבר מניות החברה הכפופות להוראות החסימה על פי הנחיות הבורסה.

שם בעל המניות	מניות	אופציות לא רשומות והמניות שתנבעה במימושן <sup>17</sup>	הסעיף בתשקיף
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	10,615,036	-	3.8.2
הפניקס פנסיה וגמל בע"מ	8,354,476	-	3.8.2
פועלים אקוויטי בע"מ	3,959,535	-	3.8.2
מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ	4,471,461	-	3.8.2
בית וגג פידר השקעות א' בע"מ	5,027,593	-	18 3.8.2
שלמה זוהר (יו"ר הדירקטוריון)	-	888,646	3.8.2
אלונה בר-און (דירקטור)	597,270	402,530	3.8.2
רפי אהרונסון (דירקטור)	455,140	134,176	3.8.2
דן מריאן (דירקטור)	631,473	134,176	3.8.2
רונן עקביה (מנכ"ל)	645,697.5	971,357	3.8.2
שחר קליין (סמנכ"ל)	645,697.5	884,427	3.8.3
צביקה רובינשטיין (סמנכ"ל ומשנה למנכ"ל)	645,697.5	884,427	3.8.3
איתי הוז (סמנכ"ל)	645,698	797,497	3.8.3
רון שחר (סמנכ"ל)	645,697.5	797,497	3.8.3
מיכאל בריק (סמנכ"ל)	-	260,790	3.8.3

<sup>17</sup> כולל אופציות לפי תכנית אופציות היזמים ולפי תכנית אופציות 2022, כמפורט בטבלה בסעיף 3.5 לעיל.

<sup>18</sup> אם לפני הרישום למסחר של מניות החברה יעביר הפידר את מניות החברה לבעלותם הישירה של בעלי מניותיו הפידר, תחול על בעלי המניות האמורים, שאינם בעלי עניין, חסימה כאמור בסעיף 3.8.3 בתשקיף, למעט המניות שיועברו לפועלים אקוויטי עליהם תחול חסימה, כאמור בסעיף 3.8.2 בתשקיף. פרטים מעודכנים בעניין זה יובאו במסגרת ההודעה המשלימה.

**חסימת מניות בהתאם להחלטת המיסוי במסגרת השינוי המבני**

בהתאם לתנאי עסקת השינוי המבני והחלטת המיסוי שהתקבלה בקשר לשינוי המבני כמפורט בסעיף 6.2 בתשקיף, על בעלי המניות להם הוקצו מניות החברה במועד השלמת השינוי המבני ביום 9.2.2022 (להלן בסעיף זה: "בעלי המניות") תחולנה מגבלות במשך תקופה של 24 חודשים שתחילתה במועד השלמת השינוי המבני, אשר במהלכה שיעור ההחזקה במניות החברה של בעלי המניות לא יפחת מ- 25% מהון המניות המונפק של החברה (לרבות המניות שיונפקו לציבור על פי התשקיף) (להלן: "חסימת המיסוי"). לצורך קיום חסימת המיסוי (ומבלי לגרוע מהוראות חסימה אחרות המפורטות בפרק זה) יופקדו המניות הכפופות לחסימת המיסוי בידי הנאמן (אי.בי.אי ניהול נאמנויות), כך שהמגבלה הנובעת מחסימת המיסוי תחול ביחס למניות המוחזקות על ידי כל אחד מבעלי המניות באופן עצמאי.

**חסימת מניות נוספת**

בעלי המניות בחברה מסרו לחברה כי מבלי לגרוע מהוראות החסימה על פי הנחיות הבורסה וחסימת המיסוי, בכוונתם לקבל על עצמם התחייבות לחסימה נוספת בהתאם לדרישות המשקיעים המסווגים במסגרת הליך ה- Book Building, כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה (להלן: "החסימה הנוספת"). המניות שתהיינה כפופות לחסימה הנוספת יופקדו בידי הנאמן (אי.בי.אי ניהול נאמנויות).

## פרק 4: הזכויות הנלוות למניות החברה

במועד ההנפקה של המניות המוצעות על פי תשקיף זה, אך לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ייכנס לתוקפו תקנון ההתאגדות המצורף כנספח "1" לפרק זה, אשר יחליף את תקנון החברה שבתוקף בתאריך התשקיף. מובהר כי התיאור של הוראות התקנון בתשקיף מבוסס על ההנחה שהתקנון החדש נכנס לתוקפו (להלן: "התקנון").

### 4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה<sup>1</sup>

להלן תיאור תמציתי של הוראות תקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה.

4.1.1 הון המניות הרשום של החברה מורכב ממניות רגילות על שם בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "המניות").

4.1.2 כל המניות הן שוות זכויות לכל דבר ועניין, וכל מניה תקנה לבעליה את מלוא הזכויות המוקנות בדרך כלל לבעל מניות בחברה, לרבות הזכות להשתתף בדיבידנדים שתחלק החברה, קבלת עודף רכוש החברה בעת פירוק, השתתפות באסיפות הכלליות של החברה והצבעה בכל עניין שהאסיפה הכללית מוסמכת להחליט בו.

4.1.3 להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות הרגילות של החברה:

ההוראות	סעיפי התקנון
שינוי תקנון החברה	7-9
שינוי זכויות של מניות החברה	41-43
שינוי ההון	37-40
העברת מניות החברה	27-36
אסיפות כלליות של בעלי המניות	55-64
הצבעת בעלי מניות	65-75
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה <sup>2</sup>	139-146
ניירות ערך הניתנים לפדיון	48-50
זכויות בפירוק החברה	160
הזכות למינוי דירקטורים	84

### 4.2 הסדרים לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, שנקבעו בתקנון החברה

להלן פירוט נוסח הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999

<sup>1</sup> בכפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה מלהנפיק מניות בכורה, ובלבד שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר. כל המניות בהון המונפק של החברה תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות הקיימות בהון החברה וניירות הערך המוצעים תרשמה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם להוראות תקנון הבורסה. מובהר שכל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה וכל עוד תקנון הבורסה אינו מאפשר זאת, החברה לא תנפיק ניירות ערך בני פדיון בבורסה.

<sup>2</sup> חלוקת דיבידנד וחלוקת מניות הטבה יבוצעו בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת. חלוקת דיבידנד למניות בכורה (ככל שתונפקנה מניות בכורה כאמור) תהא כפופה לתקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

(להלן: "חוק החברות"), כמפורט בסעיף 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969:

- שינוי תקנון (סעיפים 20 ו-22 לחוק החברות) - סעיפים 7 ו-8 לתקנון:
  7. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל, למעט בסעיפי התקנון לגביהם נקבע מפורשות אחרת או בהוראה קוגנטית בחוק.
  8. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור בתקנה 7 לעיל, המשנה הוראה מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינוי של תקנון זה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.
- העברת סמכויות בין האורגנים (סעיף 50 לחוק החברות) - סעיפים 96-97 לתקנון:
  96. סמכויות המנהל הכללי לא תועברנה לדירקטוריון, אלא ועד כמה שהדבר מותר בהתאם להוראות כל דין.
  97. בכפוף להוראות חוק החברות וכל דין אחר, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.
- מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות) - סעיפים 84, 86 לתקנון:
  84. האסיפה הכללית של החברה תמנה את הדירקטורים בהחלטה ברוב רגיל, (למעט הדירקטורים החיצוניים) ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 83 לעיל, והכל בכפוף ובהתאם להוראות החוק ותקנון זה.
  86. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים.
- אסיפה כללית, יושב ראש האסיפה (סעיף 81 לחוק החברות) - סעיפים 65 ו-69 לתקנון:
  65. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות (לפחות) שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה.
  69. בראש כל אסיפה כללית של החברה ישב יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, מי שמונה על ידו לכך, ואם לא מונה אדם כאמור, כל דירקטור או נושא משרה בכירה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם הדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.
- הצבעת בעלי מניות (סעיף 85 לחוק החברות) - סעיף 72 לתקנון:
  72. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית

יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע והצעת ההחלטה תחשב כנדחית.

■ קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיפים 107 ו-105 לחוק החברות) - סעיף 112 לתקנון :

113. הצבעה בדירקטוריון :

- 113.1. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.
- 113.2. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

■ תקופת כהונת הדירקטורים (סעיף 222 לחוק החברות) - סעיפים 85, ו-87 עד 91 לתקנון :

85. אלא אם ייקבע אחרת על ידי האסיפה הכללית, תהיה כהונתו של כל דירקטור (למעט הדירקטורים החיצוניים) בלתי מוגבלת בזמן, ותימשך עד לפיטוריו או התפטרותו או הפסקת כהונתו או פקיעת כהונתו, הכל כאמור בחוק או בתקנון זה.
87. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד מינויו.
88. על אף כל האמור לעיל, החברה רשאית, בכל עת, באסיפה מיוחדת, בהחלטה ברוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.
90. דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או למשרד, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.
91. מבלי לגרוע מן העילות המנויות בחוק ובכל דין אחר, תתפנה משרת דירקטור בכל אחד מהמקרים הבאים :
- 91.1. הדירקטוריון החליט על סיום כהונתו, כאמור בסעיף 231 לחוק החברות ;
- 91.2. התפטר ממשרתו בהתאם לתקנה 90 לעיל ;
- 91.3. הועבר מתפקידו בהתאם לתקנה 88 לעיל ;
- 91.4. הורשע בעבירה על פי סעיף 232 לחוק החברות ;
- 91.5. במועד מתן הודעה לחברה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות ;
- 91.6. בית משפט מוסמך החליט להעבירו מכהונתו, כאמור בסעיף 233 לחוק החברות ;
- 91.7. ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים שניתן לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ;
- 91.8. במותו ;
- 91.9. אם הוכרז פסול דין על ידי בית משפט מוסמך ;
- 91.10. בתום התקופה אליה נבחר .



▪ הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות) - סעיף 135 לתקנון :

135. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, תהיה רשאית החברה לפטור את נושאי המשרה בה, מראש ו/או בדיעבד, מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם ו/או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה ו/או לחברה קשורה (כהגדרתה בתקנה 136 לעיל) של החברה עקב החלטה, מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת הזהירות של נושאי המשרה כלפי החברה. האמור לעיל יחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם היותו נושא משרה בחברה קשורה (כהגדרתה בתקנה 136 לעיל) של החברה.

▪ חלוקת דיבידנדים (סעיף 301 לחוק החברות) - סעיף 139 לתקנון :

139. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד ובכלל זאת לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות לדיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר להחלטה על חלוקת הדיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך, או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

▪ מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות) - סעיף 159 לתקנון :

159. מיזוג טעון אישור הדירקטוריון וכן אישור ברוב רגיל באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, והכל ובלבד שאישור בעלי המניות למיזוג נדרש בהתאם להוראות הדין.

\*\*\*

**תקנון ההתאגדות**

של

**בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**

תוכן העניינים

<u>עמודים</u>	<u>מספרי התקנות</u>	<u>נושא</u>
1-2		1. מבוא
2	1	2. שם החברה
2	2	3. אחריות בעלי מניות
2	3	4. מטרת החברה
2	4	5. תרומות
2	5	6. המשרד הרשום
3	6-8	7. התקנון
3	9	8. הון מניות רשום
3	10-13	9. המניות
3-4	14-18	10. תעודות מניה
4	19-24	11. חילוט מניות
4-5	25-34	12. העברת מניות והסבתן
5-6	35-38	13. שינויים בהון
6	39-41	14. שינוי זכויות
6	42-45	15. הנפקת מניות וניירות ערך אחרים
6-7	46-48	16. ניירות ערך בני פדיון
7	49-52	17. מרשמים
7-8	53-62	18. אסיפות כלליות
8-9	63-73	19. דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות
9-11	74-80	20. הוכחת בעלות במניה ואופן הצבעה
11-12	81-90	21. הדירקטוריון
12	91	22. דירקטורים חיצוניים
12	92-95	23. סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו
13-14	96-102	24. ועדות הדירקטוריון
14-15	103-112	25. ישיבות הדירקטוריון
15	113-114	26. פרוטוקולים
15	115-120	27. המנהל הכללי
15	121	28. המבקר הפנימי
15	122	29. דוחות כספיים
15-16	123-125	30. רואה חשבון מבקר
16	126-127	31. פעולות ואישור עסקאות
16	128-129	32. חתימה בשם החברה
16	130	33. מינוי באי כח
16-18	131-136	34. פטור, שיפוי וביטוח
18-19	137-144	35. דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים
19	145-145	36. מסמכי החברה
19-20	148-156	37. הודעות
20	157	38. מיזוג
20	158	39. פירוק

## מבוא

1.

### הגדרות ופרשנות

1.1. בתקנון זה תהיה למונחים המפורטים להלן המשמעות שלצידם, מלבד אם תוכן הדברים או הקשרם מחייב אחרת –

- **"איש", "אדם" או "בני אדם"** - לרבות תאגיד ;
- **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ;
- **"בכתב"** - בכתב יד, בדפוס, בצילום, בפקסימיליה, בדואר אלקטרוני או בכל אופן אחר הניתן לקריאה ;
- **"בעל מניות"** - מי שהוא בעל מניות כמשמעותו בתקנה 13 לתקנון זה במועד הקובע כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, אם קיים מועד קובע לאותו עניין ;
- **"בעל מניות רשום"** - בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה ;
- **"בעל מניות שאינו רשום"** - בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים ;
- **"דירקטור"** - חבר בדירקטוריון של החברה ;
- **"הדירקטוריון"** - הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה ;
- **"דירקטורים חיצוניים"** - כהגדרתם בחוק החברות ;
- **"החברה"** - בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ ;
- **"החוק" או "חוק החברות"** - חוק החברות, התשנ"ט-1999, וכן התקנות שיותקנו מכוחו, והכל בנוסחם כפי שיהא מעת לעת ;
- **"המזכיר"** - מי שימונה כמזכיר החברה לרבות כל אדם הממלא אותה שעה את תפקיד מזכיר החברה ;
- **"המרשם" או "מרשם בעלי המניות"** - מרשם בעלי המניות של החברה שיש לנהלו בהתאם לחוק ;
- **"המשרד" או "המשרד הרשום"** - המשרד של החברה, שמענו יהיה רשום אצל הרשם, כפי שיהיה מעת לעת ;
- **"רוב רגיל"** - רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים ;
- **"שנה" או "חודש"** - למניין הלוח הגרגוריאני ;
- **"תאגיד"** - כל חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני-אדם אחר המואגד לפי חוקי ישראל או לפי חוקיה של כל מדינה אחרת ;
- **"תקנון זה" או "התקנון"** - תקנון ההתאגדות שנוסח במסמך זה, בנוסחו כפי שיהא מעת לעת.

1.2. לכל מונח בתקנון זה שלא הוגדר בתקנה זו לעיל, תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק החברות, אלא אם כן יש בכך משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו ; מלים ביחיד - אף הרבים במשמע, וכן להיפך, מלים במין זכר - אף מין נקבה במשמע.

1.3. הכותרות בתקנון זה נועדו לשם נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של תקנון זה.

- 1.4. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין אחר, הכוונה היא להוראות חוק החברות ו/או להוראות כל דין אחר, שאינן ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת.
- 1.5. הפנה תקנון זה להוראה בחוק החברות והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו את ההוראה האמורה כבת תוקף וכאילו היתה חלק מהתקנון, אלא אם כן אסור הדבר על פי דין.
- 1.6. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל.
- 1.7. ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בינו לבין הוראות תקנון זה.
- 1.8. כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה, תחולנה ההוראות הבאות:
- א. הוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך תחולנה על החברה;
- ב. כל המניות שתקצה החברה, לרבות מניות שתנבענה מהמרת ניירות ערך המירים למניות ככל שתקצה החברה, תירשמנה במרשם בעלי המניות על שם חברה לרישומים;
- ג. כל המניות בהן החברה תהיינה מניות שנפרעו במלואן; ו-
- ד. הקצאת ניירות ערך ורישומם למסחר בבורסה, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד יבוצעו בהתאם להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו, לרבות חוקי העזר של מסלוקת הבורסה כפי שיהיו מעת לעת.
- 1.9. אם וכל עוד הפניקס חברה לביטוח בע"מ, הפניקס פנסייה וגמל בע"מ ותאגידים נוספים בקבוצת הפניקס (להלן ביחד: "**קבוצת הפניקס**") יחזיקו במצטבר מעל 20% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן בסעיף זה: "**תקופת המגבלות**"), אזי 3,109,824 מניות שהן בבעלות "נוסטרו" של קבוצת הפניקס במועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה (להלן: "**מניות הנוסטרו**") לא תקנינה לקבוצת הפניקס זכויות הצבעה כלשהן, כל עוד הן מוחזקות על ידי קבוצת הפניקס. למען הסר ספק, מובהר כי (א) כל הזכויות ההוניות הנלוות למניות הנוסטרו, ובכלל זה הזכות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, זכויות והזכות לקבלת עודף נכסים בפירוק החברה, ימשיכו ויעמדו בתוקפן לזכות קבוצת הפניקס גם בתקופת המגבלות; ו- (ב) מיד עם העברת מניות הנוסטרו או כל חלק מהן לצד שלישי תקנינה המניות האמורות לנעבר את מלוא זכויות ההצבעה הצמודות להן. שינוי של סעיף זה בתקנון החברה יהא כפוף לאישור בעלי המניות בחברה ברוב של 75% המשתתפים ומצביעים באסיפה, כאשר לא יובאו במניין הקולות מניות המוחזקות על ידי קבוצת הפניקס.
- 1.10. בתקופת המגבלות כהגדרתה בסעיף 1.9 לתקנון, תאגידים מקבוצת הפניקס לא יהיו רשאים להציע מועמדים לכהונה בדירקטוריון בחברה, בין אם כדירקטור רגיל או כדירקטור חיצוני, ולא יבחר לכהן בחברה כדירקטור חיצוני אדם בעל זיקה לתאגיד בקבוצת הפניקס.

### שם החברה

1. שם החברה הוא בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ.

### אחריות בעלי המניות

2. אחריות בעלי המניות לחובות החברה תהא מוגבלת לסכום המלא אותו נדרשו לשלם לחברה בעד המניות ואשר טרם שולם על ידיהם.

### מטרות החברה

3. לעסוק בכל עיסוק חוקי.

### תרומות

4. החברה רשאית לתרום סכומים סבירים למטרות ראויות, אף אם התרומה איננה במסגרת השיקולים העסקיים של החברה. הנהלת החברה מוסמכת לקבוע, לפי שיקול דעתו, את סכומי התרומות, את המטרות שלשמן יבוצעו, את זהות מקבל התרומה וכל תנאי או פרט אחר בקשר לכך.

## המשרד הרשום

5. המשרד הרשום של החברה יהיה במען שיקבע הדירקטוריון, כפי שישתנה מעת לעת.

## התקנון

6. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל, למעט בסעיפי התקנון לגביהם נקבע מפורשות אחרת או בהוראה קוגנטית בחוק.
7. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור בתקנה 7 לעיל, המשנה הוראה מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינוי של תקנון זה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.
8. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

## הון מניות רשום

9. הון המניות הרשום של החברה הוא 100,000,000 מניות רגילות, על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "המניות הרגילות"). החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה.

## ה מ נ י ו ת<sup>1</sup>

10. לכל מניה רגילה בהון החברה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, זכויות שוות, לכל דבר ועניין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנדו, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק.
11. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.
12. בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות, או מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.
13. בעל מניה שהוא נאמן יירשם כבעל מניה תוך ציון נאמנותו, ויראו אותו לעניין חוק החברות כבעל מניה והחברה לא תכיר באדם אחר כלשהו, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה.
- פרט לבעלי מניות בחברה, כאמור בתקנה 13, לא יוכר אדם על ידי החברה כבעל זכות כלשהי במניה והחברה לא תהיה קשורה ולא תכיר בכל טובת הנאה לפי דיני היושר או ביחסי נאמנות או בזכות ראויה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת בכל מניה אלא אך ורק בזכותו של בעל מניה כאמור בתקנה 13 לעיל, במניה בשלמותה, והכל, למעט אם בית משפט מוסמך הורה אחרת.

## תעודות מניה

14. התעודות המעידות על זכות קניין במניות יישאו את חותמת החברה או את שמה המודפס בצירוף חתימותיהם של שני דירקטורים, או בצירוף חתימותיהם של דירקטור אחד ביחד עם המנהל הכללי של החברה או ביחד עם מזכיר החברה, או בצירוף חתימותיהם של שני אנשים אחרים כלשהם שיוסמכו למטרה זו על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי להחליט כי חתימה או חתימות כאמור ייעשו בדרך מכנית כלשהי, כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון.
15. בכפוף להוראות חוק החברות, בכל תעודה יפורטו כמות המניות שבגינן הוצאה ומספריהן הסידוריים.
16. תעודה המתייחסת למניה הרשומה על שם שניים או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.

<sup>1</sup> האמור בפרק זה כפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך.

17. אם תעודת מניה תאבד או תושחת או תיפגם, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה חדשה במקומה, ובלבד שתעודת המניה לא בוטלה על-ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה אבדה או הושמדה, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון, בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות תקנות 16 עד 18 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

18. הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע איזה הסדרים נוספים שימצא לנכון בכל הקשור להוצאתן של תעודות מניה ו/או החלפתן ובכלל זה גביית תשלום סביר בגין פעולות הקשורות לעניינים אלו.

### חילוט מניות<sup>2</sup>

19. הדירקטוריון רשאי לחלט מניה שהקצתה החברה ולמכור אותה, אם התמורה שהתחייב לה בעל המניה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ויחולו הוראות חוק החברות לעניין זה.

20. החברה תמסור לבעל מניות שבכוונתה לחלט את מניותיו הודעה מראש, ארבעה עשר (14) יום לפחות לפני מועד החילוט, בה יצוינו פרטי אופן הסדרת תשלום חוב בעל המניות והמועד האחרון לביצוע.

21. לא יתמלאו במלואן דרישות החברה כאמור בהודעה לעיל, יהיה דירקטוריון החברה רשאי לחלט את המניות שבגינן נמסרה ההודעה כאמור. החילוט יכלול גם את מלוא הזכויות הנלוות למניות כאמור, שהוכרזו וטרם שולמו בפועל לפני מועד החילוט.

22. כל מניה שחולטה כך, תיחשב קניינה של החברה, והדירקטוריון יהיה רשאי, בהתחשב בהוראות תקנון זה, למכרה, להקצותה מחדש או להעבירה באופן אחר כפי שיראה לנכון, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

23. מניות שחולטו וטרם נמכרו יהיו מניות רדומות, והן לא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הן בבעלות החברה.

24. הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע כל הסדר שימצא לנכון בקשר עם חילוט מניות כאמור ו/או מניות חלוטות כאמור.

### העברת מניות והסבתן

25. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום תיעשה בכתב. למעט בקשר להעברה על ידי החברה לרישומים או אליה, כתב ההעברה ייחתם בחתימת יד בלבד, על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, ויימסר למשרד הרשום או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות רשומות לא תירשם במרשם בעלי המניות, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב העברה, כאמור לעיל; המעביר ימשיך להיחשב כבעל המניות המועברות, עד לרישום הנעבר כבעל המניות המועברות, במרשם בעלי המניות.

26. כתב העברת מניה ייערך בכתב, בצורה המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון, ובלבד שכתב העברת מניה ייחתם בחתימת יד בלבד על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם.

27. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות לתקופה של ארבעה עשר (14) ימים לפני כל אסיפה כללית ובמועדים ולמשך אותם פרקי זמן שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה ובלבד שלא יעלו, בסך הכל, על שלושים (30) ימים בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תרשם העברת מניות במרשם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות להצביע באסיפה כללית, או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאה של זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.

28. בכפוף להוראות תקנון זה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, המניות יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

29. כל כתב העברה יוגש למשרד או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש המזכיר בדבר זכות הקניין של המעביר או זכותו להעביר את המניות.

---

<sup>2</sup> יצוין כי על אף האמור להלן, כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, מניות החברה תהיינה נפרעות במלואן.

- 30.** כתבי ההעברה שיירשמו, יישארו בידי החברה אך כל כתב העברה שהדירקטוריון סרב לרושמו, יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו. סרב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר מחודש ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה.
- 31.** החברה תהיה זכאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר, בהתחשב בנסיבות העניין.
- 32.** העברת זכות במניה עקב מותו של בעל מניות :
- 32.1. כל אדם שיעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות.
- 32.2. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אם הוכח לחברה להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות הרשומות במרשם על שם בעל מניות רשום, תכיר החברה בנסב ובו בלבד, כבעל הזכות במניות האמורות.
- 32.3. על אף האמור לעיל, במקרה של פטירה של אחד או אחדים מהבעלים הרשומים במשותף של מניות הרשומות על שמם במרשם, תכיר החברה בבעלים הרשומים הנותרים בחיים, והם בלבד, כבעלי זכות קניין באותן מניות, עד קבלת הוכחה להנחת דעתו של הדירקטוריון על קיומם של יורשים או זוכים.
- 32.4. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, וכשאינן מנהלי עזבונו או אפוטרופוסים או עם קבלת הוכחה כאמור בתקנה 32.2 לעיל, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהיתה רשומה על שם הנפטר.
- 32.5. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.
- 33.** כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחויבים.
- 34.** החברה רשאית להשמיד כתבי העברת מניות לאחר תום שבע (7) שנים מיום הרישום במרשם. כן רשאית החברה להשמיד תעודות מניות שבוטלו, לאחר תום שבע (7) שנים מתאריך ביטולן, ותהיה קיימת חזקה לכאורה שכל כתבי ההעברה והתעודות שהושמדו, כאמור, היו בעלי תוקף מלא ושהעברות, הביטולים והרישומים, לפי העניין, נעשו כדין.
- שינויים בהון**
- 35.** החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, בסוגי מניות, כפי שתקבע.
- 36.** בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל:
- 36.1. לאחד את מניותיה, כולן או מקצתן ;
- 36.2. לחלק את מניותיה, כולן או מקצתן, חלוקת משנה ;
- 36.3. להפחית את הונה של החברה וכן כל חשבון של פרמיות שנתקבלו על מניות.
- לשם ביצוע כל החלטה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון ליישב, לפי שיקול דעתו, כל קושי שיתעורר בקשר לכך.
- 37.** מבלי לגרוע מכלליות סמכותו של הדירקטוריון, כאמור לעיל, אם כתוצאה מהאיחוד או החלוקה, כאמור לעיל, יוותרו בידי בעלי מניות שברי מניה, רשאי הדירקטוריון לקבוע נהלים ופעולות הדרושים להסדרת העניין, וכן (אם ימצא לנכון) לקבוע כי לא ייקבעו נהלים ופעולות כאמור וכי שברי מניות לא

יזכו את מחזיקיהן בכל זכות ו/או פיצוי כלשהו, והכל לפי שיקול דעתו.

**38.** החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

#### **שינוי זכויות**

**39.** החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההוצאה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של בעלי רוב רגיל ממספר המניות מאותו סוג או שהחלטה אושרה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג ברוב רגיל, או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

**40.** ההוראות הקבועות בתקנון זה בעניין אסיפות כלליות יחולו בשינויים המחויבים, על כל אסיפת סוג.

**41.** הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות מכל סוג שהוא, בין בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, וכן לא ייחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר, על ידי שינוי הזכויות הצמודות למניות מסוג אחר כלשהו, והכל, אלא אם כן הותנה, במפורש, אחרת בתנאי ההוצאה של אותן מניות.

#### **הנפקת מניות וניירות ערך אחרים**

**42.** בכפוף להוראות כל דין, הדירקטוריון רשאי להנפיק מניות וכל ניירות ערך אחרים מכל סוג שהוא, בין שהינם המירים או ניתנים למימוש למניות, ובין שהינם ניירות ערך הונניים ובין שאינם, ובלבד שניירות הערך ההונניים (מניות או המירים למניות החברה) יונפקו עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לעניין זה יראו ניירות ערך המירים הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם לרבות כתבי אופציות או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה, בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

**43.** מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות יוקצו כמניות הטבה או בדרך של זכויות, בין ביחידות ובין בסדרות, והכל, בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

**44.** לבעלי המניות הקיימים בחברה לא תהיה זכות קדימה או זכות עדיפה או זכות אחרת כלשהי, לרכוש מניות שהדירקטוריון החליט להקצות, אלא אם כן החליט הדירקטוריון לפי שיקול דעתו הבלעדי, להציען תחילה לבעלי המניות הקיימים, כולם או חלקם. לעניין סעיף זה: "מניות" - לרבות כתבי אופציה למניות, אגרות חוב ניתנות להמרה וכל נייר ערך אחר המיר למניות החברה.

**45.** הדירקטוריון רשאי להחליט לשלם דמי עמילות או דמי חיתום לכל אדם, בעת חתימה או הסכמה לחתום או השגת חתימות או הבטחת חתימות על מניות, אגרות חוב, ניירות ערך מסחריים או כל ניירות ערך אחרים של החברה. כן רשאי הדירקטוריון בכל מקרה של הוצאת ניירות ערך של החברה להחליט לשלם דמי תיווך, והכל, במזומנים, במניות החברה, או בניירות ערך אחרים שהונפקו על ידי החברה, או בכל דרך אחרת, או חלק בצורה אחת וחלק בצורה אחרת, והכל בכפוף להוראות כל דין.

#### **ניירות ערך בני פדיון**

**46.** בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך



שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

47. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון, רשאית היא לפדותם ולא יחול על הפדיון מגבלות מכוח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.

48. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון, רשאית היא להצמיד מתכונותיהן של המניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

### מרשמים

49. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את שמות בעלי המניות הרשומים ושאר הפרטים הנדרשים על פי חוק החברות, בסמוך לאחר הנפקת מניות כלשהן של החברה. בכפוף להוראות החוק ותקנון זה, עם רישומו במרשם ייחשב בעל המניות הרשום כבעלים של המניות הרשומות בשמו, וזאת אף אם לא הוצאו תעודות מניה בגין מניות אלה.

50. החברה תנהל מרשם בעלי מניות מהותיים, כנדרש על פי חוק החברות.

51. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל בתנאים שנקבעו לעניין זה בחוק החברות.

52. החברה תנהל מרשם של המחזיקים באגרות חוב ו/או בניירות ערך מסחריים, ובניירות ערך המירים למניות החברה, וכל הוראות תקנון זה בקשר למניות יחולו לגבי ניירות ערך אלה, לעניין הרישום במרשם, הוצאת תעודות, החלפת תעודות, העברה והסבה, בשינויים המחויבים לפי העניין, והכל בכפוף לתנאי ההקצאה של ניירות הערך.

### אסיפות כלליות

53. החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית:

53.1 שינויים בתקנון החברה;

53.2 שינוי בתחום הפעילות העסקית של החברה;

53.3 מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו;

53.4 מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם;

53.5 אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות;

53.6 הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו בהתאם להוראות סעיפים 286 ו-287 לחוק החברות וכן שינויים בהון כאמור בתקנה 38 לעיל;

53.7 מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות (ככל ואישור האסיפה הכללית נדרש לפי הוראות הדין למיזוג);

53.8 כל החלטה שיש לקבלה על פי הוראות תקנון זה וכל דין אחר, בהחלטה של האסיפה הכללית.

54. החברה תקיים אסיפה כללית שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה, במועד ובמקום שייקבע על ידי הדירקטוריון. סדר היום באסיפה הכללית השנתית יכלול את הנושאים הנדרשים לפי הוראות כל דין לדיון ו/או החלטה באסיפה שנתית, לרבות דיון בדו"חות הכספיים המבוקרים של החברה, בצירוף דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית; מינוי דירקטורים; מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון; וכן כל נושא אחר שייקבע על ידי דירקטוריון החברה.

אסיפה כללית כאמור לעיל תכונה "**אסיפה שנתית**" וכל אסיפה כללית אחרת תכונה "**אסיפה מיוחדת**".

55. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן לדרישת כל מי שלזכותו עומדת זכות לדרוש כינוס אסיפה מיוחדת כאמור, בין מכוח הוראות הדין ובין מכוח זכויות שהוקנו לנייר הערך בו הוא מחזיק.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום ההודעה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

56. סדר היום באסיפה כללית :

56.1. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 53 לעיל וכן נושא שנתבקש כאמור בתקנה 55 להלן.

56.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית.

56.3. בקשה כאמור בתקנה 56.2 לעיל תוגש לחברה בכתב במועדים הקבועים לכך בדיון, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצע על ידי בעל המניות.

57. הודעה על אסיפה כללית תימסר על ידי החברה לבעלי מניותיה במועדים הקבועים לכך בדיון, באמצעות פרסום דוח מיידי במערכת המגנ"א, כמשמעותה בתקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, וכן - באמצעות פרסום מודעה על זימון האסיפה הכללית באתר האינטרנט של החברה או באמצעות שני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בשפה העברית בישראל; לא תימסר הודעה נוספת או מיוחדת על האסיפה לבעל מניות רשום.

58. בהודעה על אסיפה כללית יפורטו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה והיא תכלול את סדר היום וכן תמצית ההחלטות המוצעות וכל פירוט אחר הנדרש על פי כל דין.

59. בהחלטתו בדבר זימון אסיפה, רשאי הדירקטוריון לקבוע את אופן הפירוט של הנושאים שעל סדר היום של האסיפה, אשר יימסרו לבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות כל דין.

60. מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון כאמור בתקנה 55 להלן ומבלי לגרוע מכלליות הוראות תקנון זה בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו כאמור בתקנה 55 לעיל, לוועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה ו/או למזכיר החברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה.

61. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות אשר נתונות לאורגן אחר לעניין מסויים או לפרק זמן מסויים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות אשר נתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות החובות, הזכויות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן הסמכויות, בשינויים המחוייבים. ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.

62. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אי מסירת הודעה על אסיפה כללית במועד או למי שזכאי לכך או אי קבלתה על ידו, או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

#### **דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות**

63. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות (לפחות) שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה.

64. לא נכח מניין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

65. באסיפה נדחית יתהווה מניין חוקי בכל מספר משתתפים, ללא תלות במספר המניות שבבעלותם והנושאים שיידונו בה יהיו רק אותם נושאים שהיו על סדר יומה של האסיפה שנדחתה.
66. על אף האמור לעיל, אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.
67. בראש כל אסיפה כללית של החברה ישב יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, מי שמונה על ידו לכך, ואם לא מונה אדם כאמור, כל דירקטור או נושא משרה בכירה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם הדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.
68. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון בנושא מסוים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע ולחזור ולדחותה, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחייה. אין צורך ליתן הודעה על האסיפה הנדחית, אלא אם זו נדחתה למועד העולה על עשרים ואחד (21) ימים, ובמקרה כאמור תינתן הודעה על האסיפה הנדחית, כאמור בתקנות 53 ו-54 לעיל.
69. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.
70. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע והצעת ההחלטה תחשב כנדחית.
71. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים; ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר והחלטתו, בתום לב, תהא סופית ומכרעת.
72. הכרזת היושב ראש שהחלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו והערה שנרשמה בעניין זה בפרוטוקול האסיפה, תהיה ראייה לכאורה לאמור בה, ולא יהיה צורך להוכיח את מספר הקולות (או את חלקם היחסי), שניתנו בעד הצעת החלטה או נגדה.
73. החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים באסיפה הכללית, שיכללו בין היתר פרטים, כדלקמן:
- 73.1. שמות בעלי המניות המשתתפים באסיפה הכללית ומספר המניות המוחזקות על ידם;
- 73.2. העניינים הנדונים באסיפה הכללית והחלטות שהתקבלו.
- פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה הכללית, יהווה ראייה לכאורה לאמור בו.

### **הוכחת בעלות במניה ואופן ההצבעה**

74. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי חוק החברות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות החברה, לרבות מועד קובע. בשים לב, כי באסיפה כללית שעל סדר יומה נושאים המנויים בסעיף 87(א) לחוק החברות, תקבע החברה מועד קובע אשר יחול לא יותר מ- 40 ימים ולא פחות מ- 28 ימים לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, אלא אם הדין יאפשר מועד קובע במועד מוקדם יותר.
75. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית המשפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופסיהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא כוח.
76. בעלי מניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח כפי שיפורט להלן:

76.1. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות שלוח, או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית כמשמעותה בתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005, הכל בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות חוק החברות. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה והוא יכול להתמנות כשלוח על ידי יותר מבעל מניות אחד.

76.2. בעל מניה יהיה רשאי להצביע בנושאים העומדים על סדר יום האסיפה גם באמצעות כתב הצבעה אם לפי הוראות הדין הוא זכאי להצביע באסיפה על אותו נושא באמצעות כתב הצבעה, וכן ביחס לכל נושא אחר לגביו ציינה החברה בדוח זימון האסיפה כי יהיה ניתן להצביע לגביו באמצעות כתב הצבעה.

76.3. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור חבר הבורסה בדבר בעלותו במניה (להלן: "אישור הבעלות"), או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, ייחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

76.4. המסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "כתב המינוי") ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, ייערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד; המזכיר רשאי לדרוש כי יימסר לחברה לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו, בדבר זהות החותם, ואם הממנה הוא תאגיד, גם בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כן רשאי המזכיר לקבוע הוראות ונהלים בכל הקשור בכך.

76.5. כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון, יופקד במשרד הרשום או במקום אחר או אחרים, בישראל או מחוצה לה - כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד - לפחות ארבעים ושמונה (48) שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור בתקנה זו לעיל, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.

76.6. שלוח להצבעה רשאי להשתתף בדיונים באסיפה הכללית ולהיבחר כיושב ראש האסיפה כפי שהיה זכאי לכך בעל המניות הממנה ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

## 77. כתב מינוי שלוח להצבעה :

77.1. כתב המינוי הממנה שלוח להצבעה יהיה ערוך עד כמה שניתן בצורה שלהלן או בצורה דומה לה או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי יושב ראש האסיפה :

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

אני \_\_\_\_\_, מספר זהות \_\_\_\_\_, בעל מניות בחברת בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ, ממנה בזה את \_\_\_\_\_, מספר זהות \_\_\_\_\_, כשלוחי, להצביע במקומי ולמעני בגין \_\_\_\_\_ \* מניות מסוג \_\_\_\_\_ \*\* המוחזקות על ידי באסיפה הכללית השנתית/המיוחדת\*\*\* של החברה, שתכונס ביום \_\_\_\_\_, ובכל אסיפה נדחית של אסיפה זו.

נחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

חתימה

\* ציין את כמות המניות.

\*\* ציין את סוג המניות.

- 77.2. כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן. לא צוין בכתב המינוי מספר המניות שבגינן הוא ניתן או צוין בו מספר מניות הגבוה ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל מניותיו של בעל המניות.
- 77.3. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הנמוך ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מלהיות נוכח בהצבעה בגין יתרת מניותיו וכתב המינוי יהיה תקף בגין מספר המניות הנקובות בו.
78. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה בדבר מינוי שלוח להצבעה, בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר משלוח אחד, בכפוף להוראות אלה:
- 78.1. כל כתב מינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן.
- 78.2. עלה המספר הכולל של מניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג הרשומות על שמו או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות.
79. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.
- 79.1. קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר-תוקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה, בכתב, בדבר הפגם, הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל הודעה, כאמור, גם במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו.
- 79.2. הודעה בכתב המבטלת כתב מינוי וזהות החתום עליה, יאומתו על ידי עורך דין או רואה חשבון.
- 79.3. לעניין הודעה על פטירת הממנה או על העברת המניות – יושב ראש האסיפה יהיה רשאי לקבוע, לפי שיקול דעתו, כי כתב המינוי הוא בתוקף, מחמת שלא ניתנו הוכחות מספקות על הפטירה או ההעברה, לשביעות רצון יושב ראש האסיפה. לעניין תוקפו של כתב מינוי כאמור, החלטתו של יושב ראש האסיפה, בתום לב, תהא סופית ומכרעת והצבעתו של שלוח על פי כתב מינוי כאמור, תהיה תקפה לכל דבר ועניין.
80. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

### הדירקטוריון

81. כל עוד לא נקבע בדין אחרת מספר הדירקטורים לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 9, ובכללם הדירקטורים החיצוניים.
82. האסיפה הכללית של החברה תמנה את הדירקטורים בהחלטה ברוב רגיל (למעט הדירקטורים החיצוניים) ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 81 לעיל, והכל בכפוף ובהתאם להוראות החוק ותקנון זה.
83. אלא אם ייקבע אחרת על ידי האסיפה הכללית, תהיה כהונתו של כל דירקטור (למעט הדירקטורים החיצוניים) בלתי מוגבלת בזמן, ותימשך עד לפיטוריו או התפטרותו או הפסקת כהונתו או פקיעת כהונתו, הכל כאמור בחוק או בתקנון זה.
84. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים. בכל מקרה, המספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 81 לעיל.

85. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד מינויו.
86. על אף כל האמור לעיל, החברה רשאית, בכל עת, באסיפה מיוחדת, בהחלטה ברוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.
87. אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים לא פחת מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנה 81 לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים או לשם כינוס ישיבת דירקטוריון לצורך מינוי דירקטורים נוספים עד למינימום הנדרש או לבצע פעולות דחופות הדרושות לשמירת האינטרסים של החברה.
88. דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או למשרד, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.
89. מבלי לגרוע מן העילות המנויות בחוק ובכל דין אחר, תתפנה משרת דירקטור בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 89.1. הדירקטוריון החליט על סיום כהונתו, כאמור בסעיף 231 לחוק החברות;
- 89.2. התפטר ממשרתו בהתאם לתקנה 88 לעיל;
- 89.3. הועבר מתפקידו בהתאם לתקנה 86 לעיל;
- 89.4. הורשע בעבירה על פי סעיף 232 לחוק החברות;
- 89.5. במועד מתן הודעה לחברה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;
- 89.6. בית משפט מוסמך החליט להעבירו מכהונתו, כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;
- 89.7. ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים שניתן לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018;
- 89.8. במותו;
- 89.9. אם הוכרז פסול דין על ידי בית משפט מוסמך;
- 89.10. בתום התקופה אליה נבחר;
90. בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם וכן יהיה כל דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.
- דירקטורים חיצוניים**
91. בחברה יכהנו דירקטורים חיצוניים במספר שלא יפחת מהקבוע לעניין זה בחוק החברות. מינוי הדירקטורים החיצוניים וההוראות הרלוונטיות למינויים וכהונתם, לרבות תקופת כהונתם וסיימם ושכרם, יהיו בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו על פיו.
- סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו**
92. לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות והכוחות הנתונים לו על פי תקנון זה, על פי חוק החברות ועל פי כל דין אחר.
93. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.
94. סמכויות המנהל הכללי לא תועברנה לדירקטוריון, אלא ועד כמה שהדבר מותר בהתאם להוראות כל דין.

95. בכפוף להוראות חוק החברות וכל דין אחר, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכיותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

### ועדות הדירקטוריון

96. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות (בנוסף לוועדות המחויבות על פי דין) אשר מספר החברים בהן לא יפחת משלושה (3), למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (להלן: "ועדות הדירקטוריון"), ולהאציל לוועדות הדירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן. בכל ועדה יהיה חבר לפחות דירקטור חיצוני אחד.  
על אף האמור לעיל, הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכיותיו לוועדות הדירקטוריון בנושאים שלהלן, אלא לשם המלצה בלבד:

- 96.1 קביעת מדיניות כללית לחברה;
- 96.2 חלוקה, אלא אם כן מדובר ברכישה של מניות החברה בהתאם למסגרת שהותוותה מראש בידי הדירקטוריון;
- 96.3 קביעת עמדת הדירקטוריון בעניין הטעון אישור האסיפה הכללית או מתן חוות דעת בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת, כאמור בסעיף 329 לחוק החברות;
- 96.4 מינוי דירקטורים;
- 96.5 הקצאה של מניות או של ניירות ערך המירים למניות או הניתנים למימוש למניות, או של ניירות ערך אחרים (ובכלל זאת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים), אלא אם כן מדובר בהקצאת מניות עקב מימוש או המרה של ניירות ערך של החברה;
- 96.6 אישור דוחות כספיים;
- 96.7 אישור לעסקאות ופעולות הטעונות אישור הדירקטוריון לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות;
- 96.8 כל עניין אחר אשר הדירקטוריון אינו רשאי להאציל מסמכיותיו לוועדות הדירקטוריון בהתאם להוראות הדין.  
בוועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון.

97. החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בוועדת דירקטוריון, כמוה כהחלטה או כפעולה של הדירקטוריון, אלא אם נקבע, במפורש, אחרת, על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת. הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לוועדת דירקטוריון כפי שימצא לנכון.

98. החלטותיה של ועדת דירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

99. הוראות הכלולות בתקנון זה בעניין פעולות הדירקטוריון, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות וכל דין אחר.

100. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה.

101. ועדת ביקורת:

101.1. הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת, אשר הרכבה יהיה בהתאם להוראות חוק החברות וכל דין אחר החל על החברה.

101.2. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות, לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.

102. ועדת תגמול:

- 102.1. הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת תגמול, אשר הרכבה יהיה בהתאם להוראות חוק החברות וכל דין אחר החל על החברה.
- 102.2. תפקידי ועדת התגמול יהיו על פי הקבוע בחוק החברות.
- 102.3. בכפוף להוראות הדין, ועדת ביקורת יכולה לשמש גם ועדת תגמול.

### ישיבות הדירקטוריון

103. בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם ביצוע תפקידיו ולדחות את ישיבותיו ולהסדיר את פעולותיו ודיוניו כפי שימצא לנכון. הדירקטוריון ימנה אחד מחבריו (אשר מינויו מותר על פי דין) לכהן כיושב ראש הדירקטוריון. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.
104. לא יכהן כיושב ראש הדירקטוריון מנהלה הכללית של החברה, קרובו או מי שכפו, למנהל הכללי במישרין או בעקיפין אלא אם החליטה האסיפה הכללית לתקופה שלא תעלה על 3 שנים ממועד קבלת ההחלטה כי ניתן להסמיך את יושב ראש הדירקטוריון למלא את תפקד המנהל הכללי או להפעיל סמכויותיו, וכן להסמיך את המנהל הכללי או קרובו למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון או להפעיל סמכויותיו בכפוף להחלטת רוב באסיפה הכללית בהתאם להוראות החוק.
105. יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מיישיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך חמש עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה, כי אז יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.
106. הדירקטוריון יתכנס לישיבותיו לפי צרכי החברה ובכל מקרה בתדירות שאינה פחותה מהקבוע בהוראות הדין לעניין זה. כן יהיה חייב הדירקטוריון להתכנס בניסיבות ובמועדים הקבועים לכך בדין.
107. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול:
- 107.1. נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון ;
- 107.2. נושאים שנקבעה בדין לגביהם חובת כינוסו של הדירקטוריון ;
- 107.3. כל נושא שדירקטור או המנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכלול בסדר היום (להלן: "סדר היום").
108. הודעה על כינוס הדירקטוריון
- 108.1. הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון, לפחות שלושה (3) ימים לפני המועד האמור. על אף האמור לעיל, רשאי יושב ראש הדירקטוריון להורות כי הודעה כאמור תינתן אף פרק זמן קצר יותר לפני מועד הישיבה, אם הדבר סביר לדעתו, בניסיבות העניין.
- 108.2. על אף האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון, בהסכמת כל הדירקטורים, להתכנס לישיבה ללא הודעה.
- 108.3. בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצוין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שידונו בישיבה, על פי סדר היום.
- 108.4. הודעה כאמור לעיל, יכול שתהיה בעל פה, בשיחה טלפונית, או בכתב לרבות על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה או דואר אלקטרוני.
- 108.5. הודעה על ישיבת הדירקטוריון תימסר למענו של הדירקטור שנמסר מראש לחברה, אלא אם ביקש הדירקטור כי ההודעה תימסר לו במקום אחר.
109. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון המכהנים במועד הישיבה ואשר אין מניעה על פי חוק להשתתפותם בישיבה. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה. על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.



## 110. הצבעה בדירקטוריון :

- 110.1. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.
- 110.2. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.
111. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות וידאו, טלפון או כל אמצעי תקשורת אחר ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בזמן.
112. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך. החלטה שנתקבלה על פי תקנה זו, תהא תקפה, לכל דבר ועניין, כאילו נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה ונוהלה כדין.

### פרוטוקולים

113. יושב ראש הדירקטוריון יגרום לכך כי ייערכו פרוטוקולים של ההליכים וההחלטות שנתקבלו בישיבות הדירקטוריון בהתאם להוראות הדין. כל פרוטוקול ייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי העניין; פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, יהווה ראיה לכאורה לאמור בו.
114. הוראות תקנה 113 לעיל, יחולו גם על ישיבותיה של כל ועדת דירקטוריון ועל קבלת החלטות דירקטוריון ללא התכנסות, כאמור בתקנה 112 לעיל (לה יצורפו גם חתימות הדירקטורים).

### המנהל הכללי

115. הדירקטוריון ימנה מנהל כללי לחברה (להלן: "המנהל הכללי"). כמו כן, רשאי הדירקטוריון לפטר את המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון.
116. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה, במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו.
117. למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בדיון או בתקנון זה או מכוחו לאורגן אחר של החברה. כמו כן, המנהל הכללי יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.
118. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון זה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שיראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויותיו בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.
119. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור כאמור יכול שיינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים.
120. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים, בנושאים, במועדים ובהיקף, כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

### המבקר הפנימי

121. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת ובהתאם להוראות החוק.

### דוחות כספיים

122. הדוחות הכספיים של החברה ייחתמו על ידי מי שיוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, כנדרש על פי דין ויובאו לפני האסיפה השנתית.

### רואה חשבון מבקר

123. רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים יתמנו בכל אסיפה שנתית, וישמשו בתפקידם עד תום

האסיפה השנתית שלאחריה. האסיפה רשאית לקבוע תקופה ארוכה יותר אם נקבעה לכך הוראה בתקנון, אך שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית בשלישית שלאחר זו שבה מונה.

124. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון בכפוף ובהתאם להוראות חוק החברות.

125. הדירקטוריון יקבע את שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת ובעבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

#### **פעולות ואישור עסקאות**

126. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין - יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

127. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, עסקה שאינה עסקה חריגה של החברה עם נושא משרה בה או עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה, יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתו והעסקתו, תאושר על ידי ועדת הביקורת. אישור כאמור יכול שיהיה בין חד פעמי לעסקה מסוימת ובין כללי לסוג מסוים של עסקאות.

#### **חתימה בשם החברה**

128. הדירקטוריון יקבע מעת לעת את זכויות החתימה בחברה בהתאם להוראות כל דין.

129. לחברה תהיה חותמת הנושאת את שם החברה. החתימה על מסמך לא תחייב את החברה, אלא אם כן, חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, בעברית או באנגלית, לפי העניין.

#### **מינוי באי כח**

130. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, רשאי הדירקטוריון בכל עת ליפות את כוחו של כל אדם להיות בא כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ושיקול דעת המוקנה לדירקטוריון, לאותה תקופה ובכפוף לאותם תנאים, והכל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון. הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק לאותו אדם, בין היתר, סמכות להעביר לאחר, באופן מלא או חלקי, את הסמכויות, ההרשאות ושיקול הדעת המסורים לו.

#### **פטור, שיפוי וביטוח**

131. בפרק זה תהא למונחים הבאים המשמעות הבאה:

”חוק ניירות ערך” - חוק ניירות ערך, התשכ”ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת;

”הליך מנהלי” - כל אחד מההליכים הבאים:

- הליך לפי פרקים ח'3, ח'4, או ט'1 לחוק ניירות ערך;
- הליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ”ח-1988;
- הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות;
- כל הליך אכיפה מנהלי אחר, אשר על פי דין ניתן להעניק שיפוי בגין הוצאות ו/או תשלומים הקשורים אליו;

”תשלום לנפגע הפרה” - בהתאם להוראות סעיף 52(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לעניין הליך מנהלי לפי פרק ח'4 חוק ניירות ערך ו/או כמשמעו לפי כל חיקוק אחר בגינו ניתן להטיל תשלום לנפגע הפרה כאמור;

”נושא משרה” - נושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, המכהן בחברה ו/או בחברה בת וכן החשב, המבקר הפנימי, וכל עובד אשר נקבע כאחראי ו/או ממונה

במסגרת הוראות הדין ו/או היתרים בחברה ו/או בחברה בת.

**132.** בכפוף להוראות חוק החברות והוראות כל דין אחר, החברה רשאית לבטח ו/או לשפות (בין שיפוי בדיעבד ובין בדרך של מתן התחייבות מראש לשיפוי) נושא משרה בה בגין כהונתו על פי בקשתה של החברה בנושא משרה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה (לרבות חברה אחות של החברה) (להלן - "חברה קשורה"), בשל חבות, תשלום, או הוצאה שיטלו או שיוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה הקשורה, ולעניין זה תחולנה תקנות 133 ו-134 להלן, בשינויים המחויבים.

**133.** בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, תהיה רשאית החברה לפטור את נושאי המשרה בה, מראש ו/או בדיעבד, מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם ו/או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה ו/או לחברה קשורה (כהגדרתה בתקנה 132 לעיל) של החברה עקב החלטה, מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת הזהירות של נושאי המשרה כלפי החברה. האמור לעיל יחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם היותו נושא משרה בחברה קשורה (כהגדרתה בתקנה 132 לעיל) של החברה.

**134.** בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, רשאית החברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

- א. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;
- ב. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;
- ג. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;
- ד. חבות, תשלום או הוצאה שהוטלו עליו בקשר עם הליך מינהלי (כהגדרתו בתקנה 131 להלן), בכל אחד מאלה:
  1. תשלום לנפגע הפרה (כהגדרתו בתקנה 131 להלן);
  2. הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מינהלי (כהגדרתו בתקנה 131 להלן) שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;
  - ה. כל אירוע אחר אשר בשלו מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה.

**135.** בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה (בין שיפוי בדיעבד ובין בדרך של מתן התחייבות מראש לשיפוי), בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנות משנה 1 עד 5 להלן, שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא נושא המשרה עקב פעולה שעשה או בגין מחדל שלו בתוקף היותו נושא משרה בחברה, כדלקמן:

1. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט; ואולם התחייבות מראש לשיפוי בגין חבות כספית כאמור תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות מראש לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;
2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;
- בפסקה זו – "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו- "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" – כמשמעים בסעיף 260(א)(א1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.
3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום

פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

4. חבות, תשלום או הוצאה שהוטלו עליו בקשר עם הליך מינהלי (כהגדרתו בתקנה 131 להלן), בכל אחד מאלה:

4.1 תשלום לנפגע הפרה (כהגדרתו בתקנה 131 להלן);

4.2 הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מינהלי (כהגדרתו בתקנה 131 להלן) שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

5. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה.

136. כל שינוי בחוק החברות, בחוק ניירות ערך או בכל הוראת דין אחרת הגורע מזכותו של נושא משרה לביטוח, לשיפוי או לפטור בהשוואה לאמור בהוראות תקנון זה, לא יהיה לו תחולה בדיעבד ושינוי כאמור לא יהיה בו כדי להשפיע על התחייבויותיה או כוחה של החברה לשפות, לפטור או להתקשר בחוזה לביטוח אחריות נושא משרה בקשר לכל מעשה או מחדל שאירע לפני שינוי כאמור, אלא אם כן נקבע אחרת בחוק.

### **דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים**

137. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד ובכלל זאת לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות לדיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר להחלטה על חלוקת הדיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך, או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

138. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, כאמור בתקנה 139 להלן, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד, לחלוקת מניות הטבה או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו.

139. עד שייעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

140. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון.

141.

141.1. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות מסוג מסוים באופן יחסי למספר המניות שרשומות על שם, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליהן.

141.2. על אף כל האמור בתקנון זה, בעל מניות רשום לא יהיה זכאי לקבל דיבידנד, אם הסכום הכולל שהוא זכאי לו (כשהוא מחושב לכל חלוקת דיבידנד, בנפרד) אינו עולה על סכום מינימלי אותו רשאי הדירקטוריון לקבוע בקשר לכל חלוקה, וסכומים אלו לא יובאו בחשבון לכל צורך שהוא, ובכלל זאת, לא יקנו לו כל זכות, דרישה או טענה כלפי החברה.

142. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות כל סכום המגיע לחברה בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום

כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.

**143.** הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם בהתאם להוראות תקנון זה, עד שיירשם אותו אדם כבעליה של המניה.

**144.** הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להם וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך, הן לגבי בעלי המניות הרשומים והן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע, כדלקמן:

144.1. כי תשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים, יעשה במשרד או בכל מקום ואופן אחרים כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון.

144.2. להסדיר כל הוראה שימצא לנכון בקשר לתשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים שהינם תושבי חוץ.

144.3. דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות האמורים באמצעות החברה לרישומים או בכל דרך אחרת שתיקבע על ידי הדירקטוריון.

אם לא נתנו הוראות אחרות, על ידי הדירקטוריון או מטעם בעל מניה רשום, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת ופירעונה ישמש שחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה.

#### **מסמכי החברה**

**145.** לבעלי המניות לא תהא זכות עיון במסמכי החברה או בכל חלק מהם, אלא אם הוענקה להם זכות כאמור על פי דין או על פי תקנון זה או אם הורשו לכך על ידי הדירקטוריון, כאמור בתקנה 152 להלן.

**146.** מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 145 לעיל, רשאי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, להחליט על מתן זכות עיון במסמכי החברה, או כל חלק מהם, לרבות לבעלי מניות, כולם או חלקם, כפי שימצא לנכון, לפי שיקול דעתו.

**147.** בכפוף להוראות כל דין, כל ספר, פנקס או מרשם שהחברה חייבת בניהולו, על פי דין או על פי תקנון זה, ינוהל על ידי אמצעים טכניים, מכניים, או אחרים, כפי שיחליט הדירקטוריון.

#### **הודעות**

**148.** בכפוף להוראות תקנון זה, מתן הודעות או מסירת מסמכים לבעלי המניות וכן לחברה לרישומים, על פי הוראות החוק או על פי תקנון זה, ייעשו באחת הדרכים הנזכרות להלן בפרק זה.

**149.** יובהר, כי אין בהוראות פרק זה כדי לפגוע בהוראות תקנות 57 ו-57 לעיל בעניין האופן בו תזמן החברה אסיפה כללית, וכי זימון אסיפה כללית יהיה כקבוע בתקנות 57 ו-57 לעיל, בלבד.

**150.** החברה רשאית למסור הודעה או מסמך לבעל מניה, על ידי מסירה ביד או על ידי פקסימיליה או על ידי משלוח בדואר או על ידי דואר אלקטרוני; משלוח בדואר ייעשה לפי כתובתו של בעל המניה, הרשומה במרשם, או אם אין כתובת רשומה כזו, לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תישלח לבעל המניה בהתאם לפרטים האמורים שנמסרו על ידו לחברה.

150.1. הודעה או מסמך שנמסרו לידיו של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידיו.

150.2. הודעה או מסמך שנשלחו על ידי הדואר, ייחשבו כאילו נמסרו כהלכה, אם נמסרו למשלוח בבית דואר כשהם נושאים את הכתובת הנכונה ומבוללים כדין. המסירה תיחשב כאילו בוצעה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה על ידי הדואר, ולא יותר מחמישה (5) ימים מהתאריך שבו נמסר המכתב המכיל את ההודעה כאמור בבית הדואר.

150.3. הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרה עשרים וארבע (24) שעות לאחר שיגורה.

151. על אף כל האמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, רשאית החברה למסור הודעה לבעלי המניות על ידי פרסום ההודעה בשני (2) עיתונים יומיים המתפרסמים בישראל, בשפה העברית, או באתר האינטרנט של החברה, הן בנוסף והן במקום מסירת ההודעה כאמור בתקנה 150 לעיל.
152. החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרד או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות האינטרנט.
153. כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות תקנון זה ייחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, מתן צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגדו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור ייחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכח הסבת הזכות, על פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.
154. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או לפי החוק, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן ייחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינן היה צריך לתת את ההודעה, ייחשבו כתקפים ושרירים.
155. אישור בכתב חתום על ידי דירקטור או על ידי מזכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון זה, ייחשב כהוכחה מכרעת לגבי משלוחו, ולגבי כל פרט הכלול בו.
156. כל אימת שיש לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים או הודעה שכוחה יפה במשך תקופה מסוימת, יובא יום המסירה במניין מספר הימים או התקופה, פרט אם נקבע אחרת. ניתנה הודעה ביותר מאחת הדרכים המפורטות לעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד המוקדם ביותר שבו היא נחשבת כנמסרת, כאמור לעיל.

### מיזוג

157. מיזוג טעון אישור הדירקטוריון וכן אישור ברוב רגיל באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, והכל ובלבד שאישור בעלי המניות למיזוג נדרש בהתאם להוראות הדין.

### פירוק

158. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות:
- 158.1. המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן - "הנכסים העודפים");
- 158.2. כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו רטה לכמות המניות;
- 158.3. באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.

\*\*\*

## פרק 5: יעוד תמורת ההנפקה

### 5.1 התמורה הצפויה מההנפקה

התמורה הצפויה ברוטו מהנפקת המניות המוצעות על פי התשקיף, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007. נכון למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי התקשרות והתמורה למפיצים. יחד עם זאת, תמורת ההנפקה ברוטו, בהתבסס על הכמות המקסימלית המוצעת, כמפורט בתשקיף זה, עשויה לעמוד על סך של כ- 120,000 אלפי ש"ח.

### 5.2 ייעוד תמורת ההנפקה

נכון למועד התשקיף לא נקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה. בכוונת החברה להשתמש בתמורת ההנפקה לצורך קידום פעילותה בתחום הפעילות של החברה, בעיקר במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית בישראל, כמפורט בפרק 6 בתשקיף. אם החברה תציע בעתיד ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה, באמצעות דוחות הצעת מדף, תשמש התמורה שתתקבל בידי החברה למטרות שונות, על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת ו/או כפי שיפורט בדוחות הצעת המדף האמורים

### 5.3 חיתום

ההצעה על פי התשקיף תובטח בחלקה בחיתום על ידי ברק קפיטל חיתום בע"מ (להלן: "החתמים"), הכל בהתאם לתקנה 11(א1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2017. בהתאם, החתמים יחתמו על הודעה משלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור מכוח תשקיף להשלמה זה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, חיתום, עמלת הפצה, ריכוז ויעוץ. לפרטים נוספים ראו פרק 2 לתשקיף.

### 5.4 סכום מינימלי

לא נקבע סכום מינימלי להנפקה.

## פרק 6 - תיאור עסקי החברה

### 6.1 ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

#### 6.1.1 כללי

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ביום 28 בנובמבר, 2021, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם להוראות חוק החברות.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה היא הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור, ולאחר הנפקתם תהא החברה תאגיד מדווח כמשמעותו בחוק ניירות ערך וחברה ציבורית כמשמעותה בחוק החברות.

החברה הוקמה לצורך ביצוע עסקה לשינוי מבני שהושלמה ביום 9 בפברואר 2022 (להלן: "השינוי המבני"), במסגרתה הועברו לבעלות החברה 99.46% מזכויות הבעלות ומלוא זכויות השליטה בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בית וגג" או "שותפות").

עד למועד ביצוע השינוי המבני פעלה שותפות בית וגג כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית, אשר עסקה, בעצמה ובאמצעות תאגידי בת, בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית באזור תל-אביב וערי מרכז הארץ.

לפרטים בדבר עסקת השינוי המבני ראו בסעיף 6.2 להלן.

החברה, ביחד עם השותפות ותאגידי בת של השותפות ושל החברה יקראו להלן ביחד: "הקבוצה".

למעט ביצוע עסקת השינוי המבני, אין ולא היו לחברה פעילות או נכסים אחרים כלשהם לפני מועד התשקיף. בהתאם לכך, התיאור של עסקי החברה בפרק זה מבוסס בעיקרו על פעילותה ונכסיה של השותפות.

הדוחות הכספיים של החברה הכלולים בפרק 9 לתשקיף (להלן: "הדוחות הכספיים") הם דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה, המשקפים למפרע את רכישת הישויות המועברות, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראו באור 1 לדוחות הכספיים.

#### 6.1.2 תחום הפעילות של החברה

נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי, ובעיקר יוזמת, מתכננת, מבצעת ומשווקת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, באמצעות תאגידי הקבוצה (להלן: "תחום הפעילות").

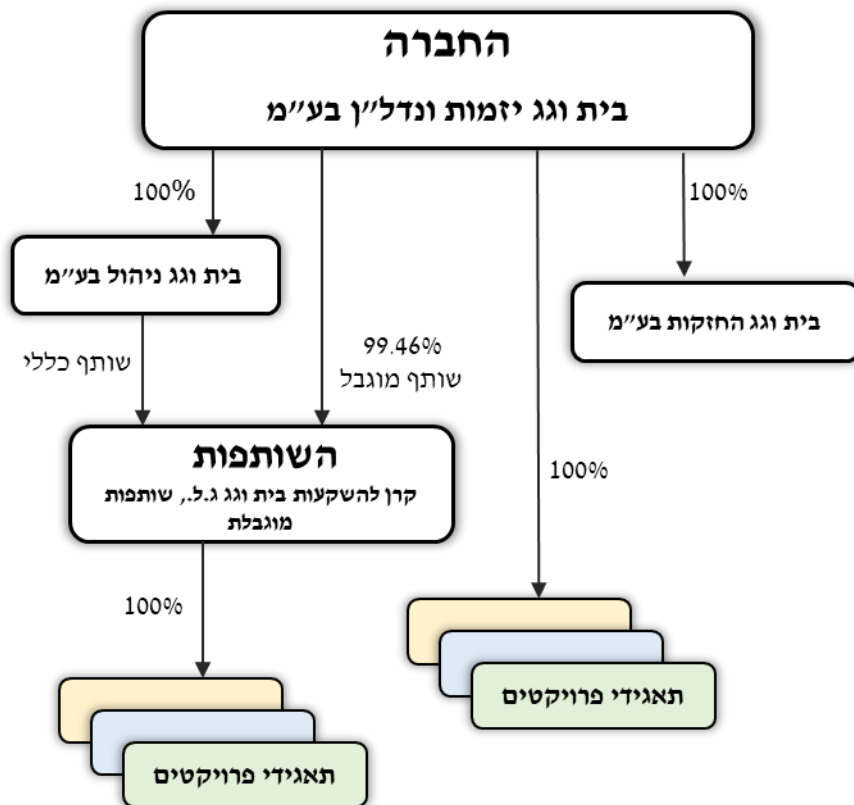
עד למועד התשקיף השלימה הקבוצה 14 פרויקטים הכוללים 376 יח"ד חדשות. נכון למועד התשקיף מבצעים תאגידי הקבוצה 7 פרויקטים הכוללים 350 יח"ד חדשות, ובמקביל לכך מקדמת החברה עוד 4 פרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים הכוללים כ- 140 יח"ד חדשות, ועשרות פרויקטים נוספים הנמצאים בשלבי ייזום ותכנון מוקדמים יותר, כמפורט בפרק זה. מרבית הפרויקטים מבוצעים באמצעות שותפויות בת ייעודיות המוקמות לצורך ביצוע הפרויקט הספציפי.



**מבנה אחזקות החברה**

6.1.3

להלן תרשים מבנה האחזקות העיקריות של החברה, נכון למועד התשקיף. מרבית הפרויקטים של החברה מנוהלים באמצעות תאגיד בת ייעודי שהוא בשליטה ובעלות מלאה (100%) של החברה או של השותפות (להלן: "תאגידי הפרויקטים"). נכון למועד התשקיף, החברה מחזיקה סך הכול, במישרין ובאמצעות שותפות בית וגג, ב- 44 תאגידי פרויקטים. נוסף לכך, מספר פרויקטים מבוצעים על ידי בית וגג החזקות בע"מ, חברה פרטית בשליטה ובעלות מלאה של החברה.



**השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

6.1.4

למיטב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על ידי בעל עניין מאז הקמת החברה, למעט במסגרת עסקת השינוי המבני, כמפורט בפרק 3 לתשקיף.

**חלוקת דיבידנדים**

6.1.5

מאז הקמתה ועד למועד התשקיף החברה לא ביצעה חלוקת דיבידנדים. להלן פרטים בדבר חלוקות שביצעה שותפות בית וגג למשקיעיה מאז שנת 2017:

2017	2018	2019	2020	2021 (ינואר-יוני)	23.8.2021	
------	------	------	------	----------------------	-----------	--

7,800	2,500	-	10,000	10,000	15,000	<b>סכום החלוקה (באלפי ש"ח)</b>
-------	-------	---	--------	--------	--------	------------------------------------

נכון למועד התשקיף, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות.

סמוך לפני מועד התשקיף קיבל דירקטוריון החברה החלטה בנוגע למדיניות חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, אשר תיכנס לתוקף במועד ההנפקה של מניות החברה בבורסה, כדלקמן:

א. החברה תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור שלא יפחת מ- 35% מהרווח הנקי השנתי של החברה, בכפוף לאישור הדירקטוריון שיידרש ביחס לכל חלוקה ספציפית, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999, בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או שייקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכלל זאת בתנאי אגרות חוב שיונפקו ע"י החברה בעתיד (אם יונפקו), וכל עוד חלוקת הדיבידנד איננה משפיעה לרעה, לדעת הדירקטוריון, על צרכי תזרים המזומנים של החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "**מדיניות החלוקה**").

ב. החלטה על חלוקת דיבידנד בהתאם למדיניות החלוקה, יכול שתיעשה אחת לשנה או בכל מועד אחר שיקבע הדירקטוריון, על בסיס דוחות כספיים סקורים או מבוקרים של החברה, לפי שיקול דעת הדירקטוריון. בנוסף, דירקטוריון החברה יהא רשאי, בכל עת, לשנות את שיעור הדיבידנד המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל, וזאת בהתחשב בשיקולים עסקיים ופיננסיים, צרכי תזרים, תוכניות השקעה, תוכניות עסקיות, שיקולי דירוג וכדו'.

מובהר, כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות החלוקה וכי אין לראות במדיניות חלוקה זו התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד או התחייבות שלא לשנות בעתיד את מדיניות החלוקה, לפי שיקול דעת הדירקטוריון כפי שיהיה מעת לעת.

על פי הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021 הכלולים בתשקיף אין לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה.

6.1.6 לפרטים בדבר בעלי העניין בחברה, ראו סעיף 3.4 לתשקיף.

6.1.7 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף אין בחברה בעל שליטה כמשמעותו בחוק ניירות ערך.

## **6.2 עסקת השינוי המבני**

### **6.2.1 שותפות בית וגג - רקע כללי**

שותפות בית וגג התאגדה ביום 28.3.2011 כשותפות מוגבלת, בהתאם להוראות פקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975. בשנת 2014 הוחלף הסכם השותפות המוגבלת בהסכם חדש, אשר נחתם בין בית וגג ג.ל. בע"מ כשותף כללי (להלן בסעיף 6.2 זה: "**השותף הכללי**"), לבין קבוצה של משקיעים מוסדיים ופרטיים כשותפים מוגבלים (להלן בסעיף זה:

"המשקיעים"). המשקיעים הגדולים בשותפות במועד השינוי המבני היו חברות מקבוצת הפניקס, פועלים אקוויטי, מבטחים ופידר בית וגג (לפרטים נוספים אודות המשקיעים האמורים ראו סעיף 3.5 לתשקיף).

במועד ביצוע השינוי המבני, זכויות השליטה והניהול בשותף הכללי ובשותפות הוחזקו בידי אלונה בר-און, צביקה רובינשטיין, רון שחר, איתי הוז, רונן עקביה ושחר קליין (להלן יחדיו: "היזמים"). לפרטים בדבר תפקידיהם של היזמים בחברה ובדבר תנאי כהונתם והעסקתם ראו פרקים 7 ו-8 לתשקיף, בהתאמה.

במסגרת הסכם השותפות, כפי שתוקן לאחרונה בשנת 2019, נקבע, בין היתר, כי השותפות תפעל עד ליום 31 בדצמבר 2023, ולאחר מועד זה יחלו הליכים לפירוק השותפות. על רקע זה, במהלך שנת 2021 התנהל משא ומתן בין קבוצת היזמים למשקיעים בשותפות, במסגרתו הסכימו הצדדים לבצע עסקה לשינוי מבני באמצעות הקמת חברה חדשה, אשר לאחר השלמת העסקה תפעל לביצוע הנפקה ורישום מניותיה למסחר בבורסה.

#### הסכם השינוי המבני

6.2.2

נוסח ההסכם לביצוע השינוי המבני גובש ביום 19.12.2021 (להלן בסעיף זה: "ההסכם"). הצדדים להסכם הם החברה, היזמים, המשקיעים וחברת היזמים (כהגדרתה להלן). להלן תיאור תמציתי של עיקרי ההסכם:

#### העסקה (א)

עסקת השינוי המבני תבוצע במספר שלבים, אשר ככל הניתן יבוצעו ויושלמו באופן סימולטני, כדלקמן:

1. המשקיעים יעבירו לבעלות החברה את זכויותיהם כשותפים מוגבלים בשותפות כשהן נקיות וחופשיות, כנגד הקצאת מניות של החברה;
2. היזמים יעבירו לבית וגג ניהול בע"מ, חברה ייעודית חדשה שהוקמה על ידם (להלן: "חברת היזמים" או "חברת הניהול") את כל זכויות היזמים, הכוללות זכויות כלכליות המוקנות ליזמים על פי הסכם השותפות וכן את כל זכויות השליטה והניהול בשותפות (להלן: "זכויות היזמים"), כך שבהשלמת השינוי המבני תתמנה חברת הניהול לכהן ולשמש כשותף כללי יחיד בשותפות (במקום השותף הכללי הקיים);
3. לאחר הפעולות הנ"ל, יבוצע מיזוג בין חברת הניהול לחברה בדרך של החלפת מניות (להלן: "המיזוג"), במסגרתו כל הון המניות המונפק והנפרע של חברת הניהול (100%) יועבר לבעלות החברה, בתמורה להקצאת מניות של החברה, בהתאם למנגנון שפורט בהסכם.
4. לאחר ביצוע הפעולות הנ"ל, תקצה החברה לנושאי משרה אופציות לא רשומות, בכמות ובתנאים שנקבעו בהסכם.

(ב) בהסכם נקבעו הוראות שונות לגבי ניהול החברה בתקופת הביניים שתחילתה במועד השלמת השינוי המבני וסיומה במועד ההנפקה הראשונה לציבור, ובכלל זאת:

הוראות לגבי הרכב הדירקטוריון, לפיהן מוקנית ליזמים שליטה בדירקטוריון<sup>1</sup>; הוראות בנוגע לתקנון החברה בתקופת הביניים; מגבלות מסוימות בנוגע להעברת מניות; הוראות בנוגע לפעולות והחלטות מסוימות הטעונות אישור מיוחד של בעלי המניות; הוראות בנוגע לתנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה; הוראות בנוגע לדיווחי החברה לבעלי המניות; הוראות בנוגע לתקציב הוצאות הנהלה וכלליות של החברה; והוראות בקשר להיערכות החברה להנפקה לציבור וכן ביחס לאפשרות שההנפקה לא תבוצע עד ליום 31.12.2023.

(ג) בהסכם נקבע תנאי מתלה להשלמת השינוי המבני, של קבלת החלטת מיסוי במסגרתה ייקבע, בין היתר, כי העברת הזכויות בשותפות מהמשקיעים לחברה תמורת הקצאת מניות החברה לא תחויב במס, לרבות במס שבת, במועד ההשלמה של השינוי המבני (להלן: "החלטת המיסוי").

(ד) הסכם השינוי המבני יסתיים ויפקע מעצמו, למעט התחייבויות שנועדו לחול על צד להסכם זה גם לאחר סיומו, במקרים הבאים, לפי המוקדם מביניהם: (א) אם ההשלמה לא תתקיים עד ליום 31 במרץ 2022; או (ב) במועד ביצוע ההנפקה הראשונה לציבור.

### 6.2.3 השלמת השינוי המבני

(א) הסכם השינוי המבני המתואר לעיל נחתם על ידי משקיעים שהחזיקו 99.46% מזכויות שותף מוגבל בשותפות בית וגג.

(ב) ביום 25 בינואר 2022 התקבלת החלטה המיסוי. במסגרת החלטת המיסוי נקבע, בין היתר, כי בכפוף לנכונות העובדות שהוצגו ובהתקיים התנאים והמגבלות המפורטים בהחלטה ובפקודה: (א) העברת הזכויות בשותפות לחברה לא תחויב במס בידי השותפים המוגבלים, בהתאם להוראות סעיף 104ב(א) לפקודה. הוראות סעיף 104ב(א)(2) לפקודה יחולו על החברה, דהיינו הזכויות בשותפות תוחזקנה על ידי החברה במשך שנתיים ממועד שינוי המבנה; (ב) העברת זכויות היזמים לחברה היזמים לא תחויב במס, בהתאם להוראות סעיף 104ב(א) לפקודה; (ג) המיזוג של חברת היזמים עם החברה (בדרך של החלפת מניות) עומד בתנאים המפורטים בסעיפים 103ג(1) ו-103ג(7) לפקודה, וכי ביצוע המיזוג לאחר העברת זכויות היזמים לחברה היזמים מהווה רצף שינוי מבנה כאמור בסעיף 105י לפקודה; ו- (ד) על המניות שתקצה החברה לשותפים המוגבלים ועל המניות שתקצה החברה לבעלי המניות של חברת היזמים (להלן יחדיו: "בעלי הזכויות בחברה") יחולו הוראות מגבלות הדילול הקבועות בפקודה, כך שבמשך תקופה של שנתיים ממועד שינוי המבנה לא יפחת שיעור האחזקה של בעלי הזכויות בחברה כפי שהיו מייד לאחר השינוי המבנה, כולם או חלקם, מ- 25% בחברה (להלן: "חסימת המיסוי"), וכי הנפקת מניות בבורסה תהא על חשבון מגבלת הדילול (היינו, כי הנפקת מניות חדשות של החברה בבורסה תילקח בחשבון לעניין חישוב העמידה בתנאי חסימת המיסוי).

<sup>1</sup> מובהר כי במועד ההנפקה על פי התשקיף יסתיים ויפקע מעצמו הסכם השינוי המבני, וכל זכויות השליטה שהוקנו ליזמים תפקענה ותבוטלנה.

במסגרת הסכם השינוי המבני נקבע בקשר לכך כי על מנת להבטיח לאחר ההנפקה את קיום התחייבויות חסימת המיסוי, יהיה דירקטוריון החברה מוסמך לקבוע הסדרי נאמנות לפיהם מניות המשקיעים תופקדנה לתקופת החסימה בידי נאמן. לפרטים בדבר הסדרים שערכה החברה בקשר לחסימת המיסוי, ראו סעיף 3.9 לתשקיף.

(ג) השלמת השינוי המבני בוצעה ביום 9 בפברואר, 2022, ובמסגרת ההשלמה ולאחריה בוצעו הפעולות המתוארות בפסקה 6.2.1(א) לעיל, כדלקמן:

1. לבעלות החברה הועברו 99.46% מזכויות השותפים המוגבלים בשותפות, בתמורה להקצאת 40,403,387 מניות רגילות של החברה, בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד ממשקיעי הקרן;
2. חברת הניהול הקצתה מניות ליזמים תמורת העברת זכויות היזמים, וכן הקצתה מניות ללא תמורה לרפי אהרונסון (המכהן כדירקטור בחברה) ולחברה בבעלות מלאה של דן מריאן (המכהן כדירקטור בחברה). נוסף לכך, חברת הניהול הקצתה מניות לקבוצת הפניקס, מבטחים ופועלים אקוויטי בתמורה לזכויות כלכליות מסוימות שהוענקו בעבר לגופים אלו. לאחר ביצוע הקצאות אלו, כל הון המניות המונפק של חברת הניהול (100%) הועבר לבעלות החברה, בתמורה להקצאת 4,596,613 מניות רגילות של החברה לבעלי המניות של חברת הניהול במועד המיזוג, כמפורט בסעיף 3.3 בתשקיף.
3. חברת הניהול מונתה לכהן כשותף כללי יחיד בשותפות בית וגג, חלף השותף הכללי הקודם;
4. בהתאם להסכם השינוי המבני, לאחר ההשלמה אימצה החברה תכנית אופציות והקצתה ליזמים אופציות לא רשומות, כמפורט בסעיף 3.7 לתשקיף.

(ד) בהסכם השותפות, כפי שתוקן בשנת 2019, נקבע כי במקרה שפרויקטים בייזום (כהגדרתם בהסכם) יועברו לקרן המשך או לגוף אחר הקשור אליהם, אזי השותפות תהיה זכאית ל- (א) עלויות הקרן שהוצאו בקשר לפרויקטים בייזום או שווי הפרויקטים בהתאם למתודולוגיה המשמשת להערכת שווי הפרויקטים בדוחות הכספיים של הקרן, לפי הגבוה מביניהם; ו- (ב) 10% מהרווח בפרויקטים בייזום במועד השלמתם או מימושם. במסגרת השלמת השינוי המבני, הועברו לבעלות החברה מלוא הזכויות בפרויקטים בייזום, הכוללים את כל הפרויקטים הפוטנציאליים והפרויקטים המותנים של החברה, למעט הפרויקטים ברחוב אחימאיר 5-9 בת"א והפרויקטים ברחוב אבן גבירול 172, 178 ו-180 בת"א. בגין העברת הפרויקטים בייזום לחברה כאמור, תשלם החברה לשותפות, בהתאם לתנאי הסכם השותפות, סכום המוערך בסך של כ- 16 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת הפרויקטים שבייזום").

(ה) במועד התשקיף מחזיקה כאמור החברה במלוא הזכויות (100%) בחברת בית וגג ניהול בע"מ, שהוא השותף הכללי היחיד ובעל השליטה בשותפות, וב- 99.46% מהזכויות ההוניות בשותפות. יתרת הזכויות ההוניות בשותפות מוחזקות על ידי שני משקיעי קרן ותיקים שלא הצטרפו לעסקת השינוי המבני, וימשיכו להחזיק בזכויות

שותף מוגבל בשיעור של 0.54%, ויהיו לפיכך זכאים לחלק יחסי זה מתוך תמורת הפרויקטים שבייזום ומ- 10% מהרווח מפרויקטים אלו במועד השלמתם או מימושם.

**6.3 מידע כספי לגבי פעילות החברה**

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה (באלפי ש"ח):

מאוחד				התאמות				תחום הנדל"ן היזמי				
31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/6/2021	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/6/2021	
59,612	105,567	121,474	130,158	-	-	-	-	59,612	105,567	121,474	130,158	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות בין חברתיות
<b>59,612</b>	<b>105,567</b>	<b>121,474</b>	<b>130,158</b>	-	-	-	-	<b>59,612</b>	<b>105,567</b>	<b>121,474</b>	<b>130,158</b>	סה"כ הכנסות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות קבועות המתייחסות לתחום הפעילות
74,016	110,763	122,259	112,329	-	-	-	-	74,016	110,763	122,259	112,329	עלויות משתנות המתייחסות לתחום הפעילות
<b>74,016</b>	<b>110,763</b>	<b>122,259</b>	<b>112,329</b>	-	-	-	-	<b>74,016</b>	<b>110,763</b>	<b>122,259</b>	<b>112,329</b>	סה"כ עלויות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
(14,404)	(5,196)	(785)	17,829	-	-	-	-	(14,404)	(5,196)	(785)	17,829	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>(14,404)</b>	<b>(5,169)</b>	<b>(785)</b>	<b>17,829</b>	-	-	-	-	<b>(14,404)</b>	<b>(5,169)</b>	<b>(785)</b>	<b>17,829</b>	סה"כ רווח (הפסד) מפעולות רגילות לתקופה
-	289,620	323,782	351,581	-	-	-	-	-	289,620	323,782	351,581	סך נכסים במאזן
-	126,699	173,268	196,986	-	-	-	-	-	126,699	173,268	196,986	סך התחייבויות במאזן

לפרטים נוספים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים המפורטים לעיל, ראו בדוח הדירקטוריון המצורף לפרק זה.

## 6.4 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יובאו נתונים והערכות של החברה בנוגע להשפעה האפשרית של מגמות, אירועים והתפתחויות מקרו-כלכליות וגורמים חיצוניים אחרים אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה.

**אזהרת מידע צופה פני עתיד:** הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס"), משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים. תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 6.21 להלן.

### 6.4.1 נתונים מקרו כלכליים

להלן ריכוז של נתוני מקרו כלכליים עיקריים.<sup>2</sup>

2020	2019	2018	
1,384	1,407	1,330	תוצר מקומי נומינלי (במיליארדי ש"ח, במחירים שוטפים)
150.1	155.4	149.8	תוצר מקומי לנפש (באלפי ש"ח, במחירים שוטפים)

2021	2020	2019	
5.0	4.3	3.8	שיעור האבטלה (ממוצע שנתי, באחוזים) <sup>3</sup>
2.8	-0.7	0.6	שיעור האינפלציה (דצמבר לעומת דצמבר, באחוזים)
0.1	0.1	0.3	ריבית בנק ישראל (ממוצע שנתי, באחוזים)
1.25	0.82	1.59	התשואה הנומינלית על אג"ח ממשלתיות ל-10 שנים (ממוצע שנתי, באחוזים)
3.23	3.44	3.56	שער החליפין של השקל מול הדולר (ממוצע שנתי)
26	-3.0	21.3	מדד ת"א 125 (שיעור השינוי הנומינלי בין היום האחרון בדצמבר לעומת היום האחרון בדצמבר הקודם)
(+5.6%) 121.5	(+0.5%) 115.1	(+1.1%) 114.5	מדד תשומות הבניה למגורים (לפי בסיס יולי 2011)

### 6.4.2 השפעת משבר הקורונה

(א) כללי

התפרצות מגיפת הקורונה בתחילת שנת 2020 גרמה לטלטלה בעולם ובישראל. מעבר לתחלואה והתמותה שחוללה המגיפה, הצעדים שנקטו הממשלות כדי לרסן את התפשטות נגיף הקורונה ושינויי ההתנהגות של הפרטים הביאו לפגיעה קשה

<sup>2</sup> הנתונים בטבלה זו מבוססים בעיקר על דוח בנק ישראל לשנת 2020 שהתפרסם בחודש אפריל 2021, ראו:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/BankIsraelAnnualReport/%d7%93%d7%95%d7%97%20%d7%91%d7%a0%d7%a7%20%d7%99%d7%a9%d7%a8%d7%90%d7%9c%202020/Full%20file.pdf>

<sup>3</sup> הנתונים מתייחסים לאחוז הבלתי מועסקים מכוח העבודה בקרב בני 15 ומעלה, ומקורם בהודעות לתקשורת של הלמ"ס מיום 24 בינואר 2022 – [https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2022/saka1221m/intro\\_a\\_h.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2022/saka1221m/intro_a_h.pdf) ומיום 31 בינואר

2021 - [https://www.cbs.gov.il/he/publications/DocLib/2021/saka1220m/h\\_print.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/publications/DocLib/2021/saka1220m/h_print.pdf)



בכלכלה, ברווחה ובכל אורחות החיים. בישראל הטילה הממשלה מגבלות קשות על הפעילות שנועדו ליצור ריחוק פיזי, אשר שיאן היה במספר סגרים כלליים שהוטלו על המשק. כתוצאה ממגבלות אלו נרשמו בשנת 2020 תנודות חריפות של רמת הפעילות הכלכלית, והתוצר המקומי ירד בשנה זו בכ- 2.5%, אשר הובילה אותו ירידה חריגה של הצריכה הפרטית בשיעור של כ- 9.5%, זאת על רקע פגיעה חריפה בתעסוקה וזינוק בשיעור האבטלה ל- 15.9% בממוצע שנתי (כולל מועסקים שנעדרו זמנית מעבודתם כל השבוע בגלל סיבות הקשורות בנגיף קורונה). בתגובה לכך, נקטה הממשלה בסדרה של צעדים בתחום המדיניות הפיסקאלית באמצעות תשלומי העברה שהגדילו את הגירעון התקציבי, וצעדים בתחום המדיניות המוניטרית שנועדו להקל את תנאי המימון, וכללו בין היתר רכישת אגרות חוב בשוק המשני, הורדת שיעור הריבית ל- 0.1% ורכישת מטבע חוץ בהיקף ניכר. על רקע זה, שיעור האינפלציה שנרשם בשנת 2020 היה -0.7%, נמוך משמעותית מאשר בשנים הקודמות וביחס לשיעור האינפלציה בשנת 2021 שהגיע ל- 2.8%. בשנת 2021 הצריכה הפרטית עלתה ב-11.7% והצריכה הפרטית לנפש עלתה ב-9.9%.

(ב) על פי תחזית מקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בראשית חודש ינואר 2022, מניחים הכותבים כי השפעת המגבלות והתחלואה על הפעילות הולכת ופוחתת תוך שהמשק מתאים עצמו למצב של פעילות לצד הקורונה לצד השיפור בשיעור ההתחסנות ובטיפול בחולים. על פי תחזית זו, (א) התוצר צפוי לצמוח בשנים 2022 ו-2023 בשיעורים של 5.5% ו-5%, בהתאמה; (ב) שיעור האינפלציה בשנת 2022 ובשנת 2023 צפוי לעמוד על 1.6% ו-2%, בהתאמה; ו- (ג) הריבית המוניטרית צפויה לעמוד בעוד שנה על 0.10%/0.25%.

(ג) נתוני החשבונאות הלאומית שמפרסם הלמ"ס מראים כי ההשקעה בבנייה למגורים ירדה בשנת 2020 בשיעור של 6.6%, ונשארה נמוכה אף ברבעון הראשון לשנת 2021 (ירידה של 2.2% לעומת הרבעון המקביל). ירידת ההשקעה משתקפת הן בהתחלות הבניה והן בסיומי הבנייה, אשר פחתו בשיעור ניכר בתקופות אלו, בין היתר כתוצאה מצמצום הפעילות של הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה ומהמגבלות שהושתו על העסקת עובדים. בתחילת בשנת 2021 נרשמה התאוששות בהשקעה בבנייה למגורים אשר נמשכה לאורך שנת 2021. על פי פרסום הלמ"ס מחודש פברואר 2022 המתייחס לנתוני שנת 2021, ההשקעה בבניה למגורים עלתה בשיעור של 13.9% בחישוב שנתי.

(ד) על אף משבר הקורונה, במהלך השנתיים האחרונות נמשכה העלייה במחירי הדירות, אשר נובעת, להערכת החברה, ממספר גורמים, ובכלל זה: (א) עודף משמעותי של ביקוש לדירות מגורים לעומת ההיצע; (ב) עליית מחירי חומרי הגלם ועלויות ההובלה (שהשתקפו בעליית מדד תשומות הבנייה למגורים בשנת 2021); (ג) הורדת מס הרכישה על דירה להשקעה החל מחודש יולי 2020, צעד שהגביר את הביקוש לרכישת דירות על חשבון שכירות; ו- (ד) ירידת שיעור הריבית למשכנתאות, במיוחד במסלולים הצמודים, אל מתחת לרמות ששררו לפני המשבר, זאת לצד צעדי הקלה שנקט הפיקוח על הבנקים אשר הפחיתו את עלות המשכנתא הממוצעת. יצוין בקשר לכך כי בחודש נובמבר 2021 הועלה מס רכישה על דירה להשקעה.

(ה) לאור הגדרת ענף הבניה כתחום פעילות חיוני למשק, מאז התפרצות מגיפת הקורונה ועד למועד התשקיף המשיכה החברה בפעילותה השוטפת בתחום פעילותה, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, הביצוע והשיווק. ההשפעה של משבר הקורונה על עסקי החברה הייתה בעיקר באלו:

1. היקף המכירות – התפרצות מגיפת הקורונה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 יצרה אי ודאות בתחום המכירות שהביאה לירידה זמנית בהיקפי המכירות, בחודש אפריל שנת 2020, ובעקבות הסגר שהוטל, נעצרו המכירות באופן מוחלט. עם זאת, לאחר דעיכת "הגל הראשון" ופרסום ההקלות בהגבלות, נרשמה התאוששות ואף עליה בהיקפי המכירות, אשר נמשכה מגמת עליה בכל אחד מהחודשים העקובים במהלך שנת 2021. לאורך תקופה זו לא הייתה עליה משמעותית בהיקף ביטולי חוזים לרכישת יחידות דירה, בהשוואה למצב טרום המגיפה, עם זאת, נתבקשו ואושרו דחיות במועדי התשלומים של רוכשים בהיקפים העולים על ההיקפים הממוצעים, אך לא באופן משמעותי. למיטב ידיעת החברה, בתקופה זו היו מספר סירובי משכנתאות לרוכשים, אך במקביל, ניתנו הקלות במשכנתאות מצד הבנקים, במיוחד לעניין דחיית מועדי תשלומים. במהלך התקופה האמורה, השותפות ביצעה מבצעי שיווק, בשים לב להיבט תנאי התשלום, וזאת כדי לקדם מכירות בפרויקטים.

2. כח אדם בבניה – כאמור, לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, אתרי הבניה של החברה המשיכו לפעול במהלך השנתיים האחרונות. הטלת סגר כללי על שטחי יהודה ושומרון בשל התפרצות הנגיף ומגבלות תנועה שהטילה ממשלת ישראל מנעו כניסת חלק מפועלי הבניה לשטחי ישראל וכתוצאה מכך נגרמו לחברה הוצאות בהיקף לא מהותי עקב הצורך לתגבר כח אדם חלופי בחלק מהפרויקטים. חלק מאתרי החברה נסגרו לפרקים בשל התגלות מקרי תחלואה. כמו כן, נרשמה אי יציבות בהיקפי כח האדם העובד באתרי החברה, זאת בשל עליה בהיקפי כניסת עובדים לבידוד. לא חלו דחיות משמעותיות במועדי הסיום ומסירה בפרויקטים, ולהערכת החברה תשלומי פיצוי בגין איחורים ככל שיהיו אינם צפויים להיות משמעותיים. בחודשים מרץ ואפריל שנת 2020, מטה השותפות עבד במתכונת מינימלית, כאשר מספר עובדים הוצאו לחל"ת, אך רוב עובדי החברה עבדו מהבית. עם חזרתו ההדרגתית של המשק לשגרה והסרת חלק מהמגבלות בתחילת חודש מאי עלה נפח העבודה במטה החברה, העבודה חזרה להתבצע במתכונת מלאה.

3. התקשרויות עם קבלנים – אצל קבלני המשנה של החברה נרשמה עקב מגיפת הקורונה אי יציבות בהיקפי העובדים המועסקים על ידם, מפאת מגבלות תנועה וכניסת עובדים לבידוד. למיטב ידיעת החברה, המגבלות שהוטלו על כניסת עובדים זרים לא השפיעו באופן מהותי על קבלני המשנה הפועלים באתרי החברה.

4. חומרי גלם ועלויות שילוח – בשנה האחרונה מגיפת הקורונה גרמה לעיכובים בזמני אספקה של ציוד וחומרי גלם, והחל מהרבעון הרביעי של שנת 2020 נרשמה עליית מחירים ביחס לחלק מחומרי הבניה, ובמיוחד ברזל וחיפויי אבן, וכן נרשמה בשנת 2021 עליה משמעותית במחירי השילוח של חומרים ארצה.

(ו) בחודש נובמבר 2021 התפרץ גל נוסף של תחלואה בזן אומיקרון של נגיף הקורונה. התמודדות המשק עם גל תחלואה זה אופיינה במיעוט הגבלות לעומת גלי הקורונה הקודמים. נכון למועד התסקיף, לא ניתן לצפות כיצד יתפתח משבר הקורונה בעתיד ואם תהיה התפרצות מחודשת של המגיפה, אלו מגבלות יוטלו על ידי הממשלות עקב התפרצות המגיפה (אם תהיה) ומה תהיינה ההשלכות של מגבלות אלו על הפעילות הכלכלית בישראל ובעולם. התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה, בשל אפשרות של היעדרות מסיבית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות באתרי החברה ועלויות מחירים, עיכוב בקבלת חומרי גלם לבנייה באתרי החברה, וכפועל יוצא מאלה - עיכוב במועדי הסיום של פרויקטים ומסירת הדירות, תוך חשיפה אפשרית לתביעות וטענות של דיירים ורוכשי דירות. כמו כן, התפרצות מחודשת של המגיפה והחרפת המשבר עלולים לפגוע בהיקפי הפעילות העסקית והכלכלית בעולם ובישראל, ולגרום, בין היתר, לירידת מחירי הדירות ובביקוש לדירות, פגיעה בזמינות משכנתאות, פגיעה בזמינות ותנאי האשראי הנדרש לחברה שניתן יהיה לקבל מגופים מממנים והשלכות שליליות נוספות שעלולות לפגוע באופן מהותי בתוצאותיה העסקיות של החברה. עם זאת, למרות התפרצויות הנגיף לאורך השנים 2020-2021, הפרויקטים של החברה שבביצוע התקדמו כסדרם בכל האתרים, ולא נראתה השפעה על פעילות הליבה של החברה, בניית הפרויקטים, אספקת חומרי הגלם הדרושים ובכוח האדם הפועל באתרי הפרויקטים. לאור האמור לעיל, החברה מניחה כי תוכל להמשיך בפעילותה הסדירה גם בעתיד.

#### מדיניות הממשלה וחקיקה בתחום הבניה למגורים

6.4.3

(א) רמות הביקוש וההיצע של דירות למגורים מושפעות באופן מהותי ממדיניות הממשלה המשתנה בתחום הבניה למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בחקיקה ורגולציה ענפה, הסדרת דיני התכנון והבניה, קביעת הסדרי מיסוי ייחודיים (הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוכשי דירות ובעלי דירות קיימות), ובקידום תוכניות שונות, זאת, בעיקר, במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות ולגשר על עודף הביקוש על ההיצע של דירות למגורים בישראל.

מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות ו/או בניהול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ולקצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי המדינה יש השפעה ניכרת על תחום הבנייה למגורים ורמות ההיצע של דירות בפרט.

בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בהגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הביורוקרטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"

(שהוחלפה בספטמבר 2020 בתוכנית "דיור במחיר מופחת"), פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ועוד. פיתוח תחום ההתחדשות העירונית מהווה את אחד הפתרונות להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזור ביקוש. השפעת הממשלה על תחום הפעילות באה לידי ביטוי במסגרת שינויי חקיקה בתחום דיני התכנון והבניה, המשפיעים בין היתר על קצב התכנון והרישוי של פרויקטים והיטל ההשבחה המוטל על היזם; קביעת מכסות לכניסת עובדים זרים לענף וקביעת מדיניות לגבי העסקת פועלים מאזורי יהודה שומרון ועזה; שינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין ומכסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד; מתן מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים מועדפים; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי ביקוש; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטים, ועוד.

#### (ב) תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025

ביום 31.10.2021 הציגו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים את תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "התכנית"), שמטרתה להביא לגידול מהיר של היצע הדירות ובכך להביא להורדת מחירים. התכנית מורכבת מקביעת יעדים ממשלתיים לתכנון ולפיתוח, מתקציבים שנכללים במסגרת תקציב המדינה להסרת חסמים להגדלת היצע הדיור, מרפורמות שנכללות בחוק ההסדרים שמייצרות שינויים מבניים לייעול שוק הדיור וכן מצעדים נוספים בצד ההיצע והביקוש.

יעדי התוכנית כוללים, בין היתר: (1) 280,000 התחלות בנייה בשנות התכנית, יעד המהווה עלייה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבנייה בשנים האחרונות; (2) תכנון 500,000 יחידות דיור חדשות במוסדות התכנון; (3) פרסום מכרזים ל-300,000 יחידות דיור בקרקעות מדינה; (4) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דיור.

הרפורמות לטיפול בשוק הדיור כוללות, בין היתר, את הארכת פעילות הותמ"ל; ביטול ההקלות הכמותיות בהליכי תכנון ובנייה; העלאת מס רכישה למשקיעים; ורפורמה במיזמי פינוי-בינוי שמטרתה, בין היתר, הן הסרת חסמים, יצירת ודאות וצמצום תופעת הדייר הסרבן.

צעדים נוספים שתקדם הממשלה כוללים, בין היתר, את "חלופת שקד לתמ"א 38", שמטרתה לאפשר פרויקט התחדשות עירונית בבניין הבודד; העלאת מס הרכישה על מנת למתן את הביקושים העודפים של המשקיעים שמובילים לעליית המחירים; עידוד בנייה בקרקע פרטי; ביטול שימוש בדירות לצורך אחסון מלונאי קבוע (Airbnb); ומתן אפשרות לפיצול דירות עם תוספת זכויות בנייה.

לפרטים בדבר חלק מהרפורמות הנ"ל שנכללו בחוק ההסדרים לשנות התקציב 2021 ו-2022, ובדבר החלופה לתמ"א 38, ראו סעיפים 6.5.3 ו-6.5.4 להלן.

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבניה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. חלק מכוח האדם המועסק בחברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה. על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, המשך מחסור בכוח אדם או החמרתו צפויים לגרום להתייקרות שכר העבודה וכתוצאה מכך לעלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. החברה חשופה למדד תשומות הבנייה למגורים בהתקשרויותיה עם קבלני ביצוע. אם וככל שהיקפי הבניה בישראל יגדלו בשנים הקרובות, עשוי הדבר להחריף את בעיית זמינות כוח האדם אם הממשלה לא תנקוט בצעדים משמעותיים בקשר לכך.

#### שוק האשראי, שיעור הריבית במשק וענף המשכנתאות

6.4.5

פרויקטים בתחום הפעילות של החברה מתאפיינים ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון, עלויות הבניה, עלויות של הביטחונות השונים שעל היזם למסור לבעלי הדירות הקיימות ולרוכשי הדירות וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים של התחדשות עירונית, הכוללים עלויות בגין תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבניה, עלויות משפטיות ועוד. לפיכך, למצב שוק האשראי הבנקאי והחופץ בנקאי ועל שיעור הריבית במשק השפעה ניכרת על יזמים הפועלים בתחום הפעילות. כמו כן, שיעור הריבית במשק משפיע באופן ישיר על היקף נטילת המשכנתאות ועל רמת הביקוש לדירות. בשנים האחרונות, שיעור הריבית במשק נמוך יחסית, ובעקבות משבר הקורונה החלה במהלך שנת 2020 הורדה הדרגתית נוספת של שיעור הריבית במשק, אשר בתאריך התשקיף נמצאת ברמת שפל של 0.1%. לריבית הנמוכה במשק השפעה חיובית על הוצאות המימון של החברה, שהן ברובן על בסיס ריבית פריים + מרווח.

סביבת הריבית הנמוכה, כמו גם צעדי הקלה שנקט הפיקוח על הבנקים בשנים האחרונות במטרה להפחית את עלות המשכנתא הממוצעת, תרמו לגידול ניכר בהיקף נטילת המשכנתאות במשק והשפיעו להערכת החברה באופן מהותי על הביקושים לדירות מגורים ומחיריהם. נוסף לשיעור הריבית, ענף המשכנתאות מושפע ממדיניות הפיקוח על הבנקים בנושא זה, אשר מאידך מוכתבת, בין היתר, משיקולים של שמירה על יציבות המערכת הבנקאית.

להעלאת הריבית במשק, הקשחת התנאים לקבלת משכנתא ולהגבלות שחלות על הבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים בקשר להיקף החשיפה שלהם לתחום הנדל"ן עלולה להיות השפעה שלילית על עסקי החברה.

#### שער החליפין של השקל

6.4.6

לשינויים בשער החליפין של השקל מול מטבע חוץ, ובעיקר מול האירו והדולר, יש השפעה על תחום הפעילות של החברה, בין היתר, עקב השפעתם על מחירי חומרי גלם מיובאים, שכר של עובדים זרים בענף הבנייה למגורים המוצמד למטבע זר, והשפעה על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, אשר רמת הביקושים שלהם לדירות מגורים בישראל מושפעת מכוח הקניה של מטבעות חוץ. התחזקות השקל ממתנת את עליית מחירי הסחורות המיובאות, אשר מחיריהם עלו לאחרונה, בין היתר, עקב מחסור ובעיות שינוע בשוק הגלובאלי.

#### 6.4.7 מחירי חומרי הגלם לבנייה ומדד תשומות הבניה למגורים

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון בטון ומלט, פלדה ומוצרי מתכת, אבן, שיש וקרמיקה ומוצרי אלומיניום ופלסטיק, חשופים לתנודות מחיר שעשויות להיות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, דבר שעשוי לגרום עלייה של מדד תשומות הבניה למגורים. בשנים 2019 ו-2020 עלה מדד תשומות הבניה למגורים בשיעור מתון של כ- 1.1% ו- 0.5%, בהתאמה, אך בשנת 2021 זינק המדד בשיעור חד של כ- 5.6% בעקבות עלייה משמעותית במחירי הסחורות והתייקרות ניכרת בעלויות ההובלה שלהם. עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבניה ומחירי הדירות. על פי הסכמי הבניה בהם מתקשרת החברה, אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, אך שכר החוזה הקבוע בהסכמים אלו צמוד למדד זה, כך שעלייה במחירי חומרי הגלם גורמת להתייקרות מחיר החוזה. מאידך, הצמדת התמורה בחוזה המכר למדד תשומות הבניה למגורים ממתנת חשיפה זו.

#### 6.4.8 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדירות ולהתייקרות עלויות העבודה. לפרטים נוספים בדבר גורמי הסיכון בתחום הפעילות של החברה ראה סעיף 6.21 להלן.

### 6.5 מידע כללי על תחום הפעילות

#### 6.5.1 מידע כללי על ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו

(א) להלן ריכוז של נתונים עיקריים כלל ארציים על ענף הבניה למגורים, כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס ומשרדי הממשלה (באלפי יח"ד):

2021 (ינואר-יוני)	2020	2019	2018	
71.2	107	109	99.4	יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה) <sup>4</sup>
24.99	38.32	32.46	21.62	יח"ד חדשות שנמכרו <sup>5</sup>
14	16.05	14.17	13.916	יח"ד חדשות שנמכרו למשקיעים <sup>6</sup>

<sup>4</sup> נתונים אלה פורסמו על ידי משרד האוצר. ראו:

<https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=10>

<sup>5</sup> נתונים אלה פורסמו על ידי הלמ"ס. ראו:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/346/04\\_21\\_346t1.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/346/04_21_346t1.pdf)

<sup>6</sup> נתונים אלה פורסמו על ידי משרד האוצר. ראו:

<https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=10>

32.236	53.697	57.235	51.823	היתרי בניה לדירות מגורים <sup>7</sup>
28.139	54.3	55	47.43	התחלות בניה של יח"ד <sup>8</sup>
22.505	47.92	51.7	49.7	גמר בניה של יח"ד <sup>9</sup>
46.004	38.43	38.11	25.13	דירות חדשות שנותרו למכירה <sup>10</sup>
4.9	4.2	3.5	-0.8	השינוי במדד מחירי הדירות (%)

(ב) התחלות בניה

להלן נתונים שמקורם בדוח ההתחדשות העירונית לשנת 2020 של הרשות להתחדשות עירונית<sup>11</sup>, בדבר מספר יחידות הדיור שניתנו להן היתרי בניה בפרויקטים של התחדשות עירונית בשבע השנים האחרונות, בשני המסלולים העיקריים: תמ"א 38 (כולל פרויקטים של חיזוק ועיבוי) ופינוי-בינוי, וכן נתונים שמקורם בפרסומי הלמ"ס, בדבר סך כל היתרי הבניה שניתנו בתקופות אלו (באלפי יח"ד):

ס"ה"כ היתרי בניה בישראל	ס"ה"כ התחדשות עירונית	תמ"א 38	פינוי-בינוי	
55.3	10.3	9.4	0.9	2015
54.0	12.6	10.5	2.1	2016
56.2	12.8	10.1	2.7	2017
51.7	14.2	11.4	2.8	2018
56.7	17.5	14.2	3.2	2019
52.9	12.8	10.5	2.3	2020
30.6	8.4	4.9	3.5	2021 (ינואר-יוני) <sup>12</sup>

(ג) מחירי הדירות

מראשית שנת 2013 ועד למחצית שנת 2021 עלו מחירי הדירות בשיעור מצטבר של כ- 42%. לאחר עליה רצופה של כ- 10 שנים, התמתן מעט קצב עליית מחירי הדירות בשנים 2017 – 2018, אך הוא חזר לעלות בשנים 2019 ו- 2020 בשיעורים של כ- 3.3%

<sup>7</sup> נתונים אלה פורסמו על ידי הלמ"ס. ראו:

[https://www.cbs.gov.il/he/Statistics/Pages/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C%D7%99%D7%9D/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C-%D7%A1%D7%93%D7%A8%D7%95%D7%AA.aspx?level\\_1=44](https://www.cbs.gov.il/he/Statistics/Pages/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C%D7%99%D7%9D/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C-%D7%A1%D7%93%D7%A8%D7%95%D7%AA.aspx?level_1=44)

<sup>8</sup> נתונים אלה פורסמו על ידי הלמ"ס. ראו:

[https://www.cbs.gov.il/he/Statistics/Pages/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C%D7%99%D7%9D/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C-%D7%A1%D7%93%D7%A8%D7%95%D7%AA.aspx?level\\_1=44](https://www.cbs.gov.il/he/Statistics/Pages/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C%D7%99%D7%9D/%D7%9E%D7%97%D7%95%D7%9C%D7%9C-%D7%A1%D7%93%D7%A8%D7%95%D7%AA.aspx?level_1=44)

<sup>9</sup> נתונים אלו פורסמו על ידי הלמ"ס. ראו:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/425/04\\_21\\_425t1.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/425/04_21_425t1.pdf)

<sup>10</sup> נתונים אלו פורסמו על ידי הלמ"ס. ראו:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/381/04\\_21\\_381t2.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/381/04_21_381t2.pdf)

<sup>11</sup> דוח התחדשות עירונית לשנת 2020, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת:

[https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban\\_renewal\\_report\\_2020/he/hithadshut\\_ironit\\_documents\\_urban\\_renewal\\_report\\_2020.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban_renewal_report_2020/he/hithadshut_ironit_documents_urban_renewal_report_2020.pdf)

<sup>12</sup> הנתונים לגבי היתר הבניה בהתחדשות עירונית פורסמו על ידי הרשות להתחדשות עירונית ביום 30.8.2021, ראו:

<https://www.gov.il/he/Departments/news/spokesman-30082021-renewal>

וכ- 4%, בהתאמה, ובמהלך שנת 2021 התגבר קצב עליית מחירי הדירות והוא הסתכם בעליה בשיעור שנתי של כ- 10%.

עליית מחירי הדירות נובעת להערכת החברה בעיקר מכך שהיצע הדירות אינו מצליח לעמוד בקצב העלייה של הביקוש, וכתוצאה מסביבת הריבית הנמוכה אשר משפיעה על ענף המשכנתאות ומורידה את האטרקטיביות של אפיקי חיסכון והשקעה חלופיים.

צד הביקושים מושפע, בין היתר, מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעורי אבטלה, רמת שכר וכו'), ביקושים מצד משקיעי חוץ, התערבות המדינה במתן מענקים והטבות, קצב גידול האוכלוסייה, שוק המשכנתאות ונתונים מאקרו כלכליים נוספים.

המגבלות העיקריות בצד ההיצע, לפי סקר הערכת חברות הבנייה, הן מחסור בקרקע זמינה, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ומחסור בעובדים מקצועיים.

#### **מיזמי התחדשות העירונית**

6.5.2

(א) פרויקטים לבניית דירות מגורים נחלקים לפרויקטים במסגרתם היזם רוכש את הזכויות בקרקע (מרמ"י או מגופים פרטיים) על מנת לבצע את הפרויקט ולמכור את כל דירות הפרויקט לרוכשים, ופרויקטים המתבצעים בדרך של חליפין וקומבינציה, במסגרתם נכרת הסכם בין היזם לבעלי הזכויות בקרקע לפיו מתחייב היזם לבצע את עבודות הבניה בתמורה לקבלת חלק מהדירות החדשות בפרויקט. מיזמי התחדשות עירונית מתבצעים בדרך של עסקת חליפין וקומבינציה, היינו ללא רכישה מוקדמת של הזכויות בקרקע, אלא בדרך של התקשרות בהסכם עם בעלי הזכויות בדירות בבית משותף או במתחם בניינים קיים (להלן: "בעלי הדירות"), במסגרתו מתחייב היזם לבצע על חשבונו את פרויקט הבניה בתמורה לקבלת חלק מהדירות החדשות בפרויקט אותן יהיה זכאי למכור לרוכשי דירות.

מיזם התחדשות עירונית טיפוסי, כולל תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת הדיירים הקיימים, בעלי הזכויות במקרקעין. לאחר שמושגת ההסכמה הנדרשת, מתקשר היזם עם הדיירים בהסכם לביצוע הפרויקט, במסגרתו הוא מתחייב לבצע את עבודות הבניה ולמסור לדיירים דירות בבניין חדש שיוקם חלף הבניין הקיים שייחרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור את הדירות הנוספות שניתן לבנות חלף הבניין או מתחם הבניינים שנהרס. לפרטים בדבר מבנה ההתקשרות עם בעלי הדירות ותנאיו של הסכם טיפוסי, ראו סעיף 6.5.5 להלן.

(ב) על רקע הגידול הדמוגרפי הגבוה בישראל וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, הגדירה ממשלת ישראל את תחום ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי בפיתוח המדינה אשר יוכל לספק פתרונות דיור בהיקפים משמעותיים.

התחדשות עירונית מאפשרת חיסכון וניצול טוב יותר של משאב הקרקע למען תושבי השכונה, משפרת את התנאים לאוכלוסייה הקיימת ומשיבה אוכלוסייה מגוונת ורב-גילאית אל מרכזי הערים ואל השכונות הוותיקות. נוסף לכך, לתהליכי התחדשות עירונית נועדו תפקידים לאומיים נוספים, בדמות הגברת עמידותם של מבני מגורים



ותשתיות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה ובפני איומים ביטחוניים שיש להגן על העורף מפניהם, כגון ירי טילים.

בהחלטת ממשלה מספר 2457 מחודש מרץ 2017 בנושא "תכנית אסטרטגית לדיור" צוין, בין היתר, כי ללא התחדשות עירונית בהיקפים גדולים, תעמוד מדינת ישראל בפני קושי ממשי תכנוני של אזילת הקרקעות הפנויות המיועדות לבינוי במרכז הארץ. על מנת לענות על הביקוש הצפוי לנוכח גידול האוכלוסייה, נדרש בינוי של 1.5 מיליון יחידות דיור עד לשנת 2040, ועל רקע זה נקבע, בין היתר, יעד לפיו כ- 20% מסך יחידות הדיור בשנים 2017-2020 יתווספו במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, ויעד נוסף לפיו עד שנת 2030 יתווספו כ- 35% מסך יחידות הדיור במסגרת התחדשות עירונית במרקם הקיים.

על מנת לעודד יזמים ובעלי דירות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, הסדירה המדינה שני מסלולים עיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית: פרויקטים המבוצעים על פי תכנית המתאר הארצית תמ"א 38, ופרויקטים במסלול "פינוי-בינוי". שני המסלולים נהנים מהטבות מס והקלות נוספות.

מרבית יחידות הדיור שאושרו עד היום במיזמי התחדשות עירונית היו במחוז תל-אביב-יפו ובערי המרכז, ובעיקר ברמת-גן, חולון, הרצליה, בת ים, קריית אונו, גבעתיים, בני ברק ורמת השרון, אשר הכדאיות הכלכלית בהם גבוהה יותר. נכון למועד התשקיף, כל הפרויקטים של החברה הם במחוז תל-אביב-יפו ובערי מרכז הארץ.

הרוב המכריע של הפרויקטים של החברה בתאריך התשקיף הם מסוג של תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש. לחברה פרויקט אחד במסלול תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי, וכן מקדמת החברה מספר פרויקטים במסלול פינוי-בינוי ושני פרויקטים מסוג קומבינציה, כמפורט בהרחבה בסעיף 6.7 להלן.

(ג) פרויקטים של תמ"א 38 נחלקים לשני סוגים עיקריים: פרויקטים לחיזוק ועיבוי, במסגרתם מבוצעות עבודות לחיזוק ועיבוי והוספת קומות נוספות לבניין או מתחם בניינים קיים, ללא הריסה (להלן: "חיזוק ועיבוי"), ופרויקטים במסגרתם נהרס הבניין או מתחם הבניינים הקיים ונבנה בניין חדש (להלן: "הריסה ובנייה"). ביצוע של פרויקט תמ"א 38 טעון קבלת היתר בניה מהוועדה המקומית, אך הוא אינו כרוך במרבית המקרים בהשלמת הליכים לתכנון ואישור תכנית בניין עיר (להלן: "תב"ע").

תמ"א 38 אושרה בשנת 2005, ומאז אישור התוכנית ועד לשנת 2020 ניתנו מכוחה בסך הכל היתרי בניה ל- 81,433 יח"ד, ובכלל זאת היתרים ל- 1,614 מבנים הכוללים 30,956 יח"ד בפרויקטים של הריסה ובנייה. בשנת 2020, פרויקטים של תמ"א 38 כללו 213 היתרים לפרויקטים של חיזוק ועיבוי (סה"כ 5,736 יח"ד) ו- 236 היתרים לפרויקטים של הריסה ובנייה (סה"כ 4,781 יח"ד).  
לפרטים נוספים בדבר תמ"א 38, ראו סעיף 6.5.3 להלן.

(ד) להבדיל מפרויקטים במסלול תמ"א 38, פרויקטים של פינוי-בינוי מבוצעים במתחמים גדולים יותר, הכוללים עשרות רבות ואף מאות יחידות דיור, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון מקדמיים ואישור תב"ע חדשה. מפאת היקפם הגדול יותר והצורך באישור תב"ע, פרויקטים של פינוי-בינוי מורכבים יותר מפרויקטים של תמ"א 38, והליכי הייזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר. נכון למועד התשקיף, לחברה מספר פרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כמפורט בסעיף 6.7 להלן. לפרטים נוספים בדבר מסלול פינוי-בינוי, ראו סעיף 6.5.4 להלן.

### 6.5.3 התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38

(א) כללי

תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים, במטרה לעודד חיזוק של מבנים שהיתר הבנייה שלהם ניתן עד שנת 1980, אינם עומדים בתקן ישראלי מס' 413 לרעידות אדמה ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוקם. התכנית נועדה לתמרץ חיזוק ועיבוי של מבנים מסוג זה, בעיקר על ידי מתן תוספת משמעותית של זכויות בנייה בדרך של הוצאת היתר בניה בלבד (ללא צורך בהליכי אישור של תב"ע חדשה). התכנית גובשה ביוזמת מנהל התכנון במשרד הפנים ואושרה על ידי הממשלה במאי 2005. במהלך השנים נערכו שינויים ושיפורים בתכנית וגובשו שני המסלולים העיקריים של התכנית, כמפורט להלן.

(ב) תמ"א 38 – חיזוק ועיבוי

מסלול החיזוק והעיבוי התאפשר עם כניסת תמ"א 38 לתוקף בשנת 2005. מסלול זה מאפשר חיזוק ועיבוי של מבנה קיים, שדרוג הדירות הקיימות (הוספת שטח, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), מעלית, חניות וכ"ו) והוספת יחידות דיור חדשות על ידי הוספת קומות חדשות. במסגרת פרויקטים מסוג זה, ככלל לא נדרשים בעלי הדירות לפנות את דירותיהם בתקופת הבניה.

על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), ביצוע פרויקט במסלול חיזוק ועיבוי טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין, ואולם אם לא התקבלה על כך החלטה כאמור, רשאי המפקח על המקרקעין לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. המפקח רשאי להתנות החלטתו בתנאים, ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין ואף למנות עורך דין או רואה חשבון אשר יהיה מוסמך להתקשר עם היזם ולטפל בהעברת הזכויות.

בתאריך התשקיף לחברה פרויקט אחד מסוג חיזוק ועיבוי שנמצא בשלב ההקמה (ראו סעיף 6.7 להלן).

(ג) תמ"א 38/2 – הריסה ובניה מחדש

בשנת 2010 נכנס לתוקפו התיקון השני של תמ"א 38 (תמ"א 38/2), אשר מאפשר להרוס מבנה ישן שעומד בתנאי הזכאות של התכנית ולבנות תחתיו מבנה חדש, תוך ניצול זכויות הבניה הקיימות על פי התכניות החלות על המבנה בתוספת זכויות הבניה הנוספות שמאפשרת התכנית אשר הוגבלו לקומה נוספת אחת. תמ"א 38/2 מאפשרת חיזוק של מבנים אשר לא ניתן לחזק אותם בפרויקטים של חיזוק ועיבוי, או במקרים שאין לכך הצדקה כלכלית.

על פי חוק החיזוק, הריסה ובניה מחדש של מבנה קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 טעונים החלטה מראש של כל בעלי הדירות, אך המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. לעניין זה יחולו בשינויים המחויבים ההוראות המפורטות לעיל לעניין החלטת המפקח בקשר לפרויקט חיזוק ועיבוי.

בפרויקטים של תמ"א 38/2 נהרס כאמור המבנה הקיים ותחתיו נבנה בניין חדש, ובהתאם לכך, חלוקת הדירות בין היזם לבעלים ובין הבעלים לבין עצמם נקבעת ככלל בהסכם שנכרת בין הצדדים.

(ד) תיקונים מס' 3 ו-3א' לתמ"א 38

בשנת 2013 נכנס לתוקף תיקון מס' 3 של תמ"א 38, אשר, בין היתר, הגדיל את זכויות הבניה שניתן להעניק מכוח תמ"א 38 להיקף של 2.5 קומות נוספות (במקום קומה אחת), בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, זאת במטרה להגדיל את הכדאיות הכלכלית שבביצוע פרויקטים המבוססים על הוראות תמ"א 38, במיוחד באזורי הפריפריה שאינם בלב אזורי הביקוש לנדל"ן. נוסף לכך, תיקון מס' 3 כלל גם הוראות בנוגע ליחס שבין זכויות בניה מכוח תמ"א 38 לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת שחלה במקום וטרם מומשו, הוראות בנוגע למרחבים מוגנים ועוד.

בשנת 2016 נכנס לתוקף תיקון נוסף מס' 3א', אשר נועד, בין היתר, לעודד את מסלול הריסה ובניה על פני מסלול חיזוק ועיבוי, ולקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התכנית במסלול הריסה ובניה, בנוסף על הזכויות המוקנות מכוח תכניות מפורטות שחלות על המגרש. תיקון 3א' הגדיר "סל זכויות" מרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר במסלול הריסה ובניה, תוך קביעת מדרג זכויות המבוסס על מספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק, בטווח שבין 1.5 קומות נוספות בבניין שבנויה בו קומה אחת ועד 3.5 קומות נוספות בבניין שבנויות בו ארבע קומות או יותר.

(ה) החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 באוקטובר 2022

ביום 5.11.2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובניה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022. בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות תמ"א 38 לחול ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר לפיהן על בקשה להיתר שהוגשה עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות התכנית, כנוסחן בעת הגשת

הבקשה להיתר.

למרות האמור לעיל, הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (היינו עד ליום 18.5.2025) אם יתקיימו כל התנאים הבאים: (1) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד לתאריך 1.5.22, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה כאמור - עד ליום 18.5.25; (2) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.22. (הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה).

בנימוקים להחלטת המועצה הארצית צוין, בין היתר, כי המועצה השתכנעה כי תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית לא משיגה באופן מספק את מטרתה - חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה, וכי התכנית כמעט ולא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה. כמו כן, מבחינה תכנונית מתן היתר נקודתי מכוח תמ"א 38, ללא ראייה תכנונית מתחמית, רחבה יותר מבחינת המגרש או הבניין הבודד, עלול במקרים רבים, לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו. כמו כן, המסגרת המשפטית הקיימת לא מאפשרת להתיר ישירות מכוח תמ"א, ללא תכנית מפורטת, עירוב שימושים סחירים או ציבוריים, הרחבת דרכים, הפקעה, איחוד וחלוקה וכיוצא באלו, הגם שפעולות אלה לעיתים הכרחיות לשם תכנון ראוי ומושכל. בנוסף, לעיתים ניתן מבחינה תכנונית לצופף יותר ולאשר שטחי בניה בהיקף הגבוה משמעותית ממה שניתן להתיר מכוח תמ"א. עוד צוין כי אין גם הצדקה לפטור גורף מהיטל השבחה בפרויקטים של תמ"א 38 אשר גורע כספים מקופת הוועדה המקומית המיועדים לצורכי תכנון והפיתוח של מרחב התכנון.

#### החלופה לתמ"א 38 (ו)

במסגרת החלטתה הנ"ל מיום 5.11.2019, המליצה המועצה הארצית לתכנון ובניה לממשלה על תיקוני חקיקה אשר יהוו חלופה לתמ"א 38, במסגרתם יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38 שפורטו לעיל. בהמשך לכך, לאחר הקמת הכנסת ה-24, קידמה שרת הפנים איילת שקד את הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021, אשר פורסמה מטעם הממשלה ביום 17.11.2021 (להלן בסעיף זה: "הצעת החוק").

על פי הצעת החוק, סמכויות הוועדות המקומיות תורחבנה, כך שהן תהיינה מוסמכות לאשר תכניות לחיזוק מבנים בשלושה מסלולים: (1) הריסה ובניה מחדש – במסלול זה תהיה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבניה הקיימים, ללא הגבלת גובה; (2) עיבוי הבנייה בבניין קיים – מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובנייה מחדש, ובמסגרתו ניתן

יהיה, בין היתר, להגדיל את שטחי הבנייה לעד 200% משטחי הבנייה הקיימים, ללא הגבלת גובה; ו- (3) מסלול של חיזוק מבנה קיים והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. על פי הצעת החוק, בכל המסלולים תהיה למוסדות התכנון סמכות לכלול בתכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר.

כדי לייעל ולזרז את מימושו של תכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול חיזוק, מוצע להקנות לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התכנית, וזאת בכפוף לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה. עוד נקבעו בהצעת החוק הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונתן הנוכחית (הרשאה לבצעה עבודות בחריגה מהוראות תכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תכניות.

נכון למועד התשקיף, הצעת החוק נמצאת בדיונים בוועדת הפנים והגנת הסביבה לאחר קריאה ראשונה במליאת הכנסת, אך אין כל בטחון שהצעת החוק תאושר על ידי הכנסת בנוסח הנוכחי או בנוסח אחר כלשהו, אם בכלל.

#### (ז) הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

היום ובעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38 הנוכחית נהנים מהקלות מס מסוימות: (1) פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבניה מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, וכן, במסלול הריסה ובנייה מחדש, תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין<sup>13</sup>; (3) פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות; ו- (4) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב' לחוק מס ערך מוסף על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

לפי הצעת החוק הנזכרת בפסקה ו' לעיל, אם נקבעה הוראת הקניה לגבי החלק הציבורי יחול פטור מהיטל השבחה כמפורט להלן: (1) מסלול הריסה ובניה מחדש – לא תחול חובת תשלום היטל השבחה על מימוש בדרך של קבלת היתר להרחבה של דירת מגורים או בנייתה של דירה מכוח התכנית, בכפוף להוראות הצעת החוק; (2) מסלול הוספת שטחי בניה במגרש אחר – לא תחול חובת תשלום היטל השבחה על מימוש תכנית בדרך של קבלת היתר בניה, הן במבנים הטעונים חיזוק, והן לעניין המגרשים האחרים שבהם אושרה תוספת שטחי בניה בכפוף, להוראות הצעת החוק; (3) מסלול חיזוק – לא תחול חובת תשלום היטל השבחה על מימוש תכנית שתאשר הוועדה המחוזית, בכפוף להוראות הצעת החוק.

אם לא נקבעה הוראת הקניה לחלק הציבורי, יחול פטור חלקי בשיעור 20% מההשבחה על החלק שעליו היה ניתן פטור אילו הייתה הוראת הקניה לגבי החלק

<sup>13</sup> תוקפן של הטבות המס האמורות פג ביום 31.12.2021, אך על פי הודעת רשות המסים מיום 27.12.2021, בעלי דירות ויזמים שהתקשרו במסגרת תכנית תמ"א 38 יוכלו להמשיך ליהנות מההטבות האמורות, אם הסכמי המכר ביניהם נחתמו לפני פקיעת תוקף ההטבות, אך הבנייה בפועל תחל רק לאחר פקיעת תוקפן. ראו הודעת דוברות של רשות המיסים בישראל: <https://www.gov.il/he/departments/news/sa271221-1>

**התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי**

6.5.4

**(א) כללי**

פינוי בינוי הוא מיזם התחדשות עירונית, אשר בניגוד לתמ"א 38 מחייב: (1) הכרזה על שטח כעל מתחם המיועד לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה (להלן: "**מתחם פינוי-בינוי**"), ו- (2) קיום הליכי תכנון ואישור של תכנית מפורטת לפיה ייקבעו זכויות הבניה בפרויקט. בדומה לתמ"א 38, בפרויקטים של פינוי בינוי היזם ובעלי הדירות הקיימים נהנים מהקלות מס מסוימות, וקיימות הוראות בנוגע לשיעור ההסכמה המזערי שיכול לאפשר את ביצוע הפרויקט.

המסגרת הנורמטיבית המסדירה פרויקטים של פינוי-בינוי היא חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרשות להתחדשות עירונית"), לפיו הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות להתחדשות"), במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי.

ביום 4 בנובמבר 2021 אישרה הכנסת בקריאה שניה ושלישית את חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן: "**חוק ההסדרים 2021**"), אשר כלל, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי-בינוי, במטרה לקדם את מימושן של תכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית (להלן בסעיף זה: "**התיקון**").

**(ב) המסלולים האפשריים להכרזה על מתחם פינוי-בינוי**

על מנת לקבל את הקלות המס הניתנות כחלק ממנגנוני התמרוץ הקיימים למיזמי פינוי-בינוי וכדי לעמוד בתנאים להגשת תביעה נגד דייר סרבן, יש צורך בהכרזה מוקדמת על מתחם פינוי-בינוי. עד לתיקון, סמכות ההכרזה על מתחם פינוי-בינוי הייתה מסורה לשר הבינוי והשיכון, לאחר התייעצות עם ועדה, ותוקף ההכרזה היה לתקופה של עד 6 שנים. כדי לצמצם את הנטל הבירוקרטי וליצור ודאות נקבע בתיקון כי ההכרזה על מתחם לפינוי ובינוי תיעשה על ידי מנהל הרשות להתחדשות עירונית לפי קריטריונים קבועים וידועים, ותוקפה לא יהיה מוגבל בזמן, אולם מנהל הרשות רשאי לבטל הכרזה שנתן.

חוק ההתחדשות העירונית מתייחס לשני מסלולים אפשריים לקידום מיזם פינוי-בינוי, בהתאם לגורם המבקש לקבל הכרזה על המתחם: (1) המסלול הראשון הוא כאשר המבקשת היא רשות מקומית, או ביוזמת מנהל הרשות בהסכמת רשות מקומית - אם יש בשטח 24 יחידות לפחות ומוצעת לגבי השטח תכנית שכוללת לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם (להלן: "**מסלול רשות מקומית**"); ו- (2) המסלול השני הוא כאשר המבקש הוא יזם פרטי, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר - אם יש בשטח לפחות 24 יחידות דיור ויש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי. הכרזה במסלול זה תינתן רק לאחר התייעצות

עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי הוראה זו (להלן: **"מסלול יזמים"**).

לבקשת יזם, רשאי מנהל הרשות, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, לתת אישור מקדמי, לפיו בהתקיים התנאים הנדרשים להכרזה על פי מסלול יזמים, בכונתו להכריז על השטח כמתחם פינוי-בינוי. קבלת האישור המקדמי מאפשרת ליזם להנות מהקלות המיסוי הקבועות בחוק.

במסגרת מסלול רשות מקומית, הכנת התכנית המפורטת וההליכים לקבלת הסכמות בעלי הדירות מבוצעים במימון ממשלתי. במסלול יזמים הוצאות אלו חלות על היזם.

#### (ג) הוראות בנוגע לבעלי דירות סרבנים במיזמי פינוי-בינוי

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 (להלן: **"חוק עידוד פינוי בינוי"**) קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: **"בעל דירה סרבן"**), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי-בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בניזקין כלפי שאר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. במסגרת התיקון בחוק עידוד פינוי בינוי שבוצע בחוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (במקום ארבע חמישיות לפני כן), וכן בתנאי שבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית (במקום שני שלישים לפני כן) מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם.

#### (ד) הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי

היזם ובעלי הדירות במיזמי פינוי-בינוי נהנים מהקלות מס מסוימות, הכוללות, בין היתר פטור ממס שבח ומס רכישה לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, ומע"מ שיעור אפס מכוח סעיף 31א' לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין. במיזמי פינוי-בינוי לא קיים פטור מלא מהיטל השבחה, זאת לעומת מיזמי תמ"א 38 בהם מוקנה פטור מלא מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א. עד לתיקון שבוצע במסגרת חוק ההסדרים 2021, לא נקבעה בחוק הקלה לגבי היטל השבחה במיזמי פינוי-בינוי, אך לשר הבינוי והשיכון ושר הפנים סמכות, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת לדבר, לקבוע חובת תשלום היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה או לקבוע פטור מלא מהיטל השבחה. במסגרת התיקון בוטל הליך זה ונקבעה ברירת מחדל לפיה שיעור היטל השבחה שיחול בשל אישורה של תכנית פינוי-בינוי יעמוד על 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים

ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו. היטל השבחה בשיעור של 25% יחול גם על תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של התיקון.

### ההתקשרות עם בעלי הדירות הקיימות במיזמי התחדשות עירונית

6.5.5

הרוב המוחלט של הפרויקטים של החברה כוללים הריסה של הבניין או מקבץ הבניינים הקיים, ובנייה של בניין או מקבץ בניינים חדש (להלן: "הבניין החדש"). פרויקטים אלו מבוצעים על פי הסכם שנכרת בין החברה או תאגיד בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "היזם") לבין בעלי הדירות הקיימים (להלן בסעיף זה: "הבעלים"), אשר מסדיר את ביצועו של הפרויקט ואת ההתחייבויות ההדדיות של הצדדים בקשר לעסקה (להלן בסעיף זה: "ההסכם").

להלן יובא תיאור תמציתי של התנאים העיקריים הכלולים בהסכם טיפוסי לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. מובהר כי נוסף או חלף התנאים המתוארים להלן, נכללים בהסכמים השונים הוראות המתייחסות לסוגיות ונסיבות ייחודיות וספציפיות לפרויקט, כגון, לדוגמה, התייחסות לצורך הקיים לעיתים בפרויקט תמ"א 38 באישור תב"ע מקומית, התייחסות לחריגות בניה שבוצעו במבנה הקיים, התייחסות לסטטוס רישום זכויות הבעלות (כגון במקרה שלא ניתן לאתר את הבעלים הרשום), התייחסות לקיומו של דייר פולש בבניין ועוד.

(א) עקרונות היסוד עליהם מבוססת עסקה טיפוסית הם אלו:

1. היזם מתחייב לבצע את כל עבודות הפרויקט, ובכלל זאת להרוס את הבניין הקיים ולבנות תחתיו את הבניין החדש, הכולל את הדירות החדשות שיקבלו הבעלים (להלן: "דירות הבעלים") ואת הדירות שיקבל היזם אותן יהיה רשאי למכור לרוכשים (להלן: "דירות היזם"), והכל בהתאם לתכניות והמפרטים המוגדרים בהסכם.
2. בסיס העסקה הוא שהבעלים לא ישלמו הוצאות כלשהן בקשר עם ביצוע הפרויקט ועד להשלמתו ולמסירת החזקה בדירות הבעלים לידיהם, כך שכל עלויות הפרויקט, לרבות המסים, ההיטלים ויתר תשלומי החובה, תחולנה על היזם.

(ב) נוסף להתחייבויות היסוד של היזם לביצוע עבודות הפרויקט ולשאת בכל התשלומים בגין הפרויקט, ההתחייבויות העיקריות הנוספות של היזם על פי ההסכמים הן לפעול לקבלת היתר הבניה הנדרש להקמת הבניין החדש; לטפל ככל שהדבר נדרש בהליכים כנגד בעלי דירות סרבנים על מנת להשיג את הסכמתם לביצוע הפרויקט; להתחיל בביצוע העבודות ולסיים אותן בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהסכם; למסור את דירות הבעלים לדיירים כשהן גמורות ומושלמות, בהתאם לטיב והאיכות שהוגדרו בהסכם ומפרטיו; לטפל ברישום זכויות הבעלים בבית המשותף, לרבות העברת משכנתאות הרשומות על זכויותיהם; להעמיד לטובת הבעלים ערבויות חוק מכר וכן ערבויות נוספות ככל שהוסכמו או נדרשות על פי דין; לשלם לדיירים דמי שכירות בגין תקופת הבניה עד לקבלת הדירות החדשות; לאפשר לדיירים לבצע שינויים בדירות בהתאם למנגנון מוסכם; לערוך ביטוחים כפי שהוגדרו בהסכם; לממן



הוצאות משפטיות ותשלומים למפקח פרויקט עבור הבעלים; לתקן ליקויים בדירות הבעלים בהתאם להוראות הדין ולקיים כל הוראה מחייבת אחרת שחלה על היזם על פי דין.

(ג) התחייבויות הצדדים על פי ההסכם מותנות בהתקיימות תנאים מתלים הכוללים, בין היתר, תנאי בנוגע להשגת הסכמות של בעלי דירות הקיימים, לפחות בשיעור הנדרש לצורך נקיטת הליכים כנגד בעל דירה סרבן (נכון למועד התשקיף - 80% במסלול תמ"א 38/2 ו- 66.67% במסלול פיננסי בינוי); התקשרות עם גוף מממן בהסכם ליווי פיננסי ועוד. ככל שכל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם לא התקיימו עד למועד שנקבע קיימת לכל אחד מהצדדים זכות להודיע על ביטול ההסכם.

(ד) ההסכם כולל התחייבויות של היזם בקשר להליכי התכנון וקבלת היתר הבנייה מרשויות התכנון הרלוונטיות בתוך פרק זמן שנקבע בהסכם. ככלל, ההסכמים כוללים הוראות לפיהן מועדים שנקבעו לקבלת היתר בניה יידחו במקרה של עיכובים שאינם בשליטת החברה, כגון במקרה של הליכי התנגדות או הגשת ערר. כמו כן, בהסכמים נקבעו הוראות ביחס לאפשרות שתכניות החברה לא תאושרנה במלואן, לפיהן במקרה של חריגה מהתכנון המקורי הפוגעת באופן מהותי בדירות הבעלים מוקנית לדיירים בתנאים מסוימים זכות לבטל את העסקה.

(ה) בהסכמים נקבע כי מקום בו נדרשת הסכמת בעלי הדירות או נתונה להם זכות החלטה (כגון לדוגמה הזכות לביטול ההסכם), תתקבל החלטה בידי רוב מקרב בעלי הדירות, כך שהחלטות אלו אינן נתונות בידי בעל דירה יחיד. שיעור ההסכמות הנדרש לביטול ההסכם על ידי הבעלים משתנה מהסכם להסכם, בטווח שבין 50.1% ל- 80%.

(ו) בחלק ניכר מההסכמים נקבעו הוראות לפיהן היזם רשאי לבטל את ההסכם במקרה ששיעור רווחיות הפרויקט יקטן משיעור מסוים שנקבע (כ- 18% בממוצע). כמו כן, בחלק מההסכמים נקבעו הוראות לפיהן לבעלים זכות לקבלת חלק יחסי מהרווחים העודפים בפרויקט מעל שיעור מסוים שנקבע.

(ז) נוסף לכך, בהסכמים נקבעות הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות מצגים והצהרות, הוראות בנוגע לפינוי הדירות, הוראות בנוגע לפיצויים ושיפוי בגין הפרות של ההסכם, התחייבויות של היזם לשיפוי ו/או פיצוי הבעלים במקרה של הפרות ההסכם ו/או תביעות צדדים שלישיים ו/או נזקים שייגרמו לבעלים כתוצאה מביצוע ההסכם, וכן הוראות המקנות לבעלים, בתנאים מסוימים, זכות לביטול העסקה עקב הפרת התחייבויות היזם. בחלק מסוים מההסכמים נקבע כי הסעד היחיד לו יהיו זכאים הבעלים במקרה של ביטול ההסכם הוא קבלת הזכויות בתכניות הבניה ומסמכי הפרויקט כפי שהתגבשו עד למועד הביטול. ביתר ההסכמים הסעדים המוקנים לבעלים הם כקבוע בדין.

#### 6.5.6 התקשרויות עם קבלנים וספקים

(א) ככלל, לצורך ביצוע עבודות הבניה בכל אחד מהפרויקטים, החברה מתקשרת עם קבלן ביצוע ראשי הרשום בפנקס הקבלנים, שהוא בעל סיווג מתאים לבניית

הפרויקט, בהיקף הכספי הנדרש לביצוע העבודות, בדרך כלל, בהסכם מסוג Turn-Key, לפיו מתחייב הקבלן לבצע את כל עבודות הפרויקט, לרבות כל הכרוך בביצוע העבודות ואספקת המערכות והמלאכות הכרוכות בבניית הפרויקט, לרבות עבודות הפיתוח, באופן שלאחר העבודות יהיה הפרויקט גמור ומושלם (לאחר קבלת טופס 4), כשכל מערכותיו פועלות ומושלמות וכשהוא ראוי לשמש למטרותיו, בהתאם לכל התוכניות והמפרטים שהוגדרו וכל התקנים והדרישות החלות על בניית הפרויקט על פי דין (להלן בסעיף זה: "הסכם הבנייה").

בתמורה לביצוע עבודות הפרויקט וכל יתר התחייבויות קבלן הביצוע, זכאי קבלן הביצוע בדרך כלל כאמור לשכר פאושלי, קבוע סופי ומוסכם מראש, בסכום כולל, ללא מדידת כמויות, בתנאים ובהתאם לאבני דרך המפורטים בהסכם הבנייה (להלן: "שכר החוזה"). שכר החוזה צמוד למדד התשומות בבנייה למגורים, על פי מנגנון המוגדר בהסכם.

בהתאם להסכם הבנייה, קבלן הביצוע מבצע את בניית הפרויקט בעצמו ובאמצעות קבלני משנה עימם הוא מתקשר, תחת פיקוח של חברת חיצונית המתמחה בניהול ופיקוח על פרויקטים הנדסיים ועבודות בניה ופיתוח, וכן תחת פיקוח ישיר של עובדי החברה.

לצורך כל פרויקט עורכת החברה מכרז נפרד לקבלת הצעות מקבלני ביצוע, ואין לה תלות במי מבין קבלנים עימם היא מתקשרת.

הסכמי הבנייה כוללים התחייבויות של קבלן הביצוע לעמידה בלוחות זמנים ובטיב ואיכות העבודה והחומרים כפי שהוגדרו בהסכם, והוראות בנוגע לתוצאות של הפרת התחייבויות הקבלן, לרבות בנוגע לפיצויים מוסכמים וזכות החברה לביטול ההסכם. כן מפורטות בהסכם הבנייה הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות הצהרות ומצגים, הוראות בנוגע לתכניות ומפרטי הפרויקט, הוראות בדבר מהלך ביצוע העבודות, אספקת חומרים וכוח אדם, שמירת הוראות חוק, בטיחות ואחריות לנזקים, ועוד.

על פי הסכם הבנייה, קבלן הביצוע אחראי לביצוע כל תיקוני הבדק והאחריות שחלים על החברה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תש"לג-1973 (להלן: "חוק מכר דירות"). כמו כן, קבלן הביצוע אחראי על פי כל דין לכל תביעה או טענה וכיו"ב שעילתן ליקוי בבנייה, וכן לכל פגיעה, אובדן או נזק (לרבות מוות) שיגרמו לרכושו, או לגופו של אדם, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות או בקשר לביצוע העבודות. להבטחת ביצוע מלוא העבודות וקיום כל התחייבויותיו ביחס לכל פרויקט, נדרש הקבלן המבצע להמציא לחברה ערבויות בנקאיות, לרבות ערבות לתקופת הבדק הקבועה בחוק מכר דירות.

(ב) על החברה ועל הקבלנים עימם היא מתקשרת לביצוע עבודות הבנייה חלות הוראות הבטיחות שנקבעו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970. בשנים האחרונות קיימת אכיפה מוגברת של הוראות הבטיחות מצד מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית שבמשרד העבודה והרווחה, אשר בסמכותו לתת צווי

בטיחות ו/או דו"חות ביקור באתרי בניה בהם מתקיימות הפרות של הוראות הבטיחות, זאת לפי חומרת ההפרה. יצוין כי מלבד צווי הבטיחות, אי עמידה בהוראות הבטיחות עלולה לחשוף חברות בניה לקנסות, שלילת רישיונות למנהלי עבודה ואף שלילת רישיון קבלן. על מנת לוודא קיום הוראות הבטיחות מציבה החברה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות ומנהלי פרויקטים באתרי הבנייה השונים. בנוסף, החברה מתקשרת עם ממוני בטיחות אשר מפקחים על הבטיחות באתרים.

(ג) בנוסף להתקשרות עם קבלן הביצוע הראשי, במסגרת הפרויקטים מתקשרת החברה עם ספקי שירותים ויועצים הנדסיים ואחרים, בין היתר, בתחום התכנון, חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר, עיצוב, שמאות, שירותים משפטיים, שיווק ועוד.

(ד) במספר פרויקטים של החברה שהסתיימו בעבר אירעו פשיטות רגל של קבלני הביצוע במהלך הקמת הפרויקט ונדרשה החלפתם, ובחלק מהפרויקטים האמורים אף אירעה פשיטת רגל נוספת לפני השלמת הפרויקט. אירועים אלה גרמו לפגיעה ברווחיות הפרויקט ובחלקם אף הסבו לחברה הפסדים.

מרבית אירועי פשיטת הרגל האמורים היו בין השנים 2014-2017, בהן ענף הביצוע בישראל היה מצוי בעיצומו של גל פשיטות רגל של חברות ביצוע, גדולות כקטנות, בין היתר לאור הקשחת תנאי האשראי של הבנקים לענף הביצוע. פשיטות הרגל אירעו בפרויקטים שהיו בהיקפים נמוכים יחסית, במיקום שאינו בלב אזורי הביקוש.

מאז שנת 2018 ועד למועד התשקיף, בכל הפרויקטים של החברה נרשם אירוע יחיד של פשיטת רגל של קבלן הביצוע, וזאת בסמוך מאד לסיום העבודות בפרויקט כך שההשפעה של אירוע זה הייתה זניחה.

בעקבות רצף אירועי פשיטת רגל של קבלני ביצוע בשנים 2014-2016, הקימה החברה מחלקה הנדסה מקצועית בראשותו של סמנכ"ל הנדסה בעל ניסיון רב בתחום הביצוע ואימצה שורה של נהלים ושיטות עבודה במטרה לנהל ולצמצם את הסיכונים והחשיפה של החברה לאירועי פשיטת רגל כאמור, אשר להערכת החברה הוכיחו עצמם בשנים האחרונות

#### **מדיניות מימון פרויקטים**

6.5.7

בכל הפרויקטים של הקבוצה (למעט שני פרויקטים שהקמתם הסתיימה), התקשרו תאגידי הקבוצה בהסכמים לקבלת מימון וליווי פיננסי, בדרך כלל, עם תאגיד בנקאי או עם חברת ביטוח בשיטת "פרויקט סגור", לפיה נפתח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי בגינו ניתן המימון, בו מופקדים כל התקבולים ממכירת הדירות וממנו משולמות כל הוצאות הפרויקט, בהתאם להתקדמות עבודות הפרויקט.

בנוסף להעמדת אשראי לצורך ביצוע עבודות הפרויקט, מעמיד הגוף המממן גם את הערבויות והפוליסות הנדרשות להבטחת תשלומים וביצוע הבניה, לרבות ערבויות לבעלי הדירות הקיימות ורוכשי דירות לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, או פוליסות ביטוח לפי חוק זה, המונפקות במקרה שהגוף המממן הוא חברת ביטוח.

בתמורה לאשראי ויתר השירותים הניתנים לה במסגרת הסכם הליווי הפיננסי משלמת הקבוצה לגוף המממן ריבית וכן עמלות נוספות כגון עמלת ליווי, עמלה בגין העמדת הערבויות הבנקאיות או פוליסות הביטוח, וכן עמלת אי ניצול/הקצאת אשראי.

העמדת הליווי הפיננסי מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי הקבוצה, אשר נקבע כאחוז מעלויות ההקמה הצפויות בכל שלב של ביצוע הפרויקט, ועמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות הדירור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט. במקרה של אי עמידה בתשלומים או ביעדים, רשאי הגוף המממן להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפירעון מיידי.

האשראי שניתן מובטח בשעבוד של זכויות הבעלים במקרקעין וכן בזכויות הקבוצה בפרויקט. כמו כן, השותפות ערבה להתחייבויות תאגיד הבת כלפי הגוף המממן.

#### **גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות**

6.5.8

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות, כוללים, בין היתר, יכולת איתור של אתרים פוטנציאליים חדשים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש גבוהים, בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי בשים לב להיקף זכויות הבנייה החלות על החלקה; יכולת לבצע ניתוח כלכלי מדויק של הפוטנציאל הגלום בפרויקטים פוטנציאליים; איתנות פיננסית ויכולת מימון עסקאות לצד יכולת להשיג מימון חיצוני בעלויות נמוכות יחסית ובזמינות גבוהה; מוניטין של החברה היזמית, הנשען, בין היתר, על קבלני ביצוע ראשיים איכותיים, קיומו של מערך שירות וטיפול בבעלי הדירות הקיימות ורוכשי דירות, ידע, ניסיון ויכולת פיקוח וניהול של עבודות הפרויקט לצד ניסיון בהתנהלות אל מול רשויות התכנון והבנייה ועמידה בלוחות זמנים, בטיב ואיכות העבודות; ויכולת התמודדות עם סביבת שוק תחרותית, לרבות יכולת להתאים את אופי הפעילות לשינויים תכופים ברגולציה ובתנאי השוק.

#### **חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות**

6.5.9

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר: צבירת מוניטין של החברה היזמית בשוק הרלוונטי; השגת האיתנות הפיננסית לצורך ביצוע השקעות של ההון העצמי הנדרש בפרויקטים וקבלת מימון פיננסי בעלויות נמוכות יחסית; הון אנושי מקצועי ואיכותי, בעל ידע וניסיון מוכח בייזום, תכנון, פיתוח, פיקוח, ניהול ושיווק של פרויקטים לבניית דירות למגורים; היכרות ויכולת לעבוד ולהתנהל מול רשויות התכנון השונות.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר: התארכות שלבי התכנון והביצוע של פרויקטים להתחדשות עירונית, התחייבויות ארוכות טווח של החברה היזמית כלפי רוכשי הדירות ובעלי הדירות הקיימים, לרבות האחריות מכוח הוראות הדין.

#### **שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות**

6.5.10

ענף הבניה בכלל, ותחום ההתחדשות העירונית בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. כמו כן,

למדיניות עיריות בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת ההיתכנות של ביצוע פרויקטים באותם ערים. כמו כן, על תחום הפעילות חלים חוקים, תקנות ורגולציה ענפה שנועדה להסדיר את הפעילות בתחום, ובכלל זאת חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות, חוקים ותקנות בתחום הבטיחות בעבודה, רגולציה ומגבלות בכל הנוגע להעסקת כוח אדם המבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון ועוד. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות הפרויקטים ואת תנאי אי הוודאות בהם נדרשת החברה לפעול, דבר שבא לידי ביטוי בין היתר בהתארכות הפרויקטים מעבר לצפוי, דבר שמגדיל את עלויות הפרויקטים ומשפיע על תוצאות החברה. לפרטים נוספים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה ראו סעיף 6.17 להלן.

#### **השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות**

6.5.11

ככלל, פרויקטים של בנייה יזמית כפופים, בין היתר, לחבות בתשלום מס רכישה ומס שבח בגין רכישה ומכירה של זכויות במקרקעין מכוח הוראות חוק מיסוי מקרקעין ומע"מ שירותי בניה על חלקם של בעלי הקרקע, וחבות בתשלום היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח ובנייה לרשות המקומית מכוח הוראות חוק התכנון והבנייה. בפרויקטים של התחדשות עירונית קיימות הקלות מס מסוימות, כמפורט בסעיפים 6.5.3 (ז) ו-6.5.4 (ד) לעיל. משטר המס שחל על תחום הפעילות ומשתנה מעת לעת, ובמיוחד הקלות המס שמעניקה המדינה במטרה לעודד את תחום ההתחדשות העירונית, משפיעים במידה רבה, בין היתר, על הכדאיות הכלכלית בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, עלויות הביצוע של הפרויקטים וכן על רמות הביקוש וההיצע של דירות מגורים בשוק. לפרטים נוספים בדבר היבטי המס החלים על החברה, ראו סעיף 6.15 להלן.

#### **התקשרויות עם צדדים שלישיים לביצוע פרויקטים במשותף**

6.5.12

(א) נכון למועד התשקיף, לחברה מספר פרויקטים אותם היא מבצעת ביחד עם שותפים, ובהם: (1) הפרויקטים המותנים ברח' אבן גבירול 172, 178 ו-180 בתל אביב המבוצעים בשיתוף עם משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (50%); (2) הפרויקטים המותנים בנתניה 542/3 המבוצעים בשיתוף עם אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (ביחד 50%); (3) הפרויקט המותנה ברח' ז'בוטינסקי 135-137 המבוצע בשיתוף עם אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (50%); (4) הפרויקט המותנה המהותי מאד ברח' אחימאיר 9-5 בתל-אביב המבוצע בשיתוף עם אקרו מכרזים בע"מ (50%); ו- (5) הפרויקט המותנה ברח' אבן גבירול 168 המבוצע בשיתוף עם צבס אבן גבירול 168 תל אביב בע"מ (להלן: "הפרויקטים המשותפים").

במסגרת הפרויקטים המשותפים הוסכם על הקמת ועדת היגוי הכולל נציגות זהה משני הצדדים. בחלק מהמקרים הגיעו הצדדים להסכמות על חלוקת תחומי האחריות בפרויקט, בין היתר, ביחס לניהול ההתקשרויות עם הבעלים, ניהול התכנון של התב"ע והתכנון המפורט, ניהול הביצוע, ניהול השיווק והמכירות, הניהול הכספי, שירות הלקוחות ועוד, כאשר כל צד זכאי לתקבולים בשיעור מוסכם בגין הנושאים להם הוא אחראי. בחלק מהמקרים ההסכמות האמורות טרם עוגנו בהסכמים מפורטים, ומתקיים עם השותפים משא ומתן בנוגע לחלוקת תחומי האחריות והתקבולים בגינם. ההסדר המקובל בפרויקטים משותפים הוא שבמקרה שאחד השותפים מפר התחייבותו להעביר את חלקו בהוצאות, מדולל חלקו באופן יחסי בגין הסכומים שלא הועברו.

(ב) נוסף לפרויקטים משותפים, במועד התשקיף לחברה שני פרויקטים ברח' תל חי ברמת גן וברח' בארט בתל-אביב בהם הוסכם שקבלן הביצוע יהיה זכאי להשתתף בחלק מרווחי הפרויקט. בפרויקט ברח' תל חי הוסכם שהפרויקט יבוצע בעלויות COST, כלומר עלויות הקבלן ללא רווח קבלני, בכפוף לאישור החברה לעלויות שיוצגו ע"י הקבלן, ובתמורה יהיה זכאי ל-70% מרווחי הפרויקט שיתקבלו לאחר החזר מלא לחברה של כל העלויות בקשר עם הפרויקט, לרבות עלויות ישירות ועקיפות. בפרויקט ברח' בארט הוסכם שהקבלן יהיה זכאי ל-25% מרווחי הפרויקט, כאשר מחלקו של הקבלן ינוכו כל העלויות בגין חריגות בעלויות בניה (אם יהיו).

## 6.6 תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות, ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של 6 חודשים שהסתיימה באותו תאריך ולימים 31 בדצמבר 2020, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותם תאריכים (באלפי ש"ח):

פרמטר	30/6/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
הכנסות בתחום הפעילות (מאוחד)	130,158	121,474	105,567	59,612
רווח גולמי בתחום הפעילות (מאוחד)	25,732	16,948	14,663	94
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	351,581	323,782	289,620	-

## 6.7 גילוי מפורט בדבר הפרויקטים של החברה

6.7.1 כללי

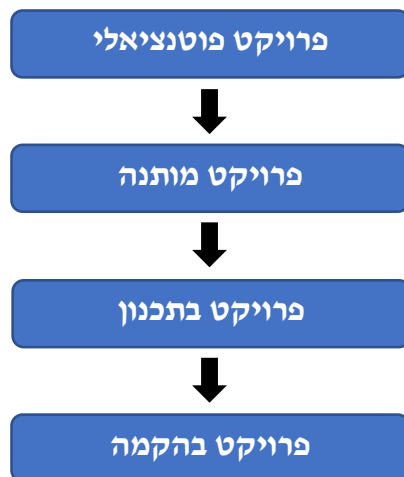
(א) הגדרות

בסעיף 6.7 זה, תינתן למונחים שלהלן המשמעות המופיעה לצידם:

**הנחיית הגילוי** - הצעת החקיקה של רשות ניירות ערך לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדלי"ן היזמי, בנוסח מעודכן לחודש פברואר 2016.

- **פרויקט שהסתיים**  
פרויקט שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת, אשר כל הדירות בו כבר נמסרו ולא צפויות הכנסות נוספות לחברה שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט.
- **פרויקט שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה**  
פרויקט אשר (א) הקמתו הסתיימה ושיעור ההשלמה שלו ליום 30 ביוני 2021 הוא 100%; (ב) הכנסות בגין הפרויקט הוכרו בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021; ו- (ג) מסירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה וצפויות הכנסות נוספות שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט.
- **פרויקט בהקמה**  
פרויקט שהקמתו החלה אך לא הסתיימה עד ליום 30 ביוני 2021, ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו.
- **פרויקט בתכנון**  
פרויקט שהקמתו טרם החלה, אך להערכת הנהלת החברה, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל במהלך שנת 2022 או שהתקבל לגביו היתר בניה.
- **פרויקט מותנה**  
פרויקט התחדשות עירונית של החברה, בו הושגו הסכמות עם רוב מקרב בעלי הדירות בשיעור המאפשר כפיית הוצאתו לפועל של הפרויקט (נכון לתאריך התשקיף – ארבע חמישיות בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה, ושני שלישים בפרויקט פינני-בינוי), אך הפרויקט עדיין אינו בגדר פרויקט בתכנון כהגדרתו לעיל.
- **פרויקט פוטנציאלי**  
פרויקט בו נבחרה החברה כיום לביצוע הפרויקט על ידי בעלי הדירות הקיימות, אך ההסכם עדיין לא נחתם על ידי רוב מקרב בעלי הדירות בשיעור המאפשר כפיית הוצאתו לפועל של הפרויקט.
- **פרויקט מהותי מאד**  
פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאד, כהגדרתו בהנחיית הגילוי.

(ב) התרשים להלן מציג את השלבים האופייניים של מיזם התחדשות עירונית, בהתאם להגדרות לעיל:



(ג) בסעיף 6.7 זה יובאו פרטים וטבלאות נתונים בהתאם להנחיית הגילוי, בדבר הפרויקטים של החברה, הכוללים 3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה עד ליום 30.6.2021, 7 פרויקטים בהקמה, 4 פרויקטים בתכנון, 21 פרויקטים מותנים וכן 6 פרויקטים שהסתיימו.

נוסף לפרויקטים הנ"ל, נכון למועד התשקיף לחברה כעשרים פרויקטים פוטנציאליים, הכוללים על פי תכניות ראשוניות שטרם אושרו מעל 450 יח"ד חדשות במסגרת מיזמי תמ"א 38, ומעל 1,600 יח"ד חדשות במסגרת מיזמים במסלול פיננסי-בינוי או קומבינציה.

(ד) **אזהרת מידע צופה פני עתיד:** המידע המפורט בסעיף 6.7 זה מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך. מידע זה הכולל, בין היתר, פרטים ביחס להכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו, מבוסס על תכניות עבודה, לוחות זמנים, הנחות לגבי נתונים מאקרו-כלכליים וגורמים חיצוניים אחרים, הנחות לגבי השגת הסכמות של בעלי דירות בפרויקטים השונים וכן הנחות, תחזיות והערכות נוספות, אשר אינם בשליטת החברה ואין כל ודאות שיתממשו.

המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות מבוסס על הסכמי מכר חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים.

המידע בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה.

לפיכך מודגש כי יתכן שיתברר כי הפרטים המובאים בסעיף 6.7 זה יהיו בפועל שונים באופן מהותי מהמידע המפורט להלן, אם ההנחות, התחזיות והערכות החברה לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.21 להלן.

#### 6.7.2 מידע על הפרויקטים של החברה

בטבלה להלן מובאים נתונים עיקריים אודות כלל הפרויקטים של החברה (למעט הפרויקטים הפוטנציאליים). יצוין כי הנתונים המובאים להלן לגבי כמות יח"ד הכוללת וכמות יח"ד של החברה בפרויקטים בהם טרם ניתן היתר בניה הם בהתאם לתכניות החברה, אשר מותנות באישור ועדת התכנון הרלוונטית, שאין כל ודאות כי יתקבל ביחס לכמות הדירות המבוקשת, אם בכלל.

שם וכתובת הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק החברה	כמות יח"ד בפרויקט	כמות יח"ד לשיווק על ידי החברה	שיעור חתימות שנתקבלו למועד התשקיף	מועד קבלת היתר הבנייה או המועד המשוער	מועד תחילת הקמה או המועד המשוער	מועד סיום ההקמה או המועד המשוער
<b>פרויקטים מהותיים מאד בהקמה</b>								
1. עלומים 38-40, רמת גן	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	99.46%	70	46	100%	מאי 2018	אפריל 2019	Q1/2022



Q2/2022	מאי 2019	אפריל 2018	100%	40	72	99.46%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	רננים 2-4, רמת גן	2.
Q3/2023	מאי 2021	ספטמבר 2020	100%	24	50	99.46%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	רמז 14-16, תל אביב	3.
<b>פרויקט מהותי מאד בתכנון</b>									
Q2/2025	Q1/2023	Q4/2022	100%	44	72	99.46%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	האמוראים 11, תל אביב	1.
<b>פרויקט מותנה מהותי מאד</b>									
Q3/2026	Q1/2023	Q4/2022	90%	96	168	49.73%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אחימאיר 5-9, תל אביב	1.
<b>פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאד</b>									
Q1/2022	מרץ 2019	מאי 2017	100%	34	50	99.46%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	לוחמי סיני 15-17, רמת גן	1.
Q2/2023	מרץ 2021	פברואר 2020	100%	12	18	99.46%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	תל חי 17, רמת גן	2.
Q4/2023	נובמבר 2021	מאי 2021	100%	16	25	99.46%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	הגפן 12, רמת גן	3.
Q3/2023	מרץ 2021	ינואר 2020	100%	25	65	99.46%	תמ"א 38/1 – חיזוק ועיבוי	בארט 11-19, תל אביב	4.
<b>פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד</b>									
Q2/2024	Q2/2022	אוגוסט 2021	100%	7	15	99.46%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	בצלאל 9, תל אביב	1.
Q4/2024	Q3/2022	Q2/2022	95%	12	23	99.46%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	ליפסקי 18, תל אביב	2.
Q4/2024	Q3/2022	Q2/2022	100%	26	38	99.46%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	סמטת המעלות 3, רמת השרון	3.
<b>פרויקטים מותנים שאינם מהותיים מאד</b>									
Q1/2027	Q1/2024	Q3/2023	95%	43	65	49.73%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 172, תל אביב	1.
Q1/2027	Q1/2024	Q3/2023	80%	43	65	49.73%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 178, תל אביב	2.
Q1/2027	Q1/2024	Q3/2023	80%	43	65	49.73%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 180, תל אביב	3.
Q1/2026	Q3/2023	Q1/2023	100%	24	40	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אפטר 5, תל אביב	4.
Q1/2026	Q2/2023	Q4/2022	95%	31	49	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	לייב יפה 36, הרצליה	5.
Q4/2025	Q3/2023	Q1/2023	90%	9	21	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	דוד המלך 8, תל אביב	6.
Q4/2027	Q2/2025	Q1/2024	85%	29	44	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	המעגל 35, רמת גן	7.
Q4/2028	Q1/2026	Q3/2025	90%	45	67	100%	פינוי-בינוי	חרות 6-8, רמת גן	8.
Q1/2026	Q3/2023	Q1/2023	90%	18	31	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	פנקס 4, תל אביב	9.
Q4/2028	Q1/2026	Q3/2025	90%	36	56	100%	פינוי-בינוי	רוקח 19-21, רמת גן	10.
Q1/2026	Q3/2023	Q2/2023	95%	28	48	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אפטר 10, תל אביב	11.
Q1/2026	Q4/2023	Q2/2023	80%	36	68	50%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב	12.
Q1/2026	Q4/2023	Q2/2023	80%	18	34	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	ז'בוטינסקי 133, תל אביב	13.
Q2/2028	Q1/2025	Q4/2024	85%	232	368	50%	קומבינציה	542/3 - שלב 1, נתניה	14.
Q3/2029	Q3/2026	Q2/2026	85%	231	367	50%	קומבינציה	542/3 - שלב 2, נתניה	15.

Q1/2026	Q3/2023	Q1/2023	90%	10	25	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	קצנלסון 5, תל אביב	16.
Q1/2026	Q4/2023	Q2/2023	80%	19	39	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	ז'בוטינסקי 152, תל אביב	17.
Q2/2026	Q1/2024	Q3/2023	95%	12	24	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	רמז 34, תל אביב	18.
Q2/2026	Q1/2024	Q3/2023	80%	30	61	50%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אבן גבירול 168, תל אביב	19.
Q4/2028	Q1/2026	Q3/2025	95%	42	64	100%	פינוי-בינוי	הפודים 45-47, רמת גן	20.
Q4/2026	Q1/2024	Q4/2023	90%	15	27	100%	תמ"א 38/2 – הריסה ובנייה	אונקלוס 9, תל אביב	21.

### 6.7.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

בטבלה להלן מובאים נתונים מצרפיים בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 30 ביוני 2021.

נתון כספי	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
5,764	0 עד 6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות, באלפי ש"ח)
-	7 עד 12	
-	13 עד 18	
5,747	19 עד 24	
<b>11,511</b>	<b>סה"כ</b>	
יח"ד	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
3	0 עד 6	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
-	7 עד 12	
-	13 עד 18	
1	19 עד 24	
<b>4</b>	<b>סה"כ</b>	
1,420	רווח גולמי צפוי	
3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד התשקיף	

### 6.7.4 פרויקטים בהקמה (נתונים מצרפיים)

בטבלה להלן מובאים נתונים מצרפיים בדבר פרויקטים בהקמה ליום 30 ביוני 2021. הנתונים בדבר מספר יחידות הדיור הכולל בפרויקט כולל גם את הדירות הנבנות עבור בעלי הדירות בבניין שנהרס.

פרויקטים בהקמה ליום 30 ביוני 2021	
סה"כ	
350	מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה
197	מספר יחידות דיור כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
312,343	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
121,922	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
38	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
86	מספר יחידות דיור שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)

67	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד התשקיף (לגבי פרויקטים בהקמה)
----	--

**6.7.5 צבר הכנסות ומקדמות**

בטבלה להלן מובאים נתונים מצרפיים בדבר ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזים מחייבים למכירת דירות בפרויקטים של החברה (באלפי ש"ח).

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	שנה	
		רבעון	שנת
15,716	35,494	רבעון 3	שנת 2021
13,878	35,457	רבעון 4	
40,902	26,460	רבעון 1	שנת 2022
9,876	25,998	רבעון 2	
17,052	10,140	רבעון 3	
5,097	8,034	רבעון 4	
41,891	15,275	שנת 2023 ואילך	
<b>144,412</b>	<b>156,858</b>	<b>סה"כ</b>	

**טבלאות גילוי מפורטות - פרויקטים שאינם מהותיים מאד**

**פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאד** 6.7.6

**(א) נתונים כלליים**

בטבלה להלן מובאים נתונים בדבר פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח. כל הפרויקטים הם במסלול של תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, והחלק האפקטיבי של החברה בהם הוא 99.46%.

שם הפרויקט ומיקומו	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	כמות יח"ד לשיווק / כמות יח"ד כוללת	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 30/6/2021	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן חוזי מכר מחייבים					סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30/6/2021	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
						31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.6.2021	למועד התשקיף							
1. לוחמי סיני 15-17, רמת גן	03/2019	Q1/2022	34/50	70	78%	3	14	21	25	33	68,803	60,741	20%	8,063	12%	16,990	
2. תל חי 17, רמת גן <sup>14</sup>	03/2021	Q2/2023	12/18	98	7%	-	-	-	3	10	31,647	29,645	17%	2,002	7%	5,754	
3. הגפן 12, רמת גן	11/2021	Q4/2023	16/25	84	0%	-	-	-	-	11	42,291	36,830	15%	5,461	13%	9,961	
4. בארט 11-19, תל אביב <sup>15</sup>	03/2021	Q3/2023	25/65	115	5%	-	-	-	7	20	126,458	107,154	15%	19,304	15%	30,954	

**(ב) נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט**

בטבלה להלן מובאים נתונים נוספים בדבר פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

<sup>14</sup> קבלן הביצוע בפרויקט זה זכאי להשתתף ברווחי הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.5.12 לעיל. נתוני הרווח הגולמי המיוחסים לפרויקט זה חושבו בניכוי חלקו של הקבלן.

<sup>15</sup> קבלן הביצוע בפרויקט זה זכאי להשתתף ברווחי הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.5.12 לעיל. נתוני הרווח הגולמי המיוחסים לפרויקט זה חושבו בניכוי חלקו של הקבלן.

שם הפרויקט ומיקומו	עלויות שהושקעו בפרויקט עד ליום 30.6.2021				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ				הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 30.6.2021				מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 30.6.2021			סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	
	היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט	אחרות	מיום 1.7.2021 ועד למועד התסקיף	חציון ראשון 2021	2020	2019	2018	הכנסות שהוכרו	מקדמות שנתקבלו לקבל לפי חוזים	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	עלות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור				
																			2,115
1. לוחמי סיני 15-17, רמת גן	2,115	26,737	-	12,345	19,544	28,254	25,236	25,042	24,485	-	29,750	(2,676)	10,966	11,508	18,655	22,091	29,585	3,461	12%
2. תל חי 17, רמת גן	1,278	1,058	-	7,356	19,954	22,406	21,278	-	-	-	550	1,342	5,825	5,478	18,180	21,239	30,687	2,100	7%
3. הגפן 12, רמת גן	1,688	44	-	7,521	27,578	26,399	-	-	-	-	-	-	-	7,106	35,991	25,472	42,291	5,461	13%
4. בארט 11-19, תל אביב	2,420	2,793	-	32,720	69,221	35,025	35,018	-	-	-	1,762	6,679	25,991	20,698	64,385	33,996	123,299	19,090	15%

6.7.7 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה

(א) נתונים כלליים

בטבלה להלן מובאים נתונים כלליים בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה עד ליום 30.6.2021, שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח. החלק האפקטיבי של החברה בכל הפרויקטים המפורטים להלן הוא 99.46%.

שם הפרויקט ומיקומו	מועד קבלת היתר הבנייה	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	כמות יח"ד שנתרו במלאי ליום 30/6/2021	עלות המיוחסת ליח"ד	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכר מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות									
								מתום תקופה עד מועד התסקיף	רבעון שני 2021	רבעון ראשון 2021	רבעון רביעי 2020	רבעון שלישי 2020					
1. סיני 40, רמת השרון	01/2017	04/2017	06/2019	1	5,747	100%	185	1	1	-	-	-	-	5,984	237	4%	5,375

3,748	(14%)	(531)	3,829	1	-	2	-	1	136	100%	4,360	1	02/2020	08/2017	12/2016	שפירא 8, רמת גן	2.
5,588	23%	1,715	7,479	-	2	-	1	2	155	100%	5,764	2	05/2021	03/2018	02/2017	פני הגבעה 27, רמת גן	3.

(ב) נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

בטבלה להלן מובאים נתונים נוספים בדבר פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

מחיר המכירה למ"ר בחזיים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור					שם הפרויקט ומיקומו	
	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 4 לשנת 2020	רבעון 1 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	מתום התקופה ועד סמוך למועד התשקיף		
	-	-	-	33,373	33,452	סיני 40, רמת השרון	1.
	22,816	-	27,706	-	28,154	שפירא 8, רמת גן	2.
	-	28,636	-	24,860	24,047	פני הגבעה 27, רמת גן	3.

6.7.8 פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד

להלן פרטים בדבר פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד. בפרויקטים בתכנון, הביצוע בפועל מותנה בין היתר בקבלת היתר בנייה וככל שלא יתקבל כאמור יוחזרו מקדמות שהופקדו על ידי רוכשי דירות.

(א) נתונים כלליים

בטבלה להלן מובאים נתונים כלליים בדבר פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

מידע נוסף	יח"ד בפרויקט				האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	עלות נוכחית בספרים	שם הפרויקט ומיקומו	
	מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי								
	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד							
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה. התקבל היתר בחודש אוגוסט 2021, הסכם ליווי נחתם בדצמבר 2021 ותחילת העבודות צפויה להתחיל ברבעון הראשון של שנת 2022.	105	15	98	8	כן	Q2/2024	Q2/2022	99.46%	1,929	בצלאל 9, תל אביב	1.

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה. הוגשה בקשה להיתר בנייה.	77	23	79	11	לא	Q4/2024	Q3/2022	99.46%	626	ליפסקי 18, תל אביב	2.
בפרויקט זה הגישה החברה בשם הבעלים הליך משפטי בפני המפקחת על הבתים המשותפים כנגד דייר סרבן, לאחר שניסיונות להשיג פשרה עמו לא הצליחו. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, על בסיס תקדימים דומים, סיכויי החברה בהליך זה גבוהים מהסיכוי שתביעת החברה תידחה. בכפוף לכך, החברה מעריכה כי תוכל לקבל את היתר הבניה ברבעון השני של שנת 2022.	114	38	104	12	לא	Q4/2024	Q3/2022	99.46%	908	סמטת המעלות 3, רמת השרון	3.
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה. הוגשה בקשה להיתר בנייה. צפי לקבלת היתר ברבעון הראשון של שנת 2022.											

(ב) נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

בטבלה להלן מובאים נתונים נוספים בדבר פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאד. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א+ב+ג)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		חוזי מכר חתומים מחייבים, סמוך למועד התשקיף		מחיר המכירה הממוצע למ"ר שנחתמו בחוזים מוקדמים בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2021	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 30.6.2021			שם הפרויקט ומיקומו
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו	מספר חוזים מוקדמים חתומים			יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	שנתקבלו (א)	היטלים ופיתוח	
27%	9,793	36,244	43,293	36,244	-	-	-	24,563	1,147	-	741	בצלאל 9, תל אביב
20%	7,748	38,034	43,556	38,034	-	-	-	29,668	591	-	27	ליפסקי 18, תל אביב
19%	14,099	74,248	23,095	74,248	-	-	-	59,264	824	-	61	סמטת המעלות 3, רמת השרון

אזהרת מידע צופה פני עתיד: המידע המפורט לעיל, בין היתר בדבר לוחות הזמנים, ההכנסות, העלויות והרווח גולמי בפרויקטים בתכנון מהווה מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס על הערכות ותחזיות שונות שעשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצופה החברה, בין היתר, מן הטעמים המפורטים בסעיף 6.7.1(ד) לעיל.

6.7.9 פרויקטים שהסתיימו

בטבלה להלן מובאים נתונים כלליים בדבר פרויקטים שהסתיימו בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף. החלק האפקטיבי של החברה בכל הפרויקטים המפורטים להלן הוא 99.46%. כל הנתונים הכספיים הם באלפי ש"ח.

מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ עלויות שהוכרו		הכנסות שהוכרו		מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד שנמכרו	מועד סיום הבנייה	מועד תחילת הבנייה	מועד כניסת העסקה לתוקף	שם הפרויקט ומיקומו	
מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (מחצית ראשונה 2021)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (מחצית ראשונה 2021)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (מחצית ראשונה 2021)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (מחצית ראשונה 2021)	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת (מחצית ראשונה 2021)							
34,160	-	5%	(8%)	2,205	(422)	45,824	5,785	48,030	5,363	139	8	08/2018	07/2014	06/2014	התנאים, 12-18 תל אביב	1.
18,866	-	(13%)	0%	(3,810)	(108)	33,131	108	29,320	-	93	13	05/2018	03/2014	01/2014	הרב מרוז'ין 9, רמת גן	2.
21,155	-	(19%)	(23%)	(6,385)	(720)	40,175	3,888	33,790	3,167	68	19	04/2019	07/2014	05/2014	האגדה 5, רמת גן	3.
31,003	20,470	14%	14%	8,183	352	50,725	2,084	58,908	2,436	97	24	11/2017	12/2014	12/2014	אלוף הניצחון 16-18, רמת גן	4.
18,790	-	10%	24%	6,179	574	52,903	1,776	59,082	2,350	110	23	08/2019	12/2016	07/2016	פנקס 12-14, רמת גן	5.
26,130	27,706	24%	32%	16,495	1,805	51,660	3,836	68,155	5,641	113	19	02/2020	08/2017	05/2017	שפירא 8, רמת גן	6.
26,330	24,777	6%	10%	2,048	500	31,745	4,288	33,793	4,788	70	15	05/2021	03/2018	11/2017	פני הגבעה 27, רמת גן	7.



## (א) כללי

נכון למועד התשקיף, לחברה 22 פרויקטים מותנים, בהם הושגו הסכמות עם הבעלים של לפחות 80% מהדירות הקיימות (למעט פרויקט אבן גבירול 178 אשר שיעור ההסכמות בו במועד התשקיף עומד על כ- 73%). מבין הפרויקטים המותנים נכלל הפרויקט המהותי מאד ברח' אחימאיר 5-9 בתל-אביב, המתואר בהרחבה בסעיף 6.7.18 להלן.

בכל הפרויקטים המותנים (למעט הפרויקט ברח' דוד המלך 8 בתל-אביב) טרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה. לפיכך יש להדגיש כי הנתונים בדבר הפרויקטים המותנים המובאים להלן בנוגע לזכויות הבניה, כמות הדירות ויחס ההחלפה של הדירות בין החברה לבעלים מבוססים על תכניות החברה אשר טרם אושרו על ידי רשויות התכנון, ואשר אין בטחון שיאושרו.

למיטב ידיעת החברה, תכניות החברה בפרויקטים שהם במסלול תמ"א 38/2 תואמות ככלל את מדיניות הרשות המקומית ואת זכויות הבניה שניתן כעיקרון לאשר על פי התכניות החלות במועד התשקיף על הקרקע. תכניות החברה בפרויקטים שהם במסלול פינני-בינוי טעונים תכנון ואישור של תב"ע חדשה על ידי ועדת התכנון המחוזית, כך שבמסלול זה קיימת אי ודאות גבוהה יותר, הואיל והוועדה המחוזית עשויה, כעיקרון, להתנות את אישור התכניות במטלות ציבוריות (כגון, למשל, הוספת גן ילדים, בית כנסת, הוספת יחידות דיור בר-השגה או שטחי מסחר) מעבר למטלות שהובאו בחשבון בתכניות החברה, שהוכנו ככל הניתן בהתאם למדיניות הרשות המקומית. כמו כן, הוועדה המחוזית עשויה שלא לאשר את זכויות הבניה המבוקשות, או פרמטרים אחרים בתכנית כגון צפיפות, גובה המבנים ועוד, אף אם אלו תואמים את מדיניות הרשות המקומית.

מודגש כי אין ודאות שמדיניות הרשות המקומית במועד התשקיף לא תשתנה או כי לא יחולו שינויים בתכניות החלות על הקרקע שישפיעו לרעה על זכויות הבניה שניתן לאשר או שאישור תכניות החברה יותנה על ידי מוסדות התכנון בתנאים שישפיעו לרעה על רווחיות הפרויקט או שתכניות החברה לא יאושרו מסיבות אחרות כלשהן, שאינן בשליטת החברה.

לפרטים בדבר הסטטוס התכנוני של הפרויקטים המותנים ראו בטבלה המובאת בפסקה (ד) להלן.

(ב) בטבלה המובאת בפסקה (ג) להלן כלולה תחזית של ההכנסות והרווח הגולמי בפרויקטים המותנים. מובהר כי תחזיות אלו חושבו על בסיס הערכות והנחות אשר אינם בשליטת החברה ואין ודאות כי יתממשו, ובכלל זאת ההנחות העיקריות הבאות: (א) ההנחה כי תכניות החברה תאושרנה על ידי מוסדות התכנון ללא שינוי מהותי לרעה; (ב) ההנחה כי כל הפרויקטים המותנים במסלול תמ"א 38 יוגשו לאישור לפני פקיעתה הצפויה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך); (ג) ההנחה כי רמת מחירי הדיור במועד בו תשווקנה דירות הפרויקטים לא תהיה

שונה מהותית מרמת מחירי הדירות במועד התשקיף; (ד) ההנחה כי עלויות הביצוע של הפרויקטים תהיינה דומות לעלויות הביצוע במועד התשקיף; (ה) ההנחה כי עלויות תשלומי החובה שחלים על החברה, לרבות היטלי השבחה, מס שבת, מס רכישה, מע"מ שירותי בניה, אגרות בניה והיטלי פיתוח, לא תהיינה שונות מהותית מאומדני החברה המתבססים על עלותם ושיעורם במועד התשקיף; (ו) ההנחה כי החברה תצליח להתמודד בהצלחה ולאכופ את ביצוע הפרויקט על כל הדיירים הסרבנים המתנגדים לפרויקט; ו- (ז) ההנחה כי התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי הדיירים יתקיימו במועדם או, אם תהיה חריגה ממועדים אלה, כי בעלי הדירות לא יקבלו עקב החריגה החלטה לבטל את ההסכם לביצוע הפרויקט, וכן כי לא תתקבל החלטה של בעלי הדירות לבטל את ההסכם לביצוע הפרויקט על פי הוראות חוק העידוד או חוק החיזוק כהגדרתם וכמפורט בסעיפים 6.17.10 ו-6.17.11 להלן. יצוין בהקשר זה כי החלטות לביטול העסקה על ידי הבעלים טעונות אישור של רוב מקרב בעלי הדירות ואינן נתונות להחלטת בעל דירה יחיד. לפרטים נוספים בדבר תנאי ההתקשרות עם הבעלים בהסכם טיפוס לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ותנאיו, ראו בסעיף 6.5.5 לעיל.

#### (ג) פרטים בדבר הפרויקטים המותנים

בטבלה להלן מובאים פרטים בדבר הפרויקטים המותנים. לעניין זה יצוין כדלקמן:

1. שיעור הסכמות הבעלים – בהתייחס לנתונים בדבר שיעור הסכמות הבעלים יצוין כי, נכון למועד התשקיף, שיעור ההסכמות אשר מאפשר כפיית ביצוע של פרויקטים במסלול תמ"א 38/2 ופרויקטים במסלול פינוי בינוי הוא ארבע חמישיות (80%) ושני שלישים (66.67%), בהתאמה. בעסקה מסוג קומבינציה בפרויקטים בנתניה 542/3, ניתן לבצע את הפרויקטים גם אם לא תושג הסכמה של כל בעלי הזכויות בקרקע, בדרך של אישור תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה במסגרת אישור התב"ע. יצוין כי נתוני ההכנסות והרווח הגולמי החזוי המפורטים בטבלה לגבי עסקה זו מבוססים על ההנחה כי יעלה בידי החברה להשיג את כל הסכמות הבעלים (100%). יודגש כי אין ודאות שהנחה זו תתממש, ואם לא כן צפויות הכנסות החברה החזויות להיות נמוכות יותר, אך להערכת החברה שיעור הרווח הגולמי החזוי אינו צפוי להשתנות באופן מהותי כתוצאה מכך.
2. יחס ההחלפה – הנתונים בדבר יחס ההחלפה משקפים את היחס שבין השטח (מ"ר) של יחידות הדיור המיועדות לשיווק על ידי היזם לבין השטח (מ"ר) של יחידות הדיור המיועדות לבעלים הקיימים.
3. עלויות פינוי הבעלים – הנתונים בדבר עלויות פינוי הבעלים כוללות את עלויות ההובלה, דמי שכירות בתקופת ההקמה ועלויות בגין העמדת שירותים משפטיים ושירותי פיקוח בניה.
4. ההכנסות והרווח הגולמי החזויים בפרויקט – בפרויקטים בהם חלקה של החברה הוא 50% או 49.73% (בפרויקטים המבוצעים על ידי תאגיד בת של

השותפות), הנתונים בדבר ההכנסות החזויות והרווח הגולמי החזוי הינם 50% מההכנסות והרווח הגולמי החזוי בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקטים אלו ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

**אזהרת מידע צופה פני עתיד:** המידע והנתונים המפורטים בטבלה להלן ביחס לפרויקטים המותנים של החברה, בין היתר, בדבר זכויות הבניה, יחידות הדיור המתוכננות, יחס ההחלפה של הדירות, לוחות הזמנים, תחזית ההכנסות ותחזית הרווח הגולמי בפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס, בין היתר, על ההנחות המפורטות לעיל ולהלן, שאינן בשליטת החברה ועשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצופה החברה, בין היתר עקב בשל הגורמים המפורטים בפסקאות (א) ו- (ב) לעיל.

מועד חזוי לסיים ההקמה	מועד חזוי לתחילת ההקמה	שיעור הרווח הגולמי החזוי	הרווח הגולמי החזוי (אלפי ש"ח)	ההכנסות החזויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	עלויות פיננסיים הבעלים (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע	יחידות דיור מתוכננות					שטח החלקה (מ"ר)	שיעור הסכמות הבעלים במועד התשקיף	חלק החברה בפרויקט	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקומו	
							מצב מתוכנן			מצב קיים							
							מ"ר ממוצע ליח"ד לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן לשיווק	מספר יח"ד מתוכנן (סה"כ)	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד						
Q1/2027	Q1/2024	26.4%	19,971	75,769	3,312	1.16	74	42	65	86	22	1,985	כ-95%	49.73%	38/2	אבן גבירול 172, תל אביב	.1
Q1/2027	Q1/2024	26.4%	19,971	75,769	3,312	1.16	74	42	65	86	22	1,985	כ-75%	49.73%	38/2	אבן גבירול 178, תל אביב	.2
Q1/2027	Q1/2024	26.4%	19,971	75,769	3,312	1.16	74	42	65	86	23	1,985	כ-80%	49.73%	38/2	אבן גבירול 180, תל אביב	.3
Q1/2026	Q3/2023	24.9%	23,326	93,590	5,132	1.26	104	24	40	95	16	1,060	100%	100%	38/2	אפטר 5, תל אביב	.4
Q1/2026	Q2/2023	24.0%	21,598	90,085	4,230	1.62	104	31	49	100	18	1,818	כ-95%	100%	38/2	לייב יפה 36, הרצליה	.5
Q4/2025	Q3/2023	26.4%	12,541	47,457	4,024	0.80	105	9	21	84	12	738	כ-90%	100%	38/2	דוד המלך 8, תל אביב	.6
Q4/2027	Q2/2025	22.8%	19,896	87,436	5,472	1.72	96	29	44	87	15	2,184	כ-85%	100%	38/2	המעגל 35, רמת גן	.7
Q4/2028	Q1/2026	21.2%	27,029	127,692	3,861	2.31	111	45	67	75	22	1,109	כ-90%	100%	פינוי-בינוי	חרות 6-8, רמת גן	.8
Q1/2026	Q3/2023	28.1%	22,368	79,573	5,390	0.92	82	18	31	94	13	727	כ-90%	100%	38/2	פנקס 4, תל אביב	.9
Q4/2028	Q1/2026	21.1%	22,555	106,728	4,540	2.57	106	36	56	65	20	766	כ-90%	100%	פינוי-בינוי	רוקח 19-21, רמת גן	.10
Q1/2026	Q3/2023	22.4%	23,185	103,419	4,133	1.13	92	28	48	94	20	1,557	כ-95%	100%	38/2	אפטר 10, תל אביב	.11
Q1/2026	Q4/2023	26.5%	24,180	91,261	4,505	0.95	96	36	68	81	32	1,881	כ-80%	50%	38/2	ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב	.12

Q1/2026	Q4/2023	30.1%	39,438	130,983	5,918	1.20	140	18	34	99	16	1,166	כ-80%	100%	38/2	ז'בוטינסקי 133, תל אביב	13.
Q2/2028	Q1/2025	31.7%	91,124	287,321	5,191	1.66	117	232	368	לייר	לייר	17,500	כ-85%	50%	קומבינציה	שלב 1 נתניה 542/3	14.
Q3/2029	Q3/2026	31.7%	91,124	287,321	6,447	1.66	117	231	367	לייר	לייר	17,500	כ-85%	50%	קומבינציה	שלב 2 נתניה 542/3	15.
Q1/2026	Q3/2023	23.7%	12,174	51,368	7,031	0.74	91	10	25	77	15	766	כ-90%	100%	38/2	קצנלסון 5, תל אביב	16.
Q1/2026	Q4/2023	22.0%	19,546	88,880	2,873	0.77	82	19	39	76	20	952	כ-80%	100%	38/2	ז'בוטינסקי 152, תל אביב	17.
Q2/2026	Q1/2024	26.4%	17,235	65,316	2,873	0.93	101	12	24	84	12	772	כ-95%	100%	38/2	רמז 34, תל אביב	18.
Q2/2026	Q1/2024	23.0%	17,362	75,389	2,538	1.02	102	30	61	85	31	1,423	כ-80%	50%	38/2	אבן גבירול 168, תל אביב	19.
Q4/2028	Q1/2026	21.4%	26,150	121,975	5,422	2.50	69	42	64	76	22	929	כ-95%	100%	פינוי-בינוי	הפודים 45-47, רמת גן	20.
Q4/2026	Q1/2024	25.7%	19,232	74,897	5,148	1.04	91	15	27	86	12	721	כ-90%	100%	38/2	אונקולוס 9, תל אביב	21.

(ד) פרטים נוספים

להלן פרטים בדבר סטטוס הליכי התכנון בפרויקטים המותנים.

שם הפרויקט ומיקומו	מסלול הפרויקט	סטטוס הליכי התכנון ובניה
1. <b>אבן גבירול 172, תל אביב</b>	38/2	פרויקטים אלו מקודמים על בסיס תב"ע חדשה בסמכות מקומית למתחם שבין אבן גבירול 170-182, כאשר העירייה הצטרפה כמגישת התב"ע ובתמיכתה. התב"ע אושרה בוועדה המקומית ללא שינויים, הוגש ערר ע"י 2 בניינים שלא התקשרו עם החברה (170 ו-182) לגבי אופן חלוקת המטלות הציבוריות בין החלקות הכלולות בתב"ע, וביום 14.2.2022 התקבלה החלטה בערר לפיה נדחו טענותיהם העיקריות של העוררים. נכון למועד התשקיף החברה מקדמת את התכנון של הבקשות לקבלת היתרי בניה. להערכת החברה, לא צפויים בפרויקט זה הליכי התנגדות נוספים מאחר שבקשות ההיתר אינן כוללות הקלות כלשהן מעבר לזכויות הצפויות להיכלל בתב"ע. עם זאת, יצוין כי הגשת הבקשה להיתר בניה לפני מועד הפקיעה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך) מותנה בהסכמת העירייה לקבל את הבקשה טרם אישורה של תכנית עיצוב לאחר אישור תב"ע כנהוג בעיריית תל-אביב ביחס למיזמי תמ"א 38 המבוססים על תב"ע חדשה (ההליך לאישור תכנית עיצוב לא צפוי להסתיים לפני אוקטובר 2022). נכון למועד התשקיף לא התקבל אישור פורמאלי לאמור.
2. <b>אבן גבירול 178, תל אביב</b>	38/2	
3. <b>אבן גבירול 180, תל אביב</b>	38/2	
4. <b>אפטור 5, תל אביב</b>	38/2	פרויקט זה מקודם על בסיס הזכויות המוקנות בתב"ע הקיימת והוראות תמ"א 38. נכון למועד התשקיף, תיאום התכנון עם העירייה נמצא בשלב מתקדם ולהערכת החברה, הבקשה לקבלת היתר הבניה תוגש לרשות המקומית בתוך מספר חודשים.
5. <b>לייב יפה 36, הרצליה</b>	38/2	פרויקט זה מקודם על בסיס הזכויות המוקנות בתב"ע הקיימת והוראות תמ"א 38. נכון למועד התשקיף, תיאום התכנון עם העירייה נמצא בשלבי סיום ולהערכת החברה, הבקשה לקבלת היתר הבניה תוגש לרשות המקומית בתוך מספר חודשים.
6. <b>דוד המלך 8, תל אביב</b>	38/2	פרויקט זה כלול בתוכנית הרובעים של עיריית תל אביב (רובע 4, איזור ההכרזה), ולא מתקיימים לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות לגביו הקלות מעבר להנחיות התב"ע. הפרויקט הוא חלק ממבצע של 4 בניינים סמוכים שמקודמים ע"י החברה (2 בניינים נוספים בשלבי חתימות על הסכמים, בניין נוסף במו"מ), אך כל בניין מקודם באופן עצמאי ואינו תלוי בבניינים השכנים. הבקשה לקבלת היתר הבניה הוגשה ואושרה ע"י הוועדה המקומית. נכון למועד התשקיף, החברה פועלת לקבלת האישורים הנוספים הנדרשים לצורך הנפקת היתר הבניה.
7. <b>המעגל 35, רמת גן</b>	38/2	מדיניות עיריית רמת-גן במועד התשקיף היא שלא לאשר פרויקט תמ"א 38/2 בבניין בודד. פרויקט זה נכלל במתחם שהעירייה ביקשה לקדם במסלול פינני-בינוי, ברם לאחר שהעירייה לא אישרה חלופות תכנון שונות שגיבשה החברה ביחס למתחם, החליטה החברה לקדם את הפרויקט כבניין בודד במסלול של היתר בניה לפי תמ"א 38/2. בקשת היתר הבניה נמצאת בהכנה ולהערכת החברה תוגש לרשות המקומית בחודשים הקרובים. לאור האמור, אין בטחון שהעירייה לא תתנגד לקידום הפרויקט.
8. <b>חרות 6-8, רמת גן</b>	פינני-בינוי	פרויקט פינני בינוי זה כלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לאיזור הפרויקט. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם חברת אנגלאינווסט בע"מ, מעבר לתכנון המשותף אין זיקה בין הבניינים והחברות ולאחר אישור התב"ע כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות. בדבר אי-הוודאות המאפיינת הליכי תכנון בפרויקטים במסלול פינני-בינוי ראה בפסקה 6.7.10(א) לעיל.
9. <b>פנקס 4, תל אביב</b>	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. הכנת בקשת היתר הבניה הושלמה והחברה צפויה להגישה לרשות המקומית בזמן הקרוב.

			<p>יצוין כי בפרויקט זה, אחת מיחידות הדיור בבית המשותף רשומה על שם תושב חוץ שעזב את הארץ ולא ניתן להשיגו (נושא זה בטיפול האפטרופוס הכללי), וכן קיימת בעיית רישום לגבי יחידה נוספת בבית המשותף שנותרה רשומה על שם הקבלן שבנה את הבניין הקיים. החברה פועלת לקידום פתרונות לבעיות אלו ומעריכה כי הן לא תמנענה את ביצוע הפרויקט. יצוין כי נושאים אלו הוסדרו בהסכם שנחתם עם בעלי הדירות.</p>
10.	רוקח 21-19, רמת גן	פינוי-בינוי	<p>פרויקט פינוי בינוי זה כלול במתחם מוגדר בהתאם למדיניות עיריית רמת גן לאיזור הפרויקט. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תביעה משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם חברת צמח המרמן/רוזיו, מעבר לתכנון משותף אין זיקה בין הבניינים והחברות ולאחר אישור התביעה כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות. בדבר אי-הוודאות המאפיינת הליכי תכנון בפרויקטים במסלול פינוי-בינוי ראה בפסקה 6.7.10(א) לעיל.</p>
11.	אפטר 10, תל אביב	38/2	<p>פרויקט זה מקודם על בסיס הזכויות המוקנות בתביעה הקיימת וזכויות מתוקף תמ"א 38. נכון למועד התשקיף, הפרויקט בשלבי תיאום תכנון עם העירייה. להערכת החברה, בקשת היתר הבניה תוגש לעירייה לפני פקיעת תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך).</p> <p>בפרויקט זה קיימת זיקת הנאה במגרש לטובת מעבר דיירים במגרשים שכנים לצורך חניה. החברה פועלת לגיבוש פתרון לבעיה זו והשגת הסכמות עם דיירי הבניינים השכנים ועם העירייה. להערכת החברה פתרון הבעיה עשוי להיות כרוך בהליך משפטי, שעשוי לעכב את הפרויקט. יצוין כי נושא זה הוסדר בהסכם שנחתם על בעלי הדירות.</p>
12.	ז'בוטינסקי 135-137, תל אביב	38/2	<p>פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביעה. נכון למועד התשקיף, הכנת בקשת היתר הבניה בשלבים מתקדמים לאחר שנציגות בעלי הקרקע אישרו את התוכנית. להערכת החברה, בקשת היתר הבניה תוגש בחודשים קרובים לרשות המקומית.</p>
13.	ז'בוטינסקי 133, תל אביב	38/2	<p>פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביעה. הכנת בקשת היתר הבניה בשלבים מתקדמים לאחר שנציגות בעלי הקרקע אישרו את התוכנית. להערכת החברה, בקשת היתר הבניה תוגש לרשות המקומית בחודשים הקרובים.</p>
14.	שלב 1 נתניה 542/3	קומבינציה	<p>פרויקטים אלו הם מסוג קומבינציה (ברוטו) עם בעלי הזכויות בקרקע והם מקודמים בהתאם לתוכנית המדיניות של העירייה למתחם. עם השלמת רוב של 60% מקרב בעלי הקרקע העירייה אישרה את קידום התכנון והצטרפה כמגישה לתוכנית לצורך קידומה. נכון למועד התשקיף, הפרויקטים בשלבי תיאום תכנון מתקדמים עם העירייה לקראת הגשת התביעה.</p>
15.	שלב 2 נתניה 542/3		
16.	קצנלסון 5, תל אביב	38/2	<p>פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביעה. נכון למועד התשקיף, הכנת בקשת היתר הבניה בשלבים מתקדמים, ולהערכת החברה הבקשה תוגש לרשות המקומית בחודשים הקרובים.</p>
17.	ז'בוטינסקי 152, תל אביב	38/2	<p>פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביעה. נכון למועד התשקיף, הכנת בקשת היתר הבניה בשלבים מתקדמים, לאחר שנציגות בעלי הקרקע אישרו את התוכנית. להערכת החברה, הבקשה תוגש לרשות המקומית בחודשים הקרובים.</p>
18.	רמז 34, תל אביב	38/2	<p>פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התביעה. בקשת היתר הבניה בשלבי הכנה, ולהערכת החברה ניתן יהיה להגישה לרשות המקומית לפני מועד הפקיעה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך).</p>

19	אבן גבירול 168, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה מתוכנן בהתאם לתוכנית המדיניות של עיריית תל אביב לרחוב אבן גבירול. נכון למועד התשקיף, בקשת היתר הבניה בשלבי הכנה, ולהערכת החברה ניתן יהיה להגישה לרשות המקומית לפני מועד הפקיעה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך).
20	הפודים 45-47, רמת גן	פינוי-בינוי	פרויקט פינוי בינוי זה כלול במתחם מוגדר, בהתאם למדיניות עיריית רמת גן באזור הפרויקט. הפרויקט מקודם בתיאום עם הרשות המקומית על בסיס תב"ע משותפת עם בניינים נוספים במתחם שהתקשרו עם חברת צ.פ. פרויקטים בע"מ. מעבר לתכנון משותף אין זיקה בין הבניינים והחברות ולאחר אישור התב"ע כל פרויקט יוקם בנפרד ע"י החברה היזמית שהתקשרה עם בעלי הזכויות. בדבר אי-הוודאות המאפיינת הליכי תכנון בפרויקטים במסלול פינוי-בינוי ראה בפסקה 6.7.10(א) לעיל.
21	אונקולוס 9, תל אביב	38/2	פרויקט תמ"א 38/2 זה כלול בתוכנית הרובעים של תל אביב (רובע 4), ואין לגביו הליכי התנגדות או עררים מאחר שלא מתבקשות הקלות מעבר להנחיות התב"ע. נכון למועד התשקיף, בקשת היתר הבניה בשלבי הכנה, ולהערכת החברה ניתן יהיה להגישה לרשות המקומית לפני מועד הפקיעה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022 (אם לא תוארך).

#### 6.7.11 הסכמי ליווי פיננסי בפרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד

בטבלה להלן מובאים פרטים בדבר מסגרות של אשראי פיננסי וערבויות שהועמדו לטובת פרויקטים בשלב ההקמה שאינם מהותיים מאוד. לפרטים בדבר מתכונת ההתקשרות עם מוסדות פיננסיים לקבלת ליווי פיננסי לפרויקטים של החברה ראו סעיף 6.5.7 לתשקיף. כל הנתונים הם באלפי ש"ח.

שם הפרויקט ומיקומו	תקרת מסגרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 30.6.2021	מסגרת אשראי לערבויות	יתרה לניצול ערבויות ליום 30.6.2021	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה
לוחמי סיני 15-17, רמת גן	16,872	15,072	93,000	28,424	93,000	P+1.25%	לא צמודה
תל חי 17, רמת גן	9,200	9,200	40,502	4,244	40,502	P+1%	לא צמודה
הגפן 12, רמת גן	9,000	9,000	57,000	57,000	57,000	P+1.1%	לא צמודה
בארט 11-19, תל אביב	30,000	30,000	112,672	85,082	112,672	P+1.25%	לא צמודה

#### 6.7.12 התקשרות עם קבלני ביצוע

נכון למועד התשקיף, במרבית הפרויקטים בהקמה התקשרה החברה בהסכם בנייה עם קבלן ביצוע ראשי, בו נקבע שכר חוזי פאושלי הצמוד למדד תשומות הבנייה למגורים. לפרטים נוספים בדבר מתכונת ההתקשרות עם קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה אלו ראו סעיף 6.5.6 בתשקיף.

#### 6.7.13 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

בטבלה להלן מובא ניתוח רגישות של נתוני הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר לגבי פרויקטים בהקמה, פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמיכירתם טרם הסתיימה במלואה וכן פרויקטים בתכנון אם נחתם בהם הסכם מכירה או שמתבצעת בהם מכירה מוקדמת או שהחל בהם שיווקי משמעותי בדרך אחרת.



ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה בשיעור של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה בשיעור של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה בשיעור של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
סיני 40, רמת השרון	598	299	237	(299)	(598)	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם במלואה הושלמה
שפירא 8, רמת גן	383	191	(531)	(191)	(383)	
פני הגבעה 27, רמת גן	748	374	1,715	(374)	(748)	
<b>סה"כ</b>	<b>1,729</b>	<b>865</b>	<b>1,420</b>	<b>(865)</b>	<b>(1,729)</b>	
לוחמי סיני 15-17, רמת גן	1,866	933	3,461	(933)	(1,866)	פרויקטים בהקמה
תל חי 17, רמת גן	1,818	909	2,100	(909)	(1,818)	
הגפן 12, רמת גן	3,599	1,800	5,461	(1,800)	(3,599)	
בארט 19-11, תל אביב	6,438	3,219	19,090	(3,219)	(6,438)	
<b>סה"כ</b>	<b>7,283</b>	<b>3,641</b>	<b>11,022</b>	<b>(3,641)</b>	<b>(7,283)</b>	
בצלאל 9, תל אביב	3,624	1,812	9,793	(1,812)	(3,624)	פרויקטים בתכנון
<b>סה"כ</b>	<b>3,624</b>	<b>1,812</b>	<b>9,793</b>	<b>(1,812)</b>	<b>(3,624)</b>	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה למגורים (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה בשיעור של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה בשיעור של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
לוחמי סיני 15-17, רמת גן	(858)	(429)	3,461	429	858	פרויקטים בהקמה
תל חי 17, רמת גן	(1,413)	(706)	2,100	706	1,413	
הגפן 12, רמת גן	(2,758)	(1,379)	5,461	1,379	2,758	
בארט 19-11, תל אביב	(6,922)	(3,461)	19,090	3,461	6,922	
<b>סה"כ</b>	<b>(5,029)</b>	<b>(2,514)</b>	<b>11,022</b>	<b>2,514</b>	<b>5,029</b>	
בצלאל 9, תל אביב	(2,456)	(1,228)	9,793	1,228	2,456	פרויקטים בתכנון
<b>סה"כ</b>	<b>(2,456)</b>	<b>(1,228)</b>	<b>9,793</b>	<b>1,228</b>	<b>2,456</b>	

**טבלאות גילוי מפורטות - פרויקטים מהותיים מאד**

פרויקט עלומים 38-40, רמת גן הוא פרויקט בהקמה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

(א) פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	עלומים 38-40, רמת גן
פרטי המקרקעין	מקרקעין הידועים כגוש 6144 חלקה 608 המצויים ברחוב עלומים 38-40, רמת גן, בשטח רשום של 1,714 מ"ר.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, כולל אישור תב"ע שבסמכות הוועדה המקומית, לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38.
תיאור קצר של הפרויקט	<p>הפרויקט מבוצע על ידי בית וגג רחוב עלומים 38-40 רמת גן, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה של השותפות (להלן בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט היו קיימים שני בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, עם 12 דירות בכל אחד מהבניינים (סה"כ 24 דירות). ביום 8.5.2017 ניתן לפרויקט היתר בניה (שחודש ביום 15.5.2018), המאפשר הריסה של הבניינים הקיימים ובניית בניין מגורים חדש בן 12 קומות מעל קומת לובי ודירות גן, וכן בניית קומת גג, שתי קומות מרתפי חניה משותפים, הכולל סה"כ 70 יח"ד: 3 דירות גן, קומה ראשונה בת 3 דירות ועוד 10 קומות טיפוסיות, בהן 6 דירות בכל קומה, קומת גג חלקית ובה 4 דירות פנטהאוז, ובסה"כ 70 יח"ד חדשות. סה"כ שטח הדירות (עיקרי וממ"דים): 6,556 מ"ר.</p> <p>הסכם לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות הקיימות (להלן בסעיף זה: "הבעלים הקיימים") נחתם בחודש ינואר 2013 (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). בהסכם התמ"א הוסכם כי 24 דירות חדשות בפרויקט יוקצו לבעלים הקיימים וכי היזם יהיה זכאי ל- 46 דירות חדשות, הכוללות 3 דירות גן, 39 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו- 4 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). הסכם התמ"א נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 6.5.5 בתשקיף.</p> <p>ביצוע הפרויקט החל בחודש אפריל 2019. נכון ליום 30.6.2021 ולמועד התשקיף הפרויקט הוא בשלב ההקמה, וסיומו צפוי ברבעון הראשון לשנת 2022.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	99.46%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי השותפות.
ציון שמות השותפים בפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד קבלת היתר הבנייה	8.5.2017, ההיתר חודש ב- 15.5.2018
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	רבעון ראשון לשנת 2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט	מאי 2019
מועד סיום השיווק	טרם הסתיים, מועד צפוי - רבעון ראשון של שנת 2022
הסכם עם קבלן ביצוע	<p>בחודש דצמבר 2018 התקשר היזם עם ג.ג איכות פרויקטים בע"מ, קבלן בעל סיווג קבלני ג-5 (היקף בלתי מוגבל), על מנת שישמש קבלן ביצוע ראשי בפרויקט.</p> <p>ההסכם עם הקבלן הוא לביצוע כל עבודות הפרויקט עד להשלמתו, בתמורה למחיר חוזי פאושלי סופי וקבוע מראש בסך של כ- 53.5 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ), בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה בגין חודש יוני 2018. תקופת הביצוע שנקבעה בהסכם הבנייה (כולל גרייס) היא 28 חודשים. הקבלן העמיד ערבות ביצוע בגובה 2.7 מיליוני ש"ח. תנאי ההסכם שנחתם עם הקבלן תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 6.5.6 בתשקיף.</p>
מועד התחלת עבודות	אפריל 2019
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הבעלים הקיימים שעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף המעמיד ליווי פיננסי לפרויקט (כמפורט להלן) להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	כל הבעלים הקיימים (100%). חתמת בעלי הדירות החלה בחודש דצמבר 2013 ורובה ככולה הושלמה בחודש ינואר 2014.

עלויות פינוי ושכירות	עלויות פינוי ושכירויות על פי דוח שמאי בסך של כ- 3,320 אלפי ש"ח.
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 46 דירות יזם בשטח כולל של כ- 4,313 מ"ר (כ- 94 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 24 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 2,231 מ"ר (כ- 93 מ"ר בממוצע לדירה).
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	אין

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 30.6.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יזם (דירות יזם בלבד)	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	46	4,313	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021			
		רבעון 1	רבעון 2		
21,447	21,447	21,447	21,447	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,551	3,551	3,551	3,551	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
5,610	27,837	36,539	44,921	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
47,695	62,497	70,768	79,480	סה"כ עלות מצטברת	
26,248	31,052	34,193	25,540	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
48,825	34,060	25,822	17,131	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
9.9%	49.1%	64.5%	79.3%	שיעור השלמה כספי (%)	
10/2021	10/2021	01/2022	01/2022	מועד השלמת בנייה צפוי	

(ד) שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021				
		רבעון 1	רבעון 2	חציון ראשון		
14	13	9	4	13	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,307	1,212	843	396	1,239	מ"ר	
21,341	22,096	23,554	25,563	24,197	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
14	27	36	40	40	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,307	2,519	3,362	3,758	3,758	מ"ר	
21,341	21,704	22,168	22,526	22,526	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
91,892	93,571	95,068	96,037	96,037	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
27,897	54,730	71,770	85,790	85,790	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
30.2%	58.2%	77.7%	86.9%	86.9%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
32	19	10	6	6	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
3,018	1,806	963	567	567	מ"ר	
27,738	25,433	21,550	28,438	28,438	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
31	18	9	5	5	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	
23,200	23,982	24,398	23,418	23,418	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	

**(ה) הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט**

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל בגין חוזי מכר חתומים (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזי מכר חתומים (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
54,237	64,182	עד ליום 30.6.2021
2,301	11,154	רבעון 3 לשנת 2021
3,368	10,455	רבעון 4 לשנת 2021
25,884	-	רבעון 1 לשנת 2022
-	-	רבעון 2 לשנת 2022 ואילך
<b>85,790</b>	<b>85,790</b>	<b>סה"כ</b>

**(ו) אומדן של הרווח הגולמי בפרויקט (באלפי ש"ח)**

שנת 2019	שנת 2020	ליום 30.6.2021	
113,339	115,018	117,484	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
96,520	96,557	96,611	עלויות פרויקט צפויות

16,819	18,461	20,873	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
-37	4,228	13,630	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
16,857	14,233	7,243	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
14.8%	16.1%	17.8%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
21,208	21,512	20,912	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)

השפעת ירידה בשיעור של 10%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(1,025)	(512)	7,243	512	1,025	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
1,713	857	7,243	(857)	(1,713)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	30.6.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
1,000 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2020	סה"כ מסגרת (אשראי וערבויות)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המבטח").		מוסד מלווה	
הסכם הליווי הפיננסי נחתם עם המבטח בחודש נובמבר 2018 (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").		תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת: (א) אשראי למימון הפרויקט – עד כ- 15 מיליון ש"ח; (ב) ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות - עד כ- 87 מיליון ש"ח; (ג) ערבויות בתנאי חוק מכר לבעלים הקיימים – עד כ- 51 מיליון ש"ח. סכום זה כולל את ערבויות הבנקים בסכום של עד כ- 2.25 מיליון ש"ח ובצירוף ערבות שכר דירה ותשלום מיסים לבעלים הקיימים עד כ- 1.25 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לזכויות המוקנות למבטח בתנאים מסוימים להקטין את מסגרות הליווי האמורות.			
להלן פירוט היתרות של מסגרות הליווי שטרם נוצלו:		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (ליום 30.6.2021)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- אשראי - 15 מיליוני ש"ח;</li> <li>- ערבויות לבעלים הקיימים ורוכשי הדירות - 26 מיליוני ש"ח;</li> <li>- ערבויות שכירות ומיסים - 0.65 מיליוני ש"ח.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- שיעור הריבית בגין העמדת האשראי - 1.2% + P (2.8%);</li> <li>- עמלות בגין הוצאות ערבויות - 0.8%;</li> <li>- עמלת הקצאת אשראי – ללא עלות;</li> <li>- עמלות ליווי פיננסי חד פעמית - 0.5% (מעלות הפרויקט).</li> </ul>		מנגנון וטווח הריבית והעמלות העיקריות	
הלוואות לזמן קצר, הריבית משולמת אחת לרבעון.		מועדי תשלום ריבית ופירעון אשראי	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות	
בהסכם הליווי נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת הליווי לפרויקט, לרבות: (א) העמדת הון עצמי מצטבר בסכום השווה לשיעור של 20% מעלות הממוצעת ליחידת דיור בשלב אי (כמוגדר בהסכם הליווי) של הפרויקט		תניות מרכזיות אחרות	

<p>כשהוא מוכפל במספר היחידות שנמכרו בשלב א' של הפרויקט בצירוף שיעור של 22% מעלות הממוצעת ליחידת דיור לשלב א' של הפרויקט כשהוא מוכפל במספר היחידות שטרם נמכרו בשלב א' של הפרויקט אך בכל מקרה בסך שאינו נופל מ- 16,200,000 ש"ח; (ב) יצירת הבטוחות לטובת המבטח כמפורט בהסכם הליווי.</p> <p><b>התחייבויות היזם ועילות לביטול מסגרות הליווי ומימוש בטחונות:</b>  הסכם הליווי כולל שורה ארוכה של התחייבויות מצד היזם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת פירוט של תנאים למשיכת האשראי, הפוליסות והערבויות השונות, בין היתר, בכפוף לאישורו של מפקח מטעם הבנק, דרישות ותנאים להנפקת הפוליסות והערבויות וזכותו של המבטח בתנאים מסוימים לצמצם את מסגרות הליווי השונות, התחייבויות בנוגע לאופן ניהול הפרויקט, התקשרות עם קבלן ביצוע, הוראות בנוגע לשימוש בתקבולי מכירת הדירות, ניהול חשבון הפרויקט, התנאים ואופן משיכת הכספים מהחשבון לצורך תשלום הוצאות הפרויקט ושחרור הכספים העודפים בסיום הפרויקט, התחייבויות לביצוע תשלומי חובה ותשלומים אחרים, קיום הוראות דין, חובת ביצוע ביטוחים מסוימים שהוגדרו, הוראות ומגבלות לגבי ההתקשרויות עם רוכשי דירות היזם ותנאיהן, דרישה למתן דוחות ודיווחים שונים, הוראות לגבי סמכויות מפקח הבנייה מטעם המבטח, הוראות בנוגע לעמלות השונות שהמבטח זכאי לקבל ואופן חישובן, והתחייבויות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה.</p> <p>בהסכם הליווי נקבעו הוראות המאפשרות לחברת הביטוח להקטין או לבטל את מסגרות הליווי השונות, מבלי שלזים תהיה טענה, בין היתר במקרה של דרישה רגולטורית המופנית אל חברת הביטוח על ידי המפקח על הביטוח או רשות מוסמכת אחרת, וכן בכל מקרה שתתקיים איזו מהעילות להעמדת לפירעון מיידי של האשראי ומימוש הביטחונות שהועמדו לטובת חברת הביטוח, בין היתר במקרים הבאים: (א) אם היזם הפר או לא יקיים תנאי או התחייבות או יתברר כי הצהרה שניתנה לחברת הביטוח אינה נכונה, מדויקת או מלאה; (ב) בכל מקרה בו היזם יסטה ו/או ישנה מפעלותו ו/או עיסוקו ו/או מטרותיו ללא קבלת אישור; (ג) בכל מקרה בו יהיה המבטח בדעה על פי שיקול דעתו הבלעדי כי קיים סיכון ממשי כי היזם לא יעמוד באיזו מהצהרותיו או התחייבויותיו באופן שיעמיד בסיכון את אפשרות היזם לפרוע למבטח איזה מהסכומים שבתשלום הוא חב; (ד) אם יתבצע שינוי בפרטי השותפים ללא קבלת אישור מראש ובכתב.</p> <p>במקרה של אירוע הפרה רשאי המבטח לכל הסעדים העומדים לרשותו ולנקוט בפעולות לפי שיקול דעתו, ובכלל זאת לדרוש מהיזם להשקיע הון עצמי נוסף בפרויקט או להעמיד בטחונות נוספים, לממש את הבטוחות שהועמדו לו, לתפוס את המקרקעין או הפרויקט או כל חלק מהם ולהשלים את הפרויקט בכל דרך שימצא לנכון.</p>	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 30/6/2021
לא. השותפות והשותף הכללי ערבים לכל התחייבויות היזם.	האם מסוג Non-Recourse
<p>היזם זכאי לשחרור עודפים מחשבון הליווי לאחר פירעון האשראי במלואו, בכפוף לאישור הבנק (לרבות התחייבות הבנק כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות ככל שקיימים).</p> <p>נכון למועד התשקיף, התקבל אישור ונמשכו חלק מהעודפים.</p>	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
<p><b>הביטחונות שיועמדו לטובת המבטח כוללים, בין היתר:</b> (א) משכנתא על סך של 175 מיליוני ש"ח על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין; (ב) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות היזם בפרויקט ובכלל זה הזכויות בחשבון הפרויקט והזכויות לקבלת כספים מרוכשי הדירות; (ג) שעבוד שוטף של כל הזכויות ו/או הכספים שמגיעים ללקוח מכל רוכש/צד שלישי; (ד) שעבוד כל הכספים ונירות הערך הנמצאים ו/או שימצאו בחשבון הפרויקט; (ה) שעבוד על כל נכסי היזם וזכויותיו, ככל שמהווים את הפרויקט; (ו) שעבוד על פוליסת הביטוח של הפרויקט; (ז) ערבות מתמדת של השותפות.</p>	בטחונות

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט – ראה בסעיף "בטחונות" בטבלה לעיל.

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

20,873	רווח גולמי צפוי
6,900	סה"כ התאמות לעודפים*
27,773	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)
09/07/2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
לאחר פירעון האשראי במלואו, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים למשיכת עודפים

\* הון עצמי שהושקע - 16,200 אלפי ש"ח, בניכוי 9,300 אלפי ש"ח שנמשכו.

### 6.7.15 פרויקט רננים 2-4, רמת גן

פרויקט רננים 2-4, רמת גן הוא פרויקט בהקמה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**")

(א) פרטים כלליים

רננים 2-4, רמת גן	שם הפרויקט וכתובתו
מקרקעין הידועים כגוש 6203 חלקה 141 המצויים ברחוב רננים 2-4, רמת גן, בשטח רשום של 1,991 מ"ר.	<b>פרטי המקרקעין</b>
פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש.	<b>סוג הפרויקט</b>
<p>הפרויקט מבוצע על ידי בית וגן רחוב רננים 2-4 רמת גן, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה של השותפות (להלן בסעיף זה: "<b>היזם</b>").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט היו קיימים שני בנייני מגורים בני 3 קומות כ"א, עם 32 דירות קיימות. ביום 30.4.2018 ניתן לפרויקט היתר בניה המאפשר הריסה של הבניינים הקיימים ובניית שני בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות, קומת גג חלקית ושתי קומות מרתפי חניה משותפים, כאשר בכל בניין 36 יח"ד: שתי דירות גן, ארבע דירות בכל קומה טיפוסית ושתי דירות פנטהאוז, ובסה"כ 72 יח"ד חדשות. סה"כ שטח הדירות (עיקרי וממ"דים): 8,073 מ"ר.</p> <p>הסכם לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות הקיימות (להלן בסעיף זה: "<b>הבעלים הקיימים</b>") נחתם בחודש מאי 2016, ותוקן לאחר מכן (להלן בסעיף זה: "<b>הסכם התמ"א</b>"). בהסכם התמ"א הוסכם כי 32 דירות חדשות בפרויקט יוקצו לבעלים הקיימים וכי היזם יהיה זכאי ל- 40 דירות חדשות, הכוללות 3 דירות גן, 33 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו- 4 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "<b>דירות היזם</b>"). הסכם התמ"א נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 6.5.5 בתשקיף.</p> <p>ביצוע הפרויקט החל בחודש מאי 2019. נכון ליום 30.6.2021 ולמועד התשקיף הפרויקט הוא בשלב ההקמה, וסיומו צפוי ברבעון השני לשנת 2022.</p>	<b>תיאור קצר של הפרויקט</b>
99.46%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</b>
באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי השותפות.	<b>מבנה האחזקה בפרויקט</b>
-	<b>ציון שמות השותפים בפרויקט</b>
עלות	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>
30.4.2018	<b>מועד קבלת היתר הבנייה</b>
רבעון שני לשנת 2022	<b>מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה</b>
יוני 2019	<b>מועד התחלת שיווק הפרויקט</b>
הסתיים בחודש אוקטובר 2021.	<b>מועד סיום השיווק</b>

בחודש פברואר 2019 התקשר היזם עם ח. מיתר לבניין בע"מ, קבלן בעל סיווג קבלני ג-5 (היקף בלתי מוגבל), על מנת שישמש קבלן ביצוע ראשי בפרויקט. ההסכם עם הקבלן הוא לביצוע כל עבודות הפרויקט עד להשלמתו, בתמורה למחיר חוזי פאושלי סופי וקבוע מראש בסך של כ- 64 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה בגין חודש 6/2018. תקופת הביצוע שנקבעה בהסכם הבנייה (כולל גרייס) היא 27 חודשים. כמו כן, הקבלן העמיד ערבות ביצוע בגובה 3.7 מיליון ש"ח. תנאי ההסכם שנחתם עם הקבלן תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 6.5.6 בתשקיף.	<b>הסכם עם קבלן ביצוע</b>
מאי 2019	<b>מועד התחלת עבודות</b>
זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים שעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף המעמיד ליווי פיננסי לפרויקט (כמפורט להלן) להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.	<b>זכויות משפטיות בקרקע</b>
כל הבעלים הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש ספטמבר 2014 והסתיימה בחודש פברואר 2019.	<b>שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים</b>
עלויות פינוי ושכירויות על פי דוח שמאי בסך של כ- 6,160 אלפי ש"ח.	<b>עלויות פינוי ושכירות</b>
הפרויקט כולל 40 דירות יזם בשטח כולל של כ- 4,648 מ"ר (כ- 116 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 32 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 3,438 מ"ר (כ- 107 מ"ר בממוצע לדירה).	<b>יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים</b>
אין	<b>חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט</b>
לא בוצע	<b>אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת</b>
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	<b>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט</b>
אין	<b>נושאים מיוחדים</b>

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 30.6.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יזם (דירות יזם בלבד)	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	40	4,648	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021			עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2		
28,910	28,910	28,918	28,918	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
4,754	4,754	4,754	4,754	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
4,673	18,394	24,294	32,969	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
47,695	63,816	69,231	78,176	סה"כ עלות מצטברת	



31,795	31,412	29,451	25,103	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
60	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
77,568	61,496	56,096	47,190	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
6.9%	27.0%	35.6%	48.4%	שיעור השלמה כספי (%)	
04/2022	04/2022	06/2022	06/2022	מועד השלמת בנייה צפוי	

(ד) שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021				
		רבעון 1	רבעון 2	חציון ראשון		
9	10	3	5	8	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
953	1,080	351	607	958	מ"ר	
29,776	29,060	29,586	27,472	28,246	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
9	19	22	27	27	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
953	2,033	2,384	2,991	2,991	מ"ר	
29,776	29,395	29,423	29,027	29,027	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
131,106	133,314	133,964	135,750	135,750	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
30,003	63,501	74,347	91,643	91,643	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
20.5%	43.7%	51.3%	64.4%	64.4%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
31	21	18	13	13	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
3,695	2,615	2,264	1,657	1,657	מ"ר	
30,593	29,627	29,977	31,096	31,096	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
31	21	18	13	13	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	
29,920	39,271	30,383	31,449	31,449	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	

(ה) הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל בגין חוזי מכר חתומים (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזי מכר חתומים (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
51,422	42,658	עד ליום 30.6.2021
2,412	15,664	רבעון 3 לשנת 2021

6,743	9,873	רבעון 4 לשנת 2021
3,766	9,873	רבעון 1 לשנת 2022
27,300	13,575	רבעון 2 לשנת 2022 ואילך
<b>91,643</b>	<b>91,643</b>	<b>סה"כ</b>

(ו) אומדן של הרווח הגולמי בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2019	שנת 2020	ליום 30.6.2021	
160,017	162,224	164,660	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
125,263	125,312	125,365	עלויות פרויקט צפויות
34,753	36,912	39,294	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
97	4,190	12,331	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
34,656	32,722	26,963	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
21.7%	22.8%	23.9%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
27,362	26,697	27,418	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)

השפעת ירידה של 10% בשיעור של	השפעת ירידה של 5% בשיעור של	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% בשיעור של	השפעת עלייה של 10% בשיעור של	
(4,411)	(2,205)	26,963	2,205	4,411	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,719	2,359	26,963	(2,359)	(4,719)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
מוצג כהלוואות לזמן קצר	30.6.2021	4,600 אלפי ש"ח	יתרות בדוח על המצב הכספי
מוצג כהלוואות לזמן ארוך		-	
מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2020	-	
מוצג כהלוואות לזמן ארוך		-	
בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק").			מוסד מלווה
הסכם הליווי הפיננסי נחתם עם הבנק ביום 27 בדצמבר, 2018. (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").			תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת: (א) אשראי למימון הפרויקט – עד כ- 29.5 מיליון ש"ח; (ב) ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות – עד כ- 121 מיליון ש"ח; (ג) ערבויות בתנאי חוק מכר לבעלים הקיימים – עד כ- 102 מיליון ש"ח; ו- (ד) ערבות שכר דירה ותשלום מסים לבעלים הקיימים – עד כ- 4 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לזכויות המוקנות לבנק בתנאים מסוימים להקטין את מסגרות הליווי האמורות.			סה"כ מסגרת (אשראי וערבויות)

<p>להלן פירוט היתרות של מסגרות הליווי שטרם נוצלו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אשראי - 24.9 מיליוני ש"ח;</li> <li>- ערבויות לבעלים הקיימים ורוכשי הדירות - 71 מיליוני ש"ח;</li> <li>- ערבויות שכירות ומיסים - 3.4 מיליוני ש"ח.</li> </ul>	<p>מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (ליום 30.6.2021)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- שיעור הריבית בגין העמדת האשראי - <math>P + 1.8\%</math> (3.4%).</li> <li>- עמלות בגין הוצאות ערבויות בין 0.8% ל- 0.9%.</li> <li>- עמלת הקצאת אשראי בשיעור שנתי של כ- 0.2%.</li> <li>- עמלות ליווי פיננסי חד פעמית - 0.55% (מעלות הפרויקט).</li> </ul>	<p>מנגנון וטווח הריבית והעמלות העיקריות</p>
<p>הלוואות לזמן קצר, הריבית משולמת אחת לרבעון.</p>	<p>מועדי תשלום ריבית ופירעון אשראי</p>
<p>אין</p>	<p>תניות פיננסיות מרכזיות</p>
<p>בהסכם הליווי נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת הליווי לפרויקט, לרבות: (א) העמדת הון עצמי מקדמי בסך התחלתי של 25 מיליון ש"ח (אשר הוקטן מאוחר יותר בהתאם לתנאי ההסכם לסך של 20 מיליון ש"ח); (ב) יצירת הבטוחות לטובת הבנק (כמפורט להלן).</p> <p><u>התחייבויות היזם ועילות לביטול מסגרות הליווי ומימוש בטחונות:</u></p> <p>הסכם הליווי כולל שורה ארוכה של התחייבויות מצד היזם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת פירוט של תנאים למשיכת האשראי, בין היתר, בכפוף לאישורו של מפקח מטעם הבנק, הוראות בנוגע להנפקת הערבויות השונות ובקשר לצמצום מסגרת הערבויות, התחייבויות שונות של היזם, בין היתר, בנוגע לאופן ניהול הפרויקט, התקשרות עם קבלן ביצוע, השימוש בתקבולי מכירת הדירות, ביצוע תשלומי חובה ותשלומים אחרים, קיום הוראות דין, הוראות ומגבלות לגבי ההתקשרויות עם רוכשי דירות היזם ותנאייהן, דוחות ודיווחים שונים, הוראות לגבי סמכויות מפקח הבנייה מטעם הבנק, הוראות בדבר שחרור הבנק ועובדיו מאחריות, תשלומי עמלות שונות לבנק ואופן חישובן, הוראות בנוגע לביטול או שינוי מסגרות אשראי בתנאים מסוימים ועוד.</p> <p>בהסכם הליווי נקבעו הוראות המאפשרות לבנק להקטין או לבטל את מסגרות הליווי השונות בין היתר במקרה של דרישה רגולטורית המופנית אל הבנק על ידי בנק ישראל או רשות מוסמכת אחרת, וכן בכל מקרה שתתקיים איזו מהעילות להעמדת לפירעון מיידי של האשראי ומימוש הבטחונות שהועמדו לטובת הבנק, בין היתר במקרים הבאים: (א) אם היזם הפר או לא יקיים תנאי או התחייבות או יתברר כי הצהרה שניתנה לבנק אינה נכונה, מדויקת או מלאה; (ב) אם ייראה לבנק, לפי שיקול דעתו הבלעדי, כי חל שינוי בבעלות או בשליטה על היזם או אם מי מבעלי המניות של היזם שעבד את מניותיו לצד שלישי; (ג) אם תופסק העבודה או חלק ניכר ממנה אצל היזם למשך 30 יום ומעלה; (ד) אם חל אירוע או חל שינוי אשר יש או עלולה להיות לו השפעה שלילית מהותית כהגדרתה בהסכם; (ה) אם חל שינוי לרעה בבטוחות שניתנו לבנק; (ו) אם היזם יחרוג מהיתר הבנייה של הפרויקט או מהוראה כלשהי על פי חוק התכנון והבנייה; (ז) אם קצב מכירת דירות היזם לא יעמדו בתנאי סף שהוגדרו, או אם סך התקבולים לחשבון הפרויקט בגין דירות שנמכרו לא יעמדו בתנאי סף שהוגדרו, או אם מחירי הדירות שיימכרו יהיו נמוכים מתנאי סף שהוגדרו; (ח) אם היזם יחרוג מתקציב עלויות שהוגדר; (ט) במקרה של כינוס נכסים ועיקול נגד היזם; ו- (י) אם החברה תידרש לפרוע מחובותיה/התחייבויותיה כלפי נושים אחרים בפירעון שאינו לפי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות באופן אשר יש בו כדי לפגוע ביכולתה לפרוע את הסכומים המובטחים.</p>	<p>תניות מרכזיות אחרות</p>
<p>לא.</p>	<p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 30/6/2021</p>
<p>לא. השותפות ערבה לכל התחייבויות היזם.</p>	<p>האם מסוג Non-Recourse</p>
<p>היזם זכאי לשחרור עודפים מחשבון הליווי לאחר פירעון האשראי במלואו, בכפוף לעמידה בהיקפי מכירות כפי שהוגדרו ולאחר מכן בכפוף לאישור הבנק (לרבות התחייבות הבנק כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות ככל שקיימים).</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</p>
<p><u>הבטחונות שיועמדו לטובת הבנק כוללים, בין היתר: (א) משכנתא על סך של 250 מיליוני ש"ח על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין; (ב) שעבוד</u></p>	<p>בטחונות</p>

<p>והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות היזם בפרויקט ובכלל זה הזכויות בחשבון הפרויקט והזכויות לקבלת כספים מרוכשי הדירות; (ג) ערבות מתמדת של השותפות; (ד) שעבוד זכויות היזם לפי הסכם התמ"א; (ה) שעבוד קבוע על מלוא זכויות היזם בכספים שקיבל מרוכשי הדירות במסגרת המכירה המוקדמת; (ו) מעת לעת, בהתאם לדרישת הבנק, שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות היזם לקבלת כספים והתקבולים מרוכשי הדירות בפרויקט על פי התקשרויות קיימות עימם ושעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות היזם על פי ההסכם עם קבלן הביצוע, לרבות הזכויות לקבלת כספים על פי ערבות הביצוע.</p>	
---	--

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט – ראה בסעיף "בטחונות" בטבלה לעיל.

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	39,294
סה"כ התאמות לעודפים*	15,400
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)	54,694
מועד צפוי למשיכת עודפים	05/06/2022
תנאים למשיכת עודפים	לאחר פירעון האשראי במלואו, ובכפוף לאישור הבנק

\* הון עצמי שהושקע - 25,000 אלפי ש"ח, בניכוי 9,600 אלפי ש"ח שנמשכו.

6.7.16 פרויקט רמז 14-16, תל אביב

פרויקט רמז 14-16, תל אביב הוא פרויקט בהקמה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

(א) פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	רמז 14-16, רמת גן
<b>פרטי המקרקעין</b>	מקרקעין הידועים כגוש 6213 חלקה 750 המצויים ברחוב רמז 14-16, תל אביב, בשטח רשום של 1,521 מ"ר.
<b>סוג הפרויקט</b>	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש.
<b>תיאור קצר של הפרויקט</b>	<p>הפרויקט מבוצע על ידי בית וגן רחוב רמז 14-16 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה של השותפות (להלן בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט היו קיימים שני מבני מגורים בני ארבע קומות הכוללים בסה"כ 26 יח"ד. ביום 10.9.2020 ניתן לפרויקט היתר בניה המאפשר את הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנה חדש, הכולל שני אגפים בני 6 קומות כ"א וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ושני מרתפי חניה תת-קרקעיים, הכוללים בסה"כ 50 יח"ד חדשות. סה"כ שטח הדירות (עיקרי וממ"דים): 4,462 מ"ר.</p> <p>הסכם לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות הקיימות (להלן בסעיף זה: "הבעלים הקיימים") נחתם בחודש מרץ 2015 ותוקן לאחר מכן (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). בהסכם התמ"א הוסכם כי 26 דירות חדשות בפרויקט יוקצו לבעלים הקיימים וכי היזם יהיה זכאי לעד 24 יח"ד חדשות (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). הסכם התמ"א נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 6.5.5 בתשקיף.</p> <p>ביצוע הפרויקט החל בחודש מאי 2021. נכון ליום 30.6.2021 ולמועד התשקיף הפרויקט הוא בשלב ההקמה, וסיומו צפוי ברבעון השלישי לשנת 2023.</p>
<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</b>	99.46%
<b>מבנה האחזקה בפרויקט</b>	באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי השותפות.

-	ציון שמות השותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
10.9.2020	מועד קבלת היתר הבנייה
רבעון שלישי לשנת 2023	מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה
יוני 2020	מועד התחלת שיווק הפרויקט
טרם הסתיים, מועד צפוי – רבעון שני של שנת 2023.	מועד סיום השיווק
בחודש דצמבר 2020 התקשר היזם עם פורמה פרויקטים בע"מ, קבלן בעל סיווג קבלני ג-5 (היקף בלתי מוגבל), על מנת שישמש קבלן ביצוע ראשי בפרויקט. ההסכם עם הקבלן הוא לביצוע כל עבודות הפרויקט עד להשלמתו, בתמורה למחיר חוזי פאושלי סופי וקבוע מראש בסך של כ- 44 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה בגין חודש 10/2019. תקופת הביצוע שנקבעה בהסכם הבנייה היא 26 חודשים. הקבלן העמיד ערבות ביצוע בגובה 5% מסכום החוזה. תנאי ההסכם שנחתם עם הקבלן תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 6.5.6 בתשקיף.	הסכם עם קבלן ביצוע
מאי 2021	מועד התחלת עבודות
זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הבעלים שעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף המעמיד ליווי פיננסי לפרויקט (כמפורט להלן) להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.	זכויות משפטיות בקרקע
כל הבעלים הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש ינואר 2015 והסתיימה בחודש מאי 2015.	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים
עלויות פינוי ושכירויות על פי דוח שמאי בסך של כ- 5,820 אלפי ש"ח.	עלויות פינוי ושכירות
הפרויקט כולל 24 דירות יזם בשטח כולל של כ- 2,210 מ"ר (כ- 92 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 26 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 2,432 מ"ר (כ- 93.5 מ"ר בממוצע לדירה).	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
לא בוצע	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 30.6.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד (דירות יזם) (בלבד)	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	24	2,210	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021
------	------	------

		רבעון 1	רבעון 2		
-	44,200	44,200	44,200	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות הושקעו
62	8,259	8,259	8,259	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	576	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
1,913	54,654	55,018	57,233	סה"כ עלות מצטברת	
1,913	54,654	55,018	57,233	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
115,950	63,209	62,845	60,654	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
07/2023	07/2023	07/2023	07/2023	מועד השלמת בנייה צפוי	

(ד) שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021				
		רבעון 1	רבעון 2	חציון ראשון		
-	6	1	2	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	477	80	193	273	מ"ר	
-	46,061	50,962	43,355	45,584	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	6	7	9	9	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	477	557	750	750	מ"ר	
-	46,061	46,765	45,887	45,887	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
99,518	99,518	100,612	100,612	100,612	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	21,971	28,869	36,565	36,565	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0.0%	21.6%	25.2%	33.9%	33.9%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
24	18	17	15	15	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
2,210	1,733	1,653	1,460	1,460	מ"ר	
911	34,870	36,661	32,922	32,922	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
13	7	6	7	7	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	
49,478	51,273	51,303	54,275	54,275	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	

(ה) הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו/צפויות להתקבל בגין חוזי מכר חתומים (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזי מכר חתומים (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
11,404	-	עד ליום 30.6.2021
1,849	2,121	רבעון 3 לשנת 2021
301	3,803	רבעון 4 לשנת 2021
569	7,130	רבעון 1 לשנת 2022
22,443	23,512	רבעון 2 לשנת 2022 ואילך
<b>36,565</b>	<b>36,565</b>	<b>סה"כ</b>

(ו) אומדן של הרווח הגולמי בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2019	שנת 2020	ליום 30.6.2021	
143,718	143,718	144,812	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
117,863	117,863	117,887	עלויות פרויקט צפויות
25,855	25,855	26,925	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
25,855	25,855	26,925	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
18.0%	18.0%	18.6%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
45,029	44,745	44,292	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)

השפעת ירידה בשיעור של 10%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(6,405)	(3,202)	26,925	3,202	6,405	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,925	2,463	26,925	(2,463)	(4,925)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הסכם הליווי הפיננסי בפרויקט זה נחתם עם חברת ביטוח, ולפיכך להבטחת רוכשי הדירות בפרויקט זה מונפקות פוליסות ביטוח, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "הפוליסות"), חלף ערבויות בנקאיות.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	30.6.2021	

-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2020	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המבטח").			מוסד מלווה
הסכם הליווי הפיננסי נחתם ביום 30.11.2020 (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").			תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
על פי הסכם הליווי, מסגרת הליווי כוללת: (א) אשראי למימון הפרויקט – עד כ- 30 מיליון ש"ח; (ב) פוליסות חוק מכר לרוכשי הדירות – עד כ- 95.2 מיליון ש"ח; (ג) ערבויות בתנאי חוק מכר לבעלים הקיימים – עד כ- 117.4 מיליון ש"ח; ו- (ד) ערבות שכר דירה לבעלים הקיימים – עד כ- 5 מיליון ש"ח, ובלבד שהסך המירבי הכולל של מסגרות הליווי לא יעלה על כ- 222 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לזכויות המוקנות למבטח בתנאים מסוימים להקטין את מסגרות הליווי האמורות.			סה"כ מסגרת (אשראי, ערבויות ופוליסות)
להלן פירוט היתרות של מסגרות הליווי שטרם נוצלו: - אשראי למימון - 30 מיליון ש"ח; - פוליסות לבעלים הקיימים ורוכשי הדירות - 80.6 מיליון ש"ח; - ערבויות שכירות ומיסים - 0.4 מיליון ש"ח.			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (ליום 30.6.2021)
- שיעור הריבית בגין העמדת האשראי – 1.1% + P (2.7%); - עמלות בגין הוצאות ערבויות ופוליסות - 0.8%; - אין עמלת הקצאת אשראי; - עמלות נוספות - 0.2 מיליון ש"ח.			מנגנון וטווח הריבית והעמלות העיקריות
הלוואות לזמן קצר, הריבית משולמת אחת לרבעון			מועדי תשלום ריבית ופירעון אשראי
אין			תניות פיננסיות מרכזיות
<p>בהסכם הליווי נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת הליווי לפרויקט, לרבות: (א) העמדת הון עצמי בהיקף של 20% מעלויות הפרויקט על פי דוח האפס/תחזית עסקית, בכפוף להוראות המאפשרות להקטין את שיעור ההון העצמי מעת לעת בהתאם לנתוני המכירות של דירות היזם; (ב) יצירת הבטוחות לטובת הבנק (כמפורט להלן).</p> <p>התחייבויות היזם ועילות לביטול מסגרות הליווי ומימוש בטוחות: הסכם הליווי כולל שורה ארוכה של התחייבויות מצד היזם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת פירוט של תנאים למשיכת האשראי, הפוליסות והערבויות השונות, בין היתר, בכפוף לאישורו של מפקח מטעם הבנק, דרישות ותנאים להנפקת הפוליסות והערבויות וזכותו של המבטח בתנאים מסוימים לצמצם את מסגרות הליווי השונות, התחייבויות בנוגע לאופן ניהול הפרויקט, התקשרות עם קבלן ביצוע, הוראות בנוגע לשימוש בתקבולי מכירת הדירות, ניהול חשבון הפרויקט, התנאים ואופן משיכת הכספים מהחשבון לצורך תשלום הוצאות הפרויקט ושחרור הכספים העודפים בסיום הפרויקט, התחייבויות לביצוע תשלומי חובה ותשלומים אחרים, קיום הוראות דין, חובת ביצוע ביטוחים מסוימים שהוגדרו, הוראות ומגבלות לגבי ההתקשרויות עם רוכשי דירות היזם ותנאיהן, דרישה למתן דוחות ודיווחים שונים, הוראות לגבי סמכויות מפקח הבנייה מטעם המבטח, הוראות בנוגע לעמלות השונות שהמבטח זכאי לקבל ואופן חישובן, והתחייבויות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה.</p> <p>בהסכם הליווי נקבעו הוראות המאפשרות למבטח להקטין או לבטל את מסגרות הליווי השונות לפי שיקול דעתו של המבטח ומבלי שליוס תהיה טענה, בין היתר: (א) במקרה שכתוצאה משינוי רגולציה יוגבלו אפשרויות של מבטח להוציא פוליסות ביטוח או להעמיד בטוחות לפי חוק המכר; בכל מקרה בו יהיה המבטח בדעה על פי שיקול דעתו הבלעדי כי קיים סיכון ממשי כי היזם לא יעמוד באיזו מהצהרותיו או התחייבויותיו באופן שיעמיד בסיכון את אפשרות היזם לפרוע למבטח איזה מהסכומים שבתשלומם הוא חב; ו- (ג) בכל מקרה של "אירוע הפרה", המוגדר, בין היתר, כהפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי ההסכם או אם יתברר כי הצהרות</p>			תניות מרכזיות אחרות



היזם אינן מדויקות או שלמות או שניתנו שלא בתום לב ובגילוי מוחלט ומלא. במקרה של אירוע הפרה רשאי המבטח לכל הסעדים העומדים לרשותו ולנקוט בפעולות לפי שיקול דעתו, ובכלל זאת לדרוש מהיזם להשקיע הון עצמי נוסף בפרויקט או להעמיד בטחונות נוספים, לממש את הבטוחות שהועמדו לו, לתפוש את המקרקעין או הפרויקט או כל חלק מהם ולהשלים את הפרויקט בכל דרך שימצא לנכון.	
לא	<b>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 30/6/2021</b>
לא. השותפות ערבה לכל התחייבויות היזם.	<b>האם מסוג Non-Recourse</b>
היזם זכאי לשחרור עודפים מחשבון הליווי בכפוף לעמידה בהיקפי מכירות של דירות היזם שהוגדרו ובלאחר מכן לאחר פירעון האשראי במלואו, בכפוף לאישור המבטח (לרבות התחייבות המבטח כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות ככל שקיימים). נכון למועד התשקיף, התקבל אישור ונמשכו חלק מהעודפים.	<b>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</b>
<u>לטובת המבטח יועמדו בטחונות הכוללים, בין היתר: (א) משכנתאות בסך של 260 מיליון ש"ח, על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין; (ב) משכון מוגבל לסך של 260 מיליון ש"ח, על מלוא הזכויות החוזיות של הדיירים על פי הסכם התמ"א; (ג) שעבוד ללא הגבלה בסכום על זכויות היזם על פי הסכם התמ"א במקרקעין ובפרויקט ועל זכות לשיפוי או פיצוי; (ד) שעבוד ללא הגבלה בסכום של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים ליזם מכל רוכש של דירה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו בקשר עם הפרויקט ושל כל זכויות היזם בפרויקט; (ה) שעבוד ללא הגבלה בסכום על חשבון הפרויקט והכספים שיופקדו בו; (ו) שעבוד פוליסות ביטוח של הפרויקט; (ז) ערבות ללא הגבלה בסכום של השותפות להבטחת כל החובות והתחייבויות היזם.</u>	<b>בטחונות</b>

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט – ראה בסעיף "בטחונות" בטבלה לעיל.

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

26,925	רווח גולמי צפוי
8,000	סה"כ התאמות לעודפים*
34,925	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)
09/07/2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
לאחר פירעון האשראי במלואו, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים למשיכת עודפים

\* הון עצמי שהושקע, בניכוי 7,860 אלפי ש"ח שנמשכו.

6.7.17 פרויקט האמוראים 11-13, תל אביב

פרויקט האמוראים 11-13 בתל אביב הוא פרויקט בתכנון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

(א) פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	האמוראים 11-13, תל אביב
פרטי המקרקעין	מקרקעין הידועים כגוש 7225 ו-7223, חלקה 48 ו-49 המצויים ברחוב האמוראים 11 ו-13 בהתאמה, תל אביב, בשטח רשום של 1,292 ו-1,315 מ"ר בהתאמה.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש.
תיאור קצר של הפרויקט	הפרויקט מבוצע על ידי בית וגג רחוב האמוראים 11-13 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה של השותפות (להלן בסעיף זה: "היזם").

<p>על מקרקעי הפרויקט קיימים שני בנייני מגורים בני 3.5 קומות, עם 14 דירות קיימות בכל בניין. ברבעון הראשון של שנת 2016 נחתמו שני הסכמי ביצוע בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות בשני הבניינים (להלן: "הבעלים הקיימים") ברחוב האמוראים 11 והאמוראים 13 אשר תוקנו לאחר מכן (להלן: "הסכמי התמ"א"). לפי הסכמי התמ"א ייבנו שני בניינים חדשים בני 8 קומות מעל קומת כניסה ובנוסף קומת גג. כאשר בכל בניין יהיו 2 דירות גן, קומת גג חלקית ובה 2 דירות פנטהאוז, 8 קומות טיפוסיות, בהן 4 דירות בכל קומה, ובסה"כ 36 יח"ד בכל בניין ו- 72 יח"ד חדשות בפרויקט כולו, מתוכן 28 דירות חדשות יוקצו לבעלים הקיימים (14 דירות בכל בניין) והיזם יהיה זכאי ל- 44 דירות חדשות, הכוללות 4 דירות גן, 36 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו- 4 פנטהאוזים (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): 8,620 מ"ר. הסכמי התמ"א נערכו בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף 6.5.5 בתשקיף.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הוא בחודש ספטמבר 2022 והמועד המשוער להתחלת הקמה הוא חודש דצמבר 2022. נכון ליום 30.6.2021 ולמועד התשקיף הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השני לשנת 2025.</p> <p><b>אזהרת מידע צופה פני עתיד:</b> המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה, לרבות הגורמים המפורטים בפסקאות 6.7.10 (א) ו- (ב) לעיל.</p>	
99.46%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</b>
באמצעות היזם, המוחזק בשיעור של 100% על ידי השותפות.	<b>מבנה האחזקה בפרויקט</b>
-	<b>ציון שמות השותפים בפרויקט</b>
עלות	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>
רבעון רביעי לשנת 2022	<b>מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה</b>
רבעון שני לשנת 2025	<b>מועד חזוי לסיום עבודות הקמה</b>
רבעון רביעי לשנת 2022	<b>מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט</b>
רבעון שני לשנת 2025	<b>מועד חזוי לסיום השיווק</b>
<p>טרם נחתם הסכם עם קבלני ביצוע. בהסכמי התמ"א היזם התחייב שהקבלן המבצע של הפרויקט יהיה חברת אחים שגראוי (1989) בע"מ או קבלן ראשי אחר שזהותו תובא מראש לאישור נציגות בעלי המקרקעין. תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 6.5.6 בתשקיף.</p>	<b>הסכם עם קבלן ביצוע</b>
דצמבר 2022	<b>מועד חזוי להתחלת עבודות</b>
<p>זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.</p>	<b>זכויות משפטיות בקרקע</b>
כל הבעלים הקיימים (100%). החתמת בעלי הדירות החלה בחודש אוקטובר 2015	<b>שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים</b>
טרם בוצע דוח שמאי.	<b>עלויות פינוי ושכירות</b>
<p>הפרויקט כולל 36 דירות יזם בשטח כולל של כ- 4,368 מ"ר (כ- 121 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 28 דירות בעלים, בשטח כולל של כ- 3,350 מ"ר (כ- 114 מ"ר בממוצע לדירה).</p>	<b>יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים</b>
ראה בפסקה "נושאים מיוחדים"	<b>חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט</b>
לא בוצע	<b>אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת</b>
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	<b>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט</b>

<p>הבקשה לקבלת היתר בניה בפרויקט זה כללה, בהתאם להסכמי התמ"א, תכנון של שני בניינים חדשים הכוללים כ"א 8 קומות טיפוסיות, קומת כניסה וקומת גג. בקשה זו אושרה בשנת 2017 ע"י הוועדה המקומית בתל-אביב, אשר החליטה אגב כך לדחות התנגדויות שהוגשו כנגד התכנית על ידי דיירים בבניינים השכנים. על החלטה זו של הוועדה המקומית הוגש על ידי המתנגדים ערר, בין היתר, בטענה שאין לאשר יותר מ-6 קומות טיפוסיות בבנייני הפרויקט. ביום 15.2.2022 התקבלה החלטת ועדת הערר שמשמעותה, להערכת החברה, על פי ייעוץ משפטי שקיבלה, שבנייני הפרויקט יכללו 7 קומות טיפוסיות (במקום 8 קומות טיפוסיות לפי התכנית שאושרה בוועדה המקומית), כך שמשפר דירות היוזם בפרויקט יעמוד על 36 יח"ד במקום 44 יח"ד לפי התכנון המקורי (להלן: "התכנון החדש"). בהתאם, בכוונת החברה להגיש לוועדה המקומית בקשה מתוקנת לקבלת היתר בניה על בסיס התכנון החדש, אשר תהיה טעונה אישור הוועדה המקומית. עוד יצוין בהקשר זה כי לעירייה עומדת זכות להגיש עתירה מנהלית כנגד החלטת ועדת הערר, הן לגבי מספר הקומות הטיפוסיות בבנייני הפרויקט והן לגבי נושאים אחרים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר, אשר למיטב ידיעת החברה אינם תואמים את עמדת העירייה. הגשת עתירה מנהלית כאמור עלולה לעכב את ההליכים לקבלת היתר הבניה בפרויקט זה. נכון למועד התשקיף, לא ידוע לחברה מה תהיה עמדת עיריית תל-אביב בנוגע להחלטה בערר ובנוגע לתכנון החדש שתבקש החברה לאשר.</p>	<p><b>נושאים מיוחדים</b></p>
--	------------------------------

**(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט**

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 30.6.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים בדירות היוזם (מ"ר)	סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד)	הערות
יחידות דיור	4,368	36	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

**(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)**

2019	2020	2021			
		רבעון 1	רבעון 2		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	<b>עלויות שהושקעו</b>
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,229	1,276	1,332	1,332	סה"כ עלות מצטברת	
1,229	1,276	1,332	1,332	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	<b>עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה</b>
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
131,852	131,805	131,749	131,749	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	

0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)
12/2024	12/2024	12/2024	12/2024	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021			
		רבעון 1	רבעון 2	חציין ראשון	
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	-	מ"ר
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	-	מ"ר
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
181,094	181,094	181,094	181,094	181,094	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)
36	36	36	36	36	מס' יחידות דיור
4,368	4,368	4,368	4,368	4,368	מ"ר
-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף

(ה) הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט בפרויקט זה הנמצא בשלב התכנון טרם נמכרו יח"ד.

(ו) אומדן של הרווח הגולמי בפרויקט (באלפי ש"ח)

בהתייחס לנתונים המפורטים בטבלה להלן בנוגע לרווח הגולמי בפרויקט, יצוין כדלקמן:

1. נתוני ההכנסות ועלויות הפרויקט חושבו על בסיס התכנון החדש של הפרויקט, כהגדרתו בפסקה (א) לעיל;

2. עלויות הפרויקט חושבו על בסיס ההנחה שעלויות הביצוע של הפרויקטים תהיינה דומות לעלויות הביצוע, נכון למועד התשקיף, של פרויקט בעל מאפיינים דומים מבחינת מיקום הפרויקט, סטנדרט הבנייה, גודל וסוג הדירות וכן הלאה. כמו כן, העלויות של תשלומי החובה השונים בפרויקט, לרבות היטלי השבחה, מס שבח, מס רכישה, מע"מ שירותי בניה, אגרות בניה והיטלי פיתוח, תהיינה אף הן דומות לעלויות של תשלומים מסוגים אלה כפי

שהן במועד התשקיף. בהתאם לכך, העלויות שהובאו בחשבון כוללות עלויות ביצוע בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח ליחיד בשטח ממוצע של 118 מ"ר, ובסה"כ כ-89 מיליון ש"ח; עלויות מיסוי, אגרות והיטלים בסך של כ- 16 מיליון ש"ח; עלויות תכנון, יועצים ושיווק בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח; הוצאות עבור בעלי הקרקע בסך של כ- 9.2 מיליון ש"ח; עלויות בלתי צפויות מראש והוצאות ניהול בסך של כ- 8.8 מיליון ש"ח (כל הנתונים הכספיים לא כוללים מע"מ).

3. ההכנסות הצפויות בפרויקט חושבו על בסיס ההנחה שרמת מחירי הדירור במועד שיווק הדירות תהיה דומה לרמת המחירים במועד התשקיף. בהתאם, מחירי המכירה של הדירות חושבו לפי מחיר ממוצע למ"ר של 41.5 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).

שנת 2019	שנת 2020	ליום 30.6.2021	
181,094	181,094	181,094	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
133,081	133,081	133,081	עלויות פרויקט צפויות
48,013	48,013	48,013	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
48,013	48,013	48,013	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
36.1%	36.1%	36.1%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
41,459	41,459	41,459	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

#### (ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)

השפעת ירידה בשיעור של 10%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(18,109)	(9,055)	48,013	9,055	18,109	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
13,308	6,654	48,013	(6,654)	(13,308)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

#### (ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

#### (ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד התשקיף טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

#### (י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט

נכון למועד התשקיף, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי, ולפיכך יתרת העודפים הצפויה למועד זה שווה לרווח הגולמי הצפוי, כמפורט בפסקה ו' לעיל.

פרויקט אחימאיר 5-9 בתל אביב הוא פרויקט מותנה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").

הנתונים בדבר ההכנסות החזויות והרווח הגולמי החזוי הינם 50% מההכנסות והרווח הגולמי החזוי בפרויקט כולו (בהתאמה לטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים). להסרת ספק, הנתונים בפרויקטים אלו ביחס לשטח החלקה וכמות יחידות הדיור מתייחסים לפרויקט כולו (100%) ולא רק לחלק החברה.

(א) פרטים כלליים

שם הפרויקט וכתובתו	אחימאיר 5-9, תל אביב
פרטי המקרקעין	מקרקעין הידועים כגוש 6631 חלקה 128 המצויים ברחוב אחימאיר 5-9, תל אביב, בשטח רשום של 5,561 מ"ר.
סוג הפרויקט	פרויקט התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, הכולל תב"ע שבסמכות הוועדה המקומית, לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38.
תיאור קצר של הפרויקט	<p>הפרויקט מבוצע במשותף על ידי בית וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב, שותפות מוגבלת, תאגיד בת ייעודי בבעלות מלאה (100%) של השותפות, ביחד עם צד שלישי - אקרו מכרזים בע"מ מקבוצת אקרו נדל"ן (להלן ביחד בסעיף זה: "היזם").</p> <p>על מקרקעי הפרויקט קיימים 3 בנייני מגורים בני 6 קומות, עם 72 דירות קיימות ויחיד נוספת הרשומה על שם חברת החשמל לישראל בע"מ.</p> <p>הסכם לביצוע הפרויקט עם בעלי הדירות הקיימות (להלן בסעיף זה: "הבעלים הקיימים") נחתם בחודש אוקטובר 2014 (להלן בסעיף זה: "הסכם התמ"א"). לפי הסכם התמ"א ובהתאם להחלטת ועדת ערר תל אביב, לאחר הריסת הבניינים הקיימים, יבנו 2 בניינים חדשים שיכללו 3 קומות מרתפי חניה משותפים, 19 קומות מעל קומת הקרקע, בכל קומה עד 5 דירות, 5 דירות גן ו- 4 דירות גג. בסה"כ 165 יחיד חדשות. סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים): 16,300 מ"ר.</p> <p>על פי הסכם התמ"א, לבעלים יוקצו 72 דירות חדשות, והיזם יהיה זכאי ל- 93 דירות חדשות לכל היותר (להלן בסעיף זה: "דירות היזם"). הסכם התמ"א נערך בהתאם למתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה, כמפורט בסעיף בתשקיף.</p> <p>מועד קבלת היתר הבנייה המשוער הוא בחודש אוקטובר 2022 והמועד המשוער להתחלת ביצוע הפרויקט הוא חודש דצמבר 2022. נכון ליום 30.6.2021 ולמועד התשקיף הפרויקט הוא בשלב התכנון, וסיומו צפוי במהלך הרבעון השני לשנת 2026.</p> <p><b>אזהרת מידע צופה פני עתיד:</b> המידע בדבר זכויות הבניה והליכי התכנון בפרויקט זה הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, הואיל ומידע זה מבוסס על הערכות ותחזיות שעשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, עקב נסיבות שאין בשליטת החברה, לרבות הגורמים המפורטים בפסקאות 6.7.10 (א) ו- (ב) לעיל.</p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	49.73%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות היזם, המוחזק בשיעורים שווים על ידי אקרו מכרזים בע"מ ועל ידי בית וגג רחוב אחימאיר 5-9 תל אביב, שותפות מוגבלת.
ציון שמות השותפים בפרויקט	אקרו מכרזים בע"מ 50%
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד חזוי לקבלת היתר הבנייה	רבעון רביעי לשנת 2022
מועד חזוי לסיום עבודות הקמה	רבעון שני לשנת 2026
מועד חזוי להתחלת שיווק הפרויקט	רבעון רביעי שנת 2022
מועד חזוי לסיום השיווק	רבעון ראשון לשנת 2026

הסכם עם קבלן ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלני ביצוע, תנאי ההסכם שיחתם עם הקבלן יהיו תואמים את מתכונת ההתקשרות הרגילה של החברה עם קבלני ביצוע ראשיים, כמפורט בסעיף 6.5.6 בתשקיף.
מועד חזוי להתחלת עבודות	רבעון ראשון 2023
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות הבעלות על הקרקע רשומות על שם הבעלים הקיימים. הדיירים ישעבדו את זכויותיהם לטובת הגוף אשר יעמיד ליווי פיננסי לפרויקט להבטחת האשראי שיועמד לפרויקט. לטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בגין הסכם התמ"א.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	90% מהבעלים הקיימים חתמו על הסכם התמ"א. החתמת בעלי הדירות החלה בחודש אפריל 2014 וטרם הסתיימה.
עלויות פינוי ושכירות	טרם בוצע דוח שמאי
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים	הפרויקט כולל 93 דירות יזם בשטח כולל של כ- 8,714 מ"ר (כ- 94 מ"ר בממוצע לדירה), ו- 72 דירות דיירים, בשטח כולל של כ- 7,560 מ"ר (כ- 105 מ"ר בממוצע לדירה).
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	החלו הליכים בקשר עם דיירת סרבנית.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני של הפרויקט ליום 30.6.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד (דירות יזם בלבד)	סה"כ שטחים בדירות היזם (מ"ר)	סוג מלאי
-	93	8,714	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021			
		רבעון 1	רבעון 2		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,523	1,616	1,693	1,693	סה"כ עלות מצטברת	
1,523	1,616	1,693	1,693	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	

-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
148,693	148,617	148,617	148,617	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q2/2026	Q2/2026	Q2/2026	Q2/2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

(ד) שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020	2021				
		רבעון 1	רבעון 2	חציין ראשון		
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	מ"ר	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
208,689	208,689	208,689	208,689	208,689	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
93	93	93	93	93	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
8,714	8,714	8,714	8,714	8,714	מ"ר	
815	866	906	906	906	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	מס' חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד התשקיף	

(ה) הכרה בהכנסות מחוזי מכר מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בפרויקט זה, הנמצא בשלב התכנון, טרם נמכרו יח"ד.

(ו) אומדן של הרווח הגולמי בפרויקט (באלפי ש"ח)

בהתייחס לנתונים המפורטים בטבלה להלן בנוגע לרווח הגולמי בפרויקט, יצוין כדלקמן:

- עלויות הפרויקט חושבו על בסיס ההנחה שעלויות הביצוע של הפרויקטים תהיינה דומות לעלויות הביצוע, נכון למועד התשקיף, של פרויקט בעל מאפיינים דומים מבחינת מיקום הפרויקט, סטנדרט הבנייה, גודל וסוג הדירות וכן הלאה. כמו כן, העלויות של תשלומי החובה השונים בפרויקט,



לרבות היטלי השבחה, מס שבח, מס רכישה, מע"מ שירותי בניה, אגרות בניה והיטלי פיתוח, תהיינה אף הן דומות לעלויות של תשלומים מסוגים אלה כפי שהן במועד התשקיף. בהתאם לכך, העלויות שהובאו בחשבון כוללות עלויות ביצוע בסך של כ- 1.13 מיליון ש"ח ליחיד בשטח ממוצע של 98 מ"ר, ובסה"כ כ- 187 מיליון ש"ח; עלויות מיסוי, אגרות והיטלים בסך של כ- 47 מיליון ש"ח; עלויות תכנון, יועצים ושיווק בסך של כ- 22 מיליון ש"ח; הוצאות עבור בעלי הקרקע בסך של כ- 21 מיליון ש"ח; עלויות בלתי צפויות מראש והוצאות ניהול בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (כל הנתונים הכספיים לא כוללים מע"מ, ומתייחסים ל- 100% מהזכויות בפרויקט).

2. ההכנסות הצפויות בפרויקט חושבו על בסיס ההנחה שרמת מחירי הדירור במועד שיווק הדירות תהיה דומה לרמת המחירים במועד התשקיף. בהתאם, מחירי המכירה של הדירות חושבו לפי מחיר ממוצע למ"ר של 47.9 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).

שנת 2019	שנת 2020	ליום 30.6.2021	
208,689	208,689	208,689	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
150,255	150,255	150,255	עלויות פרויקט צפויות
58,434	58,434	58,434	רווח (הפסד) גולמי צפוי בפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
58,434	58,434	58,434	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
28%	28%	28%	שיעור רווח גולמי צפוי בפרויקט (%)
47,910	47,910	47,910	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (אלפי ש"ח)

השפעת ירידה בשיעור של 10%	השפעת ירידה בשיעור של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה בשיעור של 5%	השפעת עלייה בשיעור של 10%	
(20,874)	(10,437)	58,434	10,437	20,874	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
14,862	7,431	58,434	(7,431)	(14,862)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

בפרויקט זה טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

נכון למועד התשקיף טרם הוטלו שעבודים על הפרויקט.

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט

נכון למועד התשקיף, בפרויקט זה טרם נחתם הסכם ליווי פיננסי וטרם הושקע ההון העצמי, ולפיכך יתרת העודפים הצפויה למועד זה שווה לרווח הגולמי הצפוי, כמפורט בפסקה ו' לעיל.

**אזהרת מידע צופה פני עתיד:** הנתונים המפורטים לעיל ביחס לפרויקטים המהותיים מאד של החברה, בין היתר בדבר זכויות הבניה, לוחות הזמנים, ההכנסות, העלויות ותחזיות הרווח גולמי, מהווה מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס על הנחות והערכות שעשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצופה החברה, בין היתר, מן הטעמים המפורטים בסעיף 6.7.1(ד) והגורמים המפורטים בסעיף 6.7.10 לעיל.

## **6.8 תחרות**

תחום היזום, ההקמה והמכירה של נדל"ן למגורים בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה וכולל מספר רב של גופים המתחרים בתחום פעילותה של החברה, לרבות חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות גדולות ובינוניות הפועלות בפריסה ארצית, המשך בחברות יזמיות קטנות בעלות פעילות בהיקף מוגבל, וכלה בקבוצות רכישה ויזמים קטנים המקימים פרויקטים של יחידות דיור בודדות, אשר יחדיו יוצרים שוק רווי תחרות.

בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט בפרויקטים במסלול תמ"א 38 באזורי הביקוש במרכז הארץ בהם פועלת החברה, התחרות בין הגופים הפועלים בענף היא עזה, במיוחד בשלב האיתור של פרויקטים חדשים והשגת הסכמות וחתימות של בעלי הדירות. על רקע זה, הפרקטיקה שהתפתחה בשנים האחרונות בקרב בעלי הדירות בבניינים המתאימים לפרויקט תמ"א 38 באזורי הביקוש היא לקיים לפני ההתקשרות עם היזם הליך תחרותי בין יזמים, במטרה להשיג עבור בעלי הדירות את סל התמורות המירבי, שעשוי לכלול פרמטרים שונים כגון הגדלת שטח הדירה, הצמדת מחסן, הצמדת חניות, שיפור הערביות הניתנות לבעלי הדירות ועוד. תחרות זו יוצרת לחץ משמעותי על היזמים המתחרים ביניהם להגדיל את חלקם של בעלי הדירות הקיימות בפרויקט, על חשבון חלקו של היזם. בנוסף לתחרות מול יזמים אחרים בשלב האיתור וההתקשרות עם בעלי הדירות, קיימת בענף תחרות גם בקשר למכירת הדירות, הן מול יזמים של פרויקטים חדשים אחרים והן מול מכירות של דירות יד שניה. תקופות בהן נרשמת ירידה בביקושים לרכישת דירות מתאפיינות בדרך כלל גם בהתגברות התחרות מול יזמים אחרים ומוכרי דירות יד-שניה.

תחרות נוספת קיימת גם בקשר עם העסקת קבלני ביצוע, ספקים, יועצים ונותני שירותים שונים, וכן קיימת תחרות בקשר לקבלת ליווי פיננסי לפרויקטים מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, שעשויה להחרף ככל שהתאגידים הפיננסיים בישראל יתקרבו (או יגיעו) למגבלות החשיפה המותרת להם לתחום הנדל"ן.

## **6.9 כושר ייצור ופרויקטים עתידיים**

לפרטים בדבר הפרויקטים הפוטנציאליים של החברה ראו בסעיף 6.7.1 בתשקיף.

## **6.10 רכוש קבוע ומשרדי החברה**

נכון למועד התשקיף, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. משרדי החברה ממוקמים ברחוב אבא הלל 17א', רמת גן. החברה שוכרת את המשרדים על פי הסכם המתחדש מעת לעת, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסכום שאינו מהותי ביחס לפעילות החברה.

## **6.11 הון אנושי**

6.11.1 ההון האנושי של הקבוצה מורכב מעובדים ונותני שירותים בחברה ותאגידי הקבוצה. עובדי החברה מועסקים ככלל על פי הסכמים אישיים שאינם מוגבלים בזמן, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההתקשרות לידי סיום בכפוף למתן הודעה מוקדמת.

התחייבויות החברה לעובדים בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות באמצעות תשלומים לקרנות פנסיה וקופות פיצויים. הסכמי העסקה בקבוצה משתנים מעובד לעובד וכוללים תנאים נלווים שונים לרבות זכויות סוציאליות והפרשות לפנסיה על פי דין. לפרטים בדבר תנאי העסקתם של נושאי המשרה בחברה ראו בפרק 8 לתשקיף.

6.11.2 להלן פירוט בדבר מצבת העובדים לתקופה בת 3 שנים ובהתפלגות לפי תחומים:

31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/6/2021	
7	7	7	7	הנהלה
9	9	9	8	כספים, משפטי ותפעול
2	4	3	3	ייזום ופיתוח עסקי
9	9	7	7	הנדסה לקוחות ושיווק
<b>27</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>סה"כ</b>

6.11.3 השקעות החברה בהכשרה באימונים והדרכה

החברה נוהגת לקיים הדרכות לעובדיה ולעובדי חברות הקבוצה ובפרט הדרכות לפיתוח ההון האנושי בהתאם לתחומי הפעילות של החברה ובהתאם לצרכי השוק המשתנים. כמו כן, החברה שמה דגש על קיום מערך הדרכות שוטף בתחום הבטיחות. החברה סבורה כי ההון האנושי אשר עובד בה מוכשר לביצוע תפקידו כהלכה. נכון למועד התשקיף, ההשקעה בהדרכות והשתלמויות עובדים מסתכמת בסכום שאינו מהותי.

6.11.4 תלות באנשי מפתח

להערכת החברה, נכון למועד התשקיף, אין אנשי מפתח אשר לחברה יש תלות בהם.

6.12 הון חוזר

ההון החוזר של החברה ליום 30.6.2021 מורכב מנכסים שוטפים, הכוללים בעיקר מלאי בניינים בהקמה, יתרות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים בחשבונות ליווי, לקוחות ונכסים בגין חוזה ויתרות חייבים ויתרות חובה, בניכוי התחייבויות שוטפות, הכוללים בעיקר התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי מקרקעין, אשראי ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח), וכן אשראי מספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים (12) שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי. תקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להמשך שלוש עד חמש שנים.

לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים (12) סווגו מלאי ומזומנים בחשבונות ליווי אשר חזוי שיושבו בתקופה שלאחר שניים עשר חודשים (12), כנכסים לא שוטפים. כמו כן, התחייבויות החברה למתן שירותי בניה שהן לתקופה ארוכה יותר משניים עשר חודשים (12), סווגו כהתחייבויות לא שוטפות.

בטבלה להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות לימים 31 ביוני 2021, וכן ליום ה-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020:

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (אלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	

ליום 30/6/2021			
146,648	(190,726)	337,373	נכסים שוטפים
99,760	(97,227)	196,986	התחייבויות שוטפות
46,888	(93,499)	140,387	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים
ליום 31/12/2020			
130,003	(178,379)	308,382	נכסים שוטפים
72,959	(100,309)	173,268	התחייבויות שוטפות
57,044	(78,070)	135,114	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים
ליום 31/12/2019			
89,528	(184,861)	274,389	נכסים שוטפים
65,337	(61,362)	126,699	התחייבויות שוטפות
24,191	(123,499)	147,690	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים

### 6.13 השקעות

נכון למועד התשקיף, לחברה אין השקעות מהותיות כלשהן בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם שותפות או חברה בת.

### 6.14 מימון ואשראי

נכון למועד התשקיף, הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הון עצמי ובאמצעות אשראי שהיא מקבלת מבנקים וחברות ביטוח במסגרת הסכמים לליווי פיננסי של הפרויקטים השונים (להלן: "הסכמי הליווי"). לפרטים בדבר מתכונת ההתקשרות בהסכמי הליווי ראו סעיף 6.5.7 בתשקיף. לפרטים בדבר הסכמי הליווי בפרויקטים שאינם מהותיים מאד ראו סעיף 6.7.11 בתשקיף, ולפרטים בדבר הסכמי ליווי בפרויקטים מהותיים מאד ראו בסעיפים 6.7.14 עד 6.7.18 בתשקיף. עד למועד התשקיף לא נטלה החברה הלוואות לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש על פי הסכמי הליווי.

### 6.15 מיסוי

עד למועד הקמת החברה, כל אחד מהשותפים המוגבלים בשותפות נשא בחבות המס/קיבל את חלקו בהפסדים/רווחים שנצברו בקרן ובשותפויות הבת ולפיכך בספרי הקרן והשותפויות לא הוכרו השפעות מיסים. רק ממועד השלמת השינוי המבני, לראשונה החבות במס תבוצע ברמת החברה החדשה ולא ברמת המשקיעים כאשר חבות זו תחול מכאן ואילך באופן שלא ניתן יהיה לקזז הפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות לפני מועד זה. לפרטים נוספים ראו באור 1 לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020.

על החברה יחול מס חברות ששיעורו בשנת 2022 הוא 23%.

מיסוי קבלנים: על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבנייה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18 ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים

המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוראות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתרות מיסים נדחים.

#### 6.16 סיכונים סביבתיים וזרכי ניהולם

ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים הנובעים משימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות, אך במסגרת הפרויקטים חשופה החברה לסיכונים סביבתיים מסוימים שעשויים לנבוע מפעילות הבנייה, כגון טיפול ופינוי פסולת בניין, מפגעי רעש ועוד. לצורך קבלת היתרי הבניה לפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה ובדיקת רמות הזיהום הקרקע, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן לעמוד בדרישות החקיקה וחוק העזר הרלוונטיים. במהלך ביצוע עבודות הבנייה החברה מחויבת לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי עפר ופסולת הבניה, ועם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. יצוין, כי על פי הסכמי הבנייה, קבלן הביצוע הראשי אחראי, בין היתר, לתיקון מפגעים שייגרמו (ככל שייגרמו) לאתר הפרויקט ו/או לסביבתו תוך כדי ביצוע העבודות, וכן לפינוי שוטף ומסודר של פסולת בנייה ועודפי חומרים בהתאם להוראות הדין.

בשלוש שנים שקדמו למועד התשקיף לא הוטלו כנגד החברות בקבוצה קנסות בגין מפגעים סביבתיים. כמו כן, להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד התשקיף לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הפיננסי של החברה, ולא קיימים נגד החברות בקבוצה הליכים משפטיים או טענות מהותיות כלשהן בקשר עם מפגעים סביבתיים.

על מנת להפחית את הסיכונים הסביבתיים הכרוכים בפעילותה שומרת החברה על הוראות החוק החלות עליה בנושא זה, הן במסגרת תהליך הרישוי והן במסגרת עבודות ההקמה של הפרויקטים, ולצורך זה היא מקבלת ליווי של יועצי איכות סביבה ופועלת בהתאם להנחיותיהם. כמו כן, החברה מקפידה לעגן בהסכמי הבנייה הוראות המטילות על קבלני הביצוע את האחריות לסיכונים סביבתיים. לחברה לא היו עד לתאריך התשקיף הוצאות כספיות מהותיות בקשר עם מפגעים סביבתיים או ניהול של הסיכונים הסביבתיים, מעבר לתשלום לקבלני הביצוע המבוסס על מחיר חוזי פאושלי.

#### 6.17 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים ביחס לחברה ופעילותה

במסגרת תחום הפעילות, כפופה החברה למגבלות, חקיקה ופיקוח מצד הרשויות במספר היבטים ותחומים. להלן תיאור תמציתי של הוראות הדין העיקריות שחלות על החברה:

##### 6.17.1 חוק התכנון והבנייה

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "חוק התכנון"), הוא המסגרת הנורמטיבית הראשית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בישראל ומפרטת את התנאים וההליכים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה. ביצוע עבודות בניה ללא היתר בניה או בסטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203-255 לחוק התכנון. על פי חוק התכנון, מוסד תכנון רשאי להנפיק היתר בניה לפרויקט בתנאי שהוא תואם את תכנית בניין עיר (תב"ע) הרלוונטית שחלה על המקרקעין. נוסף לכך, חוק התכנון כולל הוראות המחייבות תשלום היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין (השבחה) הנובעת מאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

מיזמי התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 מתבצעים על פי היתר בנייה שניתן על ידי רשות מקומית על פי תכניות התב"ע הרלוונטיות החלות על החלקה ומכוח הוראות תמ"א 38, שהיא תכנית מתאר ארצית שאושרה לראשונה בשנת 2005. לפרטים בדבר תמ"א 38 על תיקוניה, ראו סעיף 6.5.3 בתשקיף. מיזמי התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי מחייבים הליכי תכנון ואישור של תב"ע חדשה, על פי הוראות חוק התכנון.

#### 6.17.2 מדיניות הרשות המקומית

הוצאת היתרי הבניה הנדרשים לפרויקטים היא בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלוונטית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תכניות ולמתן היתרי בנייה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית. לפיכך, בתחום פעילותה יש לחברה תלות רבה במדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת ומרשות לרשות.

#### 6.17.3 תקנים

פעילות הבנייה בפרויקטים של החברה כפופה לתקינה ענפה ותווי תקן, בין היתר, בקשר עם אופן הבניה, החומרים המשמשים לבנייה והבטיחות בעבודה. תקני הבנייה נקבעים ומתעדכנים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי. במסגרת הליכי האישור נדרשת החברה, בין היתר, להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה וההקפדה על תקני הבניה הרלוונטיים.

#### 6.17.4 חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרישום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום ישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות. במסגרת הסכמי הבנייה שחותמת החברה עם קבלני ביצוע עליה לוודא כי הם בעלי הסיווג המתאים לביצוע עבודות מהסוג וההיקף הנדרשים.

#### 6.17.5 פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970

על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבניה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים. החברה מטמיעה בחוזי הקבלנים המבצעים סעיפי בטיחות המותאמים להתקדמות ההוראות בחוק ובפסיקה. החברה מוודאת כי הקבלנים המבצעים ממנים מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות מטעמה אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבניה השונים. לאור ריבוי תאונות העבודה בענף הבניה בשנים האחרונות, החברה הטמיעה הליכי בקרה נוספים, אשר נבחנים מעת לעת על ידי הנהלת החברה.

#### 6.17.6 חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר")

חוק המכר דירות והתקנות שהותקנו מכוחו, כוללים הוראות מחייבות החלות על מוכר דירה (כהגדרתו בחוק) כלפי הקונה של הדירה, בין היתר, ובכלל זאת (א) חובת צירוף של מפרט להסכם המכר, ערוך בהתאם להוראות החוק, וכן הוראות תחזוקה ושימוש; (ב) הוראות בנוגע לאחריות המוכר לאי-התאמה בין הדירה לאמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה, והוראות בנוגע לתקופת הבדק ותקופת האחריות בקשר עם אי התאמה כאמור; (ג) הוראות מחייבות בנוגע למתן פיצוי לקונה בשל איחור במסירת הדירה, לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (להלן בסעיף זה: "המועד החוזי"), ללא הוכחת נזק, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד, ולאחר מכן דמי שכירות כאמור כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך, אך הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הפיצויים הנ"ל לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו; (ד) הוראות בנוגע לרישום הבית המשותף ולרישום זכויות הקונה בפנקס הבתים המשותפים; (ה) הגבלה על גובה הוצאות משפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן וקביעת שיעור מירבי של ריבית פיגורים שהמוכר יהיה זכאי לקבל, והוראות נוספות להגנת רוכשי דירות. אין להתנות על חוק המכר אלא לטובת הקונה.

6.17.7 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר

#### הבטחת השקעות")

חוק המכר הבטחת השקעות מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כל הכספים ששילם קונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ), על פי אחת מהחלופות הקבועות בחוק: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישת פוליסה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי בקרקע שעליה היא נבנית לטובת הקונה במשכנתה ראשונה; (4) רישום הערת אזהרה; או (5) המוכר העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית. במסגרת הפרויקטים של החברה ובהתאם להסכמי הליווי הפיננסי, מבטיחה החברה את כספי רוכשי הדירות באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

יצוין, כי ביום 24 ביולי, 2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. ביחס לפרויקטים מסוג הריסה ובנייה, בהם כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, נקבע כי היזם נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ועליו להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה, אשר תהא בהתאם לשווי הדירה החדשה/דירת התמורה המסוימת שיקבל בעל הדירה. כמו כן נקבע כי, במסגרת הסכם מכר בין מוכר דירה לרוכש דירה חדשה בעסקה הכוללת הריסה ובנייה מחדש של הבניין, הכולל תנאי מתלה, ייחשב ההסכם כתקף לעניין חוק זה, החל ממועד החתימה ולא ממועד התקיימות התנאי המתלה.

6.17.8 חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016 (להלן: "חוק התחדשות

#### עירונית")

מטרתו של חוק התחדשות עירונית היא לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, באמצעות הקמת רשות להתחדשות

עירונית. במסגרת חוק ההסדרים 2021, בוצעו בחוק התחדשות עירונית מספר שינויים, ובכלל זאת ניתנה למנהל הרשות הסמכות (שלפני כן הייתה נתונה לשר הבינוי והשיכון) להכריז על מתחמי פינוי ובינוי לבקשת רשות מקומית או לבקשת יזם. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.5.4 בתשקיף.

6.17.9 חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ("חוק המעאכרים") נועד להסדיר ולהגביל את פעילותם של מארגנים המתקשרים עם בעלי דירות בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, ונקבעו בו הוראות להגנת בעלי דירות, ובין היתר חובה לכנס את בעלי הדירות טרם חתימה על הסכם לארגון עסקת התחדשות ולהציג לבעלי הדירות פרטים בדבר העסקה המוצעות, וכן הוראות בנוגע לצורתו ותוכנו של הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית. החוק קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי או עסקת תמ"א 38 יעמוד בתוקפו שישה חודשים, אך בתנאים מסוימים שנקבעו בחוק יכול ותוקפו יוארך.

6.17.10 חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "חוק העידוד")

במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי, נקבעו בחוק העידוד הוראות לפיהן בעלי דירות במתחם פינוי-בינוי רשאים בתנאים מסוימים להגיש תביעה כנגד בעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים – לפרטים ראו סעיף 6.5.4 בתשקיף. כמו כן, חוק העידוד כולל הוראות לפיהן ניתן לבטל הסכמים שנחתמו בין בעלי דירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה פוגענית כהגדרתה בחוק.

נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 שולבו ועודכנו בחוק העידוד הוראות שלפני כן נכללו בחוק המעאכרים, המגבילות את תוקפה של עסקה לביצוע פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38. לפי הוראות אלו, בעל דירה בבית משותף רשאי לבטל עסקת פינוי ובינוי בלי שיראו אותו כמי שהפר את ההתקשרות עם היזם, אם התקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית שבבית המשותף, בידי רוב בעלי הדירות. החלטה כאמור יכולה להתקבל אם היזם לא התקשר במשך שנתיים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או שבמשך 4 שנים לא התקשר עם 60% במעלי הדירות בבית המשותף, או אם במשך ארבע שנים ושישה חודשים לא הגיש תכנית פינוי ובינוי למוסד התכנון המוסמך לאשרה.

6.17.11 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק")

במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38, נקבעו בחוק החיזוק הוראות לפיהן המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט גם במקרה שלא הושגה הסכמה של כל בעלי הדירות הקיימות – לפרטים ראו סעיף 6.5.3 בתשקיף.

נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי הוראות חוק העידוד בנוגע להגבלת תוקפה של עסקת התחדשות עירונית תחולנה גם על עסקת תמ"א 38, כך שזכות הביטול תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או אם היזם לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום



שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

6.17.12 חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין")  
התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות למיסוי על פי חוק מיסוי מקרקעין, שחל הן על רכישת זכויות והן מכירת זכויות (ולרבות אופציה). בעסקאות תמ"א 38 נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור מתשלום מס שבת, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים. ככלל, בכפוף להצהרות בעלי הדירות, החברה מתחייבת כי תישא בכל תשלומי המס שיחולו על בעלי הדירות מכוח חוק מיסוי מקרקעין, ככל שיחולו.

#### 6.18 הסכמים מהותיים

ההסכמים המהותיים של החברה הם הסכם השינוי המבני המתואר בסעיף 6.2 לתשקיף, וכן הסכמי התמ"א, הסכמי הליווי הפיננסי והסכמי הבניה בפרויקטים המהותיים מאד של החברה, המתוארים בסעיף 6.7 לתשקיף.

#### 6.19 הליכים משפטיים

נכון למועד התשקיף חברות הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים כלשהם, למעט כאמור בביאור T.21. לדוחות הכספיים.

#### 6.20 יעדים ואסטרטגיה עסקית

להלן תמצית יעדי החברה ואסטרטגיית החברה לשנים הקרובות, בהינתן תנאי שוק ומקורות המימון הנדרשים לחברה:

6.20.1 לפעול למימוש מלא של צבר הפרויקטים של החברה וקידום של כל הפרויקטים בשלביהם השונים לביצוע ומימוש, תוך הקפדה על בניה איכותית בסטנדרטים גבוהים.

6.20.2 להמשיך ולפעול לאיתור השקעות במיזמי התחדשות עירונית באזורי ביקוש גבוהים בישראל, תוך ניצול ניסיונה המוכח של החברה בתחום ההתחדשות העירונית, המקנה לה יתרון, הן בקרב רשויות, הן בקרב הדיירים והן בקרב חברות יזמיות מתחרות.

6.20.3 בכוונת החברה לאתר וליזום פרויקטים גדולים ומורכבים בתחום ההתחדשות העירונית אשר ישלבו עירוב שימושים של מגורים (לרבות להשכרה, לדיור מוגן וכדומה), מסחר ותעסוקה, באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע, ולפעול להגדלת היקפי הפעילות בתחום זה בישראל, תוך התמקדות באזורי ביקוש.

#### 6.21 גורמי סיכון

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הכלליים של החברה:

##### 6.21.1 גורמי סיכון מאקרו-כלכליים

##### (א) משבר הקורונה

בעקבות התפרצות של זנים נוספים של נגיף הקורונה ברחבי העולם ובישראל עשויה הממשלה להטיל מגבלות משמעותיות על הפעילות במשק, לרבות מגבלות תנועה, מגבלות על פעילות במקומות העבודה, הטלת סגרים ביהודה ושומרון ומגבלות על

כניסה לישראל של עובדים זרים. מגבלות אלו עלולות להביא למחסור בעובדים ולגרום לירידה זמנית או מתמשכת בביקוש לדירות, ובמקרה קיצוני אף להוביל למשבר כלכלי נרחב במשק כולו.

(ב) הרעה במצב המשק בישראל

הואיל וכל פעילות החברה מתבצעת בישראל, למצב המשק הישראלי השפעה על החברה ותוצאותיה. הרעה כלכלית במצב המשק עשויה להקטין את הביקוש לרכישת דירות ועשויה אף להגדיל את הסיכוי לפיגור בגביית כספים מרוכשי דירות אשר לרוב נדרשים לשלם את התמורה לשיעורין בהתאם לקצב התקדמות הבנייה. כמו כן, האטה כלכלית במשק עלולה להאט את קצה הייזום, הפיתוח והשיווק בשל ירידה במשאבים הפנויים במשק ובביקושים, וכן מיתון עשוי לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצר מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה וכן לצורך פיתוח פרויקטים חדשים ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

(ג) העלאת שיעור הריבית במשק

העלאת שיעור הריבית במשק עשויה לפגוע בעסקי החברה, הן כתוצאה מהתייקרות עלויות המימון והן בגלל ההשפעה הצפויה של העלאת שיעור הריבית על הביקושים לרכישת דירות ועל יכולתם של רוכשי דירות לקבל מימון.

(ד) עליית מדד תשומות הבנייה

עלייה במחירי הסחורות וחומרי הגלם לבנייה ועליה במדד תשומות הבנייה עלולים לפגוע בעסקי החברה, בעיקר בשל התייקרות הביצוע של עבודות הבנייה, הואיל והמחיר החוזי שמשלמת החברה לקבלני הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה.

(ה) שינויים בשער החליפין של השקל

הוצאות בתחום ביצוע עבודות הבנייה כדוגמת רכישת חומרי גלם, ייבוא ציוד בנייה, העסקת עובדים זרים וכיו"ב, נקובות במטבע זר (בעיקר דולר ארה"ב ואירו). אם השקל הישראלי ייחלש באופן משמעותי מול מטבעות אלו יגרום הדבר להתייקרות תשומות הבניה שעלולה לפגוע בקבלני הביצוע ובעסקי החברה. כמו כן, שינויים בשער החליפין של השקל מול המטבעות הזרים משפיעים על יכולתם ונכונותם של משקיעים זרים לרכוש דירות בישראל.

(ו) המצב הביטחוני והמדיני בישראל

כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, בין היתר תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה, והחמרה במצב הביטחוני עלולה להוביל למצוקת כוח אדם אצל קבלני ביצוע, להגדיל את עלויות ביצוע הפרויקטים ולגרום לעיכובים ואיחורים במסירת הדירות. כמו כן, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק.

6.21.2 גורמי סיכון ענפיים

(א) מימון ענף הנדל"ן

הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני משמעותי נוסף על ההון העצמי. החברה מתקשרת עם מוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינויים רגולטורים שמשמעם הקשחת תנאי המימון על ידי אותם תאגידים עשויים להשפיע לרעה על עסקי החברה עקב הגדלת עלויות המימון, עלולים לגרום לקושי תזרימי ועיכוב ביצוע הפרויקטים, ועלולים למנוע מהחברה אפשרות לממש פרויקטים פוטנציאליים. ככל שבנקים בישראל יתקרבו (או יגיעו) למגבלת מתן האשראי לתחום הנדל"ן אליה הם מחויבים, צפויה לחול התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדל"ן והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות. מגמה זו עשויה להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדל"ן עד למצב קיצון בו החברה לא תוכל לקבל ליווי פיננסי לפרויקטים שלה.

(ב) הליכי תכנון ואישור פרויקטים

לצורך ביצועם של הפרויקטים, נדרשת החברה להגיש למוסדות התכנון תכניות לצורך קבלת היתרי בנייה ולאישור תכניות בניין עיר (תב"ע). הליכי התכנון והבנייה בישראל עלולים להימשך תקופות ארוכות, והם מאופיינים בחוסר ודאות מספקת לגבי תוצאתם, כך שקיים סיכון לפיו סכומים נכבדים שהשקיעה החברה בקידום תכניות ירדו בסופו של דבר לטמיון, אם הן לא תאושרנה על ידי מוסדות התכנון, או במקרה שמוסדות התכנון יחליטו לחייב את החברה לבצע בתכניות שינויים אשר עשויים לאיין את היתכנותו הכלכלית של הפרויקט.

(ג) אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים

נכון למועד התשקיף החברה מקדמת עשרות מיזמי התחדשות עירונית מותנים ופוטנציאליים, בהם טרם הושגו כל ההסכמות הנדרשות של בעלי הזכויות בקרקע וטרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה. פרויקטים אלו עשויים שלא לצאת לפועל וההשקעות בהם עלולות לרדת לטמיון, עקב מגוון רחב של סיבות וגורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות התנגדות של הרשות המקומית או רשויות התכנון, או הצבת תנאים או דרישות שיפגעו בכדאיות הפרויקט, התנגדות מצד דיירים בבניין הקיים או בבניינים סמוכים, בעיות טכניות ברישום זכויות הבעלים שימנעו אפשרות לקבל ליווי פיננסי לפרויקט, התנגדות מצד דיירים סרבנים שההליכים המשפטיים כנגדם לא יצליחו, ועוד. התממשות גורמי סיכון אלו ואחרים המפורטים בתשקיף תשפיע לרעה על עסקי החברה, ויפגעו בתחזיות הרווח הכלולות בתשקיף ביחס לפרויקטים אלו. בפרויקטים שטרם אושרו על ידי הוועדה המקומית קיימת לא פעם אי ודאות לגבי היקף זכויות הבניה שניתן יהיה לאשר. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.7.10 בתשקיף.

(ד) מדיניות הממשלה בתחום הבניה בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט

בישראל קיימת מזה תקופה ארוכה מצוקת דיור הנובעת בעיקר מפער בין רמות הביקוש וההיצע, הנובע ממגוון סיבות. לאור זאת, לאורך השנים מנסות ממשלות ישראל לקדם פתרונות ומגבשות מעת לעת מדיניות ותכניות חדשות לפתרון הבעיה. במסגרת זאת, קידמה ממשלת ישראל את מיזמי ההתחדשות העירונית באמצעות הקלות מס ותמריצים נוספים. נכון למועד התשקיף, מסלול תמ"א 38, שהוא המסלול

לפיו בוצעו מרבית הפרויקטים של החברה עד כה, עומד לפקוע בחודש אוקטובר 2022, ואין כל ודאות שהמסלול חלופי לתמ"א 38 (ראו סעיף 6.5.3(ו) לתשקיף) אכן יהווה תחליף ראוי אשר יאפשר לקדם פרויקטים בעלי היתכנות כלכלית מספקת. כמו כן, גם השינויים האחרונים שנערכו במסגרת חוק ההסדרים 2021 בנוגע לפרויקטים במסלול פינוי-בינוי גורמים בשלב זה לאי ודאות באשר להשלכות של שינויים אלו על בעלי הדירות מחד והיזמים מנגד, וקיים סיכון שעקב שינויים אלו דווקא יקטן באופן משמעותי היקף הפרויקטים של התחדשות עירונית, לפחות בטווח הקצר, בין היתר, עקב תנאי אי-הוודאות, הקטנת סל התמורות שיוכלו בעלי דירות לקבל בפרויקטים אלה, ופגיעה ברווחיות היזמים. כמפורט בתשקיף, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים והשפעתו על שוק האשראי וענף המשכנתאות, קביעת מדיניות בקשר עם העסקת פועלים מאזורי יהודה ושומרון וחבל עזה ומכסות להעסקת פועלים זרים, קביעת הטבות ותמריצי מס והענקת מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות על פי מדיניות הממשלה המשתנה מעת לעת. לכל המהלכים של ממשלת ישראל בתחום הפעילות, לרבות אלו שנועדו לעודד ולהגדיל את היצע הדירות ולקדם את תחום ההתחדשות העירונית, עלולה בסופו של דבר להיות השפעה שלילית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.

#### (ה) תחרות

התחרות בתחום ההתחדשות העירונית היא עזה, במיוחד באזורי הביקוש במרכז הארץ בהם פועלת החברה. הגברת התחרות עלולה, בין היתר, לפגוע ביכולת החברה לזווג פרויקטים חדשים ולפגוע בשיעורי הרווח בפרויקטים, דבר שעלול להקשות או לא לאפשר השגת ליווי פיננסי לפרויקטים עקב הרווחיות נמוכה.

#### (ו) זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי הסחורות ועלויות ההובלה

ענף הנדל"ן מושפע מזמינות של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחירים. חומרי הגלם אשר נדרשים לבניה חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, אשר עלולות לגרום להתייקרות עלויות הבניה. בתקופה של מחסור בחומרי גלם עקב מצב ביטחוני, פוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ואירועי חירום פתאומיים, עלול להיגרם עיכוב באספקתם וכפועל יוצא מכך להביא לעיכוב בביצוע העבודות ואיחורים במסירת הדירות, דבר שעלול לייצר לחברה חשיפה לתביעות. מאמצי הממשלה להגדיל באופן משמעותי את כמות התחלות הבניה ולהגדיל את היצע הדירות עשויים להגדיל את הביקוש לעבודות קבלנות ולחומרי גלם ולגרום להתייקרותם.

#### (ז) מחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבנייה

המשך או החמרת המחסור המתמשך בעובדים מקצועיים בענף הבנייה עלולים להשפיע לרעה על יכולת החברה להעסיק עובדים באיכות ובהיקף הנדרש לצורך ביצוע הפרויקטים שלה. המחסור בכוח אדם עלול להשפיע לרעה על יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי בעלי הדירות הקיימות ורוכשי הדירות, ועלול ולגרום

להתייקרות שכר העבודה, במיוחד ככל שהיקפי הבניה בישראל ילכו ויגדלו ולא יינקטו בקשר לכך פעולות משמעותיות על ידי משרדי הממשלה.

6.21.3

גורמי סיכון ייחודים

(א) צמיחה מואצת

היקף הפעילות של החברה בשנים האחרונות נמצא בעלייה חדה יחסית, וכתוצאה מכך נדרשת החברה בתוך פרק זמן קצר יחסית להגדיל את היקף ההון האנושי האיכותי העומד לרשותה כיום, וכן להגדיל את היקפי המימון והיקפי העבודה שלה מול קבלני ביצוע, ספקים ונותני שירותים חיצוניים. צורך זה של החברה להגדיל בתוך פרק זמן קצר יחסית את נפח פעילותה חושף את החברה לפגיעה אפשרית בפרויקטים ולסיכונים הנובעים מכך.

(ב) סיכון יזמי

פעילות החברה במהלך עסקיה השוטף כרוך בסיכונים רבים וביניהם: עיכוב בהשלמתו של פרויקט או אי השלמתו כלל; חריגות תקציביות ו/או התייקרות עלויות ביצוע הפרויקט; קשיים בשיווק הדירות ובמכירתן; קשיים בגיוס מימון ו/או קשיים תזרימיים ופיננסיים. הסיכונים כמתואר לעיל, יכולים להתרחש ממגוון סיבות ונסיבות שאינן תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, איתנות פיננסית של קבלני ביצוע וספקים שונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה.

(ג) ליקויי בנייה

ליקויי בנייה בהיקפים משמעותיים עשויים להשפיע לרעה על הרווחיות והמוניטין שנצברו לזכות החברה.

(ד) הישענות על הסכמים לליווי פיננסי

לצורך ביצוע הפרויקטים מתקשרת החברה עם מוסד פיננסי (בנק או חברת ביטוח) לקבלת אשראי למימון עבודות הבניה ולצורך הנפקת ערבויות ופוליסות לטובת בעלי הדירות ורוכשי הדירות. הסכמי הליווי הפיננסי כוללים התחייבויות רבות של החברה לעמידה בתחזית הכלכלית של הפרויקט (שבאה לידי ביטוי ב"דוח אפס"). במקרה של משבר כלכלי, זמני או קבוע, עלולים הפרויקטים של החברה לא לעמוד בתחזיות עליהן מבוססים הסכמי הליווי ובמקרה כזה יהיה המוסד המלווה רשאי להעמיד את האשראי לפירעון מיידי. יתר על כן, הוראות הסכמי הליווי מאפשרות למוסד המלווה לצמצם ואף לבטל את מסגרות הליווי, לפי שיקול דעתו ו/או בנסיבות אשר אינן בשליטת החברה. הואיל ומסגרות הליווי שמקבלת החברה אינן בתנאי non-recourse, הפעלת הזכויות העומדות למוסד הפיננסי כלפי החברה על פי הסכמי הליווי עלולה במקרים מסוימים לגרום לחברה הפסדים כבדים ולחשוף אותה לתביעות מצד הבעלים ורוכשי הדירות, כמו גם מצד המוסד המלווה וקבלני הביצוע.

(ה) הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע

היקלעות קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה לקשיים פיננסיים או תפעוליים, לרבות בשל מחסור בכוח אדם מיומן ו/או התייקרות עלויות הבניה ו/או קשיי נזילות, עלולה להביא לעיכובים בביצוע העבודות על ידי הקבלן האמור בפרויקט ספציפי ולפגיעה מסוימת בפעילותה של החברה. החברה התמודדה בעבר עם מספר מקרים של קריסת קבלנים מבצעים וביצעה שינויים מרחיקי לכת במבנה מחלקת ההנדסה של החברה ובמידת המעורבות והפיקוח של החברה על הקבלן המבצע בכל פרויקט. בהקשר זה, יצוין כי עיכוב במשך ביצוע פרויקט עקב קריסת קבלן מבצע עלול לגרום לעיכוב במסירת דירות התמורה והדירות החדשות לבעלי הדירות והרוכשים בפרויקט בהתאמה, ולהשית על תאגידי הקבוצה הוצאות נוספות מכוח הדין ומכוח התחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות והרוכשים.

6.21.4 בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכונים מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי החברה בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
מועטה	בינונית	גדולה	
<b>גורמי סיכון מאקרו-כלכליים</b>			
			משבר הקורונה
+			הרעה במצב המשק בישראל
		+	העלאת שיעור הריבית במשק
	+		עליית מדד תשומות הבנייה
+			שינויים בשער החליפין של השקל
+			המצב הביטחוני והמדיני בישראל
		+	
<b>סיכונים ענפיים</b>			
		+	מימון ענף הנדל"ן
		+	הליכי תכנון ואישור פרויקטים
		+	אי ודאות לגבי הבשלת פרויקטים מותנים ופוטנציאליים
		+	מדיניות ממשלתית בתחום הבניה והתחדשות עירונית
		+	תחרות
	+		זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים
		+	מחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבנייה
<b>סיכונים מיוחדים לחברה</b>			
+			צמיחה מואצת
		+	סיכון יזמי
	+		ליקויי בנייה
	+		הישענות על הסכמים לליווי פיננסי
	+		הישענות על התקשרויות עם קבלני ביצוע

## 6.22 דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

החברה היא "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות הדוחות. ביום 30 בדצמבר 2021 החליט הדירקטוריון ליישם את כל ההקלות הרלוונטיות ביחס לחברה הניתנות לתאגידים קטנים על פי תקנות הדוחות.

### חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות

#### פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

#### 6.22.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 28 בנובמבר, 2021, כחברה פרטית מוגבלת במניות, לצורך ביצוע העסקה לשינוי מבני המתוארת בסעיף 6.2 בתשקיף. במועד השלמת העסקה, ביום 9 בפברואר, 2022, הועברו לבעלות החברה, בין היתר, 99.46% מזכות הבעלות ומלוא זכויות השליטה (100%) בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"). עד למועד ביצוע השינוי המבני פעלה השותפות כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית, בעצמה ובאמצעות תאגידי בת. למעט ביצוע עסקת השינוי המבני, אין ולא היו לחברה פעילות או נכסים אחרים כלשהם לפני מועד התשקיף. בעניין זה ראה גם באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020 ולתמצית הדוחות המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2021.

נכון למועד התשקיף, החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות השותפות ותאגידי בת של החברה ושל השותפות (להלן ביחד: "הקבוצה") בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של מיזמי נדל"ן, בעיקר במסגרת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית במרכז הארץ. לפרטים אודות תחום הפעילות של הקבוצה והסביבה העסקית שלה, ראו סעיפים 6.4 ו- 6.5 לתשקיף.

6.22.2 . דוח על המצב הכספי פרופורמה

הסברים לשינויים המהותיים	ליום 30 ביוני		סעיף
	2020	2021	
	באלפי ש"ח		
ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.	35,163	27,697	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול נובע מגידול בתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע, שהופקדו בחשבונות הליווי של הפרויקטים.	39,737	54,836	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מעודף הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע תחת הוראות IFRS15 על תקבולים בפועל ממכירת הדירות (ההכרה בהכנסה היא על פי קצב ההתקדמות בביצוע).	6,182	32,633	לקוחות, נכסים בגין חוזה
בעיקר גידול בהוצאות מראש שקוזז בקיטון ביתרת המוסדות וחייבים אחרים.	4,084	6,659	חייבים ויתרות חובה
השקעה בפרויקטים שבביצוע. עיקר הגידול בפרויקטים בשלבים מוקדמים של ביצוע (בעיקר בפרויקטים רמז, בארט, תל חי והגפן שביצועם החל לאחר 30/6/2020) ומנגד קיטון ביתרת המלאי בפרויקטים בשלבים מתקדמים יותר עקב זקיפת עלויות בגין דירות שנמכרו, לדוח רווח והפסד.	165,662	215,548	מלאי בניינים למכירה
הקיטון נובע בעיקרו מתחילת ביצוע הפרויקטים רמז, בארט, תל חי והגפן וסיווגם למלאי בניינים למכירה.	17,122	13,772	מלאי לזמן ארוך
היתרה מורכבת בעיקרה משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משרדי. השינוי בין התקופות נובע מפחת שזקף.	538	436	רכוש קבוע
אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי הליווי בפרויקטים פני הגבעה, לוחמי סיני ורננים. הגידול נובע מאשראי חדש שנלקח בפרויקטים אלו בגין התקדמות העבודות והמכירות.	1,100	9,169	אשראי שוטף מתאגידים פיננסיים
הגידול נובע מגידול ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בגין הפרויקטים שבביצוע.	3,195	6,210	ספקים, נותני שירותים
הגידול נובע בעיקרו מגידול ביתרת מוסדות בעיקר בגין תחילת פרויקטים שבביצוע (מע"מ לשלם בגין תקבולים).	3,315	7,737	זכאים ויתרות זכות
תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע. הגידול נובע מגידול במכירות ותחילת פרויקטים נוספים.	30,029	53,892	מקדמות מרוכשי דירות
התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים שבביצוע. הגידול נובע מרישום ההתחייבות בגין פרויקטים בהם החל הביצוע בניכוי קיטון הנובע מהתקדמות בעבודות הבניה בכלל הפרויקטים שבביצוע.	71,751	119,978	התחייבות לרוכשי מקרקעין
מאחר ועובר לשינוי המבנה שיעור בעלות היזמים בקרן היה זניח, בדוחות הכספיים פרופורמה כל הון החברה מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. לאחר השלמת שינוי המבנה כל ההון ייוחס לבעלי המניות.	159,098	154,595	זכויות שאינן מקנות שליטה
ראו לעיל.	-	-	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
-	159,098	154,595	סה"כ הון
-	268,488	351,581	סך מאזן



הסברים לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2019	2020	
	באלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	10,999	25,421	מזומנים ושווי מזומנים
ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.			
פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים	50,340	26,673	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
הקיטון נובע משחרור כספים שהופקדו בחשבונות ליווי בפרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2020.			
לקוחות, נכסים בגין חוזה	22,513	11,785	לקוחות, נכסים בגין חוזה
הקיטון בנובע מתקבולים בפועל מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע בהיקף העולה על שיעור ההתקדמות בביצוע פרויקטים שבביצוע (ההכרה בהכנסה היא על פי קצב ההתקדמות בביצוע).			
חייבים ויתרות חובה	4,390	4,447	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע בעיקרו מגידול ביתרת מוסדות בעיקר בגין תחילת פרויקטים שבביצוע (מע"מ לקבל בגין תשומות).			
מלאי בניינים למכירה	186,147	240,056	מלאי בניינים למכירה
השקעה בפרויקטים שבביצוע. עיקר הגידול בפרויקטים בשלבם מוקדמים של ביצוע (בעיקר בפרויקטים רמז ובארט, שביצועם החל לאחר 31/12/2019) ומנגד קיטון ביתרת המלאי בפרויקטים בשלבם מתקדמים יותר עקב זקיפת עלויות בגין דירות שנמכרו, לדוח רווח והפסד.			
מלאי לזמן ארוך	14,712	14,977	מלאי לזמן ארוך
-			
רכוש קבוע, נטו	519	423	רכוש קבוע, נטו
היתרה מורכבת בעיקרה משיפורים במושכר, ריהוט וציוד משרדי. השינוי בין התקופות נובע מפחת שנוקף.			
אשראי שוטף מתאגידים פיננסיים	11,251	12,000	אשראי שוטף מתאגידים פיננסיים
אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי הליווי. ב-31/12/2019 בפרויקט שפירא וב-31/12/2020 בפרויקטים פני הגבעה, לוחמי סיני ועלומים.			
ספקים, נותני שירותים	4,192	8,572	ספקים, נותני שירותים
הגידול נובע מגידול ביתרות הספקים והמחאות לפירעון בגין הפרויקטים שבביצוע			
זכאים ויתרות זכות	4,120	3,445	זכאים ויתרות זכות
הקיטון נובע מקיטון ביתרת המוסדות וההוצאות לשלם.			
מקדמות מרוכשי דירות	27,336	21,565	מקדמות מרוכשי דירות
התחייבות לבעלי מקרקעין	79,800	127,686	התחייבות לבעלי מקרקעין
תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע.			
התחייבות למתן שירותי בניה ולתשלום שכר דירה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים שבביצוע. הגידול נובע מרישום ההתחייבות בגין פרויקטים בהם החל הביצוע בניכוי קיטון הנובע מהתקדמות בעבודות הבניה בכלל הפרויקטים שבביצוע.			
זכויות שאינן מקנות שליטה	162,921	150,514	זכויות שאינן מקנות שליטה
מאחר ועובר לשינוי המבנה שיעור בעלות היזמים בקרן היה זניח, בדוחות הכספיים פרופורמה כל הון החברה מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. לאחר השלמת שינוי המבנה כל ההון ייוחס לבעלי המניות.			
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	-	-	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
ראו לעיל.			
סה"כ הון	162,921	150,514	סה"כ הון
-			
סך מאזן	289,620	323,782	סך מאזן
-			

6.22.3 . תוצאות הפעילות פרופורמה

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
	2020	2021	
	באלפי ש"ח		
זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים בביצוע החברה, והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים אלו. הגידול במחצית השנה הראשונה של 2021 בהשוואה למחצית המקבילה בשנת 2020 נובע מגידול בהיקף מכירת הדירות ומהתקדמות בעבודות הבניה בפרויקטים שבביצוע, בעיקר בפרויקטים רננים ועלומים.	56,402	130,158	הכנסות
עלות מכר ההכנסות הנ"ל. הגידול במחצית השנה שהסתיימה ב- 30 ביוני 2021 לעומת התקופה המקבילה בשנת 2020 נובע מהטעמים המפורטים לעיל.	48,719	104,426	עלות ההכנסות
הגידול בשיעור הרווח הגולמי בששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2021 (19.8%) לשיעור הרווח הגולמי בתקופה המקבילה בשנת 2020 (13.6%) נובע מהכרה ברווח מפרויקטים בעלי שיעור רווחיות גבוה יותר, וסיומם של פרויקטים בעלי שיעור רווח נמוך יותר.	7,683	25,732	רווח גולמי
הרווח הגולמי בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות אחרות.	(1,178)	17,829	רווח (הפסד) תפעולי
רווח (הפסד) תפעולי בניכוי הוצאות מימון נטו.	(3,823)	12,764	רווח (הפסד) נקי
<b>רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל-</b>			
-	-	-	בעלי מניות החברה
-	(3,823)	12,764	זכויות (חובות) שאינן מקנות שליטה

הסברים לשינויים המהותיים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2019	2020	
	באלפי ש"ח		
זקיפת הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים בביצוע החברה, והכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי הדירות המפונים בפרויקטים אלו. הגידול בשנת 2020 בהשוואה לשנת 2019 נובע מגידול בהיקף מכירת הדירות ומהתקדמות בעבודות הבניה בפרויקטים שבביצוע, בעיקר בפרויקטים רננים ועלומים.	105,567	121,474	הכנסות
עלות מכר ההכנסות הנ"ל. הגידול בשנת 2020 לעומת שנת 2019 נובע מהטעמים המפורטים לעיל.	90,904	104,526	עלות ההכנסות
שיעור הרווח הגולמי בשנת 2020 12.9% ובשנת 2019 13.9%	14,663	16,948	רווח גולמי
הרווח הגולמי בניכוי הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות מכירה ושיווק והוצאות אחרות.	(5,196)	(785)	הפסד תפעולי
רווח (הפסד) תפעולי בניכוי הוצאות מימון נטו.	(9,864)	(2,949)	הפסד נקי

הפסד לתקופה מיוחס ל-			
בעלי מניות החברה	-	-	-
זכויות (חובות) המיעוט	(9,864)	(2,949)	-

במחצית הראשונה של שנת 2021 נחתמו חוזים מחייבים למכירת 45 יח"ד בהיקף (התמורה החוזית) של 143,201 אלפי ש"ח (ללא מע"מ). בשנת 2020 נחתמו חוזים מחייבים למכירת 51 יח"ד בהיקף של 133,992 אלפי ש"ח (ללא מע"מ) ובשנת 2019 נחתמו חוזים מחייבים למכירת 60 יח"ד בהיקף של 129,422 אלפי ש"ח (ללא מע"מ). במחצית השנייה של שנת 2021 נחתמו חוזים מחייבים למכירת 62 יח"ד בהיקף של ל- 208,597 אלפי ש"ח (ללא מע"מ), וכ- 351,798 (ללא מע"מ) לכל שנת 2021.

בהתבסס על נתוני המכירות וההוצאות (הבלתי מבוקרים) החברה צופה כי ההכנסות בשנת 2021 יסתכמו בכ- 278 מיליון ש"ח, הרווח הגולמי בכ- 52 מיליון ש"ח וכי לא צפוי שינוי מהותי בשיעור הרווח התפעולי מסך המכירות בהשוואה לשיעור זה במחצית הראשונה של שנת 2021. מובהר כי הנתונים דלעיל אינם מבוקרים, והם בגדר אומדן בלבד. במידע בדבר ההכנסות, הרווח הגולמי ושיעור הרווח התפעולי המוערכים לשנת 2021, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, והינם בגדר אומדן בלבד המתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד התשקיף. מידע זה מתבסס בין השאר על נתוני המכירות, אומדני עלויות הפרויקטים ועל אומדן שיעור הביצוע בפרויקטים, אשר טרם הושלם הליך הביקורת שלהם על ידי רואי החשבון המבוקרים של החברה. אין כל ודאות כי תוצאותיה הכספיות של החברה כפי שיקללו בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 יתאמו להערכות המפורטות לעיל.

#### 6.22.4. נזילות

הסברים ליתרות ולשינויים המהותיים	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	
	באלפי ש"ח		
נובע בעיקרו מתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה, בניכוי השקעה במלאי בפרויקטים אלו. בששת החודשים הראשונים של שנת 2021 ובתקופה המקבילה ב- 2020, התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים בביצוע החברה עלו על סכומי ההשקעה במלאי בפרויקטים אלו.	23,943	42,248	תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
התזרים מפעילות השקעה מורכב מהפער בין סכומים שהופקדו בחשבונות ליווי מוגבלים על ידי רוכשי דירות בפרויקטים אותם מבצעת החברה, לסכומים ששחררו מחשבונות אלו. בששת החודשים הראשונים של שנת 2021, הסכומים שהופקדו על ידי רוכשי דירות בחשבונות אלו עלו על הסכומים ששחררו מהם. בחציון הראשון של שנת 2020 הסכומים ששחררו מחשבונות אלו, עלה על הסכומים שהופקדו בהם.	10,517	(28,239)	תזרים מזומנים נטו (ששימש לפעילות) שנבע מפעילות השקעה
במחצית הראשונה של שנת 2021, המזומנים ששימשו לפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקטים אותם מבצעת החברה, תשלום ריבית ומחלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופה זו. במחצית הראשונה של שנת 2020, המזומנים ששימשו לפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקטים אותם מבצעת החברה, ותשלום ריבית.	(10,296)	(11,733)	תזרים מזומנים נטו (ששימש לפעילות) מימון

הסברים ליתרות ולשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2020	
	באלפי ש"ח		
נובע בעיקרו מהשקעות במלאי בניינים למכירה בפרויקטים השונים שעלו על תקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות באותם פרויקטים. בשנת 2020 התזרים ששימש להשקעה במלאי בפרויקטים זהה לתקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע אלו. בשנת 2019 התזרים ששימש להשקעה במלאי בפרויקטים שבביצוע החברה עלה על התקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע אלו.	(6,243)	(275)	תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת
התזרים מפעילות השקעה מורכב מהפער בין סכומים שהופקדו בחשבונות ליווי מוגבלים על ידי רוכשי דירות בפרויקטים אותם מבצעת החברה, לסכומים ששוחררו מחשבונות אלו. בשנת 2020, הסכומים ששוחררו מחשבונות אלו, עלה על הסכומים שהופקדו בהם על ידי רוכשי דירות. בשנת 2019 הסכומים שהופקדו על ידי רוכשי דירות בחשבונות אלו עלו על הסכומים ששוחררו מהם.	(29,324)	23,637	תזרים מזומנים נטו שנבע מפעילות (שימש לפעילות) השקעה
בשנת 2020, המזומנים ששימשו לפעילות מימון כוללות חלוקה שנעשתה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופה זו, לפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקטים אותם מבצעת החברה, ותשלום ריבית. בשנת 2019 נבעו לחברה מזומנים מהשקעה שנעשתה על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, ושימשו לפרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בפרויקטים אותם מבצעת החברה, ותשלום ריבית.	39,608	(8,940)	תזרים מזומנים נטו (שימש לפעילות) שנבע מפעילות מימון

#### 6.22.5. מקורות מימון

מאז הקמתה מימנה השותפות את פעילותה באמצעות הון החברה, עודפי תזרימי מזומנים הנובעים מפעילות שוטפת, אשראי ספקים וליווי פיננסי של הפרויקטים שהתקבל מבנקים וחברות ביטוח.

מאחר ועובר לשינוי המבנה שיעור בעלות היזמים בקרן היה זניח, בדוחות הכספיים פרופורמה כל הון החברה מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. לאחר השלמת שינוי המבנה כל ההון ייוחס לבעלי המניות. ליום 30 ביוני 2021 הסתכם הון החברה לסך של 154,595 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של הקבוצה ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020.

#### חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

- 6.22.6 **תרומות**. לחברה אין מדיניות בדבר תרומות.
- 6.22.7 **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**. בישיבת הדירקטוריון מיום 30 בדצמבר 2021 החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדירקטורים החיצוניים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית), הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "**המספר המזערי הראוי**"). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם. לעניין זה יצוין כי נכון למועד התסקיף, הגב' אלונה בר-און סווגה כדירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
- 6.22.8 **דירקטורים בלתי תלויים**. החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון. נכון למועד התסקיף לא מכהן בחברה דירקטור בלתי תלוי.
- 6.22.9 **מבקר פנימי**. נכון למועד התסקיף לא מכהן בחברה מבקר פנימי. בכוונת החברה לפעול למינוי מבקר פנימי לאחר הפיכתה לחברה ציבורית, בהתאם למועדים הקבועים בדין.
- 6.22.10 **פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים ושכר טרחתם**: רואי החשבון המבקרים של החברה הם KPMG סומך חייקין, מרח' הארבעה 17, תל-אביב. מאז הקמת החברה טרם שולם שכר לרואי החשבון המבקרים. הגורם בחברה אשר מאשר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים הוא הדירקטוריון. גובה שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הצדדים בהתחשב, בין היתר, בהיקף הפעילות של החברה והיקף העבודה הנדרש.
- 6.22.11 **מורשי חתימה עצמאיים**. נכון למועד התסקיף אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.
- 6.22.12 **פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים ושכר טרחתם**: רואי החשבון המבקרים של החברה הם KPMG סומך חייקין, מרח' הארבעה 17, תל-אביב. בטבלה להלן מובאים פרטים בדבר השכר ששולם לרואי החשבון המבקרים, בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים ושירותים אחרים (באלפי ש"ח)

שם המשרד המבקר	סוג השרות	בגין שנת 2020	בגין שנת 2019
KPMG סומך חייקין	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי אחרים	415	410

### חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

#### 6.22.13. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו באור 22 לדוחות הכספיים מאוחדים פרפורמה ליום 31 בדצמבר 2020 ובאור 6 בדוחות הכספיים תמציתיים ביניים מאוחדים פרפורמה ליום 30 ביוני 2021 המצורפים לתשקיף.

#### 6.22.14. מצבת התחייבויות התאגיד

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון, ראו נספח "1" לדוח הדירקטוריון.

---

רון עקביה, מנכ"ל

---

שלמה זהר, יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח: 24 בפברואר, 2021.

**נספח "1" לדוח הדירקטוריון**

**מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון**

**(בהתאם לתקנות 19' ו-38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)**

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון, נכון ליום 30 ביוני 2021 :

א. אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן על ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד – על בסיס נתוני דוחות מאוחדים (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
--	--	--	--	--	--	--	שנה ראשונה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שניה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שלישית
--	--	--	--	--	--	--	שנה רביעית
--	--	--	--	--	--	--	שנה חמישית ואילך
--	--	--	--	--	--	--	<b>סה"כ</b>

ב. אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות מאוחדים (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
9,311	142	--	--	--	9,169	--	שנה ראשונה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שניה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שלישית

--	--	--	--	--	--	--	שנה רביעית
--	--	--	--	--	--	--	שנה חמישית ואילך
9,311	142	--	--	--	9,169	--	סה"כ

ג. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל – על בסיס נתוני דוחות מאוחדים (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
--	--	--	--	--	--	--	שנה ראשונה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שניה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שלישית
--	--	--	--	--	--	--	שנה רביעית
--	--	--	--	--	--	--	שנה חמישית ואילך
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ

ד. טבלת סיכום לטבלאות א-ד, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח – על בסיס נתוני דוחות מאוחדים (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
9,311	142	--	--	--	9,169	--	שנה ראשונה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שניה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שלישית
--	--	--	--	--	--	--	שנה רביעית
--	--	--	--	--	--	--	שנה חמישית ואילך
9,311	--	--	--	--	9,169	--	סה"כ



ה. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) – על בסיס נתוני מאוחדים (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
197,623	--	--	--	--	--	197,623	שנה ראשונה
188,735	--	--	--	--	--	188,735	שנה שניה
163,892	--	--	--	--	--	163,892	שנה שלישית
--	--	--	--	--	--	--	שנה רביעית
--	--	--	--	--	--	--	שנה חמישית ואילך
550,250	--	--	--	--	--	550,250	סה"כ

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים

מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה ה' לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
--	--	--	--	--	--	--	שנה ראשונה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שניה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שלישית
--	--	--	--	--	--	--	שנה רביעית
--	--	--	--	--	--	--	שנה חמישית ואילך
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ

ז. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות א-ד לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
206,934	142	--	--	--	9,169	197,623	שנה ראשונה
188,735	--	--	--	--	--	188,735	שנה שניה
163,892	--	--	--	--	--	163,892	שנה שלישית
--	--	--	--	--	--	--	שנה רביעית
--	--	--	--	--	--	--	שנה חמישית ואילך
559,561	142	--	--	--	9,169	550,250	סה"כ

ח. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברת האם או בעל שליטה ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים על ידי חברת האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
--	--	--	--	--	--	--	שנה ראשונה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שניה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שלישית
--	--	--	--	--	--	--	שנה רביעית
--	--	--	--	--	--	--	שנה חמישית ואילך
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ

ט. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח, ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים על ידי חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
--	--	--	--	--	--	--	שנה ראשונה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שניה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שלישית
--	--	--	--	--	--	--	שנה רביעית
--	--	--	--	--	--	--	שנה חמישית ואילך
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ

י. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים על ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
--	--	--	--	--	--	--	שנה ראשונה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שניה
--	--	--	--	--	--	--	שנה שלישית
--	--	--	--	--	--	--	שנה רביעית
--	--	--	--	--	--	--	שנה חמישית ואילך
--	--	--	--	--	--	--	סה"כ

יא. מזומנים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח): 27,697.

## פרק 7: הנהלת החברה

### 7.1 דירקטוריון החברה

בטבלה להלן, מובאים פרטים אודות הדירקטורים המכהנים בחברה בתאריך התשקיף:

שם	שלמה זהר	אלונה בר-און	רפי אהרונוסון	דני מריאן
<b>תפקיד בחברה:</b>	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית	דירקטור	דירקטור
<b>מספר תעודת זהות:</b>	050884774	034377408	004449153	067213389
<b>תאריך לידה:</b>	30.09.1951	2.10.1977	11.08.1949	9.07.1952
<b>מען להמצאת כתבי בית דין:</b>	ויצמן 40, פתח תקווה	חיסין 4א' - כניסה ב' תל אביב	המרגנית 10, הרצליה	העבודה 23, בנימינה
<b>נתינות:</b>	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל
<b>חברות בוועדות הדירקטוריון:</b>	-	-	-	-
<b>דירקטור בלתי תלוי:</b>	-	-	-	-
<b>דירקטור חיצוני:</b>	-	-	-	-
<b>האם הוא עובד של החברה, תאגיד בת שלה או תאגיד קשור שלה או של בעל עניין בחברה והתפקיד אותו ממלא:</b>	לא	לא	לא	לא
<b>תאריך תחילת כהונה כדירקטור:</b>	20.02.2022	30.12.2021	30.12.2021	30.12.2021
<b>השכלה:</b>	תואר ראשון כלכלה והתמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; MBA במנהל עסקים התמחות חשבונאות ומימון, אוניברסיטת McGill קנדה	BA חשבונאות וכלכלה באוניברסיטת תל אביב; MBA במנהל עסקים ב INSEAD - צרפת וסינגפור.	MA במעדי המדינה, אוניברסיטת בר אילן	Bac בהנדסה אזרחית, הטכניון מכון טכנולוגי.
<b>עיסוקו בחמש השנים האחרונות:</b>	מנכ"ל איי.די.או גרופ בע"מ; סגן יו"ר איי.די.או פרופרטיס אס.איי; יו"ר מועצת מנהלים אוניברסיטת בר אילן;	מנכ"לית בגלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ (בחברה זו דירקטורית ומנכ"ל); מוניטין עתונות אחזקות (1985) בע"מ; קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת; חברת ועד מנהל בבית יגאל אלון	מנכ"ל אלפא השקעות נדל"ן בע"מ	בעלים של חברת עידנים ניהול ואחזקות 2000 בע"מ
<b>פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור (מלבד החברה):</b>	פרטנר תקשורת בע"מ; Delek Energy USA, Inc. ועד מנהל אוניברסיטת בר אילן; ישרס חברה להשקעות בע"מ; המ-לט (ישראל	אנה לו בע"מ; אילקורפ בע"מ; בראון חיים אחזקות בע"מ; גלובס טרייד 1 וואן בע"מ; גלובסקום תקשורת (1997) בע"מ; גלובס אחזקות תקשורת	דירקטור חיצוני בחברת לודז'יה בע"מ; דירקטור ב: חברת אלפא נדל"ן בע"מ; שחקים ים בע"מ; בוני ברק בע"מ	דירקטור ב- אל הר בע"מ; Valor בע"מ; צמיתות 81 בע"מ; יו"ר ב- אקונוס בע"מ; מרכז שיקום וספורט איל"ן חיפה בע"מ.

	בע"מ; טרובוביץ בלטנר בע"מ.	בע"מ; מודליטי אחזקות בע"מ; יו"ר ב- גלובס פבלישר עתונות (1983) בע"מ; מוניטין עתונות אחזקות (1985) בע"מ; בית וגג ג.ל. בע"מ; העמותה לילדים בסיכון.	קנדה) בע"מ; Nobles Assets (BVI) Ltd .; דן תחבורה ציבורית בע"מ; נאמן גרופ (נ.ו.) בע"מ; סונול ישראל בע"מ; לאומי פרטנרס בע"מ; טמפו בע"מ; BCOM ; ISPAK	
לא	לא	לא	לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:
לא	לא	כן	כן	האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

## 7.2 נושאי משרה בכירה בחברה

בטבלה להלן, מובאים פרטים אודות נושאי משרה בכירה בחברה בתאריך התשקיף, שאינם מכהנים בדירקטוריון החברה:

עיריית מעייני	מיכאל בריק	צביקה רובינשטיין	רון שחר	איתי הוז	שחר קליין	רונו עקביה	
027167808	016573495	034174250	033544743	028746428	024213712	038310926	מספר תעודת זהות:
9.6.1974	4.8.1962	10.8.1977	28.11.1976	28.9.1971	01.1.1969	10.12.1975	תאריך לידה:
19.3.2020	1.4.2016	1.1.2011	1.1.2011	28.3.2011	15.10.2017	15.10.2017	מועד תחילת כהונה בשותפות בית וגג:
מנהלת שיווק ומכירות	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	סמנכ"ל יזום ותפעול	סמנכ"ל רגולציה	סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:
לא	לא	לא	לא	כן	לא	כן	בעל עניין בחברה:
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:
תואר ראשון בתקשורת חזותית, באסכולה מימד	תואר ראשון הנדסת בניין, בית הספר הארצי קריית הטכניון	-	-	MBA בכלכלה וניחול, האוניברסיטה הפתוחה.	BA בחשבונאות ומנהל עסקים במכללה למנהל; MBA במנהל עסקים במכללה למנהל.	LL.B במשפטים באוניברסיטת תל אביב.	השכלה:
מנהלת מחלקת תוכן שיווקי, בגלובס	סמנכ"ל הנדסה בקרן להשקעות בית וגג	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	סמנכ"ל יזום ותפעול בקרן להשקעות	סמנכ"ל רגולציה קרן להשקעות בית וגג ג.ל.	סמנכ"ל כספים בקרן להשקעות בית וגג	מנהל כללי בקרן להשקעות בית וגג ג.ל.	ניסיון בחמש השנים האחרונות:

פבלישר עתונות (1983) בע"מ; מנהלת שיווק באלדר שיווק פרויקטים (2000) בע"מ	ג.ל., שותפות מוגבלת	בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת	שותפות מוגבלת	ג.ל., שותפות מוגבלת	שותפות מוגבלת	
---	---------------------------	---	--------------------------------------	------------------	---------------------------	------------------	--

### 7.3 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים<sup>1</sup>

תקנון ההתאגדות של החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

הסעיפים בתקנון	הנושא
83-91	מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים, משך כהונתם, מילוי מקומם, שכרם וסיום כהונתם
93	דירקטורים חיצוניים
94-97	סמכויות הדירקטוריון
105-114	פעולות הדירקטורים לרבות אופן זימון ישיבות הדירקטוריון, דרכי כינוסן, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה, הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן
133-139	מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה

לפירוט הסדרים בנושא שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות חוק החברות, כמפורט בסעיף 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ראו סעיף 4.2 לתשקיף.

### 7.4 עורכי דין לתשקיף זה

אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות', משרד עורכי דין, מרחוב יגאל אלון 98, תל אביב.

### 7.5 רואי החשבון המבקרים של החברה

KPMG סומך חייקין, מרחוב הארבעה 17, תל-אביב.

### 7.6 משרדה הרשום של החברה

דרך אבא הלל 17א', רמת גן.

### 7.7 מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התשקיף אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

<sup>1</sup> הפירוט בטבלה לעיל משקף את תקנון החברה המצורף כנספח "1" לפרק 4 בתשקיף. תקנון זה ייכנס לתוקפו במועד ההנפקה של המניות המוצעות על פי תשקיף זה, ולפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה.

## פרק 8: בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

### 8.1. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו לנושאי משרה בכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר וכן לבעלי עניין שאינם נושאי משרה, בגין השנים 2019, 2020 ובגין התקופה בת 6 החודשים שהסתיימה ביום ה- 30 ביוני 2021. הנתונים המובאים בטבלאות לעיל מתייחסים לתגמולים ששולמו לנושאי משרה ובעלי עניין בחברה במסגרת תפקידיהם בשותפות בית וגג טרם ביצוע השינוי המבני, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה המצורפים לתשקיף. התגמולים האמורים שולמו לנושאי המשרה באמצעות חברות ניהול.

א. לתקופה בת 6 החודשים שהסתיימה ביום ה- 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח):

סה"כ	התגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
510	-	-	-	510	-	-	-	-	100%	מנכ"ל	רונן עקביה
519	-	-	-	519	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	מיכאל בריק
420	-	-	-	420	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל כספים	שחר קליין
360	-	-	-	360	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	צביקה רובינשטיין
360	-	-	-	360	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל ייזום ותפעול	רון שחר
360	-	-	-	360	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל רגולציה	איתי הוז
90	-	-	-	90	-	-	-	-	25%	דירקטורית	אלונה בר-און

ב. שנת 2020 (באלפי ש"ח):

סה"כ	התגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
1,020	-	-	-	1,020	-	-	-	-	100%	מנכ"ל	רונן עקביה
1,038	-	-	-	1,038	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	מיכאל בריק
840	-	-	-	840	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל כספים	שחר קליין
720	-	-	-	720	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	צביקה רובינשטיין
720	-	-	-	720	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל ייזום ותפעול	רון שחר
720	-	-	-	720	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל רגולציה	איתי הוז
180	-	-	-	180	-	-	-	-	25%	דירקטורית	אלונה בר-און

ג. שנת 2019 (באלפי ש"ח):

סה"כ	התגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
1,020	-	-	-	1,020	-	-	-	-	100%	מנכ"ל	רונן עקביה
1,038	-	-	-	1,038	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	מיכאל בריק
840	-	-	-	840	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל כספים	שחר קליין

סה"כ	התגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	משרה היקף	תפקיד	שם
720	-	-	-	720	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	צביקה רובינשטיין
720	-	-	-	720	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל ייזום ותפעול	רון שחר
720	-	-	-	720	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל רגולציה	איתי הוז
360	-	-	-	360	-	-	-	-	50%	דירקטורית	אלונה בר-און

## 8.2. הקצאת מניות ואופציות לא רשומות וזכאות למענקי הנפקה במסגרת עסקת השינוי המבני

8.2.1. במסגרת ההשלמה של עסקת השינוי המבני המתוארת בסעיף 6.2 לתשקיף וסמוך לאחריה, הקצתה החברה לנושאי משרה מניות, כמפורט בסעיף 3.3 בתשקיף וכן אופציות לא רשומות על פי תכנית אופציות היזמים, כמפורט בסעיף 3.7.1 בתשקיף.

8.2.2. במסגרת עסקת השינוי המבני התחייבה החברה לשלם מענקי הנפקה, המותנים בהשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, בסך של עד 3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (אם יחול) (להלן: "סכום המענק"). נושאי המשרה הזכאים למענקי ההנפקה הם מר רונן עקביה (שליש מסכום המענק) וה"ה שחר קליין, צביקה רובינשטיין, איתי הוז וגב' אלונה בר-און (כל אחד מהם שישית מסכום המענק).

## 8.3. עסקאות עם נושאי משרה ובעלי עניין

לפרטים בדבר עסקאות לפיהן נושאי משרה בחברה רכשו משותפות בית וגג מספר דירות במחירי שוק ובמהלך העסקים הרגיל, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2020.

## 8.4. תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה

### 8.4.1. הסכם העסקה עם מר רונן עקביה, מנכ"ל החברה

מר עקביה כיהן כמנכ"ל השותף הכללי של שותפות בית וגג, החל משנת 2017 ועד למועד ביצוע השינוי המבני, על פי הסכם ניהול שנחתם בין השותף הכללי לחברת ניהול פרטית של מר עקביה. סמוך לפני תאריך התשקיף נחתם הסכם חדש בין החברה לבין מר רונן עקביה בנוגע להעסקת מר עקביה כמנכ"ל החברה, שעיקריו מתוארים להלן (בסעיף זה: "ההסכם"). ההסכם ייכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף.

א. ההסכם הוא לתקופה בלתי קצובה שתחל ביום 1.3.2022.

ב. מר עקביה יהיה זכאי למרכיבי תגמול כדלקמן:

(1) שכר בסיס (משכורת) בסך חודשי של 100 אלפי ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (חיוביים בלבד) למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2022, עבור משרה מלאה (100%) (בסעיף זה: "שכר הבסיס"). מר עקביה יהיה זכאי ל- 20 ימי היעדרות בשנה ללא קיזוז משכרו. סכומים אלו ישולמו כנגד חשבונית מס בתוספת מע"מ כדין.



(2) נוסף לשכר הבסיסי, מר עקביה זכאי לתנאים נלווים, הכוללים, בין היתר, העמדת רכב והחזקתו לרבות התקנת דלק והוצאות דלק וגילום המס בניגם, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, והכל עד לתקרת עלות חודשית ממוצעת לחברה של 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (המנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים). נוסף לאמור, מר עקביה זכאי להחזר הוצאות סבירות כמקובל בחברה כנגד קבלות.

(3) מר עקביה יהיה זכאי לקבלת בונוס שנתי, תגמול הוני ומענקים משתנים אחרים, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

**(4) בונוס שנתי מדיד ובשיקול דעת**

1. מר עקביה זכאי לקבלת בונוס שנתי מדיד בהיקף של עד שבע (7) משכורות חודשיות, אשר יחושב על-פי שיעור העמידה בין 80% עד 120% ביעד הרווח הנקי השנתי של החברה שייקבע על ידי הדירקטוריון סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של השנה החולפת, כמפורט להלן (בין המדרגות המענק יחושב באופן ליניארי). מובהר כי הענקת הבונוס האמור לא תהיה טעונה אישור נוסף של האסיפה הכללית.

שיעור עמידה ביעד רווח	מספר משכורות חודשיות
נמוך מ-80%	0
80%	3.5
<b>100%</b>	<b>5.25</b>
120%	7.0

2. מר עקביה עשוי להיות זכאי, בהתאם לשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או יעדי ביצוע (KPIs) שייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בתחילת כל שנה, למענק נוסף בהיקף של עד שלוש (3) משכורות חודשיות, ללא צורך באישור האסיפה הכללית, ובלבד שסך המענק השנתי שישולם למר עקביה (המדיד ובשיקול דעת) לא יעלה על עשר (10) משכורות בשנה כלשהי.

ג. ביטוח, פטור ושיפוי – מר עקביה זכאי להיכלל בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה שתרכוש החברה מעת לעת, ויקבל סמוך למועד ההנפקה כתב פטור והתחייבות לשיפוי בנוסח המצורף לפרק זה.

**ד. סיום ההתקשרות ותקופת הודעה מוקדמת**

(1) מר עקביה התחייב כי לא יסיים ביוזמתו את ההתקשרות עם החברה במשך תקופה שלא תפחת מ- 36 חודשים שתחילתה במועד השלמת השינוי המבני.

(2) בהסכם הניהול נקבע כי במקרה שהחברה תסיים את העסקתו של מר עקביה, שלא עקב קיומה של עילת פיטורין (כהגדרתה בהסכם), וכן במקרה שמר עקביה יסיים ביוזמתו את העסקתו בחברה בעקבות אירוע שינוי שליטה (כהגדרתו להלן), אזי: (i) תואץ תקופת ההבשלה של כל כתבי אופציה שהוענקו למר עקביה אשר טרם הבשילו עד למועד סיום העסקתו, ו- (ii) מר עקביה יהיה זכאי לקבל במועד סיום העסקתו תקופת הודעה מוקדמת של שישה חודשים ונוסף לכך סכום השווה לשלושה חודשי שכר, שיחושב על בסיס עלות התגמול לו זכאית חברת הניהול על פי ההסכם. בתקופת ההודעה המוקדמת רשאית החברה לדרוש ממר עקביה להמשיך למלא את תפקידו, וכן, לדרוש ממר עקביה להעביר את התפקיד בצורה מסודרת למי שייבחר על ידי החברה להחליפו בתפקיד. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יהיה מר עקביה זכאי לקבל את מלוא התגמול לו זכאית חברת הניהול, בין אם ימשיך למלא את תפקידו ובין אם לא יתבקש להמשיך בתפקיד. לעניין זה, הביטוי "אירוע שינוי שליטה" משמעותו - שינויים באחזקה במניות החברה בעקבותיהם דיווחה החברה כי קיים בחברה בעל שליטה חדש (כהגדרתה בחוק ניירות ערך), למעט במקרה שבעלי השליטה הם גופים המנויים בסעיפים (1) עד (4) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך בלבד.

(3) במקרה שהחברה תסיים את העסקתו של מר עקביה עקב קיומה של עילת פיטורין (כהגדרתה בהסכם), אזי (i) כל כתבי אופציה שהעניקה החברה למר עקביה אשר טרם הבשילו עד למועד סיום העסקתו יפקעו ויבוטלו ולא יקנו לו זכויות כלשהן, ו- (ii) מר עקביה לא יהיה זכאי לתשלום פיצויים או תשלומים אחרים כלשהם מעבר לסכומים שטרם שולמו לו בגין התקופה שקדמה למועד סיום העסקתו, אם קיימים.

#### ה. אי-תחרות

הסכם הניהול כולל התחייבויות של מר עקביה לאי-תחרות למעט השקעות פסיביות (כהגדרתן בהסכם) לפיהן, בין היתר, במשך תקופת ההתקשרות ובמשך תקופה של 6 חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה, בין אם ביוזמתו ובין אם ביוזמת החברה, לא יפעל מר עקביה בתחום ההתחדשות העירונית בישראל ולא יעבוד או ייתן שירותים כלשהם לתאגיד או מיזם שהוא מתחרה ישיר של החברה, זולת אם אישרה זאת החברה מראש ובכתב.

#### ו. שונות

בהסכם הניהול נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת הוראות בדבר היעדר יחסי עובד מעביד בין החברה למר עקביה; הוראות בדבר סודיות ועוד.

#### 8.4.2 הסכם העסקה עם מר שלמה זוהר, יו"ר הדירקטוריון

החברה מינתה את מר שלמה זוהר לכהן כיו"ר הדירקטוריון סמוך לפני מועד התשקיף, והתקשרה עמו בהסכם העסקה. להלן תמצית של תנאי ההתקשרות העיקריים, אשר תיכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף.

ההתקשרות עם מר זוהר היא לתקופה בלתי קצובה, החל מיום 1.3.2022, עבור היקף משרה של 25%. בתמורה להעמדת השירותים יהיה מר זוהר זכאי לשכר בסיס (משכורת) בסך חודשי של 31,250 ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (חיוביים בלבד) למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2022. סכומים אלו ישולמו כנגד חשבונית מס בתוספת מע"מ על פי דין. בנוסף יהיה מר זוהר זכאי לתנאים נלווים לשכר הבסיס ולהחזר הוצאות, כפי שיהיה מקובל בחברה מעת לעת. מר זוהר זכאי להיכלל בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה שתרכוש החברה מעת לעת, ויקבל סמוך למועד ההנפקה כתב פטור והתחייבות לשיפוי בנוסח המצורף לפרק זה. בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמי העסקה מסוג זה, בין היתר, בנוגע לסיום ההתקשרות ותקופת הודעה מוקדמת, אי-תחרות, סודיות והעדר יחסי עובד-מעביד.

#### הסכם העסקה עם מר שחר קליין, סמנכ"ל הכספים

8.4.3

מר שחר קליין כיהן כסמנכ"ל הכספים בשותפות בית וגג, החל משנת 2017 ועד למועד ביצוע השינוי המבני, על פי הסכם ניהול שנחתם בין השותף הכללי לחברת ניהול פרטית של מר קליין. סמוך לפני תאריך התשקיף נחתם הסכם חדש בין החברה לבין מר קליין בנוגע להעסקתו כסמנכ"ל הכספים בחברה. ההסכם ייכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף. להלן תיאור תמציתי של עיקרי ההסכם.

מר קליין יהיה זכאי לשכר בסיס (משכורת) בסך חודשי של 80 אלפי ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה (חיוביים בלבד) למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2022, עבור משרה מלאה (100%) (בסעיף זה: "שכר הבסיס"). מר קליין יהיה זכאי ל-20 ימי היעדרות בשנה ללא קיזוז משכרו. סכומים אלו ישולמו כנגד חשבונית מס בתוספת מע"מ כדין.

נוסף לשכר הבסיס, מר קליין זכאי לתנאים נלווים, הכוללים, בין היתר, העמדת רכב והחזקתו לרבות התקנת דלק והוצאות דלק וגילום המס בגינם, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, והכל עד לתקרת עלות חודשית ממוצעת לחברה של 20 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים). נוסף לאמור, מר קליין זכאי להחזר הוצאות סבירות כמקובל בחברה כנגד קבלות.

מר קליין יהיה זכאי לקבלת בונוס שנתי, תגמול הוני ומענקים משתנים אחרים, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. בהסכם נקבע כי מר קליין יהיה זכאי לקבלת בונוס שנתי שיבוסס על רכיב תלוי ביצועים, ועשוי לכלול גם רכיב שיתבסס על הערכת הדירקטוריון. סך המענק השנתי לא יעלה על שמונה וחצי (8.5) משכורות בשנה כלשהי.

מר קליין זכאי להיכלל בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה שתרכוש החברה מעת לעת, ויקבל סמוך למועד ההנפקה כתב פטור והתחייבות לשיפוי בנוסח המצורף לפרק זה. בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמי העסקה מסוג זה, בין היתר, בנוגע לסיום ההתקשרות ותקופת הודעה מוקדמת, אי-תחרות, סודיות והעדר יחסי עובד-מעביד.

#### הסכם העסקה עם צביקה רובינשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל החברה

8.4.4

מר צביקה רובינשטיין הוא ממייסדי הקרן ובמועד השינוי המבני כיהן כסמנכ"ל לפיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל בשותפות. סמוך לפני תאריך התשקיף התקשרה החברה עם מר

רובינשטיין בנוגע להעסקתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל בחברה. תנאי העסקתו של מר רובינשטיין דומים לתנאי העסקתו של מר שחר קליין, כמפורט בסעיף 8.4.3 לעיל.

#### 8.4.5 הסכם העסקה עם מר מיכאל בריק, סמנכ"ל הנדסה

מר מיכאל בריק מכהן כסמנכ"ל הנדסה בקרן מאז שנת 2016. סמוך לפני תאריך התשקיף התקשרה החברה עם מר בריק בנוגע להעסקתו כסמנכ"ל הנדסה בהחברה. תנאי העסקתו של מר בריק דומים לתנאי העסקתו של מר שחר קליין, כמפורט בסעיף 8.4.3 לעיל, בשינויים אלה: שכר הבסיס (משכורת) יעמוד על סך חודשי של 70 אלפי ש"ח, ותקרת העלות החודשית הממוצעת לחברה של התנאים הנלווים להם יהיה זכאי תהיה 17,000 ש"ח.

#### 8.5 גמול לדירקטורים

הדירקטורים בחברה (אשר אינם מועסקים בתפקיד אחר בחברה ולמעט יו"ר דירקטוריון פעיל) יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות המרבי בהתאם לדרגת החברה, בהתאם לתקרה שחלה לגבי גמול דירקטור חיצוני (גמול השתתפות וגמול שנתי) לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000), כפי שיהיו מעת לעת, תוך אפשרות להבחנה בתגמול בין "דירקטור מומחה" לבין שאינו מומחה, ככל שרלוונטי. כן יהיו זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הנ"ל והוראות כל דין, ולתגמול נוסף, ככל שיאושר, התואם את מדיניות התגמול של החברה.

#### 8.6 מדיניות תגמול

סמוך לפני תאריך התשקיף אישרו הדירקטוריון ובעלי המניות בחברה את מדיניות התגמול המצורפת כנספח "1" לפרק זה. בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהיה בתוקף עד לתום חמש שנים מהמועד שבו תהפוך החברה לתאגיד מדווח.

#### 8.7 פטור, שיפוי וביטוח

##### 8.7.1 התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

סמוך לפני תאריך התשקיף אישרו הדירקטוריון ובעלי המניות בחברה רכישה של הפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה המפורטות להלן (להלן: "הפוליסות"), ואת הכללתם בפוליסות של כל נושאי המשרה של החברה המכהנים בחברה בתאריך התשקיף וכן נושאי משרה נוספים כפי שיכהנו בחברה מעת לעת:

##### א. הפוליסה השוטפת: פוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה למתן כיסוי

ביטוחי על בסיס מועד הגשת התביעה, בגבולות אחריות של עד 30 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לחוק חוזה הביטוח השתמ"א-1981, המבטחת את כל הדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות בעלי שליטה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה ו/או נושאי משרה שלבעלי השליטה יש בהם עניין אישי), כפי שיכהנו מעת לעת, בחברה ובחברות בנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, כולן או חלקן, בהתאם לשיקול דעתה של החברה, וכן נושאי משרה המכהנים בחברות קשורות מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות. החברה רשאית, בכפוף להוראות מדיניות התגמול שלה, להאריך או לחדש פוליסת ביטוח קיימת

(ככל שתהיה) ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, עם אותו מבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה בתנאי שוק, בהוצאה שאינה מהותית לחברה. פוליסת הביטוח תורחב ותכסה גם תביעות אזרחיות שתוגשנה כנגד החברה עצמה (במובחן מתביעות כנגד נושאי המשרה בה) שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך בקשר עם ניירות הערך של החברה הנסחרים בבורסה בת"א ( Entity Coverage for Securities Claims). להרחבה זו ייקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיהם זכותם של נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטחים קודמת לזכותה של החברה.

ב. פוליסת RUN OFF – פוליסה המכסה את נושאי המשרה בגין פעילות העבר באמצעות כיסוי מסוג תקופת גילוי מוארכת בגין תקופת העבר שאינה נכללת בתאריך הרטרואקטיבי הנקוב בפוליסה שנערכה לפי הפוליסה השוטפת שפרטיה לעיל, וזאת לתקופת ביטוח של עד 7 שנים ("RUN OFF") ובגבולות אחריות של עד 30 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לחוק חוזה הביטוח התשמ"א-1981. עלות הפרמיה הכוללת בגין כיסוי זה וגובה ההשתתפות העצמית של החברה יהיו בהתאם לתנאי שוק הביטוח במועד רכישת הביטוח וכן שעלות הפרמיה אינה מהותית לחברה.

ג. פוליסת POSI – הרחבה של הפוליסה השוטפת לכיסוי ההנפקה הראשונית או לחילופין פוליסה ייעודית נפרדת מסוג POSI (Public Offering of Securities Insurance) (להלן: "פוליסת POSI"), לביטוח אחריותם וחבותם של החברה, הדירקטורים, נושאי המשרה ובעלי השליטה בחברה, בגין תביעות אפשרויות הנובעות מההנפקה הראשונית לציבור של ניירות ערך על ידי החברה על פי תשקיף זה, כאשר פוליסת POSI תכלול את התנאים העיקריים שלהלן: גבול אחריות של עד 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח של עד 7 שנים מיום ההנפקה בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לחוק חוזה הביטוח התשמ"א-1981. הפרמיה וההשתתפויות העצמיות של החברה בגין הרחבת הפוליסה כאמור או בגין פוליסת ה-POSI יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד רכישת פוליסת ה-POSI או הרחבת פוליסת נושאי משרה של החברה בהוצאה שאינה מהותית לחברה.

#### מתן התחייבות לפטור .8.7.2

סמוך לפני תאריך התשקיף אישרו הדירקטוריון ובעלי המניות מתן התחייבות לפטור (להלן: "כתב הפטור") לנושאי המשרה המכהנים בחברה בתאריך התשקיף וכן נושאי משרה נוספים כפי שיכהנו בחברה מעת לעת. בהתאם לכתב הפטור ובכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 לחוק החברות וכל הוראות דין שתבוא במקומם, החברה מתחייבת לפטור מראש את נושאי המשרה מאחריות כלפיה, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) ובלבד שנעשתה בתום

לב ובתוקף היותו נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. נוסח כתב הפטור מצורף כנספח "2" לפרק זה.

#### מתן התחייבות לשיפוי .8.7.3

סמוך לפני תאריך התשקיף אישרו הדירקטוריון ובעלי המניות מתן התחייבות לשיפוי (להלן: "**כתב השיפוי**") לנושאי המשרה המכהנים בחברה בתאריך התשקיף וכן נושאי משרה נוספים כפי שיכהנו בחברה מעת לעת. בהתאם לכתב השיפוי התחייבה החברה לשפות נושא משרה בשל חבות שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה או נציגה החברות קשורות לה, והכל בהתאם לחבויות אשר מפורטות בכתב השיפוי המצורף כנספח "3" לפרק זה.

#### החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין .8.8

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה, סמוך למועד פרסום התשקיף ושנה קודם לאותו המועד הם כמפורט בפרק 3 לתשקיף.

נספח "1" - מדיניות תגמול לנושאי משרה

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

**מדיניות תגמול לנושאי משרה**

## 1. כללי

מסמך זה נועד לפרט את מדיניות התגמול לנושאי המשרה של חברת בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ ("החברה" ו"מדיניות התגמול" או "המדיניות", בהתאמה).

מדיניות התגמול של החברה נקבעה בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות-התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013 ("תקנות ההקלות") ולהוראות דין רלוונטיות נוספות (ובכלל זה הנחיות רשות ניירות ערך).

מדיניות תגמול זו מצורפת לתשקיף להשלמה של החברה הצפוי להתפרסם בחודש פברואר 2022 וכולל הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה ("התשקיף"). מדיניות התגמול תיכנס לתוקף ביום הפיכת החברה לחברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), ובהתאם לסעיף 1 לתקנות ההקלות היא תישאר בתוקף למשך 5 שנים ממועד ההנפקה לציבור, אלא אם כן יוחלט על-ידי החברה אחרת.

מדיניות התגמול איננה מקנה זכויות לנושאי המשרה בחברה, ולא תהיה זכות מוקנית לנושא משרה בחברה, מכח עצם אימוץ מדיניות התגמול לקבל איזה מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול. רכיבי התגמול להם יהיה זכאי נושא המשרה יהיו אך ורק אלו שיאושרו לגבי באופן ספציפי על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה (ועדת התגמול, הדירקטוריון, והאסיפה הכללית, לפי העניין, וכפוף להוראות כל דין).

במקרה שנושא משרה יקבל תגמול שהינו נמוך מהתגמול על-פי מדיניות זו או לא כולל את כל הרכיבים המנויים בה, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות תגמול זו, ותנאי העסקתו כאמור לא יצריכו בשל כך את אישור האסיפה הכללית הנדרש במקרה של אישור תנאי כהונה והעסקה בסטייה ממדיניות התגמול.

מדיניות התגמול תחול על תגמול שיאושר החל ממועד אימוץ המדיניות על-ידי האסיפה הכללית של החברה ואילך. אין במדיניות התגמול כדי לפגוע בהתקשרויות קיימות של החברה עם נושאי משרה, לרבות במקרה בו תנאי התגמול עולים על הרפים הקבועים במדיניות זו. למועד אישור המדיניות הראשונה על-ידי דירקטוריון החברה, תנאי התגמול הקיימים של נושאי המשרה תואמים את תנאי מדיניות התגמול, מבלי להביא בחשבון כתבי אופציה לא סחירים שהקצתה החברה לפני הפיכתה לחברה ציבורית, ומענקי הנפקה להם זכאים חלק מנושאי המשרה.<sup>1</sup>

המדיניות מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא מיועדת לנשים וגברים כאחד.

## 2. מטרות מדיניות התגמול לנושאי המשרה

מדיניות התגמול של החברה נועדה לתמוך בהשגת מטרות החברה. בין השיקולים לקביעתה נכללים בין היתר העקרונות והשיקולים הבאים:

- תגמול נושאי המשרה יתאים לגודל החברה ואופי פעילותה.
- התגמול יקדם הלימה בין האינטרסים של בעלי מניות החברה לאלו של נושאי המשרה בה, תוך מתן תמריץ לנושאי המשרה להשיג רמה גבוהה של ביצועים עיסקיים מבלי ליטול סיכונים בלתי סבירים.
- התגמול יקדם את השגת מטרות החברה, תוכניות העבודה שלה ומדיניותה העסקית בטווח הקרוב וגם בראייה ארוכת טווח.
- התגמול יסייע בגיוס ובשימור נושאי משרה מוכשרים בתפקידים של מנהלים בכירים על-מנת שיוכלו להוביל את החברה להצלחה עסקית ולהתמודד עם האתגרים העומדים בפניה.

<sup>1</sup> במסגרת עסקת השינוי המבני שביצעה החברה כמתואר בסעיף 6.2 לתשקיף ("השינוי המבני") הקצתה החברה לחלק מנושאי המשרה לרבות דירקטורים המכהנים בחברה כתבי אופציה לא סחירים, כמפורט בסעיף 3.7 לתשקיף ("האופציות קיימות"), והתחייבה להעניק לחלק מנושאי המשרה המכהנים מענקי הנפקה מיוחדים, כמפורט בפרק 8 לתשקיף ("מענקי ההנפקה"). מובהר כי מדיניות תגמול זו לא תחול ביחס לאופציות הקיימות ומענקי ההנפקה, והם לא יובאו בחשבון בחישוב של התקרות והיחסים המפורטים במדיניות זו.



- יצירת איזון ראוי בין מרכיבי תגמול שונים – מרכיבים קבועים מול משתנים, קצרי טווח מול ארוכי טווח ותגמול במזומן למול תגמול הוני, תוך שמירה על גמישות ניהולית בהתאם לנסיבות והסביבה העסקית המשתנות.
- יצירת קשר בין תגמול נושא המשרה לבין תרומתו להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.

### 3. יחסי התגמול בחברה<sup>2</sup>

בעת אישור תגמול לנושא משרה, יבחנו ועדת התגמול והדירקטוריון, בין היתר, את היחס בין עלות ההעסקה של נושא המשרה שתנאי העסקתו מובאים לאישור לבין עלות ההעסקה הממוצעת והחצינית של שאר עובדי החברה ועובדי הקבלן המועסקים בחברה ואת השפעת היחסים האמורים על יחסי העבודה בחברה, ובשים לב לאופיה של החברה, גודלה, תמהיל כוח האדם המועסק בה ואופי עסקיה.

#### 3.1. היחס בין סך עלות התגמול של כל נושא משרה בחברה לבין עלות התגמול הממוצעת של יתר עובדי החברה ביום אישור מדיניות התגמול

היחס בין סך עלות התגמול המקסימלית בשנת 2022 לכל נושא משרה לפי הסכם העסקתו, לבין עלות התגמול הממוצעת של יתר עובדי החברה הוא כדלקמן:

5.37	יו"ר הדירקטוריון
6.93	מנכ"ל
5.16	נושא משרה אחר

(\* יחס זה משקף התאמה ל-100% משרה ולעבודה במשך שנה קלנדרית שלמה.

#### 3.2. היחס בין סך עלות התגמול המקסימלית בשנת 2022 לכל נושא משרה לפי הסכם העסקתו, לבין עלות התגמול החצינית של יתר עובדי החברה:

7.21	יו"ר הדירקטוריון
9.07	מנכ"ל
6.87	נושא משרה אחר

(\* יחס זה משקף התאמה ל-100% משרה ולעבודה במשך שנה קלנדרית שלמה.

3.3. יצוין, כי אין במדדי היחסים במועד אימוצה לראשונה של מדיניות התגמול של החברה, לקבע ו/או להוות תקרות כלשהן לגבי יחסים ומדדים עתידיים, אשר ייבחנו בכל מועד רלוונטי לפי נסיבות העניין.

### 4. עיקרי התפיסה ומדיניות התגמול של החברה<sup>3</sup>

<sup>2</sup> החישובים בסעיף זה ביחס לעלות התגמול של עובדי החברה שאינם נושאי משרה בוצעו על בסיס נתוני תגמול בפועל של עובדי שותפות בית וגג ותאגידי בת שלה בשנת 2021, טרם ביצוע השינוי המבני. יובהר, כי החישובים נערכו על בסיס פריסת שווי האופציות באופן ליניארי על פני תקופת ההבשלה.

<sup>3</sup> ככל שנושא משרה יועסק במתכונת של נותן שירותים או באמצעות חברת ניהול שבבעלותו (להבדיל מעובד), אזי אלא אם נקבע אחרת במדיניות זו הרכיבים הקבועים הרלוונטיים והתקרות הנקובות במשכורות, כאמור במדיניות תגמול זו, יתורגמו לערכי עלות התקשרות ולדמי הניהול האקוויולנטיים (לרבות עלות הזכויות הסוציאליות והתנאים הנלווים לשכר הבסיסי), בתוספת מע"מ. כמו-כן, הוראות מדיניות זו אינן מגבילות את אופן התקשרות החברה עם נושא משרה, בין כעובד ובין כנותן שירותים או באמצעות חברת ניהול, לרבות אפשרות לשינוי מתווה העסקה במהלך תקופת העסקה, ובלבד שבמועד שינוי כאמור סך עלות ההעסקה לחברה טרם שינוי מתווה ההתקשרות תהיה תואמת לזה שלאחר שינוי המתווה.

#### 4.1. תפיסת התגמול הכולל

התגמול הכולל של נושאי המשרה בחברה יהיה בנוי משילוב של רכיבים קבועים ורכיבים משתנים, כמפורט להלן:

##### ▪ מרכיב קבוע – מרכיב זה כולל שני רכיבי משנה:

[א] שכר בסיס (משכורת); ו-

[ב] תנאים נלווים.

✓ שכר הבסיס (משכורת) נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן אותו הוא משקיע בביצוע תפקידו בחברה ועבור ביצוע מטלות התפקיד השוטפות באופן יום-יומי. שכר הבסיס עשוי להביא לידי ביטוי מצד אחד את כישוריו של נושא המשרה (כגון: ניסיונו, הידע שהוא מביא לתפקיד, מומחיות שצבר בתחום העיסוק, השכלתו, הסמכות מקצועיות שצבר ועוד) ומצד שני את דרישות התפקיד ותחומי האחריות והסמכות שהוא נושא. כמו-כן שכר הבסיס עשוי להתחשב בהסכמי שכר קודמים שהיו עם נושא המשרה, ככל שהיו. גובה שכר זה עשוי להיקבע, גם בשים לב לבסיס השכר לבעלי תפקידים דומים.

✓ התנאים הנלווים, עשויים לכלול תנאים שמקורם בהוראות הדין (כגון הפרשות סוציאליות, ימי חופשה, מחלה, הבראה וכיוצ"ב), תנאים הנובעים מנוהגים המקובלים בשוק העבודה ותנאים נלווים מקובלים אחרים. כן, עשויים להיות זכאים נושאי המשרה להחזר הוצאות שיוציאו במסגרת תפקידם. בהתאם לנהלי החברה כפי שייקבעו מעת לעת.

##### ▪ מרכיב משתנה – מרכיב זה עשוי לכלול:

✓ מענקים – המענקים, לרבות מענקים תלויי ביצועים, נועדו לתגמל את נושא המשרה עבור הישגיו ותרומתו להשגת יעדי החברה במהלך התקופה בגינה הם משולמים ועשוי גם להיות משולם בקרות אירוע מסויים.

✓ תגמול הוני – התגמול ההוני נועד לקשור בין השאת הערך של החברה לבעלי המניות שלה כפי שזו באה לידי ביטוי בעליית ערך המניות של החברה לאורך זמן ובין התגמול הניתן לנושאי המשרה בחברה. מטרת תגמול זה היא ליצור קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה בחברה לבין בעלי המניות שלה.

#### 4.2. היחס המקסימאלי בין התגמול המשתנה לתגמול הכולל

התגמול המשתנה המרבי (לרבות המענק השנתי והתגמול ההוני) לגבי נושא משרה בחברה לא צפוי לעלות על 60% מסך התגמול הכולל של נושא המשרה<sup>4</sup>.

#### 5. רכיבי התגמול<sup>5</sup>

##### 5.1. הרכיב הקבוע (שכר בסיס (משכורת) + תנאים נלווים)

###### 5.1.1. קביעת המשכורת

המשכורת לנושאי המשרה תהיה כפופה לתקרות המפורטות בסעיף 5.1.1.1 להלן. תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה יהיו כפופים לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה על-פי הדין.

<sup>4</sup> מבלי להביא בחשבון את האופציות הקיימות ומענקי ההנפקה, ככל שהם רלוונטיים.  
<sup>5</sup> כל הנתונים בש"ח הנזכרים במסמך זה עשויים להיות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן.

### 5.1.1.1. תקרת שכר הבסיס

שכר הבסיס החודשי (משכורת) לנושאי המשרה בחברה (למשרה מלאה)  
לא תעלה על התקרות הבאות:

עד 100,000 ש"ח לחודש	יו"ר (פעיל)
עד 100,000 ש"ח לחודש	מנכ"ל
עד 85,000 ש"ח לחודש	סמנכ"ל הכספים/ משנה למנכ"ל
עד 75,000 ש"ח לחודש	נושא משרה אחר

חריגה של עד 10% מהטווחים הנ"ל לא תחשב לחריגה או כסטייה מהוראות מדיניות התגמול.

בטרם קביעת שכרו של נושא משרה חדש, עשויה החברה להתחשב ביחס השכר בין נושא המשרה לנושאי משרה אחרים בחברה ובהשפעתו הצפויה על יחסי העבודה בחברה כולה ובהנהלתה.

### 5.1.2. בחינת שכר ועדכון

החברה עשויה לבחון מעת לעת את שכרם של נושאי המשרה ולעדכן במידת הצורך בהתאם למדיניות זו ולהוראות כל דין. במידת הצורך, לצורך קביעת השכר הקבוע לנושא משרה (או עדכוננו), עשויים ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להיעזר בעבודת השוואה לשכר המקובל ביחס לתפקידים דומים בחברות בעלות מאפיינים עסקיים, כלכליים ו/או בעלות מאפייני פעילות דומים.

### 5.1.3. התנאים הנלווים

הרכיב הקבוע בתנאי העסקתם של נושאי המשרה עשוי לכלול גם תנאים סוציאליים כמקובל בשוק העבודה ובהתאם לנוהג בחברה, כגון – חופשה (לרבות אפשרות לצבור ימי חופשה ולפדותם לפני סיום העסקת נושא המשרה והכל בהתאם לנהלי החברה), מחלה, דמי הבראה, הפרשות לקרן פנסיה/קופת גמל/ביטוח מנהלים וקרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה. כמו-כן, נושאי המשרה בחברה עשויים להיות זכאים לתנאים נלווים נוספים ואשר עשויים להיות גם מגולמים על-ידי החברה לצורכי מס, כגון העמדת רכב צמוד כמקובל לנושא משרה בדרגתו והחזקתו (או גמול חלף רכב), טלפון, שירותי תקשורת, עיתונות וספרות מקצועית, סקר רפואי, מימון קורסים מקצועיים, ביטוח בריאות פרטי לנושא המשרה ולבני משפחתו, וכדומה. נושאי המשרה עשויים להיות זכאים להחזר הוצאות שיוציאו במסגרת תפקידם לפי נהלי החברה, כגון הוצאות נסיעה, אירוח ואש"ל. לא נקבעה תקרה בנהלי החברה בהקשר זה.

### 5.1.4. מענק חתימה

כפוף לאישור האורגנים בחברה שאישורם נדרש על-פי דין, נושא משרה עשוי להיות זכאי, בהתאם לתנאי העסקתו כפי שיוסכמו עימו, למענק חתימה (לרבות בגין חידוש חוזה), עד לתקרה של שלוש (3) משכורות.

## 5.2. התגמול המשתנה

### 5.2.1. מענק שנתי

המנכ"ל ונושאי משרה כפופי מנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק שנתי שיורכב מרכיב מדיד ("מענק שנתי מדיד") ו/או מרכיב של מענק שנתי בשיקול דעת ("מענק שנתי בשיקול דעת"), כפוף לתקרות אשר בסעיף 5.2.1.3 להלן. המענק השנתי המדיד והמענק השנתי בשיקול דעת יכוננו במסמך זה ביחד "המענק השנתי". המענק השנתי המדיד יקבע על פי תכנית יעדים שנתית אשר תובא לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מראש לאותה שנה, וככל האפשר סמוך לאישור תוכנית

העבודה/התקציב של החברה. תוכנית היעדים השנתית תהיה בהתאם לעקרונות האמורים להלן.

#### 5.2.1.1. מענק שנתי בשיקול דעת:

נושא משרה עשוי להיות זכאי למענק שנתי בשיקול דעת, כפוף להמלצת המנכ"ל (ככל שמדובר בנושא משרה הכפוף למנכ"ל)<sup>7</sup> וכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון.

המענק השנתי בשיקול דעת למנכ"ל לא יעלה על חלק לא מהותי מסך הרכיבים המשתנים, או 3 משכורות חודשיות, ועבור נושא משרה אחר הכפוף למנכ"ל היקף זה יכול להיות עד לגובה תקרת המענק המפורטת בסעיף 5.2.1.3.

על-אף האמור, המענק בשיקול דעת לגבי נושאי משרה הכפופים למנכ"ל (שאינו בעל שליטה או קרובו), עשוי להיות מאושר על-ידי המנכ"ל בלבד ובלבד שלא יעלה על 3 משכורות.

מענק זה עשוי להיות במקום או בנוסף למענק השנתי המדיד אולם הינו כפוף לתקרת המענק השנתי המפורטת להלן.

#### 5.2.1.2. מענק שנתי מדיד:

המנכ"ל ונושאי משרה כפופי מנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק שנתי מדיד עבור שנה מסויימת, לפי יעדים שייקבעו מראש לגבי אותה שנה או לתקופה ארוכה יותר. המדדים עשויים להיות מדידי חברה ו/או מדדים אישיים, בהתאם למנגנון המתואר להלן.

##### 5.2.1.2.1. הגדרת מדדים ויעדים לתכנית המענקים

המדדים והיעדים לפיהם ימדדו ביצועי נושאי המשרה, לצורך קביעת גובה המענק, עשויים לכלול אחד או יותר משני סוגי המדדים - מדידי חברה ומדדים אישיים (KPIs), והכל כמפורט להלן:

▪ **מדידי חברה:** מדדים כלכליים לביצועי החברה כגון: מכירות (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה או תוכניות העבודה שלה), כניסה לתחומי פעילות חדשים, רווח נקי אחרי מס, רווח לפני מס, שיעור עלייה במחיר המנייה, תשואה על ההון, גיוסי הון ו/או חוב, שיעורי רווחיות וכדומה.

בכל שנה יקבעו מראש ועדת התגמול והדירקטוריון בתוכנית המענקים השנתית לפחות מדד אחד מתוך המדדים ברשימה הנ"ל ואת המשקל שיינתן לכל מדד חברה. המדדים עשויים להיקבע בהתאם לתכניות העסקיות של החברה לאותה שנה.

בהיעדר קביעה אחרת על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, יעדים אלה לגבי נושאי המשרה הכפופים למנכ"ל ייקבעו על-ידי המנכ"ל (ככל שייקבעו).

המענק השנתי המדיד עשוי להיקבע כולו על בסיס מדידי החברה בלבד (ללא מדידי ביצוע אישיים כלל (KPIs)).

<sup>7</sup> על אף האמור, הענקה של מענק שנתי בשיקול דעת למבקר פנים פנימי, ככל שרלוונטי, תהיה כפופה להמלצתם של יו"ר ועדת הביקורת ויו"ר הדירקטוריון, ולאחר מכן לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון.

▪ מדדי ביצוע אישיים (KPIs) – מדדי ביצוע אישיים (KPI), ככל שייקבעו, ייקבעו מדי שנה מראש, על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לגבי המנכ"ל (כפוף לאישורים נוספים לפי דין, ככל שיידרשו), ועל-ידי המנכ"ל לנושאי המשרה הכפופים לו (שאינם בעלי שליטה או מקורבים להם), בהתאם לתפקיד אותו ממלא נושא המשרה ובהתחשב בתוכנית העבודה של החברה.

לכל מדד ביצוע אישי כאמור ייקבע גם משקלו מתוך סך המשקל של מדדי הביצוע האישיים.

#### 5.2.1.2.2. אופן חישוב המענק בפועל לנושאי המשרה

המענק המדיד לכל אחד מנושאי המשרה ייקבע בכל שנה על פי מידת עמידתו של נושא המשרה ביעדים בכל אחד מהמדדים שיקבעו עבורו לשנה הרלוונטית בגינה משולם המענק כאמור לעיל, כאשר החישוב יבוצע בנפרד ביחס לכל מדד<sup>8</sup> ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים

#### 5.2.1.3. תקרות למענק השנתי

בכל מקרה, סך המענק השנתי (קרי המענק השנתי בשיקול דעת ו/או המענק השנתי המדיד, ולרבות המענק המיוחד) לא יעלה עבור המנכ"ל ונושאי משרה הכפופים למנכ"ל על 10 משכורות חודשיות.

#### 5.2.1.4. הפחתת המענק השנתי

הדירקטוריון יהיה רשאי להפחית עד 50% מהמענק השנתי הכולל של נושא משרה עבור שנה מסוימת בנסיבות מיוחדות המצדיקות לפי שיקול דעתו הפחתה כאמור, כגון – תנאי שוק מיוחדים או נסיבות מיוחדות הקשורות עם תפקוד נושא המשרה.

#### 5.2.1.5. אפשרות להשבת סכומים מתוך מענק ששולם לנושאי המשרה

נושאי המשרה ישיבו לחברה את סכום המענק או חלק ממנו במקרה בו יתברר במהלך תקופה של שלוש (3) שנים לאחר תשלום מענק ששולם להם, כי חישוב המענק בוצע על סמך נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה. סכום ההשבה יהיה חלק המענק ששולם עקב הטעות (למעט סכומי מס ששולמו בפועל על-ידי נושא המשרה או נוכח בעת תשלום המענק). מובהר, כי שינוי מדיניות חשבונאית או אימוץ לראשונה של מדיניות חשבונאית לא יגרמו להשבת סכומים כאמור. לצורך ביצוע ההשבה החברה תהא רשאית (באישור ועדת התגמול והדירקטוריון החברה) לקבוע את הסדרי ההשבה כפי שתמצא לנכון, ובכלל זאת תוך קיזוז מסכומים המגיעים ו/או שעשויים להיות מגיעים לנושא המשרה מהחברה, ובלבד שסכום ההשבה יושב לחברה תוך תקופה של לא יותר מ-36 חודשים ממועד קביעתו של אותו סכום.

#### 5.2.1.6. נושא משרה חדש/נושא משרה שעזב

נושא משרה שהצטרף לחברה במהלך השנה יהיה זכאי למענק השנתי (באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה שנה), ובלבד שעבד באותה שנה לפחות 3 חודשים. נושא משרה שעזב את החברה במהלך השנה יהיה זכאי למענק השנתי (באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה שנה) אם עבד בפועל

<sup>8</sup> גילוי על המדדים/יעדים עשוי להינתן בתקנה 21 לדוח התקופתי, כפוף ובהתאם לעמדה משפטית 21-101 "שאלות ותשובות – מדיניות תגמול" שפורסמה על-ידי רשות ניירות ערך בחודש אוקטובר 2016 ותוקנה מעת לעת, למעט בנסיבות המפורטות שם.

באותה שנה לפחות 3 חודשים, אך ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים להפחית את המענק (עד כולו).

על אף האמור, בשים לב לאופי תפקידו ותחומי אחריותו של נושא משרה כפוף מנכ"ל, עשוי להיות נושא משרה כאמור זכאי למענק, כולו או חלקו (בהחלטת הגורם המאשר הנדרש לפי כל דין), גם מבלי להביא בחשבון את תקופות הסף כאמור.

#### 5.2.2. מענק מיוחד

האורגנים המוסמכים של החברה יהיו רשאים להעניק לנושא משרה כפוף מנכ"ל מענק מיוחד ("המענק המיוחד") בשל תרומה מיוחדת של נושא המשרה לפעילות החברה, כפוף לכך שהמענק המיוחד לא יעלה בשנה קלנדארית על משכורת חודשית אחת (1) של אותו נושא משרה, וזאת בכפוף לאישורים הנדרשים לפי כל דין (ככל שנדרשים).

המענק המיוחד לו עשוי להיות זכאי נושא המשרה כאמור, עשוי להיות משולם במקרים שיפורטו בהסכם ההתקשרות עימו או יוגדרו מראש על ידי האורגן המוסמך בחברה, לרבות במקרה של רכישת השליטה בחברה על-ידי צד שלישי, מיזוג החברה עם חברה אחרת, ביצוע גיוס הון ו/או חוב, והשגת יעד אסטרטגי כלשהו של החברה. מענק שלא יקבע מראש בתנאי ההעסקה של נושא המשרה או יוגדר מראש על ידי האורגן המוסמך בחברה יטופל כמענק בשיקול דעת, על כל המשתמע מכך לפי הדין החל.

יובהר, כי המענק המיוחד (והתקרה שלו) הוא מענק נפרד מהמענק השנתי האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, אך עם זאת, סך המענק, לרבות המענק המיוחד, כפוף לתקרות הנקובות בסעיף 5.2.1.3 לעיל.

#### 5.2.3. תגמול הוני

5.2.3.1. מתוך ראיית היתרונות הגלומים בתכניות תגמול הוני ככלי להנעת ושימור מנהלים, עשויה החברה להציע, מעת לעת, לנושאי המשרה שלה, להשתתף בתכנית תגמול הוני, כאשר היקף התגמול ההוני שיוענק לכל נושא משרה עשוי להתחשב בתפקידו, מעמדו, הישגיו וכיוצא בזה ("תגמול הוני").

5.2.3.2. התגמול ההוני יכול שיוענק בצורה של אופציות, או בצורה של מכשירי תגמול הוני אחרים הניתנים למימוש או המרה למניות רגילות של החברה (למעט RSUs ובלבד שמכשיר הוני שכזה יהיה תשלום מבוסס מניות. במקרה כזה, האמור להלן יחול בשינויים המחויבים).

5.2.3.3. תוכנית התגמול ההוני תהיה כפופה, בין היתר, למגבלות הבאות:

- **תקרה.** היקף התגמול ההוני (במונחי שווי הוגן במועד ההענקה) לא יעלה בגין שנת הבשלה (מחושב באופן ליניארי על-פני שנות ההבשלה) על 8 משכורות שנתיות, בחישוב שנתי, בהתבסס על שכר למשרה מלאה. יובהר, כי שווי ההטבה לא יופחת בשל שיעור משרה חלקי. שיעור הדילול של כלל האופציות לעובדים שטרם הובשלו במועד ההענקה לא יעלה על 7%.

- **תקופת הבשלה.** תקופת הבשלה של התגמול ההוני לא תפחת משלוש שנים (ממועד אישור ההקצאה על-ידי הדירקטוריון, מועד תחילת כהונה או חידושה, או מועד אחר, שלא יקדם למועד תחילת הכהונה או חידושה, לפי המקרה) עד הבשלה של מלוא התגמול ההוני, כאשר התגמול ההוני עשוי להיות מחולק למנות אשר תבשלנה לשיעורין על-פני אותן שלוש שנים (או תקופה ארוכה יותר). תנאי ההבשלה עשויים לכלול גם הוראות בדבר האצת תקופות ההבשלה,

למשל במקרים המתאימים הנובעים משינוי שליטה בחברה או כתוצאה מסיום כהונה/ יחסי העבודה, בין היתר, בשל נסיבות מיוחדות כגון נכות או מוות.

▪ **מחיר המימוש.** מחיר המימוש של התגמול ההוני בדמות אופציות לרכישת מניות החברה לא יפחת מאחת החלופות שלהלן: (1) ממוצע מחיר מניית החברה ב-30 ימי המסחר שיקדמו למועד החלטת הדירקטוריון המאשרת את הענקת האופציות; (או 2) מחיר ההנפקה לגבי אופציות המוענקות בסמוך לפני הנפקת החברה או בסמוך לאחריה; (או 3) מחיר המניה במועד אישור ההענקה, הכל כפי שייקבע על-ידי הדירקטוריון. מחיר המימוש עשוי להיות מעודכן במקרים של חלוקת דיבידנד וכדומה.

## **6. שכר דירקטורים, יו"ר הדירקטוריון פעיל**

דירקטורים בחברה (אשר אינם מועסקים בתפקיד אחר בחברה ולמעט יו"ר דירקטוריון פעיל, ככל שיהיה) יהיו זכאים – והכל כפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה ובהתאם להוראות כל דין – לגמול שנתי וגמול השתתפות (בדומה לדח"צים) המרבי בהתאם לדרגת החברה בהתאם לתקרה שחלה לגבי גמול דירקטור חיצוני (גמול השתתפות וגמול שנתי) לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס-2000), כפי שיהיו מעת לעת, תוך אפשרות להבחנה בתגמול בין "דירקטור מומחה" לבין שאינו מומחה, ככל שרלוונטי. כן יהיו זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הנ"ל והוראות כל דין ולתגמול בנושא ביטוח, שיפוי ופטור בגבולות תנאי מדיניות התגמול.

למעט תגמול כאמור לא יהיו זכאים הדירקטורים (שאינם יו"ר דירקטוריון פעיל) לתגמול נוסף ויתר הוראות מדיניות התגמול בגין הרכיבים להם הם אינם זכאים, לא יחולו.

כן מובהר, כי החברה תהיה רשאית להתקשר עם גורם בו מחזיק דירקטור ו/או שהינו בעל שליטה בו ו/או שקיים לו עניין אישי בהתקשרות עימו, בקשר עם קבלת שירותים עסקיים/כלכליים לחברה, שאינם בגין כהונת הדירקטור בה כנושא משרה, ותגמול בגין שירותים כאמור לא ייחשב כתגמול בגין כהונה כדירקטור ולא יהיה כפוף להוראות מדיניות התגמול (אך יהיה כפוף לאישורים לפי כל דין).

מובהר כי החברה תהא רשאית לקבוע תנאי תגמול ליו"ר דירקטוריון פעיל, הכוללים (לפי העניין) תנאי תגמול קבוע ו/או משתנה, לרבות תגמול הוני, והכל בהתאם לתנאי מדיניות התגמול ובכפוף לאישורים הנדרשים לפי כל דין, וזאת חלף ו/או בנוסף לגמול הדירקטורים כאמור לעיל.

## **7. תנאי סיום כהונה**

### **7.1. הודעה מוקדמת**

יו"ר דירקטוריון פעיל עשוי להיות זכאי לתקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על **6 חודשים**; מנכ"ל החברה עשוי להיות זכאי לתקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על **6 חודשים**; ונושא משרה אחר, עשוי להיות זכאי לתקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על **4 חודשים**. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש נושא המשרה להמשיך ולמלא את תפקידו, אלא אם תחליט החברה שהוא לא ימשיך למלא את תפקידו בפועל, ונושא המשרה עשוי להיות זכאי להמשיך לקבל את כל תנאי הכהונה וההעסקה בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי וסיום העסקתו בחברה בתום תקופת ההודעה המוקדמת או שיקבל תשלום פדיון הודעה מוקדמת ואז תסתיים העסקתו לאלתר, לפי העניין (לסכום הפדיון עשויות להיווסף הפרשות סוציאליות).

### **7.2. תקופת הסתגלות / מענק פרישה**

נושא המשרה עשוי להיות זכאי לתקופת הסתגלות (בנוסף לתקופת הודעה המוקדמת כאמור לעיל) ו/או מענק פרישה שלא יחרגו יחדיו מ-3 משכורות חודשיות. תקופת ההסתגלות או מענק הפרישה יאושרו לנושא משרה בהתחשב בתנאי כהונתו והעסקתו של נושא המשרה, בתקופת העסקתו/כהונתו של נושא המשרה, בביצועי החברה בתקופת העסקתו/כהונתו, בתרומתו של נושא המשרה לחברה ובנסיבות עזיבתו. ועדת התגמול והדירקטוריון עשויים להתנות את תשלום מענק הפרישה בתקופת העסקה/כהונה מינימאלית של נושא המשרה בחברה.

במהלך תקופת ההסתגלות עשוי נושא המשרה להיות זכאי למלוא תנאי ההעסקה להם היה זכאי במהלך תקופת העסקתו בחברה, לא כולל המענק השנתי. החברה תהיה רשאית לפדות את תקופת ההסתגלות, כולה או מקצתה. נושא המשרה עשוי להיות זכאי לתגמול ההוני בגין תקופה זו.

#### **8. פרוט הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי לנושאי משרה**

כל נושא משרה בחברה (לרבות כל הדירקטורים) יהיה זכאי, בנוסף לרכיבי התגמול כאמור במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, להיכלל בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה, ולקבלת כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, בנוסחים המצורפים לפרק 8 לתשקיף, והכל כפוף להוראות כל דין.

החברה תהיה רשאית, בכל עת במהלך תקופת מדיניות תגמול זו, לרכוש פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כפי שיכנהו בחברה מעת לעת, הכוללת גם את נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בתאגיד בת של החברה, להאריך ו/או לחדש פוליסת ביטוח קיימת ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, עם אותו מבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, לביטוח אחריות דירקטורים ו/או נושאי משרה ("פוליסות הביטוח"), ובלבד שפוליסות הביטוח שתרכוש החברה תהיינה בתנאי שוק, והתקשרויות אלו לא תהיינה עשויות להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה ותהיינה על בסיס עיקרי התנאים המפורטים להלן, וועדת התגמול אישרה זאת.

גבולות האחריות במסגרת פוליסות הביטוח לא יעלו על סך של 30 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח, בצירוף הוצאות משפט סבירות מעבר לגבולות האחריות, ביחס לטריטוריות בהן ניתן לבטח הוצאות משפט מסוג זה. פוליסת הביטוח יכול שתורחב לכלול כיסוי גם לחברה בגין תביעות שעניינן ניירות ערך (Entity Coverage for Securities Claims), וכן תביעות שעניינן יחסי עובד-מעביד (Entity employment practice claims) ותביעות מסוגים נוספים שניתן יהיה לבטח בגינן בעתיד, ויכול שתירכשנה בנוסף לפוליסה השוטפת גם פוליסה מסוג Run Off לתקופה של עד 7 שנים בגבולות אחריות של עד 30 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לחוק חוזה הביטוח התשמ"א-1981 וכן הרחבה לכיסוי ההנפקה הראשונית או לחילופין פוליסה ייעודית נפרדת מסוג (Public Offering of POSI Securities Insurance), בגבול אחריות של עד 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח של עד 7 שנים מיום ההנפקה בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לחוק חוזה ביטוח תשמ"א-1981. בנוסף, אפשר שייקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח לפיהם זכותם של נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.

סכום השיפוי שתעמיד החברה מכח התחייבות לשיפוי, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה במצטבר, בגין חבות כספית שהוטלה עליהם לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לא יעלה על הגבוה מבין 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לפי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים (שנתיים או רבעוניים) הידועים לפני התשלום בפועל, או 50 מיליון ש"ח.

#### **9. אישור שינוי לא מהותי בתנאי העסקה**

שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה (שאינו בעל שליטה או קרוב) יהיה טעון את אישור המנכ"ל בלבד, ובלבד שתנאי כהונתו והעסקתו המעודכנים של נושא המשרה אינם חורגים מהתקרות וההוראות של מדיניות התגמול ובכפוף להוראות כל דין; לעניין זה, "שינוי לא מהותי" - הגבוה מבין מענק מצטבר של 3 משכורות (המאושר כשינוי לא מהותי), או שינוי מצטבר (המאושר כשינוי לא מהותי) של עד 10% מהעלות הכוללת של סך התגמול השנתי של נושא



המשרה ביחס לעלות זו כפי שזו עמדה במועד אישורם לאחרונה של תנאי התגמול של נושא המשרה על-ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, או במועד אישורה לראשונה של מדיניות התגמול של החברה, לפי המאוחר. שינויים שאינם מהותיים כאמור, ככל שיבוצעו, ידווחו לוועדת התגמול.

ביחס לשינוי לא מהותי בתנאי רכיבי התגמול של המנכ"ל, לעניין הוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות, יחולו הקריטריונים ל-"שינוי לא מהותי", כאמור לעיל, בשינויים המחויבים, כאשר אלה ייבחנו לעומת תנאי תגמול המנכ"ל כפי שאושרו לאחרונה על-ידי ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, או במועד אישורה לראשונה של מדיניות התגמול של החברה, לפי המאוחר.

\*\*\*

## נספח "2" – כתב פטור לנושאי משרה

### בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

(להלן: "החברה")

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_ (להלן: "נושא המשרה")

א.ג.נ,

#### הנדון: כתב פטור מאחריות

<b>הואיל</b>	והחברה רשאית לתת פטור מראש לנושא משרה בחברה מאחריות בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון ולהוראות כל דין ;
<b>והואיל</b>	והחברה קיבלה את ההחלטות הנדרשות על פי כל דין למתן התחייבות מראש לפטור נושאי משרה בחברה, בהתאם לכתב פטור מאחריות זה (להלן: "כתב הפטור");
<b>והואיל</b>	והינך מכהן/ת ו/או כיהנת ו/או הינך עשוי/ה לכהן כנושא/ת בחברה ו/או בחברות או שותפויות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או שהינך מועסק/ת ו/או הועסקת ו/או הינך עשוי/ה להיות מועסק/ת בחברה ו/או בחברות או שותפויות בנות ו/או חברות או שותפויות קשורות של החברה.

#### **לפיכך מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך כדלקמן:**

#### **1. כותרות והגדרות**

- 1.1. הכותרות בכתב הפטור נועדו לצרכי נוחות ולא ישמשו לצורך פירוש כתב פטור מאחריות זה או הוראה מהוראותיו.
- 1.2. בכתב פטור זה תהא למונחים הבאים המשמעות הרשומה בצידי, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים. לכל מונח או ביטוי אחר בכתב פטור זה תהא המשמעות שניתנה לו בחוק החברות, ובאין הגדרה בחוק החברות תהיה המשמעות שניתנה לו בחוק ניירות ערך, אלא אם מצוין במפורש אחרת, או אם מצריך נוסח הכתוב פירוש אחר. ואלה המונחים:

"חוק החברות"	- חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שישונה מעת לעת ;
"חוק ניירות ערך"	- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שישונה מעת לעת ;
"חברה"	- חברה, שותפות רשומה או שותפות מוגבלת ;
"חברה בת" או "חברות בנות"	- כל חברה אשר החברה היא בעלת שליטה בו, כמשמעות "שליטה" בחוק ניירות ערך, וכן לצורך כתב פטור זה – כל חברה קשורה של החברה ו/או תאגיד אחר ולרבות חברה פרטית בשליטתו, באמצעותם פעל נושא המשרה ככזה בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או בתאגיד אחר.

- **"חברה קשורה"**  
 - כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך וכן לצורך כתב פטור זה – חברה או תאגיד אחר כלשהו שאינו החברה או חברה בת, שהחברה ו/או חברת בת שלה מחזיקה בו בזכויות, במישרין או בעקיפין, או בעלת עניין בו.
- **"פעולה"**  
 - כל החלטה ו/או פעולה, בין במעשה ובין במחדל לרבות החלטה ו/או פעולה בתקופת כהונתו או העסקתו של נושא המשרה שנעשו לפני תאריך כתב הפטור.
- **"התקנון"**  
 - תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שיתוקן מעת לעת.

## **2. תוקפו של כתב הפטור**

בכפוף לכל האמור להלן בכתב פטור זה, מובהר בזאת, כי כתב פטור זה יהא בתוקף רק החל ממועד אישורו על ידי האורגנים של החברה, כאשר נושא המשרה יידרש לחתום בסוף כתב פטור זה ולמסור את העותק החתום לחברה, ואולם אין באי החתימה על ידי נושא המשרה כדי לפגוע בתוקפו של כתב הפטור.

## **3. פטור מאחריות**

בכפוף למגבלות הקבועות בתקנון ובהוראות דין כפי שיהיו מעת לעת ושלא ניתן להתנות עליהן, החברה פוטרת בזאת את נושא המשרה מראש ובדיעבד, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) ו/או בשל כל הפרה אחרת שהדין מתיר לחברה לפטור נושא משרה בה בגינה, אשר נגרם כתוצאה מפעולותיו בתום לב ובתוקף היותו נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

## **4. תקופת הפטור**

התחייבות החברה לפטור לפי כתב פטור זה תעמוד לזכות נושא המשרה ו/או לזכות עזבונו ללא הגבלת זמן וזאת גם לאחר סיום תפקידו בניהול בחברה ו/או סיום העסקתו בחברה ו/או כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או כהונתו כנושא משרה בחברות בנות, לפי המקרה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור נעשו בעת ביצוע תפקידו כאמור וזאת ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו זכאי נושא המשרה לפטור מאחריות לפי כתב פטור מאחריות זה.

## **5. שונות**

- 5.1. התחייבויות החברה על פי כתב פטור זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. היה ויקבע כי הוראה מהוראות כתב פטור מאחריות זה אינה ניתנת לאכיפה ו/או הינה חסרת תוקף מטעם כלשהו ו/או במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראות דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור זה.
- 5.2. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת, לבטל את הפטור על פי כתב פטור זה, או לשנות תנאי מתנאיו, בין בנוגע לכל נושאי המשרה ובין בנוגע לחלק מהם ככל שהוא מתייחס לאירועים שיחולו לאחר מועד השינוי – ובלבד שנתנה לנושא המשרה הודעה מוקדמת על כוונתה זו, בכתב, לפחות 90 יום לפני המועד בו תכנס החלטתה לתוקף. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי כל החלטה כאמור, אשר יש בה כדי להרע את תנאי כתב פטור זה או לבטלו, לא תהא בעלת

תחולה רטרואקטיבית מכל סוג שהוא וכתב הפטור טרם שינויו או ביטולו, לפי העניין, ימשיך לחול ולהיות תקף לכל דבר ועניין בנוגע לכל אירוע אשר טרם השינוי או הביטול.

5.3. למניעת ספקות נקבע בזאת כי כתב פטור זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מבטח ואינו ניתן להמחאה. למען הסר ספק, במקרה של פטירה (חוי"ח), כתב פטור זה יחול על חליפו של נושא המשרה לפי הוראות כל דין לרבות על עיזבונו.

5.4. שום ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על ידי החברה או על ידי נושא המשרה לא יפורשו בשום נסיבות כויתור ולא יפגעו בזכויות והתחייבויות הצדדים על פי כתב פטור זה ו/או על פי כל דין.

5.5. הדין החל על כתב פטור זה הינו הדין בישראל.

5.6. כתב פטור זה מהווה הסכמה בלעדית וממצה של התנאים וההוראות החלים על ההתקשרות בין החברה לבין נושא המשרה ביחס לנושאים הנדונים בו. מסמך זה גובר על כל הסכמה, הצהרה, הסכם והבנה שנעשו, אם נעשו, בין החברה לבין נושא המשרה בעניינים האמורים בכתב פטור זה, בין בעל פה ובין בכתב, בטרם נחתם כתב זה, וזאת ככל שהם עומדים בסתירה להתחייבויות החברה על פי כתב פטור זה.

5.7. ככל שניתן לנושא המשרה כתב פטור קודם ו/או כתב שיפוי, מודגש בזה כי אלו ימשיכו לחול במלואם, ללא שינוי, ביחס לכל האירועים והעילות אותם הם מכסים. ואין באמור בכתב פטור זה ככדי לגרוע מהתחייבות החברה לשיפוי כמפורט בכתב השיפוי שניתן ו/או יינתן לך על ידי החברה.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה שהוסמכו כדין, ביום \_\_\_\_\_.

---

**בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**

אני מאשר קבלת כתב זה ומאשר את הסכמתי לכל תנאיו:

---

**חתימת נושא המשרה**

תאריך: \_\_\_\_\_

**בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**

(להלן: "החברה")

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד:

\_\_\_\_\_ (להלן: "נושא המשרה")

א.ג.נ.,

**הנדון: כתב התחייבות לשיפוי נושא משרה**

והחברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושאי משרה בחברה מאחריות בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון ולהוראות כל דין;	<b>הואיל</b>
והחברה קיבלה את ההחלטות הנדרשות על פי כל דין למתן התחייבות מראש לשפות נושאי משרה בחברה, בהתאם לכתב התחייבות לשיפוי זה (להלן: "כתב השיפוי");	<b>והואיל</b>
והינך מכהן/ת ו/או כיהנת ו/או הינך עשוי/ה לכהן כנושא/ת בחברה או שהינך מועסק/ת ו/או הועסקת ו/או הינך עשוי/ה להיות מועסק/ת בחברה ו/או בחברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה.	<b>והואיל</b>

**לפיכך מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך כדלקמן:**

**1. מבוא, כותרות והגדרות**

- 1.1. המבוא והתוספת לכתב השיפוי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הכותרות בכתב השיפוי נועדו לצרכי נוחות ולא ישמשו לצורך פירוש כתב השיפוי או הוראה מהוראותיו.
- 1.3. למונחים הבאים בכתב השיפוי תהא המשמעות הרשומה בצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:

"אדם אחר" - לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת;

"חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שישונה מעת לעת;

"חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שישונה מעת לעת;

- **"נושא משרה"** - כמשמעות מונח זה בחוק החברות, לרבות כל אדם שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי;
- **"חברה"** - חברה, שותפות רשומה או שותפות מוגבלת;
- **"חברה בת" או "חברות בנות"** - כל חברה אשר החברה היא בעלת שליטה בו, כמשמעות "שליטה" בחוק ניירות ערך, וכן לצורך כתב השיפוי – כל חברה קשורה של החברה ו/או תאגיד אחר ולרבות חברה פרטית בשליטתו, באמצעותם פעל נושא המשרה ככזה בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או בתאגיד אחר;
- **"חברה קשורה"** - כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך וכן לצורך כתב השיפוי - תאגיד אחר כלשהו שאינו החברה או חברת בת, שהחברה ו/או חברת בת שלה מחזיקה בו בזכויות, במישרין או בעקיפין, או בעלת עניין בו;
- **"פעולה"** - כל החלטה ו/או פעולה, בין במעשה ובין במחדל, לרבות החלטה ו/או פעולה בתקופת כהונתו או העסקתו של נושא המשרה שנעשו לפני תאריך כתב השיפוי;
- **"הליך אכיפה מנהלית"** - הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988;
- **"הפוליסה"** או **"פוליסת הביטוח"** - פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שנרכשה, אם נרכשה, או שתירכש, אם תירכש, על ידי החברה, בין בפוליסה אחת ובין ביותר מפוליסה אחת;
- **"התקנון"** - תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שיתוקן מעת לעת.

1.4. לכל מונח או ביטוי אחר בכתב השיפוי תהא המשמעות שניתנה לו בחוק החברות, ובאין הגדרה בחוק החברות תהיה לו המשמעות שניתנה לו בחוק ניירות ערך, אלא אם מצוין במפורש אחרת או אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר.

## 2. תוקפו של כתב השיפוי

2.1. כתב השיפוי יהא בתוקף רק החל ממועד אישורו על ידי האורגנים של החברה, כאשר נושא המשרה יידרש לחתום עליו במקום המיועד לכך ולמסור את העותק החתום לחברה, ואולם אין באי החתימה על ידי נושא המשרה כדי לפגוע בתוקפו של כתב השיפוי. מוסכם בזה, כי אם קיבל נושא המשרה התחייבות קודמת של החברה לשיפוי, הסכמתו לקבל כתב שיפוי זה מהווה הסכמתו הבלתי הדירה לכך שסך כל התחייבויות החברה לשיפוי לא תעלנה בסכומן על האמור בכתב שיפוי זה. עם זאת, הסכמתו של נושא המשרה לקבלת כתב שיפוי זה לא תגרע מתוקפו של כתב השיפוי הקודם לגבי תקופת כהונתו של נושא המשרה, טרם הענקת כתב שיפוי זה.

2.2. התחייבויות החברה לשיפוי לפי כתב השיפוי יעמדו לזכותו של נושא המשרה ו/או לזכות חליפו על פי דין, לרבות עזבונו, ללא הגבלת זמן, גם לאחר סיום כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, לפי המקרה, ללא תלות במועד גילוי האירוע בגינו הוא זכאי לשיפוי לפי כתב שיפוי זה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתנת ההתחייבות לשיפוי נעשו בעת

כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, ולרבות ביחס לפעולות שהחלו לפני מועד כתב השיפוי, וזאת גם אם ההתחייבות לשיפוי לא תחודש בעתיד.

2.3. התחייבויות החברה במסגרת כתב השיפוי כפופות להוראות מסמכי ההתאגדות של החברה ולהוראות הדין שלא ניתן להתנות עליהן, ובפרט לכל מניעה על פי דין לשיפוי נושא המשרה, ככל שתהיה (להלן יחד: "**ההוראות המחייבות**").

2.4. התחייבויות החברה על פי כתב השיפוי יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. היה וייקבע כי הוראה מהוראות כתב השיפוי אינה ניתנת לאכיפה ו/או כי היא חסרת תוקף מטעם כלשהו ו/או במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב השיפוי לבין הוראה מחייבת שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר ההוראה המחייבת האמורה, אך לא יהיה בכך לפגוע או לגרוע מתוקפן של כל יתר הוראות כתב השיפוי.

### 3. התחייבות לשיפוי ועילות השיפוי

3.1. החברה מתחייבת בזאת לשפות את נושא המשרה מראש בשל כל אחת מהחבובות וההוצאות להלן (להלן: "**עילות השיפוי**"): :

3.1.1. חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט. התחייבות למתן שיפוי בהתאם לסעיף זה מוגבלת לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי (להלן: "**התוספת**"), אשר לדעת דירקטוריון החברה הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ובלבד שסכום השיפוי המרבי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה במצטבר, ביחס לחבות האמורה, על פי כלל כתבי השיפוי שהוענקו ו/או יוענקו לנושאי משרה על ידי החברה מעת לעת לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה, נכון למועד השיפוי בפועל או חמישים מיליון ש"ח, לפי הגבוה (להלן: "**סכום השיפוי המרבי**"), שהינו סכום שדירקטוריון החברה קבע כסביר בנסיבות העניין ;

3.1.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי. בפסקה זו, תהיינה למונחים "**סיום הליך פלילי בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתח בו חקירה פלילית**" ו-"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**", המשמעות שנקבעה להם בסעיף 260(א)(א1) לחוק החברות ;

3.1.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית ;

3.1.4. הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלית, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין ;

3.1.5. תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך ;

3.1.6. כל חבות או הוצאה אחרת שהוציא נושא המשרה, המותרת בשיפוי על פי דין, כפי שיתוקן מעת לעת.

- 3.2. בכפוף להוראות כל דין, החברה לא תשפה את נושא המשרה בגין חבות כספית אשר תוטל עליו או הוצאות שיחויב בהן או שיוציא בשל אחד מאלה:
- 3.2.1. הפרת חובת אמונים כלפי החברה או כלפי חברת הבת שלה או חברה קשורה, למעט הפרת חובת אמונים בתום לב כאשר היה לנושא המשרה יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה ו/או חברת הבת שלה ו/או החברה הקשורה.
- 3.2.2. הפרת חובת זהירות כלפי החברה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.
- 3.2.3. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.
- 3.2.4. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שיוטל על נושא המשרה.
- 3.2.5. הליך אכיפה מנהלית למעט כמפורט בסעיפים 3.1.4 ו-3.1.5 לעיל.
- 3.2.6. תביעה, לרבות תביעה שכנגד, של החברה בעקבות תביעה שהגיש נושא המשרה כנגד החברה, שהחברה זכתה בה כנגד נושא המשרה.

#### 4. הוראות נוספות

- 4.1. מובהר בזאת, כי אין בתשלום השיפוי האמור לעיל כדי לפגוע בזכות נושא המשרה ו/או החברה לקבל תגמולי ביטוח בגין אירועים המעמידים עילות שיפוי, המבוטחים בפוליסת הביטוח, בכפוף להוראות סעיף 9.3 להלן. כן יובהר כי השיפוי יחול בגין סכומי השתתפות עצמית בהם יחויב נושא המשרה מכח פוליסת הביטוח. מודגש במפורש, כי תשלומי החברה על פי כתב השיפוי יהיו "רובד נוסף" מעבר לסך כל תגמולי הביטוח שישולמו על ידי המבטח על פי פוליסת הביטוח, אם כאלה ישולמו.
- 4.2. מודגש כי התחייבות זו לשיפוי אינה מהווה חוזה לטובת צד שלישי כלשהו, לרבות מבטח כלשהו, והיא אינה ניתנת להמחאה. לא תהא לאף צד שלישי כלשהו, לרבות מבטח, כל זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום שמחויב מבטח לשלם על פי הסכם ביטוח שנערך עמו, למעט ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כאמור.
- 4.3. אם סך סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם לנושאי המשרה בהתאם לסעיף 3.1.1 לעיל בחברה יעלה במועד כלשהו על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) יחולקו סכום השיפוי המרבי או יתרתו בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי בגין דרישות שהגישו לחברה ולא שולמו להם לפני אותו מועד (להלן: "**נושאי המשרה הזכאים**"), באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה הזכאים, בפועל, יחושב על פי היחס שבין סכום החבות בת השיפוי של כל אחד מנושאי המשרה הזכאים לבין סכום החבויות בנות השיפוי של כל נושאי המשרה הזכאים במצטבר.
- 4.4. אם במועד השיפוי בפועל יהיה ידוע לחברה על אירועים נוספים שהיא עלולה לחוב בהם עקב מתן כתב השיפוי לנושאי משרה אחרים בחברה (להלן: "**מקרי שיפוי אחרים**") והסכום המצטבר שהחברה עלולה לחוב בו בגין כתב השיפוי ובגין מקרי השיפוי האחרים עולה על סכום השיפוי המרבי, תהא החברה רשאית לעכב תחת ידה את הסכום אשר לדעתה יהיה דרוש לה כדי לעמוד בהתחייבותה גם כלפי נושאי המשרה האחרים ולשלם את היתרה (כולה או חלקה, לפי המקרה) לאחר שיתברר סופית הסכום הכולל שעל החברה לשלם בגין התחייבויותיה הנ"ל.
- 4.5. שילמה החברה סכומי שיפוי לנושאי משרה בחברה בגובה סכום השיפוי המרבי, לא תישא החברה בסכומי שיפוי נוספים אלא אם תשלום סכומי השיפוי הנוספים יאושרו בידי האורגנים בחברה שיהיו מוסמכים לאשר הגדלה זו על פי דין, במועד תשלום סכומי השיפוי הנוספים ובכפוף לשינוי תקנון החברה, אם נדרש כך, על פי דין.



## 5. תשלומי ביניים

- 5.1. עם קרות אירוע שבגיניו נושא המשרה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותו כמקדמה על חשבון סכום השיפוי, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול בכל הליך משפטי נגדו הקשור לאותו אירוע, לרבות בהליכי חקירה, באופן שנושא המשרה לא יידרש לשלם או לממן בעצמו, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות בכתב השיפוי לרבות סכום השיפוי המרבי. יודגש כי החברה לא תדרוש כתנאי להעברת הכספים האמורים העמדת בטחונות כלשהם על ידך.
- 5.2. במקרה שהחברה תשלם לנושא המשרה או במקומו סכומים כלשהם במסגרת כתב השיפוי בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינו זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים יחולו הוראות סעיף 11 להלן.
- 5.3. כחלק מהתחייבויותיה תעמיד החברה גם בטחונות שידרשו ו/או ערובות שיהיה על נושא המשרה להעמיד על פי החלטות ביניים של ביהמ"ש או של בורר, לרבות לצורך החלפת עיקולים שיוטלו על נכסיו, בכפוף למגבלת סכום השיפוי המרבי.

## 6. תנאי השיפוי

- 6.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ההתחייבות לשיפוי על פי כתב השיפוי כפופה לתנאים המפורטים להלן:

6.1.1. אין מניעה על פי דין לשפות את נושא המשרה.

### 6.1.2. הודעת שיפוי

נושא המשרה יודיע לחברה על כל אחד מהבאים: (א) הליך משפטי או מנהלי שייפתח נגדו בקשר לאירוע בגינו עשוי כתב השיפוי לחול (ובכלל זאת כל דרישה, לרבות חקירה של רשות מוסמכת, תביעה משפטית והליך אכיפה מנהלית), או איום שיימסר לנושא המשרה בכתב ומייחס לו אחריות אישית לנזק כספי (להלן: "**הליך משפטי**"); (ב) נסיבות שהובאו לידיעתו ועלולות להביא לפתיחת הליך משפטי.

נושא המשרה ימסור את ההודעה בכתב, מיד עם היוודע לו לראשונה על ההליך המשפטי או על הנסיבות העלולות להביא לפתיחת הליך משפטי (להלן: "**הודעת השיפוי**"), ויעביר ללא דיחוי לחברה או לנציג החברה (לאחר שהחברה תיידע את נושא המשרה אודות זהות הנציג וכתובתו) כל מסמך רלוונטי. חובה זו לא תחול על נושא המשרה מקום בו יש מניעה למסרה על פי דין.

אי מסירת הודעת השיפוי בהתאם לאמור לעיל לא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה על פי כתב שיפוי זה, למעט במקרה שבו אי מסירת הודעת השיפוי כאמור תפגע מבחינה מהותית בזכויותיה של החברה להתגונן בשמה (במקרה שגם היא תתבע באותו הליך) ו/או בשמך כנגד התביעה ובהיקף הפגיעה האמור.

- 6.2. הטיפול המשפטי באירוע המעמיד עילה לשיפוי על פי כתב השיפוי (להלן: "**הטיפול המשפטי**")  
בכפוף לתנאי פוליסת הביטוח של החברה, כפי שתהיה מעת לעת, יחולו ההוראות הבאות בנוגע לטיפול המשפטי:

6.2.1. החברה תהיה זכאית, אך לא חייבת, להשתתף בטיפול המשפטי ו/או לקחת את הטיפול המשפטי על עצמה ו/או למסור את הטיפול המשפטי לכל עורך דין בו תבחר החברה (להלן: "**עורך הדין הממונה**"), על אחריותה וחשבונה.

א. זכות זו לא תעמוד לחברה מקום בו החברה פתחה בהליכים נגד נושא המשרה.

ב. נושא המשרה יהיה רשאי להתנגד למסירת הטיפול המשפטי לידי עורך הדין הממונה מטעמים סבירים, ואז תחולנה הוראות סעיף 6.2.2 להלן.

ג. נטלה על עצמה החברה את הטיפול המשפטי, לא תהא מחויבת לשפות את נושא המשרה בגין הוצאות התדיינות שיוציא בנוגע לניהול ההגנה המשפטית.

6.2.2. אם תוך 15 ימים מקבלת הודעת השיפוי על ידי החברה (או תקופה קצרה יותר אם הדבר נדרש לצורך הגשת כתב הגנה או תגובת נושא המשרה להליך המשפטי) לא נטלה על עצמה החברה את הטיפול בהליך המשפטי או אם התנגד נושא המשרה לייצוג על ידי עורך הדין הממונה מטעמים סבירים, יהיה הוא רשאי למסור את הטיפול בהליך המשפטי לעורך דין שיבחר, והחברה תשפה אותו בגין שכר הטרחה לעורך הדין האחר, ובלבד שזהות עורך הדין והסדר שכר הטרחה עמו יהיו כפופים לאישור דירקטוריון החברה, אשר לא יסרב אלא מטעמים סבירים. לא אושר מלוא סכום שכר הטרחה המבוקש ונושא המשרה החליט שלא לוותר על שירותיו של עורך הדין שבחר, יהיה נושא המשרה זכאי לקבל מן החברה את סכום שכר הטרחה שאושר לו, והיתרה תשולם על ידו ועל חשבונו.

6.2.3. החברה ו/או עורך הדין הממונה יפעלו במסגרת הטיפול המשפטי כדי להביא את ההליך המשפטי לידי סיום, ימסרו לנושא המשרה דיווח שוטף על התקדמות ההליך וייוועצו עימו בקשר עם ניהולו.

6.2.4. עורך הדין הממונה, בפעולתו, יהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולנושא המשרה.

6.2.5. אם לדעת החברה, נושא המשרה או עורך הדין מתקיים ניגוד עניינים בין עורך הדין לבין החברה או נושא משרה אחר שהוא צד להליך המשפטי, או חשש לניגוד עניינים כזה, יחולו ההוראות הבאות:

א. מי שלדעתו מתקיים או עלול להתקיים ניגוד העניינים יודיע על כך לצדדים הנוספים (החברה, נושא המשרה ו/או עורך הדין, לפי העניין).

ב. נושא המשרה יהיה רשאי למנות עורך דין מטעמו לטיפול בהגנתו, בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.2.2 לעיל.

6.2.6. על אף האמור בסעיף זה, אם פוליסת הביטוח תחול על אותו עניין, נושא המשרה והחברה ינהגו בהתאם להוראות הפוליסה בכל הקשור בחילוקי דעות עם המבטח בדבר זהות עורך הדין המייצג, אם הוראות הפוליסה יחייבו זאת, באופן שמסירת הטיפול לעורך הדין המייצג האחר לא תאפשר למבטח להשתחרר מחובתו לפי הפוליסה או להקטינה בדרך כלשהי.

### 6.3 פשרה או הסדר

6.3.1. החברה לא תהא רשאית להביא לסיום ההליך המשפטי בדרך של פשרה או הסדר ולא תהא רשאית להסכים לפשרה או הסדר, שכתוצאה מהם יידרש נושא המשרה לשלם סכומים שלא ישופה בגינם על פי כתב השיפוי ולא ישולמו במלואם במסגרת פוליסת הביטוח, אלא בהסכמת נושא המשרה בכתב ומראש.

6.3.2. במקרה של אישום פלילי נגד נושא המשרה, החברה לא תהא רשאית להביא לסיום ההליך המשפטי בדרך של פשרה או הסדר אלא אם ייתן לכך נושא המשרה את הסכמתו מראש ובכתב. נושא המשרה יוכל לסרב לתת הסכמתו לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיידרש לנמק את סירובו.

6.4 הכרעה בדרך של בוררות, פישור או גישור:

6.4.1. החברה לא תהא רשאית להביא את המחלוקת נושא ההליך המשפטי להכרעה בדרך של בוררות, פישור או גישור, אלא בהסכמתו של נושא המשרה בכתב ומראש, ובלבד שלא יסרב לתת הסכמתו אלא מנימוקים סבירים שיימסרו לחברה בכתב. למען הסר ספק, אם תועבר המחלוקת בהליך המשפטי לפתרון בדרך של בוררות או פישור או גישור או בכל דרך אחרת, החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות בכך על פי כתב השיפוי בדומה לחיוביה בהליך משפטי רגיל.

6.4.2. על אף האמור לעיל, במקרה של אישום פלילי נגד נושא המשרה, נושא המשרה יהא רשאי לסרב לתת הסכמתו לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שיידרש לנמק את סירובו.

## **7. שיתוף פעולה עם החברה**

7.1. לבקשת החברה יחתום נושא המשרה על כל מסמך שיסמיך אותה ו/או כל עורך דין כאמור, לטפל בשמו בהגנתו בהליך משפטי ולייצג אותו בכל הקשור בכך. כמו כן, לפי בקשת החברה, ואם הדבר מותר על פי דין, ימסור נושא המשרה לחברה ו/או לצד שלישי בהתאם להנחיות החברה, באופן מיידי, כל מסמך שיתבקש לצורך הטיפול בהגנתו בהתאם לכתב השיפוי, לרבות ייפוי כוח.

7.2. נושא המשרה ישתף פעולה עם החברה ועם כל עורך דין כאמור לעיל באופן סביר וככל שיידרש לכך על ידי מי מהם במסגרת הטיפול המשפטי.

7.3. כמו כן, נושא המשרה מתחייב לקיים את כל הוראות המבטחים על פי כל פוליסה לאחריות נושאי משרה שהחברה ו/או נושא המשרה יתקשרו בה בקשר עם התגוננות בהליך המשפטי, כפי שיידרש ממנו במסגרת טיפולם בהליך משפטי.

## **8. כיסוי החבויות**

בכפוף להוראות כתב השיפוי, החברה תדאג לכיסוי כל ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם האמורים בסעיף 3 לעיל, בין אם תיקח את הטיפול המשפטי על עצמה כאמור בסעיף 6.2.1 לעיל ובין אם לאו, באופן שנושא המשרה לא יידרש לשלם או לממנם בעצמו, ומבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכאותו על פי כתב השיפוי ו/או על פי פוליסת הביטוח.

## **9. אי תחולת השיפוי**

9.1. החברה לא תהא חייבת לשפות את נושא המשרה על פי כתב השיפוי בגין כל סכום שישולם על ידו על פי תנאי הסדר הפשרה או בוררות בהליך המשפטי אשר בחר לנהל בעצמו אלא אם כן החברה הסכימה בכתב לאותה פשרה או לקיום אותה בוררות, לפי העניין. החברה לא תמנע מלתת את הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים שינומקו.

9.2. כמו כן, השיפוי לא יחול במקרה של הודאת נושא המשרה באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית כאמור, אלא אם קיבל נושא המשרה את הסכמת החברה לכך בכתב ומראש.

9.3. החברה לא תידרש לשלם על פי כתב השיפוי סכומים ששולמו בגין אירוע כלשהו לנושא המשרה, עבורו או במקומו בכל דרך שהיא במסגרת פוליסת הביטוח (שרכשה החברה) או במסגרת התחייבות שיפוי של צד שלישי שאינו החברה (למעט שיפוי מכח כיסוי ביטוחי שלא נערך ע"י החברה) אלא בסכום בגובה ההפרש שבין סכום השיפוי לו זכאי נושא המשרה על פי כתב השיפוי לבין הסכום ששולם לנושא המשרה בגין אותו אירוע מכח פוליסת הביטוח ו/או הסכם השיפוי האחר, בכפוף להגבלה בדבר סכום השיפוי המירבי שניתן לשלם על פי כתב השיפוי כאמור בסעיף 3.1.1 לעיל.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות נושא המשרה בכל הנוגע לנשיאת החברה בהשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או העברת תגמולי ביטוח שקיבלה החברה ממבטחים בגין חבותו של נושא המשרה ו/או הוצאות משפטיות שהוציא נושא המשרה.

9.4. היה וכתב השיפוי יינתן בגין כהונתו של נושא המשרה בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, נושא המשרה יהיה זכאי לשיפוי על פי כתב שיפוי זה לאחר מיצוי כל זכויותיו במסגרת פוליסת ביטוח שנערכה על ידי החברה הבת ו/או החברה הקשורה הרלוונטית ועל פי התחייבות מראש לשיפוי או היתר לשיפוי שקיבל מהחברה הבת ו/או החברה הקשורה הרלוונטית, אם וככל שקיימות. למען הסר ספק יובהר, כי סכום השיפוי על פי כתב שיפוי זה יחול מעבר (ובנוסף) לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת פוליסת הביטוח שערכה החברה הבת ו/או החברה הקשורה ו/או השיפוי הנפרד שניתן על ידי החברה הבת ו/או החברה הקשורה כאמור.

#### 10. תשלום השיפוי

עם בקשת נושא המשרה לביצוע תשלום בקשר למקרה כלשהו על פי כתב השיפוי תנקוט החברה בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלום, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש. אם יידרש אישור כלשהו כאמור לתשלום כלשהו, ואותו תשלום לא יאושר מכל סיבה שהיא, יהיה תשלום זה או כל חלק ממנו שלא יאושר כאמור כפוף לאישור בית המשפט והחברה תפעל להשגתו.

#### 11. החזרת סכומי שיפוי ששולמו

11.1. במקרה שהחברה תשלם לנושא המשרה או במקומו סכומים כלשהם במסגרת כתב זה בקשר להליך משפטי כאמור, לרבות בדרך של העמדת ייצוג משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שנושא המשרה אינו זכאי לשיפוי מאת החברה בגין אותם סכומים, ייחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לנושא המשרה על ידי החברה, בתוספת: (א) הריבית בשיעור המזערי כפי שיקבע מעת לעת על פי דין על מנת שלא תהווה בידי מקבל ההלוואה הטבה חייבת במס; (ב) הפרשי הצמדה. על נושא המשרה יהיה להחזיר את הסכומים הללו לחברה, כשיידרש בכתב על ידה לעשות כן, ולפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע, בצירוף מע"מ בגין הריבית והפרשי הצמדה על פי הדין.

11.2. במקרה שיתברר כי בוטל החיוב שבגיניו שילמה החברה סכומי שיפוי או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא, מתחייב נושא המשרה להמחזר את מלוא זכויותיו להשבת סכום כאמור ולבצע את כל הפעולות הנחוצות על מנת שהמחאה זו תהא תקפה. לא עשה כן, חייב נושא המשרה להחזיר את הסכומים האמורים לחברה בצירוף ריבית והפרשי הצמדה, בהתאם לתקופה ולשיעור הסכומים שנקבעו להחזר מאת התובע.

#### 12. העמדת בטחונות לטובת המבטח

12.1. על אף האמור בכתב שיפוי זה לעיל (לרבות סעיף 5 לעיל) והיות וכמפורט בסעיף 4.2 לעיל תשלומי החברה יהיו "רובד נוסף" מעבר לתגמולי הביטוח שישולמו לנושא המשרה על ידי המבטח על פי פוליסת הביטוח, ככל שאלה ישולמו, הרי שבכל אירוע בו נושא המשרה עשוי להיות זכאי לשיפוי, בו נושא המשרה יידרש להוציא הוצאות ותשלומים שונים הכרוכים בטיפול בהליכים משפטיים המתנהלים נגדו והקשורים באותו אירוע, נושא המשרה יפנה ראשית למבטח לצורך קבלת הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האמורים. לצורך כך מתחייבת החברה בזאת להעמיד לטובת המבטח את כל הבטחונות הנדרשים על ידי המבטח, ככל שיידרשו, לצורך קבלת הכספים האמורים, ובלבד שגובה הבטחונות האמורים לא יעלה על סכום השיפוי המירבי, כהגדרתו לעיל.

12.2. במידה ובשלב מאוחר יותר יתברר שנושא המשרה אינו זכאי לכספים אותם יקבל, ככל שיקבל, מהמבטח, נושא המשרה יידרש להחזיר למבטח את הכספים האמורים מיידית על מנת להביא לשחרור הביטחונות שהעמידה החברה לטובת המבטח. במידה ונושא המשרה לא יעשה כן

מיידית, יראו בבטחונות, שהועמדו על ידי החברה למבטח ומומשו על ידו, כהלואה אשר תישא תנאים כמפורט בסעיף 11 לעיל, בשינויים המחוייבים.

### 13. שונות

- 13.1. החברה מתחייבת להודיע לנושא המשרה על כל אירוע בגינו עשוי השיפוי לחול בהקדם האפשרי.
- 13.2. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת, לבטל את התחייבותה לשיפוי על פי כתב זה, או לשנות תנאי מתנאיו לרבות הפחתת סכום השיפוי המירבי על פיו, או צמצום האירועים עליהם הוא חל, בין בנוגע לכל נושאי המשרה ובין בנוגע לחלק מהם, והכל ביחס לאירועים שיחולו לאחר מועד השינוי ובלבד שהחברה נתנה לנושא המשרה הודעה מוקדמת על כוונתה זו, בכתב, לפחות 90 יום לפני המועד בו תכנס החלטתה לתוקף. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי כל החלטה כאמור, אשר יש בה כדי להרע את תנאי כתב זה או לבטלו, לא תהא בעלת תחולה רטרואקטיבית מכל סוג שהוא וכתב השיפוי טרם שינויו או ביטולו, לפי העניין, ימשיך לחול ולהיות תקף לכל דבר ועניין בנוגע לכל אירוע אשר טרם השינוי או הביטול, אף אם ההליך בגינו הוגש כנגד נושא המשרה, לאחר שינויו או ביטולו של כתב השיפוי.
- 13.3. כתב שיפוי זה אינו גורע מזכותה של החברה להחליט על שיפוי כלשהו נוסף בדיעבד או מראש ו/או להרחיב כל שיפוי קיים על פי הוראות כל דין.
- 13.4. במקרה של פטירה (חוי"ח), כל הוראות כתב השיפוי יחולו, בשינויים המחוייבים, על חליפו של נושא המשרה, לפי הוראות הדין, לרבות על עזבונו.
- 13.5. ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על ידי החברה או על ידי נושא המשרה לא יפורשו כוויתור לא יפגעו בזכויות והתחייבויות הצדדים על פי כתב השיפוי ו/או על פי כל דין, ולא ימנעו מצד כאמור מלנקוט בכל הצעדים הדרושים לשם מימוש זכויותיו.
- 13.6. הדין החל על כתב השיפוי הוא הדין במדינת ישראל.
- 13.7. כתב השיפוי מהווה הסכמה בלעדית וממצה של התנאים וההוראות החלים על ההתקשרות בין החברה לבין נושא המשרה ביחס לנושאים הנדונים בו. מסמך זה גובר על כל הסכמה, הצהרה, הסכם והבנה שנעשו, אם נעשו, בין החברה לבין נושא המשרה בעניינים האמורים בכתב השיפוי בין בעל פה ובין בכתב, בטרם נחתם כתב השיפוי.
- 13.8. אם נושא המשרה קיבל מהחברה כתב שיפוי קודם, מודגש בזאת כי כתב השיפוי הקודם ימשיך לעמוד בתוקפו ויזכה את נושא המשרה ללא שינוי ביחס לכל האירועים והפעולות שחלו בתקופה הקודמת למועד הנפקת כתב שיפוי זה.
- 13.9. מובהר כי אין בכתב שיפוי זה כדי לגרוע, במישרין או בעקיפין, מהוראות כתב פטור שקיבל או יקבל נושא המשרה מהחברה, אם קיים כתב כאמור.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה שהוסמכו כדין, ביום \_\_\_\_\_.

---

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

אני מאשר כי קיבלתי את כתב השיפוי, והסכמתי לכל תנאיו לאחר שקראתי בעיון.

---

חתימת נושא המשרה

תאריך:

---

### התוספת לכתב השיפוי

כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל יחול בקשר לכהונתו של נושא המשרה מטעם החברה כנושא משרה בחברות הבנות ו/או קשורות וכן ביחס לכל מדינה בעולם.

כל הוראה בתוספת זו לעיל שעניינה ביצוע פעולה מסוימת, תפורש כמתייחסת גם לאי ביצועה או הימנעות מביצועה של אותה פעולה, והכול אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת מחייב אחרת.

בכפוף להוראות הדין, אלה סוגי האירועים עליהם יחול כתב השיפוי ואשר לדעת דירקטוריון החברה הם צפויים לאור פעילות החברה בעת חתימתה על כתב השיפוי:

1. הליכים הנוגעים לעסקה או פעולה (כמשמעותן בסעיף 1 לחוק החברות), הקשורה לתחומי עיסוקה של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ו/או יזמות, תכנון, ביצוע ושיווק פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ו/או ניהול הנדל"ן מכל סוג ולכל מטרה וכל פעולה הקשורה בכך, לרבות ניהול משא ומתן בקשר לרכישתם הנדל"ן, הקמתו, הפעלתו ומכירתו, ו/או כל פעולה או הפעלת שיקול דעת הכרוכה במישרין ו/או בעקיפין בביצוע הפעולות הנ"ל לרבות, אך לא רק, ובכלל זה משא ומתן להתקשרות בעסקה, העברה, מכירה, רכישה, חכירה, השכרה, כל הנוגע לתכנון, בניה, שיפוץ ו/או החזקה, טיפול בהיתרים ורישיונות וכל הכרוך והקשור בתוכניות בינוי עיר, תוכניות בניה, היתרי בניה, ורישוי וכן התקשרויות בהסכמים לקבלת אשראי ובכלל זה התקשרויות בהסכמי מימון ו/או שעבוד של נכסים או התחייבויות (לרבות ניירות ערך), או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, מתן בטחונות, וכן כל פעולה הכרוכה, במישרין או בעקיפין, לעסקה כאמור לרבות מסירת מידע ומסמכים.

2. עסקה או פעולה בין שהיא מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה ובין שאינה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה ו/או של חברות בנות של החברה, ובכלל זה עסקה עם בעל עניין, משא ומתן להתקשרות בעסקה, בדיקת נאותות (לרבות אי קיומה), התקשרויות בהסכמים לרבות ביצועם ו/או סיומם, התקשרויות עם קבלנים חיצוניים, לקוחות, ספקים, זכיינים, נותני שירותים או כל צד שלישי אחר המקיים כל סוג של עסקים עם החברה, וכן העברה, מכירה, חכירה, השכרה, רכישה או שעבוד של נכסים או התחייבויות (לרבות ניירות ערך), או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, קבלת והענקת אשראי ומתן או קבלת בטחונות, לרבות התקשרויות בהסכמי מימון עם בנקים ו/או גורמים פיננסיים אחרים לצורך מימון עסקאות או התקשרויות המבוצעות, ניהול נדל"ן מכל סוג ולכל מטרה וכל פעולה הקשורה בכך, לרבות ניהול משא ומתן בקשר לרכישת הנדל"ן והקמתו, הפעלתו ומכירתו וכל עניין אחר הקשור בכל האמור לעיל וכן כל פעולה או הפעלת שיקול דעת הכרוכה במישרין או בעקיפין לעסקה או פעולה כאמור, והכל בין אם יושלמו העסקאות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא יושלמו מכל סיבה שהיא.

3. אי קיום הליכי בדיקות נאותות מלאים ו/או נאותים בהשקעות של החברה ו/או חברת בת שלה, אשר גרר אובדן השקעות באופן מלא או חלקי ו/או לפגיעה בעסקי החברה ו/או חברת בת שלה ו/או להפרת התחייבות כלפי צד שלישי

4. הנפקת ניירות ערך (לרבות הנפקת ניירות ערך שלא יצאה אל הפועל) בישראל ומחוץ לישראל ו/או רישומם למסחר בבורסה בישראל או מחוצה לה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור ו/או לא לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, רכישה עצמית של ניירות הערך על ידי החברה ו/או על ידי חברת הבת ו/או על ידי חברה קשורה ו/או על ידי בעלי מניות בחברה, הנפקת מניות הטבה או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי.

5. כל פעולה הקשורה למכירה, קניה או החזקת ניירות ערך סחירים עבור או בשם החברה.

6. פעולות הקשורות לניהול, ייעוץ או שירותים אחרים שמעניקה החברה או נושאי המשרה בחברה, בין אם לתאגידים בשליטת החברה ובין אם לצד ג' כלשהו.

7. ביצוע הצעת רכש ו/או הצעת מכר על ידי החברה או בעל מניות כלשהו וכל הליך, חוות דעת, מסמך ו/או דיווח הקשור אליהם לרבות חוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר

- כדאיותיה של הצעת רכש מיוחדת בהתאם לסעיף 329 לחוק החברות, או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.
8. אירוע הנובע מהיות החברה חברה ציבורית או הנובע מכך שניירות הערך שלה הוצעו לציבור או הנובע מכך שניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה בארץ או בחו"ל.
9. תביעה או דרישה בקשר עם הנושאים הטעונים גילוי בתשקיף, לרבות בכל טיוטה שלו ואשר לא ניתן גילוי כנדרש על פי כל דין.
10. דיווח או הודעה המוגשים על פי חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, או חוק של מדינה אחרת המסדיר עניינים דומים ו/או הימנעות מהגשת דוח או הודעה כאמור.
11. דיון וקבלת החלטות ומתן דיווח וגילוי בדיווחי החברה לרבות מתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית ונושאים נוספים הכלולים בדוח הדירקטוריון של החברה, וכן מתן הצהרות והתייחסות לדוחות הכספיים.
12. מתן הודעה על עניין אישי, והשתתפות וקבלת החלטות בישיבות דירקטוריון החברה וועדותיהן.
13. החלטות ו/או פעולות הקשורות לעסקאות עם בעלי עניין, כהגדרתן של עסקאות אלה בפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות.
14. אימוץ ממצאי חוות דעת חיצוניות לצורך הוצאת דיווח מיידי, תשקיף, דוחות כספיים או כל מסמך גילוי אחר לפי דיני ניירות ערך.
15. כל פעולה בקשר עם הדוחות הכספיים לרבות אופן יישום התקינה החשבונאית, הכנה וחתימה על הדוחות הכספיים של החברה וחברות הבנות, מאוחדים או נפרדים, לפי העניין, ולאישורם, לרבות קבלת החלטות בדבר הפעלת כללים חשבונאיים ו/או תקני דיווח כספי והצגה מחדש בדוחות הכספיים וכן בקשר עם תוכניות עסקיות או תחזיות.
16. כל פעולה ו/או החלטה בדבר חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לרבות חלוקה באישור בית משפט, לרבות רכישת מניות החברה ובלבד ששיפוי בגין פעולה כאמור מותר על פי דין וכן כל תביעה או דרישה בקשר עם חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות של החברה.
17. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פירוק, מכירת נכסים ו/או עסקי החברה (כולם או חלקם), מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בנות, פירוקן או מכירתן, הקצאה או חלוקה.
18. תיקונים, שינויים וגיבוש הסדרים בין החברה ו/או חברת בת שלה לבין בעלי המניות, מחזיקי אגרות חוב, בנקים ו/או נושים של החברה או של חברות המוחזקות על ידה, ובכלל זה תיקונים בשטרי הנאמנות ובאגרות החוב ומסמכי המתווה וההסדר בכללותם.
19. כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק ניירות ערך.
20. פעולות הקשורות בהוצאות רישיונות, היתרי בנייה או היתרים ו/או אישורים מכל מין וסוג שהוא, לרבות היתרי שליטה והחזקות בחברות ופטורים בנושא הגבלים עסקיים.
21. כל עסקה או פעולה בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, לתחרות כלכלית ובכללם הסדרים כובלים, מיזוגים ומונופולין.
22. השתתפות במכרזים ו/או עריכתם ו/או זכייה במכרזים וכל פעילות עסקית ו/או יזמית אחרת.
23. התבטאות, אמירה לרבות הבעת עמדה או דעה שנעשתה בתום לב ע"י נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, לרבות במו"מ והתקשרויות עם ספקים או לקוחות, לרבות במסגרת ישיבות הנהלה, דירקטוריון או ועדה מועדותיו, ולרבות באמצעי התקשורת.



24. פעולה בניגוד למסמכי ההתאגדות של החברה ובלבד שנעשתה בתום לב והיה יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.
25. פעולה או החלטה בקשר ליחסי עובד-מעביד לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, קידום עובדים, הטבות לעובדים, לרבות טיפול בהסדרים פנסיוניים, קופות ביטוח, גמל או חיסכון, הלוואות לעובדים והקצאת ניירות ערך לעובדים.
26. פעולה או החלטה הנוגעת לבטיחות וגהות בעבודה, בין אם נטען כי גרמו לנזקי גוף ובין אם גרמו לנזקי רכוש ופעולה או החלטה הנוגעת לתנאי העבודה כולל תנאי העבודה באתרי החברה השונים.
27. כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו ולרבות הפרעה עסקית במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה, בין אם הנזק נובע מאירוע תאונתי או בין אם הנזק נובע מתהליך הדרגתי ומצטבר לרבות עקב זיהום סביבתי.
28. כל תביעה או דרישה המוגשת בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים בגין נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים האמורים.
29. כל פעולה או כשל בעריכת סידורי ביטוח ו/או בניהול סיכונים, לרבות כל תביעה או דרישה בקשר עם מעשה או מחדל נטען שגרם לאי עריכה של סידורי ביטוח נאותים וכן כל עניין בקשר למשא ומתן לגבי הסכמי ביטוח, התקשרות בהסכמי ביטוח, תנאי פוליסות הביטוח והפעלת פוליסות ביטוח.
30. כיסוי השתתפות עצמית במקרה של הפעלת ביטוח אחריות נושאי משרה.
31. כל פעולה הנוגעת לאיכות הסביבה ובכלל זה לפסולת ולחומרים מסוכנים וכן תביעה או דרישה בקשר עם נסיבות היוצרות לכאורה כל סוג של הפרה של חוקי איכות הסביבה, תקנות, רישיונות עסק, רישיונות סביבתיים, היתרים, או רישיונות ואישורים נוספים הנדרשים על פי חוקי איכות הסביבה ו/או על פי כל דין לרבות ו/או הגורמות להפרעות סביבתיות לרבות רעש.
32. כל הנוגע לתכנון, בניה, שיפוץ ו/או אחזקה ו/או תפעול אתרים/מתקנים/מפעלים/מתקנים הנדסיים, לרבות ביצוע עבודות קבלניות, בטיחות בעבודה וטיפול בהוצאת היתרים (לרבות היתרי בניה, טפסי 4 ותעודות גמר) ורישיונות (לרבות רישוי עסקים) וכל הכרוך וקשור בתוכניות בינוי עיר ולהליכים תכנוניים מול רשויות התכנון ו/או רשויות מקומיות.
33. כל פעולה הנוגעת לחוק הגנת הצרכן התשמ"א-1981 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו, וכן כל חוק אחר בעל אופי צרכני, וחקיקת משנה שתחול מכוחו ו/או מכל דין זר בתחום זה.
34. גיבוש תכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה עם מתחרים.
35. כל פעולה מנהלתית, ציבורית, שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים (לרבות הליכי אכיפה מנהלית) או הודעות בדבר חוסר ציות או הפרה של פעולה של רשות שלטונית או גוף אחר, בישראל או מחוץ לה, הטוענים לאי מילוי הוראת חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי, הנחיה, מדיניות ו/או פס"ד על ידי החברה ו/או של נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה.
36. מתן מידע, מצגים, חוות דעת, דיווח, הודעה והגשת בקשה לרשויות המדינה ורשויות אחרות, ובכלל זה לכל רשות מוסמכת על פי כל דין בישראל או מחוץ לישראל, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, חוק החברות לרבות תקנות שהותקנו מכוחו, או על פי הוראות דיני המס החלים על החברה, ותיעוד הנדרש על פי כל דין ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה או מידע כאמור.
37. כל תביעה ו/או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע במועד הנדרש בהתאם לדין ו/או בקשר לגילוי חסר, מטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה ו/או למחזיקי ניירות ערך בכח, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, הצעת רכש,

חלוקה, רכישה, החזקה ו/או זיקה לניירות ערך של החברה ו/או כל פעילות השקעה אחרת המערבת ו/או המושפעת מניירות הערך של החברה ולרבות במקרה של מיזוג החברה עם חברה אחרת, ולרשויות המס, ביטוח לאומי, מרכז השקעות, משרד לאיכות הסביבה, רשויות מקומיות וכל גורם ממשלתי, מוסדי ו/או איגוד מקצועי או אחר.

38. כל פעולה הקשורה לקניין הרוחני של החברה והגנה עליו, לרבות רישום או אכיפה של זכויות קניין רוחני והגנה בתביעות בקשר אליהן, והפרה שבוצעה או הנטענת שבוצעה או שימוש לרעה של זכויות קניין רוחני של צד ג' לרבות, אך לא רק, פטנטים, מדגמים, סימני מסחר, זכויות יוצרים וכיוצ"ב.

39. ניהול תיק ההשקעות של החברה וניהול חשבונות הבנק שבהם פועלת החברה בבנקים וביצוע פעולות או נגזרות שלהן, לרבות בכל הנוגע לעסקאות במט"ח (כולל פיקדונות במט"ח), ני"ע (כולל עסקת מכר חוזר בניירות ערך והשאלה ושאלה של ניירות ערך), הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות לרבות עם מנהלי תיקים, עסקות גידור, אופציות, חוזים עתידיים, נגזרים, עסקאות החלף (swap) וכיו"ב.

40. אירועים ופעולות בקשר להשקעות שמבצעת החברה בתאגידים שונים, לפני או אחרי ביצוע ההשקעה, לרבות לצורך ההתקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, מעקב ופיקוח עליה.

41. אי קיום דרישות חוק כלשהן, לרבות בקשר לאספקת והפצת המוצרים (כולל אי עמידה בתקנים הרלוונטים, אי מתן אזהרות כנדרש וכיוצא באלה), לייצורם, לפיתוחם ולהתקשרויות עם צדדים שלישיים.

42. הפרת הוראות הסכם כלשהו שהחברה ו/או חברת בת שלה צד לו, בין אם בוצעה בפועל ובין אם נטען שבוצעה.

43. פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או חברה בת ו/או בעלי המניות של מי מהן.

44. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר לפעולה ו/או למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה ו/או על ידי נושאי המשרה, המנהלים ו/או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח ו/או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית ו/או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל, לרבות תשלומי מס הכנסה, מס מכירה, מס שבת, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות ו/או עיכוב שכר לעובדים ו/או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.

45. אירועים שהשפיעו או עשויים היו להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה או רכושה או זכויותיה או התחייבויותיה.

46. חקירה של רשויות מדינה.

47. כל פעולה בקשר להצבעה בחברות המוחזקות.

48. כל פעולה בקשר לכהונתו של דירקטור כחבר בוועדה מאיזה מבין ועדות הדירקטוריון.

49. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות על ידי מלווה או נושה או מי שטוען להיות מלווה או נושה, בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם ו/או חובות של החברה כלפיהם.

50. הליכים או אירועים הנוגעים למערכות המחשב של החברה או מערכות מחשב עמן פועלת החברה, עם אבטחת המידע בחברה, לרבות בכל הנוגע לאירועי סייבר, אירועי כופרה, הצפנה או כל אירוע אחר במסגרתו עשויות להיפגע מערכות המחשב של החברה או מערכות קריטיות אחרות שלה.

51. כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא משרה בחברה (לרבות בגין כהונתו כנושא משרה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה) בתוקף תפקידו כנושא משרה ו/או כעובד ו/או כמשקיף בישיבות אורגנים מוסמכים של חברות בת של החברה ו/או תאגיד קשור.

\*\*\*

## **פרק 9: דוחות כספיים**

לפרק 9 זה מצורפים דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, דוחותיה הכספיים התמציתיים ביניים המאוחדים פרופורמה הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2021, והדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום הקמת החברה 28 בנובמבר 2021.

לדוחות הכספיים האמורים מצורפים דוחות ביקורת ודוח סקירה, לפי העניין, של רואה החשבון המבקר של החברה וכן מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר להכללת הדוחות האמורים בתשקיף זה.



סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

24 בפברואר 2022

לכבוד  
הדירקטוריון של  
בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ ("החברה")  
אבא הלל 17א'  
רמת גן

ג.א.נ,

**הנדון: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**

**המיועד להתפרסם בחודש פברואר 2022**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף שבנדון ובדוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוחו, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 בפברואר 2022 על דוחות כספיים ליום הקמת החברה 28 בנובמבר 2021.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 בפברואר 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
- (3) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 בפברואר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

אנו מסמיכים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח עבורנו באמצעות המגנ"א את המסמכים שנדרש לדווח ואשר אנו חתומים עליהם.

סומך חייקין

רואי חשבון



סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

03 במרץ 2022

לכבוד  
הדירקטוריון של  
בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ ("החברה")  
אבא הלל 17א'  
רמת גן

ג.א.נ,

**הנדון: תיקון תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ מיום 28  
בפברואר 2022**

מכתב זה ניתן לפי בקשת החברה עם תיקון תשקיף להשלמה ותשקיף המדף מיום 28 בפברואר 2022.  
הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתיקון תשקיף להשלמה  
ובתשקיף המדף שבנדון ובדוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוחו, של הדוחות שלנו המפורטים  
להלן:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 בפברואר 2022 על דוחות כספיים ליום הקמת החברה  
28 בנובמבר 2021.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 בפברואר 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים  
פרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה  
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
- (3) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 בפברואר 2022 על מידע כספי תמציתי  
מאוחד פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימו  
באותו תאריך.

אנו מסכימים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח עבורנו באמצעות המגנ"א את  
המסמכים שנדרש לדווח ואשר אנו חתומים עליהם.

סומך חייקין  
רואי חשבון

**בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה  
ליום 31 בדצמבר 2020**

**תוכן העניינים**

עמוד

2	דוח רואי חשבון המבקרים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי פרופורמה
4	דוחות מאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר פרופורמה
5	דוחות מאוחדים על השינויים בהון פרופורמה
6	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים פרופורמה
7-35	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
8000 684

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי פרופורמה המצורפים של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן - החברה), לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד פרופורמה, הרווח הכולל פרופורמה, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אשר נערכו בהתאם להוראות תקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 1 לדוחות הכספיים פרופורמה. דוחות כספיים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי פרופורמה של החברה והישויות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות הפעולות פרופורמה שלהן, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם להוראות תקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 1 לדוחות הכספיים פרופורמה.

סומך חייקין  
רואי חשבון

24 בפברואר 2022



דוחות מאוחדים על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר

2019	2020	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
10,999	25,421	4	מזומנים ושווי מזומנים
50,340	26,673	5	פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
22,513	11,785	6	לקוחות ונכסים בגין חוזה
4,390	4,447	7	חייבים ויתרות חובה
186,147	240,056	8	מלאי בניינים למכירה
274,389	308,382		<b>סך-הכל נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
14,712	14,977	8	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
519	423	9	רכוש קבוע, נטו
15,231	15,400		<b>סך-הכל נכסים לא שוטפים</b>
289,620	323,782		<b>סך נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
11,251	12,000	10	אשראי מתאגידים פיננסיים
4,192	8,572	11	ספקים ונותני שירותים
4,120	3,445	12	זכאים ויתרות-זכות
27,336	21,565	6	מקדמות מרוכשי דירות
79,800	127,686	13	התחייבויות לבעלי מקרקעין
126,699	173,268		<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
			<b>הון</b>
-	-		הון בעלים (*)
162,921	150,514		זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
162,921	150,514		<b>סך-הכל הון</b>
289,620	323,782		<b>סך-התחייבויות והון</b>

שחר קליין  
סמנכ"ל כספים

רונן עקביה  
מנכ"ל

שלמה זהר  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 בפברואר 2022

(\*) להרחבה בדבר השינוי הצפוי בהון החברה בקשר למיון 99.46% מההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה להון החברה ראה באור 1 ב.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
59,612	105,567	121,474	14	הכנסות
59,518	90,904	104,526	15	עלות המכר
94	14,663	16,948		רווח גולמי
700	1,517	1,964		הוצאות מכירה ושיווק
12,887	14,115	13,430	16	הוצאות הנהלה וכלליות
911	4,227	769	17	הוצאות אחרות, נטו
(14,404)	(5,196)	(785)		הפסד תפעולי
133	51	44	18	הכנסות מימון
1,218	4,719	3,778	18	הוצאות מימון
(15,489)	(9,864)	(2,949)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	ב1	מסים על ההכנסה
(15,489)	(9,864)	(2,949)		סך-הכל הפסד כולל לשנה
-	-	-		מיוחס ל:
(15,489)	(9,864)	(2,949)		בעלי מניות החברה
				בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(15,489)	(9,864)	(2,949)		רווח נקי (הפסד) למניה:
-	-	-	ב1	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		
סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה (*) אלפי ש"ח	הון בעלים (*) אלפי ש"ח			
162,921	162,921	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020		
(2,949)	(2,949)	-	שינויים במהלך שנת 2020 :		
(9,458)	(9,458)	-	הפסד		
			השקעות (חלוקות) נטו		
<u>150,514</u>	<u>150,514</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020		
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		
סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה (*) אלפי ש"ח	הון בעלים (*) אלפי ש"ח			
130,133	130,133	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019		
(9,864)	(9,864)	-	שינויים במהלך שנת 2019 :		
42,652	42,652	-	הפסד		
			השקעות (חלוקות) נטו		
<u>162,921</u>	<u>162,921</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019		
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		
סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה (*) אלפי ש"ח	הון בעלים (*) אלפי ש"ח			
134,366	134,366	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018		
(15,489)	(15,489)	-	שינויים במהלך שנת 2018 :		
11,256	11,256	-	הפסד		
			השקעות (חלוקות) נטו		
<u>130,133</u>	<u>130,133</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018		

(\*) להרחבה בדבר השינוי הצפוי בהון החברה בקשר למיון 99.46% מההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה להון החברה ראה באור 1 ב.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(15,489)	(9,864)	(2,949)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> הפטד
			<u>התאמות בגין הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
164	167	126	פחת והפחותות
312	239	230	הוצאות מימון
476	406	356	
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</u>
			התאמות בגין:
67,595	19,984	17,731	ירידה במלאי ז"ק
1,330	(7,515)	(266)	ירידה (עלייה) במלאי ז"א
2,275	(13,632)	10,727	ירידה (עלייה) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
(7,493)	6,116	(57)	ירידה (עלייה) בחייבים אחרים
89	18,900	(5,770)	עלייה (ירידה) במקדמות לרוכשי דירות
2,003	(1,126)	4,381	עלייה (ירידה) בספקים
(62,017)	(19,616)	(23,753)	ירידה בהתחייבות לשירותי בניה
(5,526)	104	(675)	עלייה (ירידה) בזכאים
(1,744)	3,215	2,318	
(16,757)	(6,243)	(275)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(6,962)	(29,264)	23,666	פרעון (הפקדה) לפיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים
(208)	(60)	(29)	רכישת רכוש קבוע
(7,170)	(29,324)	23,637	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
11,257	42,651	(9,458)	השקעות (חלוקות) לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
6,054	(2,804)	748	אשראי לזמן קצר
(312)	(239)	(230)	ריבית ששולמה
16,999	39,608	(8,940)	<b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון</b>
			<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>
(6,928)	4,041	14,422	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
13,886	6,958	10,999	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>
6,958	10,999	25,421	
62,464	-	71,641	<b>פעילות מהותית שאינה במזומן</b> רכישת מקרקעין כנגד התחייבות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

## באור 1 - כללי

## א. הישות המדווחת

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא דרך אבא הלל סילבר 17א', רמת גן. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת ביום 28 בנובמבר, 2021. החברה הוקמה לצורך ביצוע שינוי מבני (כמפורט להלן) במסגרתו הועברו לבעלות החברה זכויות ואחזקות בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן "הקרן"), וזכויות השותף הכללי בקרן אשר עד למועד ביצוע השינוי המבני פעלה כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית.

עם השלמת החתימות על ההסכמים בעלי השליטה אשר יהיו בחברה הינם היזמים אשר מחזיקים בכ- 8.50% מהון המניות של החברה. כמו כן, בעלי מניות עיקריים נוספים הינם חברות מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ המחזיקות בכ- 42% מהון המניות של החברה, פועלים ונצ'רס המחזיקה בכ- 8.8% מהון המניות של החברה, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ המחזיקה בכ- 9.9% מהון המניות של החברה ובית וגג פידר השקעות א' בע"מ המחזיקה בכ- 11.12% מהון המניות של החברה.

החברה פועלת בענף הנדל"ן בישראל, בתחום ייזום, השבחה, בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל ושיווק ומכירת יחידות הדיר בפרויקטים אלו לקהל הרחב, בעיקר במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. בהתאם לתכנית המתאר הארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידת אדמה - תמ"א 38 בדרך של הריסה ובניה מחדש וכן במסגרת פרויקטים במסלול "פינוי בינוי" ועסקאות קומבינציה.

## ב. עסקת שינוי המבנה

ביום 30 בדצמבר 2021 חתמה החברה על הסכם שנערך בין החברה לבין היזמים, לבין חברת הניהול ולבין המשקיעים, לפיו הועברו 99.46% מהחזקות המשקיעים בקרן ומלוא החזקות היזמים בחברת הניהול לחברה, וזאת תמורת הקצאת מניות החברה למשקיעים ליזמים, במטרה שהחברה תמשיך לקדם פרויקטים קיימים של השותפות וכן פרויקטים עתידיים (פרויקטים שלא יבוצעו בתקופת הקרן), ובמקביל לכך, תפעל לביצוע הנפקה ורישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב (IPO) בהקדם האפשרי (להלן: "שינוי המבנה"). בשלב מקדים, יועברו מלוא הזכויות לניהול הקרן ועסקיה והזכות לפרויקטים עתידיים (פרויקטים שלא יבוצעו בתקופת הקרן) לחברת הניהול בתמורה להקצאת מניות בחברת הניהול ליזמים.

בנוסף, נקבע בהסכם שינוי המבנה כי לאחר שינוי המבנה, יוקצו ליזמים כתבי אופציה למניות החברה בהיקף המשקף 6.9% מהון המניות המונפק של החברה (לאחר מימוש). מחיר המימוש של האופציות ישקף את שווי החברה בהנפקה. על פי תנאי כתבי האופציה, היזמים רשאים לממש את האופציות כך שיקבלו רק את מרכיב ההטבה בכתבי האופציות, תמורת תשלום ערכן הנקוב של המניות המונפקות בלבד (Cashless Exercise). כתבי האופציה ניתנים למימוש בשלוש מנות שוות בתקופה של שש שנים שתחל במועד השלמת שינוי המבנה כך שמועד הפקיעה של שליש מכתבי האופציה יהא בתום שנתיים ממועד ההשלמה, של שליש בתום ארבע שנים ממועד ההשלמה ושל שליש בתום שש שנים ממועד ההשלמה. האופציות תהיינה כפופות גם למועדי הבשלה.

ההסכם מותנה בקבלת אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה לבקשה להחלטת מיסוי לפיה העברת הזכויות בקרן מהמשקיעים לחברה לא תחויב במס, לרבות מס שבח, במועד ההשלמה של שינוי המבנה. ביום 25 בינואר, 2022, התקבל אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה להעברת החזקות המשקיעים בקרן לחברה ללא חיוב במס לפי סעיף 104ב(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א 1961, ושינוי המבנה הושלם ביום 9 בפברואר, 2022.

לאחר השלמת שינוי המבנה, החברה מחזיקה ב- 99.46% מזכויות הבעלות בקרן וב- 100% מהזכויות בחברת הניהול.

הסכם שינוי המבנה קובע כי החברה הוקמה לצורך ביצוע עסקת שינוי המבנה. ההסכם קובע הוראות בדבר התנהלות החברה בתקופה שבין כניסתו לתוקף של ההסכם ועד למועד הפיקתה של החברה לחברה ציבורית, ככל שיושלם תהליך ההנפקה. במסגרת הוראות אלו, נקבע בין היתר, כי כל עוד החברה החדשה לא תונפק לציבור השליטה והניהול יותרו בידי היזמים. למרות האמור לעיל, נקבעה רשימת החלטות בחברה (שינוי מבנה, פירוק או מיזוג החברה, עסקה מהותית לרכישה או מימוש, עסקאות בעלי עניין, הקצאת מניות או שינוי זכויות הצמודות למניות, תנאי ההנפקה, עיתוי ההנפקה, שווי בהנפקה, מבנה ההנפקה וכו') אשר אישורן דורש מלבד אישור היזמים אישור מיוחד של בעלי מניות החברה ברוב משתנה בהתאם לסוג החלטה.

כמו כן, נקבע כי במידה ועד ליום 31.12.2023 לא הונפקה החברה מכל סיבה שהיא, היזמים יציעו הצעה להמשך פעילות החברה במתכונת הקיימת או במתכונת אחרת, או למימוש, מכירה ו/או רכישה של נכסי החברה, או כל הצעה אחרת בקשר לפעילות לאחר מועד זה. אם הצעת היזמים לא תתקבל, אזי ניתן יהיה לקבל החלטה על פירוק החברה ברוב של 60% מבין בעלי המניות לאותו מועד.

## באור 1 - כללי (המשך)

### ב. עסקת שינוי המבנה (המשך)

הסכם שינוי המבנה הגדיר ארבעה נושאי משרה בחברה (מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל רגולציה וסמנכ"ל פיתוח עסקי) כאנשי מפתח והחיל עליהם מגבלות בדבר משך כהונה, שלא תפחת משלוש שנים, וכן הוראות בנוגע לזכויותיהם במקרה של פיטורים והוראות והתחייבויות מסוימות לאי-תחרות בעסקי החברה.

עובר למועד ביצוע שינוי המבנה השליטה בקרן הייתה בידי היוזמים (באמצעות השותף הכללי בקרן), אשר בהתאם להסכם הקרן על תיקוניו, ריכזו את זכויות הניהול וקבלת ההחלטות הבלעדית לפעילותה של הקרן וכן זכאות לתשואות קבועות ומשתנות מהותיות שכללו דמי ניהול, דמי הצלחה ואת הזכות לרכישת פרויקטים שלא יבוצעו בתוך תקופת הקרן אשר קודמו בתקופת הקרן ועל חשבונה.

במסגרת שינוי המבנה היוזמים העבירו לחברה את הזכויות האמורות וזאת בתמורה לכ- 8.50% מהון המניות של החברה (ללא השקעה כספית מצידם) והקצאת כתבי אופציה כאמור לעיל.

לאחר מועד שינוי המבנה השליטה בחברה בידי היוזמים וזאת לאור הקבוע בהסכם שינוי המבנה כי היוזמים ירכיבו את דירקטוריון החברה וכי לא יבוצע שינוי בהרכב הדירקטוריון או בסמכויותיו, בדרך של תיקון התקנון או בדרך אחרת כלשהי, אלא בהחלטת האסיפה הכללית על ידי בעלי מניות המחזיקים ביותר מ- 92.5% מהון המניות של החברה כאשר כאמור לעיל החזקות היוזמים הינן בשיעור העולה על 7.5%.

מאחר והישויות המועברות נשלטות, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותם בעלי שליטה, רכישת ההחזקות בישויות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את רכישת הישויות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest). בהתאם החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה על מנת לשקף את רכישת הישויות המועברות, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר תוצג בדוחות הכספיים. בהתאם לכך, ההנחות הבאות יושמו לצורך הכנת דוחות הפרופורמה:

1. הנכסים וההתחייבויות של הפעילויות הנרכשות הוכרו לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי ערכם הפנקסי.

2. עד למועד הקמת החברה, הגורמים המחזיקים בקרן ואינם חלק מבעלי השליטה מהווים זכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשיעור החזקותם בקרן.

בהתחשב ברווחים שנצברו בתקופות השוואה, נכון למועדים אלו כל ההון יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה. עם הקמת החברה החדשה והקצאת המניות לבעלי השליטה והמחזיקים האחרים, מנקודת מבט החברה החדשה לא קיימים עוד זכויות שאינן מקנות שליטה בקרן ולפיכך במועד זה מלוא ההון יוקצה מחדש מהזכויות שאינן מקנות שליטה לבעלים.

3. עד למועד הקמת החברה, כל אחד מהשותפים המוגבלים בקרן נשא בחבות המס/קבל את חלקו בהפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות ולפיכך בספרי הקרן והשותפויות לא הוכרו השפעות מיסים. רק ממועד הקמת החברה החדשה, לראשונה החבות במס תבוצע ברמת החברה החדשה ולא ברמת המחזיקים כאשר חבות זו תחול מכאן ולהבא באופן שלא ניתן יהיה לקזז הפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות לפני מועד זה.

במספרי השוואה, רישום המס בדוחות המאוחדים משקפים את אלו שהיו צריכים להיות מוכרים מנקודת מבט בעלי השליטה. מאחר ובתקופות השוואה מלא השפעות המס יוחסו לזכויות שאינן מקנות שליטה, המספרים אינם משקפים חבות במס כאמור.

במועד הקמת החברה החדשה החברה צפויה להכיר במיסים נדחים בגין הסכומים אשר צפויים להתהפך בתקופה שבה החברה מחזיקה בקרן ותישא בהשלכות המס הנובעות מההחזקה בה.

4. בתקופות השוואה כל הרווח/הפסד יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה ולפיכך הרווח למניה הינו אפס. במידה וכל הרווח היה מיוחס לבעלים, ההפסד למניה בכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2020 ו- 2018 היה (0.066) ש"ח למניה, (0.219) ש"ח למניה ו- (0.344) ש"ח למניה, בהתאמה.

הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים בהתאם להוראות התקינה הבינלאומית IFRS.

## באור 1 - כללי (המשך)

## ג. השפעת התפרצות נגיף הקורונה על החברה

בעקבות ההתפרצות של נגיף הקורונה (Covid-19) בסין בחודש דצמבר 2019, והתפשטותו בתחילת 2020 למדינות רבות נוספות, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית באזורים רבים בעולם וגם בישראל. התפשטות הנגיף גרמה בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה, לירידה בהיקף התחבורה העולמית, למגבלות תנועה ותעסוקה אשר הטילה ממשלת ישראל וממשלות אחרות בעולם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ושל סחורות בשווקים בארץ ובעולם.

במהלך שנת 2020 בעקבות מגבלות התנועה והתעסוקה אשר הוטלו לסירוגין על ידי המדינה, הקבוצה עבדה במתכונת מצומצמת, אשר כללה הוצאת חלק מהעובדים לחופשה ללא תשלום וחלק מהעובדים אף הונחו לעבודה מהבית.

החל מהרבעון השני לשנת 2021 ניכרה מגמת התאוששות מהמשבר בישראל וזאת לאור שיעור מתחסנים גבוה באוכלוסייה. התאוששות זו אפשרה הקלות בתעבורה ביעדים שונים בעולם, ובכלל זאת חזרה לשגרה עסקית. למרות התפשטות נגיף הקורונה, לא קיימת השפעה על פעילות הליבה של החברה, בניית הפרויקטים, אספקת חומרי הגלם הדרושים ובכח האדם הפועל באתרי הפרויקטים.

במהלך השבועות האחרונות חלה עליה בשיעורי התחלואה בישראל ובעולם אך לא קיימת, בשלב זה, השפעה מהותית על פעילות הליבה של החברה. לאור האמור לעיל, החברה מניחה כי תוכל להמשיך בפעילותה הסדירה גם בעתיד.

## ד. ביטול תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38)

לקראת סוף שנת 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה כי תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) תסתיים באוקטובר 2022. על פי הוראות המעבר שנקבעו בהחלטה, הוראות התמ"א הקיימות ימשיכו לחול עד תחילת אוקטובר 2022. בנוסף, נקבעו מספר הוראות מעבר לפיהן בקשה להיתר שהוגשה לוועדה

המקומית עד לתאריך זה - ימשיכו לחול עליה הוראות התמ"א. להערכת החברה יתרת הפרויקטים של הקרן המצויים בהליכי תכנון ורישוי יבוצעו במסגרת הוראות תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית. יצוין כי ביום 17.11.2021 פרסמה הממשלה הצעת חוק לתיקון חוק התכנון והבניה, שנועדה להסדיר חלופה לתמ"א 38 אשר נועדה לאפשר ביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית במתחמים קטנים ואף בבניין בודד, לצד פרויקטים במסלול "פינוי בינוי" ("חלופת שקד").

## ה. תיקון חוק פינוי ובינוי

במסגרת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו- 2022), התשפ"ב - 2021 אשר אושר ביום 4 בנובמבר 2021, נערכו, בין היתר, תיקונים בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו - 2006 (להלן: "חוק פינוי ובינוי").

במסגרת התיקון לחוק פינוי ובינוי, נקבעו מספר הוראות אשר יש בהן להקל על הגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים, בין היתר, הופחת הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות כך שהרוב יעמדו על שני שלישים מבעלי הדירות במקום 80%. להערכת החברה, התיקון עשוי לאפשר קידום מהיר יותר של עסקאות התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי המתעכבות בשל סירוב של מיעוט מבעלי הדירות.

## ו. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

<u>החברה</u>	-	בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ.
<u>ישויות מאוחדות</u>	-	חברות או שותפויות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
<u>הקבוצה</u>	-	החברה והישויות המאוחדות שלה.
<u>היזמים</u>	-	הגברת אלונה בר-און, מר איתי הוז, מר רון שחר, מר צביקה רובינשטיין, מר רונן עקביה ומר שחר קליין.
<u>הקרן</u>	-	קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת.
<u>חברת הניהול</u>	-	בית וגג ניהול בע"מ.
<u>המשקיעים</u>	-	השותפים המוגבלים לשעבר בקרן.
<u>צד קשור</u>	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
<u>בעלי עניין</u>	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010. הדוחות המאוחדים פרופורמה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 בפברואר 2022. דוחות כספיים פרופורמה אלו נערכו בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

### ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.

השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

### ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים – בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו;
- הפרשות;

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

### ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ויכול להימשך שלוש עד חמש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

### ה. מידע על מגזרי פעילות

בהתבסס על המידע המדווח למקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM), שהינו מנכ"ל החברה, החברה פועלת במגזר פעילות אחד, כהגדרתו ב-IFRS 8, מגזרי פעילות שהינו ייזום פרויקטים של בניה למגורים.

### ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות אירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.



**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

**ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)**

מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
אומדן סך עלויות החוזה	החברה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד.	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד.	ראה באור 14 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות ובאור 8' במקרקעין
בחינת ירידת ערך מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך	ראה באור 8, בדבר מלאי וזכויות במקרקעין.
קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים	לצורך בחינת הכללתם בתקופת המחזור התפעולי של החברה בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.	ראה באור 14 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות ובאור 8' במקרקעין
סווג מלאי בניינים בהקמה במקרקעין	בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת החברה את מועד סיום הקמת הפרויקטים.	סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים	ראה באור 8 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

**ז. קביעת שווי הוגן**

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף או הנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאור 20, בדבר מכשירים פיננסיים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

**ח. שינויים במדיניות החשבונאית**

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
<b>תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות ול- IAS 1 הצגת דוחות כספיים</b>	התיקון הגדיר מחדש את המונח "מהותיות" כך שהגדרה זו תיושם באופן עקבי במסגרת המושגית וביתר התקנים השונים. בהתאם לתיקון מידע הוא מהותי אם ניתן לצפות באופן סביר כי השמטתו, הצגתו המוטעית או הסוואתו ישפיעו על החלטות שהמשתמשים העיקריים מקבלים על סמך הדוחות הכספיים.	התיקונים יושמו באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2020.	להערכת החברה ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
<b>תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS 3, צירופי עסקים</b>	התיקון מבהיר מתי רכישת פעילות מהווה רכישת "עסק" ומתי היא מהווה רכישת קבוצת נכסים שלא תחשב לרכישת "עסק" בהתאם לתקן. לצורך בחינה זו, התוספה האפשרות ליישם את מבחן הריכוזיות כך שבמידה ובאופן מהותי כל (substantially all) השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מיוחס לקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי או לנכס מזוהה בודד, לא יהיה מדובר ברכישת עסק. בנוסף, הובהרו הדרישות המינימאליות להגדרתו של עסק והתווספו דוגמאות להמחשת הבחינה האמורה.	התיקון יושם עבור עסקאות רכישת נכסים או עסקים אשר חלו בתקופות שנתיות המתחילות מיום 1 בינואר 2020.	להערכת החברה ליישום התיקון עשויה להיות השפעה עתידית על הטיפול החשבונאי בעסקאות עתידיות של רכישת פעילות.

**באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית**

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות החברה, למעט, כמתואר בסעיף שינויים במדיניות החשבונאית בבאור 2(ח), בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

**א. בסיס איחוד**

**(1) צירופי עסקים תחת אותה שליטה**

רכישת זכויות בעסקים שבשליטת בעל המניות השולט בקבוצה או רכישת זכויות בעסקים המקנות שליטה משותפת מישויות שבשליטת בעל המניות השולט בקבוצה, טופלה לפי גישת הערכים בספרים, כאילו בוצעה הרכישה ביום בו הושגה השליטה לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה. לצורך כך, הוצגו הנכסים וההתחייבויות בישויות בנות שנרכשו לפי הערכים כפי שהיו מוצגים קודם לכן בדוחות הכספיים של בעל השליטה בקבוצה. רכיבי ההון של החברה הוצגו מחדש מיום השגת השליטה לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה כך שרכיבי ההון של הישות הנרכשת נוספו לאותם רכיבי הון הקיימים בקבוצה. כל הפרש בין המזומן ששולם עבור הרכישה לבין ערכי הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ביום השגת שליטה מוכר ישירות בהון.

**(2) ישויות בנות**

ישויות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של ישויות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של ישויות בנות מיושמת באופן אחיד ועקבי למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי החברה.

**(3) עסקאות שבוטלו באיחוד**

יתרות הדידות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

**באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**א. בסיס איחוד (המשך)**

**(4) זכויות שאינן מקנות שליטה**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

*מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה*

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקו היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד.

*הקצאת רווח או הפסד ורווח כולל אחר בין בעלי המניות*

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או ההפסד והרווח הכולל האחר מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

**ב. מכשירים פיננסיים**

**(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

*הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים*

החברה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכס חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

*גריעת נכסים פיננסיים*

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.

אם בידי החברה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, החברה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

*סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה*

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
  - התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
- כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

לקבוצה יתרות חייבים, מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

#### הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלוואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, החברה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של

תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, החברה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותנים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של החברה לתזרימי מזומנים מנכסים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse)).

#### מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד (למעט מכשירים נגזרים מסוימים, אשר מיועדים כמכשירים מגדרים).

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת  
נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים.

#### הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

החברה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

#### מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. התחייבויות פיננסיות מיועדות לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם החברה מנהלת התחייבויות אלה וביצועיהן מוערכים בהתבסס על שוויין ההוגן, וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה החברה את ניהול הסיכונים, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (an accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משוּבָּץ.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבויות הפיננסיות בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)

#### גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של החברה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

#### קיצוז מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקוזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) ערבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה ערבות פיננסית מוכרת לפי שוויה ההוגן. בתקופות עוקבות ערבות פיננסית נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שמוכר בהתאם להוראות IAS 37 לבין ההתחייבות שהוכרה לראשונה לאחר שהופחתה בהתאם להוראות IFRS 15. כל עדכון של ההתחייבות בהתאם לאמור מוכר ברווח והפסד.

(4) הון מניות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. העלויות מנוכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

ג. מלאי מקרקעין ודירות למגורים

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה, בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקדם על הקרקע / בקבלת היתר בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

#### אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.

ה. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. ירידת ערך

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

נכסים פיננסיים, נכסי חוזה

החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת; וכן
- נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15);

החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות ונכסי חוזה בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

לגבי נכסי חוב אחרים, החברה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים:

- מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן
- מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, החברה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד. החברה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-30 יום.

החברה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה, ולחברה אין זכות לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או
- התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

החברה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר דירוג סיכון האשראי שלו שקול להגדרה הגלובלית והמובנת של 'דרגת השקעה'.

הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי.

הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח. התקופה המירבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה החברה חשופה לסיכון אשראי.

**מדידת הפסדי אשראי חזויים**

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהחברה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל.

הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

**הצגת הפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי**

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ז. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

שיעורי הפחת הינם כדלקמן:

ריהוט וציוד משרדי-	7% - 15%
שיפורים במושכר-	10%
מחשבים, ציוד אלקטרוני ותוכנות-	33%

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

#### ח. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. החברה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות.

#### (1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

#### (2) חוזים מכבידים

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי החברה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויותיה החוזיות. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה.

#### ט. הכנסות

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

#### זיהוי חוזה

החברה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (ה) צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

**באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ט. הכנסות (המשך)****זיהוי מחויבויות ביצוע**

החברה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או  
 (ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

החברה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של החברה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, החברה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה. בתחום הנדל"ן היזמי, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

**קביעת מחיר העסקה**

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה החברה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

**תמורה משתנה**

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. בתחום הנדל"ן היזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות.

החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

**קיומו של רכיב מימון משמעותי**

לצורך מדידת מחיר העסקה, החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של החברה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם. כמו כן, בעסקאות קומבינציה בעין, החברה מכירה ברכיב מימון משמעותי בגין התחייבות החוזה שמוכרת עם קבלת הקרקע.



**באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ט. הכנסות (המשך)****תמורה שאינה במזומן**

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, החברה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בניה על ידי החברה, מוכר לפי שווי הוגן במועד ההתקשרות בהסכם.

**קיום מחויבות ביצוע**

הכנסות מוכרות כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזה של החברה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטית, קבעה החברה כי במסגרת החוזה למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

**מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע**

החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך החברה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס).

בתחום הנדל"ן היזמי, החברה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה החברה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, החברה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח.

בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

**עלויות חוזה**

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהחברה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי החברה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

בכל תקופת דיווח החברה בוחנת האם הערך בספרים של הנכס שהוכר כאמור עולה על יתרת הסכום של התמורה שהישות מצפה לקבל בתמורה לסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס, בניכוי העלויות המתייחסות במישרין להספקת סחורות או שירותים אלה אשר לא הוכרו כהוצאות, ובמידת הצורך, מוכר הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

### באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ט. הכנסות (המשך)

##### שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר.

החברה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה.

השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

##### נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהחברה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמא בביצועים העתידיים של החברה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות חוזה (מקדמות מלקוחות) מוכרת כאשר החברה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

##### קיזוז נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

##### הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהחברה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

#### י. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, רווחים משינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וסיכוני ריבית על הלוואות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות, חייבים ונכסי חוזה המוצגים במסגרת סעיף נפרד) והוצאות מימון בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה.

עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות והוצאות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של

הנכס הפיננסי או לעלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית, לפי העניין. בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

**באור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
(1) <b>תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת</b>	התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.	התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.	החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.
(2) <b>תיקון ל- IAS 37, הפרשות התחייבויות תלויות ונכסים תלויים</b>	על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה הכוללות את העלויות הבאות: - עלויות תוספתיות; וכן - הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).	התיקון יושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם עם אפשרות ליישום מוקדם. בעת יישום התיקון, הישות לא תציג מחדש מספרי השוואה, אלא תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד הראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.	החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של התיקון על הדוחות הכספיים.

**באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,999	25,421

מזומנים ושווי מזומנים

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בביאור 20, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 5 - פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים**

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,340	26,673

פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים

(1) במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי התקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך מוצגים במסגרת פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים.

**באור 6 - לקוחות ונכסים בגין חוזה ומקדמות מרוכשי דירות**

**א. ההרכב**

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נכסים שוטפים:**

הכנסות לקבל ממכירת דירות מגורים

22,513	11,785
--------	--------

**התחייבויות שוטפות:**  
מקדמות מרוכשי דירות

27,336	21,565
--------	--------

**ב. תנועה בשנה**

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**יתרת פתיחה, נטו**

הכנסות שהוכרו בשנה, נטו (\*) (\*\*)  
מקדמות שהתקבלו בשנה

11,926	(4,823)
85,036	100,096
(101,785)	(105,053)

**יתרה לסוף השנה, נטו**

מוצג במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות

(4,823)	(9,780)
22,513	11,785

מוצג במסגרת התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

27,336	21,565
--------	--------

(\*) בניכוי הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי שנכללו בהכנסות מימון.  
(\*\*) ההכנסות כוללות הכנסות ממכירת דירות ואינן כוללות הכנסות בגין ההתחייבות למתן שירותי בניה.

חשיפת החברה לסיכונים אשראי מפורטת בביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 6 - לקוחות ונכסים בגין חוזה ומקדמות מרוכשי דירות (המשך)**

ג. מחיר העסקה שהוקצה ליתרת מחויבויות הביצוע:

להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו, במלואן או בחלקן במועד הדיווח, עבור חוזים שהתקופה הצפויה המקורית בגינן עולה על שנה:

צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת			סה"כ סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו או קוימו חלקית ליום 31 בדצמבר	מכירת דירות
2023 ואילך	2022	2021	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	21,797	110,180	131,977	

**באור 7 - חייבים ויתרות חובה**

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	מקדמות לספקים מוסדות ממשלתיים הוצאות מראש חייבים מצדדים קשורים חייבים אחרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
728	946	
455	1,733	
1,163	304	
145	91	
1,899	1,373	
4,390	4,447	

חשיפת החברה לסיכוני אשראי ולסיכוני מטבע מפורטת בביאור 20, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין**

**א. פירוט מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין לפי פרויקטים**

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,217	5,253	שפירא 8 רמת גן (1)
33,384	31,690	עלומים 38-40 רמת גן (2)
43,754	42,773	רננים 2-4 רמת גן (3)
20,830	21,291	לוחמי סיני 15-17 רמת גן (4)
1,913	54,654	רמז 14-16 תל אביב (5)
4,610	33,518	בארט 11-19 תל אביב (6)
6,153	2,075	אלוף הניצחון 16-18 רמת גן (7)
9,832	6,675	פני הגבעה 27 רמת גן (8)
51,453	42,127	אחרים
186,146	240,056	<b>סך-הכל מלאי זמן קצר (*)</b>
14,712	14,977	<b>סך-הכל מלאי לזמן ארוך (9)</b>
35,684	27,411	<b>(*) הרכב מלאי לזמן קצר:</b>
150,462	212,645	מלאי דירות גמורות
186,146	240,056	מלאי דירות בהקמה
		<b>סה"כ</b>
141,572	155,234	<b>מתוכו מלאי חזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים</b>

**1. פרויקט שפירא 8 רמת גן**

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב שפירא 8 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 37 דירות מתוכן 20 דירות למכירה על ידי החברה ו-17 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש דצמבר 2016. החברה השלימה את הקמת בפרויקט במהלך שנת 2020. נכון למועד הדיווח נותרו עוד 3 דירות במלאי אשר נמכרו לאחר תאריך המאזן.

**2. פרויקט עלומים 38-40 רמת גן**

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב עלומים 38-40 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 70 דירות מתוכן 46 דירות למכירה על ידי החברה ו-24 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש מאי 2017. נכון למועד הדיווח נותרו עוד 19 דירות במלאי אשר נמכרו לאחר תאריך המאזן. החברה השלימה את הבניה במהלך שנת 2021. מסירת יחידות הדיור צפויה להתקיים בתחילת 2022.

**3. פרויקט רננים 2-4 רמת גן**

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב רננים 2-4 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 72 דירות מתוכן 40 דירות למכירה על ידי החברה ו-32 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש אפריל 2018. נכון למועד הדיווח נותרו עוד 21 דירות במלאי אשר נמכרו לאחר תאריך המאזן. החברה עתידה להשלים את הבניה ולמסור את יחידות הדיור במהלך שנת 2022.

**4. פרויקט לוחמי סיני 15-17 רמת גן**

פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב לוחמי סיני 15-17 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 50 דירות מתוכן 34 דירות למכירה על ידי החברה ו-16 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש אפריל 2017. נכון למועד הדיווח נותרו עוד 13 דירות במלאי. לאחר תאריך המאזן מכרה החברה 12 דירות ונותרה דירה אחת למכירה. החברה השלימה את הבניה במהלך שנת 2021, מסירת יחידות הדיור צפויה להתקיים בתחילת 2022.

## באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשד)

## א. פירוט מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין לפי פרויקטים (המשד)

5. פרויקט רמז 14-16 תל אביב  
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב רמז 14-16 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 50 דירות מתוכן 24 דירות למכירה על ידי החברה ו- 26 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש ינואר 2020. נכון לשנת 2020 החברה מכרה 6 דירות בפרויקט. לאחר תאריך המאזן מכרה החברה 7 דירות. בחודש מאי 2021 (לאחר תאריך הדיווח) החברה החלה בעבודות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2023.
6. פרויקט בארט 11-19 תל אביב  
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/1" במסלול של חיזוק ותוספת בניה ברחוב בארט 11-19 תל אביב. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 65 דירות מתוכן 25 דירות למכירה על ידי החברה ו- 40 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש ינואר 2020. נכון לשנת 2020 החברה טרם מכרה דירות בפרויקט. לאחר תאריך המאזן מכרה החברה 16 דירות. בחודש מרס 2021 (לאחר תאריך הדיווח) החברה החלה בעבודות בפרויקט. החברה עתידה להשלים את הבניה במהלך שנת 2023.
7. פרויקט אלוף הניצחון 16-18 רמת גן  
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב אלוף הניצחון 16-18 רמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 36 דירות מתוכן 24 דירות למכירה על ידי החברה ו- 12 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש דצמבר 2014. נכון למועד הדיווח נותר דירה אחת במלאי אשר נמכרה לאחר תאריך המאזן. החברה השלימה את הבניה ומסירת הדירות במהלך שנת 2020.
8. פרויקט פני הגבעה 27 רמת גן  
פרויקט התחדשות עירונית מסוג "תמ"א 38/2" במסלול של הריסה ובניה מחדש ברחוב פני הגבעה 27 ברמת גן. הפרויקט כולל הקמה ובניה של 26 דירות מתוכן 17 דירות למכירה על ידי החברה ו- 9 יחידות לבעלי הקרקע. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש פברואר 2017. נכון למועד הדיווח נותרו עוד 3 דירות במלאי אשר נמכרו לאחר תאריך המאזן. החברה השלימה את הבניה ומסירת הדירות במהלך שנת 2021.
9. מלאי לזמן ארוך  
החברה נמצאת בשלבים שונים של משאים ומתנים והתקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, חלקם במתווה של עסקאות קומבינציה במסלול התחדשות עירונית "תמ"א 38/1" ו- "תמ"א 38/2" וחלקם בהתאם למסלול "פינוי בינוי". מדיניות החברה היא שעד קבלת היתר החברה לא מסווגת את העלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו לזמן קצר.
10. בחודש פברואר 2021 (לאחר תאריך הדיווח) חתמה החברה על הסכם ליווי בפרויקט תל חי 17 רמת גן ובחודש מרס 2021 (לאחר תאריך הדיווח) החלה החברה בעבודות בפרויקט.
11. בחודש יוני 2021 (לאחר תאריך הדיווח) חתמה החברה על הסכם ליווי בפרויקט הגפן 12 רמת גן. החברה החלה בעבודות בפרויקט בחודש נובמבר 2021 (לאחר תאריך הדיווח).
12. ביום 1 באוגוסט 2021 (לאחר תאריך הדיווח) התקבל היתר בניה לפרויקט בצלאל 9 תל אביב. כמו כן, ביום 5 בדצמבר 2021 (לאחר תאריך הדיווח) חתמה החברה על הסכם ליווי לפרויקט.
13. במהלך חודש ינואר 2022, בעקבות החלטת הוועדה המחוזית, היתכנות פרויקט רד"ק 2-6 רמת גן הפכה לבלתי ישימה. לאור זאת, החליטה החברה שלא להוציא לפועל את פרויקט רד"ק ובהתאם ויתרה על זכויותיה בפרויקט זה. ההשפעה התוצאתית בגין האמור לעיל צפויה להסתכם לסכומים שאינם מהותיים.

## באור 8 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשד)

## ב. מידע נוסף

1. החברה והיישיות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של התקשרויות ומשאים ומתנים עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, רובם במסלולי התחדשות עירונית בהתאם לתמ"א 38/2 (הריסה ובניה) וחלקם במסלול "פינוי בינוי". במקביל, פועלת החברה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי היזום, התכנון והרישוי, ובשלבים מתקדמים לקבלת מימון מתאגידים פיננסיים. עלויות המלאי כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו. החברה מהונת עלויות למלאי כאמור החל מהמועד בו הושג הרוב החתימות הנדרש להוצאה לפועל של הפרויקט. עלויות המתהוות טרם מועד זה נזקפות לדוח רווח או הפסד.
- על פי ההסכמים מתחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויות בדירה ובניין/במתחם (לפי העניין) ובתמורה מתחייב היזם, בין היתר, לשאת בעלויות הפינוי ושכר הדירה של הדיר וכן לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, כאשר היזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות, והכל כפי שנקבע בהסכמים. תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים. נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוחות הכספיים עומדות החברה והחברות הבנות במועדים שנקבעו באבני הדרך להתקיימות התנאים המתלים בהסכמים עבור הפרויקטים הכלולים בסעיף מלאי בניינים למכירה וזכויות במקרקעין.
2. בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006 (חוק "פינוי ובינוי כאשר ישנו שיעור הסכמה של 80% או יותר מבעלי הדירות במתחם פינוי ובינוי לביצוע עסקת פינוי ובינוי, ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מתחם מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה אותה בתנאים בלתי סבירים, רשאי בית המשפט, בכפוף לתנאים מסוימים הנקובים בחוק לאשר את ביצוע העסקה ולמנות גורם אחר שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב או לחייב את בעל הדירה המסרב באחריות בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מתחם המסכימים לעסקה. לעניין תיקון חוק פינוי ובינוי לאחר תאריך המאזן ראה באור 1 לעיל.
- על הפרויקטים של החברה במסלול תמ"א 38 הריסה ובנייה חלות הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, הקובע, בין היתר, כי הריסה ובניה מחדש של מבנה קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 טעונה החלטה מראש של כל בעלי הדירות, אך המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.
- לפיכך, בהתאם להוראות החוק הנ"ל, החברה רואה בהשגת שיעור החתמות וכתבי הסכמה של 80% מבעלי הדירות ("הרוב הנדרש לכפייה") כאמור כנקודת ציון בערכותיה להיתכנות ביצוע הפרויקט. לעניין תיקון חוק הדייר הסרב לאחר תאריך המאזן ראה באור 1 לעיל.



**באור 9 - רכוש קבוע**

**שנת 2020**

סה"כ אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים וציוד		עלות
		אלקטרוני אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	
1,405	541	521	343	יתרה ליום 1 בינואר 2020
29	5	21	3	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	גריעות במשך השנה
<b>1,434</b>	<b>546</b>	<b>542</b>	<b>346</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
885	275	471	139	<b>בניכוי - פחת שנצבר</b>
126	54	35	37	יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	-	-	-	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	גריעות במשך השנה
<b>1,011</b>	<b>329</b>	<b>506</b>	<b>176</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<b>423</b>	<b>216</b>	<b>36</b>	<b>170</b>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

**שנת 2019**

סה"כ אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים וציוד		עלות
		אלקטרוני אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	
1,344	539	496	309	יתרה ליום 1 בינואר 2019
60	1	25	34	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	גריעות במשך השנה
<b>1,404</b>	<b>540</b>	<b>521</b>	<b>343</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
551	54	394	103	<b>בניכוי - פחת שנצבר</b>
334	221	77	36	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>
-	-	-	-	תוספות במשך השנה
-	-	-	-	גריעות במשך השנה
<b>885</b>	<b>275</b>	<b>471</b>	<b>139</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
<b>519</b>	<b>265</b>	<b>50</b>	<b>204</b>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

**ביאור 10 - אשראי מתאגידים פיננסיים**

**הרכב**

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית ליום 31 בדצמבר
2109	2020	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
11,251	12,000	P+1.4%

אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים (2)

(1) החברה מתקשרת בהסכמי ליווי עם תאגידים פיננסיים, במסגרתם ניתנות לחברה ולשותפיה מסגרות אשראי שונות לטובת ביצוע הפרויקטים. במסגרת הסכמי הליווי האמורים מחויבת החברה לעמוד בתנאי ביצוע, היקפי מכירות והעמדת הון עצמי כמפורט בכל הסכם. אשראי זה מוארך מעת לעת עד לסיום הפרויקטים בכפוף לעמידת החברה במסגרת האשראי ובתנאים נוספים כפי שנקבעו בהסכמי הליווי.

(2) שיעור הריבית הממוצעת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 P + 1.4% הריבית הינה ריבית משתנה בגובה ריבית הפריים בתוספת מרווח כפי שנקבע בהסכמי ההלוואה.

(3) שיעור הריבית הממוצעת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 P+1.75% הריבית הינה ריבית משתנה בגובה ריבית הפריים בתוספת מרווח כפי שנקבע בהסכמי ההלוואה.

**באור 11 - ספקים ונותני שירותים**

31 בדצמבר	31 בדצמבר
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,988	7,284
1,204	1,288
4,192	8,572

חשבונות פתוחים  
המחאות לפירעון

**באור 12 - זכאים ויתרות זכות**

**הרכב:**

31 בדצמבר	31 בדצמבר
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
437	683
1,995	247
1,192	1,981
427	512
69	22
4,120	3,445

עובדים בגין שכר  
מוסדות  
הוצאות לשלם  
בעלי עניין - זכאים  
זכאים אחרים

**באור 13 - התחייבויות לבעלי מקרקעין**

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
79,800	127,686
60,838	111,731
18,962	15,955
79,800	127,686

**התחייבויות שוטפות**

התחייבויות לבעלי מקרקעין:  
התחייבות לבעלי מקרקעין

**הרכב:**

התחייבות למתן שירותי בניה  
התחייבות פיננסית לתשלום שכר דירה ולתשלומים אחרים

**באור 14 - הכנסות ממכירת דירות**

**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
43,754	85,036	100,097
15,858	20,531	21,377
59,612	105,567	121,474

הכנסות ממכירת דירות  
הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע

**באור 15 - עלות המכר**

**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,551	18,298	20,043
49,967	72,606	84,483
59,518	90,904	104,526

עלות קרקע  
עלויות בניה ואחרות

**באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,557	10,183	11,434
1,744	1,102	1,077
1,586	2,830	919
12,887	14,115	13,430

שכר ונלוות (\*)  
שירותים מקצועיים  
אחרות

(\*) לעניין תנאי העסקה של צדדים קשורים ראה באור 21 להלן.

**באור 17 - הוצאות אחרות, נטו**

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,804	3,522	781
(1,023)	-	-
130	780	(12)
-	(75)	-
<b>911</b>	<b>4,227</b>	<b>769</b>

הוצאות בגין פרויקטים ללא התכנות כלכלית (1)  
 הכנסות מתביעה משפטית (2)  
 הוצאות (הכנסות) בגין הפרשות (ביטול הפרשות) להפסד (3)  
 הכנסות אחרות בגין פרויקטים שהסתיימו

סך-הכל הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

- היתרה משקפת הפחתה לדוח רווח או הפסד של עלויות שהווננו בעבר לפרויקטים ובמועד מאוחר יותר נקבע כי פרויקטים אלו ללא היתכנות כלכלית ונזנחו על ידי החברה.
- במהלך שנת 2018 זכתה החברה בבוררות משפטית בסכום של כ- 1,800 אלפי ש"ח וזאת כנגד קבלן ביצוע של אחד מהפרויקטים של החברה אשר יצא מהפרויקט בטרם הושלם וחויבה לשלם בגין בוררות אחרת סך של כ- 777 אלפי ש"ח.
- היתרה הינה בגין פרויקטים שהחברה החליטה למכור לחיצוניים עקב חוסר כדאיות כלכלית ויצרה הפרשה להפסד בגינם, לאחר שהפרויקטים נמכרו במחיר גבוה מתחזיות החברה, החברה ביטלה הפרשות להפסדים והכירה בהם כהכנסות אחרות.

**באור 18 - הוצאות והכנסות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
133	51	44
133	51	44
312	239	230
815	1,980	1,793
91	2,500	1,755
<b>1,218</b>	<b>4,719</b>	<b>3,778</b>

הכנסות מימון:  
 הכנסות ריבית  
 הכנסות מימון

הוצאות מימון:  
 הוצאות ריבית  
 רכיב מימון משמעותי קומבינציה  
 עמלות בנקים ואחרים  
 הוצאות מימון

**באור 19 - מכשירים פיננסיים**

א. סווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,999	25,421
50,340	26,673
1,899	1,375
11,251	12,000
4,192	8,572
18,963	15,955
1,688	2,515

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 פיקדונות מוגבלים בתאגידי בנקאיים  
 חייבים אחרים

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת  
 אשראי מתאגידי פיננסיים  
 ספקים קבלנים ונותני שירותים  
 התחייבות לשכר דירה לדיירים  
 זכאים ויתרות זכות

**ב. גורמי סיכון פיננסיים**

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

באור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

**(1) סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמדו בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפיקדונות. החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירת דירות נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך אין חשיפה משמעותית לרוכש אחד. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

**ב. גורמי סיכון פיננסיים**

**(2) סיכון נזילות**

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותיה השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר והלוואות מאחרים, הנפקות אגרות חוב בבורסה וכן באמצעות הלוואות מהחברה האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי.

גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תחרושים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים:

**ליום 31 בדצמבר 2020**

שנה ראשונה (2021)	שנה שניה (2022)	שנה שלישית (2023)	שנה רביעית (2024)	שנה חמישית (2025)	מעל חמש שנים	
12,208	-	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
3,445	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
8,913	5,153	2,672	-	-	-	התחייבות לתשלום שכר דירה לדיירים
9,347	-	-	-	-	-	ספקים
<b>33,913</b>	<b>5,153</b>	<b>2,672</b>	-	-	-	

**ליום 31 בדצמבר 2019**

שנה ראשונה (2020)	שנה שניה (2021)	שנה שלישית (2022)	שנה רביעית (2023)	שנה חמישית (2024)	מעל חמש שנים	
11,312	-	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
4,120	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
4,569	8,273	4,949	2,475	-	-	התחייבות לתשלום שכר דירה לדיירים
4,192	-	-	-	-	-	ספקים
<b>24,193</b>	<b>8,273</b>	<b>4,949</b>	<b>2,475</b>	-	-	

**באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**(3) סיכון שיעור הריבית**

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים בריבית משתנה. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס החברה לצד הפרעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעון אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיותה ותזרים המזומנים שלה.

**(4) סיכון מדד**

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. להערכת החברה קיימת התאמה בין מחירי הנדל"ן של החברה בפרויקטים השונים לבין השינויים במדד תשומות הבנייה. ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה יתרות לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ- 5,623 אלפי ש"ח אשר צמודים למדד תשומות הבנייה.

**ג. שווי הוגן**

**מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מאחרים שיתרת הקרן בגינן נושאת ריבית משתנה המשקפת תנאי שוק תואמת או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.

**באור 20 - צדדים קשורים ובעלי עניין**

**א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

(1) בין החברה וצדדים קשורים, בוצעו מספר עסקאות אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק במהלך השנה כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,892	4,380	4,200
197	273	270

דמי ניהול למנהלים  
גמול נציגי משקיעים

(2) ביום 8 בדצמבר 2020 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי, עסקה למכירת דירה בת 2 חדרים בקומה השנייה בפרויקט רמז 14-16, תל אביב, למר רוני עקביה, מנכ"ל החברה, בשטח של 56 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 3.02 מליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון השותף הכללי ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקה במחירי שוק במהלך העסקים הרגיל.

(3) ביום 1 בנובמבר 2021 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי, שתי עסקאות למכירת דירה בת 4 חדרים בקומה השישית בפרויקט רמז 14-16, תל אביב, לקרובת הגבי אלונה בר-און, יו"ר דירקטוריון השותף הכללי, בשטח של 112.5 מ"ר בתוספת שתי חניות ומחסן, בתמורה לסך של 8.5 מליון ש"ח (כולל מע"מ) ולמכירת דירה בת 5 חדרים בקומה התשיעית בפרויקט רננים 2-4 בשטח של 152 מ"ר בתוספת שתי חניות, בתמורה לסך של 6.65 מליון ש"ח. שתי העסקאות אושרו על ידי דירקטוריון השותף הכללי ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקאות במחירי שוק במהלך העסקים הרגיל.

(4) ביום 22 בנובמבר 2021 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי, עסקה למכירת דירה בת 3 חדרים בקומה השנייה בפרויקט הגפן 12, רמת גן, לקרובתו של מר שחר קליין, סמנכ"ל הכספים של החברה, בשטח של 81 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 2.5 מליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון השותף הכללי ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקה במחירי שוק במהלך העסקים הרגיל.

**ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי**

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**במסגרת ההתחייבויות השוטפות**

145	91	חייבים ויתרות חובה
427	512	זכאים ויתרות זכות

יתרת החובה הגבוהה ביותר במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 הינה 45 אלפי ש"ח.

**ג. תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים**

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים כוללים (כולם אינם מועסקים בחברה):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2018		2019		2020	
אלפי ש"ח	מס' אנשים	אלפי ש"ח	מס' אנשים	אלפי ש"ח	מס' אנשים
5,089	8	4,653	8	4,470	8

סך התגמול

**ד. התקשרויות עם צדדים קשורים**

- השותף הכללי בקרן, התקשר בהסכמים למתן שירותים עם חברות פרטיות בבעלות כל אחד ממנהלי החברה (להלן "חברות הניהול" או "חברת הניהול"), לפיהם יוענקו על ידי מנהלי החברה שירותי ניהול. בהסכמי הניהול נקבעו התנאים כמפורט בתמצית להלן:
 

הסכמי הניהול יעמדו לתקופה בלתי קצובה. על אף האמור כל אחד מהצדדים להסכמים אלו (השותף הכללי או חברת הניהול) רשאי להביא לסיום הסכם הניהול מכל סיבה שהיא וזאת בהודעה מוקדמת בכתב שתימסר על ידי השותף הכללי או חברת הניהול לצד השני, 120 יום מראש (למעט מקרים שנקבעו בהסכמים, שאז רשאי השותף הכללי להביא את הסכם הניהול ליום לאתגר).

בתמורה לשירותי הניהול, ישולמו דמי ניהול חודשיים (כפי שיפורטו להלן) בתוספת מע"מ כדין. הסכמי הניהול כוללים הסדרים מקובלים בדבר חופשה שנתית, ימי מחלה, התחייבות לסודיות ואי תחרות. כמו כן זכאים המנהלים להיות מבוטחים בביטוח דירקטורים ונושאי משרה.
- תמורת שירותי הניהול שניתנו על ידי מר רונן עקביה, מנכ"ל החברה שולמו דמי ניהול חודשיים בסך של 85 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין לחודש.
- תמורת שירותי הניהול שניתנו על ידי יתר המנהלים (מלבד המנכ"ל), שולמו דמי ניהול חודשיים בסך של כ- 241 אלפי ש"ח בשנת 2018, 280 אלפי ש"ח בשנת 2019 ו- 265 אלפי ש"ח בשנת 2020 (והכל בתוספת מע"מ כדין).
- לנציגי המשקיעים בקרן, שולם גמול בעבור השתתפותם בישיבות נציגות המשקיעים בקרן בסך של 197 אלפי ש"ח בשנת 2018, 273 אלפי ש"ח בשנת 2019 ו- 270 אלפי ש"ח בשנת 2020 (והכל בתוספת מע"מ כדין).
- לעניין כתבי אופציה שהוקצו ליזמים במסגרת הסכם שינוי המבנה ראה באור 1 ב' לעיל.
- בהסכם שינוי המבנה נקבע כי היזמים יהיו זכאים לקבלת מענקי הנפקה מיוחדים מהחברה, המותנים בהתקיימות השלמה של הנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך בישראל, בסך כולל של 3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. ככל ששווי החברה לצורך ההנפקה יהיה נמוך מ- 450 מיליון ש"ח (לפני הגיוס) יוקטנו מענקי ההנפקה לסך כולל של 2.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק.
- לפירוט נוסף בדבר התקשרויות עם צדדים קשורים שלאחר מועד דיווח, ראה ביאור 22 (5).

**ה. התחייבויות תלויות וערביות**

בדבר ערבות הקרן לישויות הקבוצה בקשר עם אשראי שהועמד לישויות במסגרת הסכמים ליווי מתאגידים פיננסיים, ראה ביאור 2.

## באור 21 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

### א. התקשרויות

בקשר עם הסכם שינוי מבנה, ראה ביאור ב1.

### ב. שיעבודים

(1) להבטחת פירעון מימון שניתן לישויות הקבוצה מתאגידים פיננסיים, העמידו ישויות הקבוצה בטחונות שונים לרבות שעבוד קבוע על מלוא הזכויות במקרקעי הפרויקטים, שעבוד קבוע ספציפי וראשון בדרגה ושעבוד צף על חשבון הפרויקט, שעבוד חשבון העודפים, ערבות של הקרן לישויות המוחזקות, שעבודים נוספים על כספים, נכסים וזכויות הנובעים מהפרויקטים ועוד.  
בהתאם להסכמי המימון לתאגידים הפיננסיים סעדים שונים המפורטים בהסכמים, בין השאר במקרה ושיעור הרווחיות בפרויקטים נופל משיעור מסוים, במקרה וקצב המכירות איטי, במקרה והמכירות במחיר הנופל מהמחיר הנקבע וכו'. סעדים אלה כוללים בין היתר: הפסקת מתן האשראי, דרישת סילוקו המידי של האשראי, תפיסת הפרויקטים והשלמתם על ידי המוסד המלווה.  
נכון למועד הדוחות הכספיים אין הפרה של התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות.

### ג. ערבויות

(1) ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה ערבויות חוק מכר שנמסרו לרוכשי דירות ולבעלי קרקע במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית להבטחת התחייבויות החברה כלפי רוכשי דירות ובעלי קרקע במסגרת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה – 1974) בסך של כ- 299 מליון ש"ח, (31 בדצמבר 2019 - כ- 356 מליון ש"ח).  
(2) ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה ערבויות שכר דירה וערבויות אוטונומיות אחרות שנמסרו לבעלי קרקע במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית בסך של כ- 9 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 סך של כ- 10 מליון ש"ח).

### ד. תביעות משפטיות

ישויות פרויקטים המוחזקות על ידי החברה מנהלות מספר הליכים אל מול תביעות וטענות דיירים ורוכשים בנוגע לטענות על ליקויי בניה, איחורים בביצוע העבודות ועגמת נפש וסעדים כספיים נוספים בסך כולל של כ- 3.9 מיליון ש"ח.

## באור 22 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

(1) בקשר עם הסכם שינוי מבנה, ראה ביאור ב1.  
(2) ביום 23 באוגוסט 2021, בוצעה חלוקה בסך של 15 מיליון ש"ח מהקרן למשקיעיה.  
(3) בקשר לקבלת היתרי בניה, חתימה על הסכמי ליווי, התחלת עבודות בפרויקטים והחלטת החברה שלא להוציא לפועל פרויקט לאחר תאריך הדיווח ראו באור 8 להלן.  
(4) ביום 8 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית נוספת להקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה ועובדים בחברה, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי הקצאת האופציות מכוחה תיעשה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. ביום 24 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאת אופציות ל- 7 נושאי משרה, ליו"ר הדירקטוריון 888,646 כתבי אופציה, וליתר ששת נושאי המשרה אופציות בכמות שתקבע בהתאם למחיר המניה לאחר הנפקת החברה בשווי כוללי של 5.3 מ' ש"ח.  
(5) ביום 24 בפברואר 2022, החברה מינתה את מר שלמה זהר לכהן כיו"ר הדירקטוריון. החברה התקשרה עם מר זהר בהסכם אשר יכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה, החל מיום 1 במרץ 2022 בתמורה להעמדת השירותים (בהיקף משרה של 25%) יהיה מר זהר זכאי לסך חודשי של 31,250 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף יהיה זכאי לתגמול הוני בהתאם למדיניות התגמול של החברה.



**באור 22 - אירועים לאחר תקופת הדיווח (המשך)**

(6) ביום 24 בפברואר 2022, החברה חתמה על הסכמי העסקה חדשים עם אנשי המפתח בחברה. הסכמים אלו יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה החל מיום 1 במרץ 2022. להלן תיאור עיקרי ההסכמים:

- מנכ"ל החברה יהיה זכאי לסך חודשי של 100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בנוסף יהיה זכאי לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (המנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

- סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל המשמש גם כסמנכ"ל הפיתוח העסקי, יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין לחודש. בנוסף יהיו זכאים לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 20 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

- סמנכ"ל ייזום ותפעול וסמנכ"ל הרגולציה, יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין לחודש. בנוסף יהיו זכאים לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.



**בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ  
דוחות כספיים תמציתיים ביניים  
מאוחדים פרפורמה  
ליום 30 ביוני 2021**

**תוכן העניינים**

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים פרופורמה
4	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים פרופורמה
5	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים פרופורמה
6	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים פרופורמה
7-10	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של בית ווגג יזמות ונדל"ן בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של חברה בית ווגג יזמות ונדל"ן בע"מ, הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד פרופורמה ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

סומך חייקין  
רואי חשבון

24 בפברואר 2022

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים פרופורמה ליום

31 בדצמבר 2020	30 ביוני 2020	30 ביוני 2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נכסים**

25,421	35,163	27,697
26,673	39,737	54,836
11,785	6,182	32,633
4,447	4,084	6,659
240,056	165,662	215,548
308,382	250,828	337,373

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
פיקדונות מוגבלים בתאגידים בנקאיים  
לקוחות ונכסים בגין חוזה  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי בניינים למכירה  
**סך-הכל נכסים שוטפים**

14,977	17,122	13,772
423	538	436
15,400	17,660	14,208

**נכסים לא שוטפים**  
מלאי מקרקעין לזמן ארוך  
רכוש קבוע, נטו  
**סך-הכל נכסים לא שוטפים**

323,782	268,488	351,581
---------	---------	---------

**סך נכסים**

**התחייבויות והון**

12,000	1,100	9,169
8,572	3,195	6,210
3,445	3,315	7,737
21,565	30,029	53,892
127,686	71,751	119,978
173,268	109,390	196,986

**התחייבויות שוטפות**  
אשראי מתאגידים פיננסיים  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות-זכות  
מקדמות מרוכשי דירות  
התחייבויות לבעלי מקרקעין  
**סך-הכל התחייבויות שוטפות**

-	-	-
150,514	159,098	154,595
150,514	159,098	154,595

**הון**  
הון בעלים (\*)  
זכויות שאינן מקנות שליטה (\*)  
**סך-הכל הון**

323,782	268,488	351,581
---------	---------	---------

**סך-התחייבויות והון**

שחר קליין  
סמנכ"לית כספים

רוגן עקביה  
מנכ"ל

שלמה זהר  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 בפברואר 2022

(\*) להרחבה בדבר השינוי הצפוי בהון החברה בקשר למיון %99.46 מההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה להון החברה ראה באור 1 ב.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה.

תמצית דוחות רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים פורפורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה		
	2020	2021	
מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
121,474	56,402	130,158	הכנסות
104,526	48,719	104,426	עלות המכר
16,948	7,683	25,732	רווח גולמי
1,964	970	518	הוצאות מכירה ושיווק
13,430	7,176	6,387	הוצאות הנהלה וכלליות
769	715	998	הוצאות אחרות, נטו
(785)	(1,178)	17,829	רווח (הפסד) תפעולי
3,778	2,742	5,077	הוצאות מימון
44	97	12	הכנסות מימון
(2,949)	(3,823)	12,764	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
(2,949)	(3,823)	12,764	סך-הכל רווח נקי (הפסד) כולל
-	-	-	מיוחס ל:
(2,949)	(3,823)	12,764	בעלי מניות החברה
(2,949)	(3,823)	12,764	זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,949)	(3,823)	12,764	סה"כ
-	-	-	רווח נקי (הפסד) למניה:
-	-	-	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים פורפורמה ביניים.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים פרופורמה

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה (*) אלפי ש"ח	הון בעלים (*) אלפי ש"ח
--------------------	---	---------------------------

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021

150,514	150,514	-
12,764	12,764	-
(8,683)	(8,683)	-
<b>154,595</b>	<b>154,595</b>	<b>-</b>

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)

רווח נקי

השקעות (חלוקות) נטו

יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה (*) אלפי ש"ח	הון בעלים (*) אלפי ש"ח
--------------------	---	---------------------------

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

162,921	162,921	-
(3,823)	(3,823)	-
<b>159,098</b>	<b>159,098</b>	<b>-</b>

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)

הפסד

יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה (*) אלפי ש"ח	הון בעלים (*) אלפי ש"ח
--------------------	---	---------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

162,921	162,921	-
(2,949)	(2,949)	-
(9,458)	(9,458)	-
<b>150,514</b>	<b>150,514</b>	<b>-</b>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

הפסד

השקעות (חלוקות) נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(\*) להרחבה בדבר השינוי הצפוי בהון החברה בקשר למיון 99.46% מההון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה להון החברה ראה באור 1 ב.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים פרופורמה ביניים.



תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים פרפורמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,949)	(3,823)	12,764	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח נקי (הפסד) לתקופה
			<b>התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים</b>
			<u>התאמות בגין הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
126	68	63	פחת והפחתות
230	145	219	הוצאות מימון
356	213	282	
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</u>
17,731	20,486	36,558	ירידה במלאי ז"ק
(266)	(2,410)	1,206	ירידה (עלייה) במלאי ז"א
10,727	16,330	(20,848)	ירידה (עלייה) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
(57)	305	(2,211)	עלייה בחייבים אחרים
(5,770)	2,693	32,327	עלייה (ירידה) במקדמות לרוכשי דירות
4,381	(997)	(2,362)	עלייה (ירידה) בספקים
(23,753)	(8,050)	(19,760)	ירידה בהתחייבות לשירותי בניה
(675)	(804)	4,292	עלייה (ירידה) בזכאים
2,318	27,553	29,202	
(275)	23,943	42,248	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
23,666	10,604	(28,163)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(29)	(87)	(76)	פרעון (הפקדה) לפיקדונות מוגבלים בתאגידי בנקאיים
23,637	10,517	(28,239)	רכישת רכוש קבוע
			<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>
(9,458)	-	(8,683)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
748	(10,151)	(2,831)	השקעות (חלוקות) לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(230)	(145)	(219)	אשראי לזמן קצר
(8,940)	(10,296)	(11,733)	ריבית ששולמה
			<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>
14,422	24,164	2,276	<b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
10,999	10,999	25,421	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
25,421	35,163	27,697	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
71,641	-	12,050	<b>פעילות מהותית שאינה במזומן</b> רכישת מקרקעין כנגד התחייבות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים הכספיים המאוחדים פרפורמה ביניים.

## באור 1 - כללי

## א. הישות המדווחת

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא דרך אבא הלל סילבר 17א', רמת גן. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת ביום 28 בנובמבר, 2021. החברה הוקמה לצורך ביצוע שינוי מבני (כמפורט להלן) במסגרתו הועברו לבעלות החברה זכויות ואחזקות בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן "הקרן"), וזכויות השותף הכללי בקרן אשר עד למועד ביצוע השינוי המבני פעלה כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית.

עם השלמת החתימות על ההסכמים בעלי השליטה אשר יהיו בחברה הינם היזמים אשר מחזיקים בכ- 8.50% מהון המניות של החברה. כמו כן, בעלי מניות עיקריים נוספים הינם חברות מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ המחזיקות בכ- 42% מהון המניות של החברה, פועלים ונצ'רס המחזיקה בכ- 8.8% מהון המניות של החברה, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ המחזיקה בכ- 9.9% מהון המניות של החברה ובית וגג פידר השקעות א' בע"מ המחזיקה בכ- 11.12% מהון המניות של החברה.

החברה פועלת בענף הנדל"ן בישראל, בתחום ייזום, השבחה, בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל ושיוק ומכירת יחידות הדיר בפרויקטים אלו לקהל הרחב, בעיקר במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. בהתאם לתכנית המתאר הארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידת אדמה - תמ"א 38 בדרך של הריסה ובניה מחדש וכן במסגרת פרויקטים במסלול "פינוי בינוי" ועסקאות קומבינציה.

## ב. עסקת שינוי המבנה

ביום 30 בדצמבר 2021 חתמה החברה על הסכם שנערך בין החברה לבין היזמים, לבין חברת הניהול ולבין המשקיעים, לפיו הועברו 99.46% מהחזקות המשקיעים בקרן ומלוא החזקות היזמים בחברת הניהול לחברה, וזאת תמורת הקצאת מניות החברה למשקיעים ליזמים, במטרה שהחברה תמשיך לקדם פרויקטים קיימים של השותפות וכן פרויקטים עתידיים (פרויקטים שלא יבוצעו בתקופת הקרן), ובמקביל לכך, תפעל לביצוע הנפקה ורישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב (IPO) בהקדם האפשרי (להלן: "שינוי המבנה"). בשלב מקדים, יועברו מלוא הזכויות לניהול הקרן ועסקיה והזכות לפרויקטים עתידיים (פרויקטים שלא יבוצעו בתקופת הקרן) לחברת הניהול בתמורה להקצאת מניות בחברת הניהול ליזמים.

בנוסף, נקבע בהסכם שינוי המבנה כי לאחר שינוי המבנה, יוקצו ליזמים כתבי אופציה למניות החברה בהיקף המשקף 6.9% מהון המניות המונפק של החברה (לאחר מימוש). מחיר המימוש של האופציות ישקף את שווי החברה בהנפקה. על פי תנאי כתבי האופציה, היזמים רשאים לממש את האופציות כך שיקבלו רק את מרכיב ההטבה בכתבי האופציות, תמורת תשלום ערכן הנקוב של המניות המונפקות בלבד (Cashless Exercise). כתבי האופציה ניתנים למימוש בשלוש מנות שוות בתקופה של שש שנים שתחל במועד השלמת שינוי המבנה כך שמועד הפקיעה של שליש מכתבי האופציה יהא בתום שנתיים ממועד ההשלמה, של שליש בתום ארבע שנים ממועד ההשלמה ושל שליש בתום שש שנים ממועד ההשלמה. האופציות שיוקצו ליזמים תהיינה כפופות גם למועדי הבשלה.

ההסכם מותנה בקבלת אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה לבקשה להחלטת מיסוי לפיה העברת הזכויות בקרן מהמשקיעים לחברה לא תחויב במס, לרבות מס שבח, במועד ההשלמה של שינוי המבנה.

ביום 25 בינואר, 2022, התקבל אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה להעברת החזקות המשקיעים בקרן לחברה ללא חיוב במס לפי סעיף 104ב(א) (לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א 1961, ושינוי המבנה הושלם ביום 9 בפברואר, 2022.

לאחר השלמת שינוי המבנה, החברה מחזיקה ב- 99.46% מהזכויות בקרן וב- 100% מהזכויות בחברת הניהול.

הסכם שינוי המבנה קובע כי החברה הוקמה לצורך ביצוע עסקת שינוי המבנה. ההסכם קובע הוראות בדבר התנהלות החברה בתקופה שבין כניסתו לתוקף של ההסכם ועד למועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, ככל שיושלם תהליך ההנפקה. במסגרת הוראות אלו, נקבע בין היתר, כי כל עוד החברה החדשה לא תונפק לציבור השליטה והניהול יותרו בידי היזמים. למרות האמור לעיל, נקבעה רשימת החלטות בחברה (שינוי מבנה, פירוק או מיזוג החברה, עסקה מהותית לרכישה או מימוש, עסקאות בעלי עניין, הקצאת מניות או שינוי זכויות הצמודות למניות, תנאי ההנפקה, עיתוי ההנפקה, שווי בהנפקה, מבנה ההנפקה וכו') אשר אישורן דורש מלבד אישור היזמים אישור מיוחד של בעלי מניות החברה ברוב משתנה בהתאם לסוג החלטתה.

כמו כן, נקבע כי במידה ועד ליום 31.12.2023 לא הונפקה החברה מכל סיבה שהיא, היזמים יציעו הצעה להמשך פעילות החברה במתכונת הקיימת או במתכונת אחרת, או למימוש, מכירה ו/או רכישה של נכסי החברה, או כל הצעה אחרת בקשר לפעילות לאחר מועד זה. אם הצעת היזמים לא תתקבל, אזי ניתן יהיה לקבל החלטה על פירוק החברה ברוב של 60% מבין בעלי המניות לאותו מועד.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. עסקת שינוי המבנה (המשך)

הסכם שינוי המבנה הגדיר ארבעה נושאי משרה בחברה (מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל רגולציה וסמנכ"ל פיתוח עסקי) כאנשי מפתח והחיל עליהם מגבלות בדבר משך כהונה, שלא תפחת משלוש שנים, וכן הוראות בנוגע לזכויותיהם במקרה של פיטורים והוראות והתחייבויות מסוימות לאי-תחרות בעסקי החברה.

עובר למועד ביצוע שינוי המבנה השליטה בקרן הייתה בידי היזמים (באמצעות השותף הכללי בקרן), אשר בהתאם להסכם הקרן על תיקוניו, ריכזו את זכויות הניהול וקבלת ההחלטות הבלעדית לפעילותה של הקרן וכן זכאות לתשואות קבועות ומשתנות מהותיות שכללו דמי ניהול, דמי הצלחה ואת הזכות לרכישת פרויקטים שלא יבוצעו בתוך תקופת הקרן אשר עודמו בתקופת הקרן ועל חשבונה.

במסגרת שינוי המבנה היזמים העבירו לחברה את הזכויות האמורות וזאת בתמורה לכ- 8.50% מהון המניות של החברה (ללא השקעה כספית מצידם) והקצאת כתבי אופציה כאמור לעיל.

לאחר מועד שינוי המבנה השליטה בחברה בידי היזמים וזאת לאור הקבוע בהסכם שינוי המבנה כי היזמים ירכיבו את דירקטוריון החברה וכי לא יבוצע שינוי בהרכב הדירקטוריון או בסמכויותיו, בדרך של תיקון התקנון או בדרך אחרת כלשהי, אלא בהחלטת האסיפה הכללית על ידי בעלי מניות המחזיקים ביותר מ- 92.5% מהון המניות של החברה כאשר כאמור לעיל החזקות היזמים הינן בשיעור העולה על 7.5%.

מאחר והישויות המועברות נשלטות, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותם בעלי שליטה, רכישת החזקות בישויות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את רכישת הישויות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest). בהתאם החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה על מנת לשקף את רכישת הישויות המועברות, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר תוצג בדוחות הכספיים. בהתאם לכך, ההנחות הבאות יושמו לצורך הכנת דוחות הפרופורמה:

1. הנכסים וההתחייבויות של הפעילויות הנרכשות הוכרו לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי ערכם הפנסוני.
2. עד למועד הקמת החברה, הגורמים המחזיקים בקרן ואינם חלק מבעלי השליטה מהווים זכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשיעור החזקותם בקרן.  
בהתחשב ברווחים שנצברו בתקופות השוואה, נכון למועדים אלו כל ההון יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה. עם הקמת החברה החדשה והקצאת המניות לבעלי השליטה והמחזיקים האחרים, מנקודת מבט החברה החדשה לא קיימים עוד זכויות שאינן מקנות שליטה בקרן ולפיכך במועד זה מלוא ההון יוקצה מחדש מהזכויות שאינן מקנות שליטה לבעלים.
3. עד למועד הקמת החברה, כל אחד מהשותפים המוגבלים בקרן נשא בחבות המס/קיבל את חלקו בהפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות ולפיכך בספרי הקרן והשותפויות לא הוכרו השפעות מיסים. רק ממועד הקמת החברה החדשה, לראשונה החבות במס תבוצע ברמת החברה החדשה ולא ברמת המחזיקים כאשר חבות זו תחול מכאן ולהבא באופן שלא ניתן יהיה לקזז הפסדים שנצברו בקרן ובשותפויות לפני מועד זה.  
במספרי השוואה, רישום המס בדוחות המאוחדים משקפים את אלו שהיו צריכים להיות מוכרים מנקודת מבט בעלי השליטה. מאחר ובתקופות השוואה מלא השפעות המס יוחסו לזכויות שאינן מקנות שליטה, המספרים אינם משקפים חבות במס כאמור.
- שבה הקמת החברה החדשה החברה צפויה להכיר במיסים נדחים בגין הסכומים אשר צפויים להתהפך בתקופה שבה החברה מחזיקה בקרן ותישא בהשלכות המס הנובעות מההחזקה בה.
4. בתקופות השוואה כל הרווח/הפסד יוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה ולפיכך הרווח למניה הינו אפס. במידה וכל הרווח היה מיוחס לבעלים, הרווח (הפסד) למניה בכל אחת מהתקופות שהסתיימו בימים 30 ביוני 2021, 30 ביוני 2020 ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, היה 0.284 ש"ח למניה, (0.085) ש"ח למניה ו- (0.066) ש"ח למניה, בהתאמה.

הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים בהתאם להוראות התקינה הבינלאומית IFRS.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**

**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 30 בדצמבר 2021.

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

למעט המפורט בסעיף א' להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020. להלן תיאור השינויים העיקריים במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה והשפעתם:

תקן/פרשנות/תיקון	זרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השפעות צפויות
תיקון ל- IAS 37, הפרשות התחייבויות תלויות ונכסים תלויים	על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות: עלויות תוספתיות; וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבועהמשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).	התיקון ייושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם עם אפשרות ליישום מוקדם.	ליישום התיקון לא צפויה להיות השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה
		בעת יישום התיקון, הישות לא תציג מחדש מספרי השוואה, אלא תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.	

**באור 4 - הכנסות**

**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשישה חודשים שהסתיימה	
	ביום 30 ביוני	ביום 31 בדצמבר
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
100,097	47,886	109,540
21,377	8,516	20,618
<b>121,474</b>	<b>56,402</b>	<b>130,158</b>

הכנסות ממכירת דירות  
הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע

**באור 5 - מכשירים פיננסיים**

**שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים, לרבות מזומנים, חייבים, ספקים וזכאים אחרים והלוואות מתאגידים פיננסיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

**באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה**

1. בחודש מרס 2021 החלה החברה בעבודות בפרויקט בארט 19-11 תל אביב.
2. בחודש פברואר 2021 חתמה החברה על הסכם ליווי בפרויקט תל חי 17 רמת גן ובחודש מרס 2021 החלה החברה בעבודות בפרויקט.
3. בחודש מאי 2021 החלה החברה בעבודות בפרויקט רמז 16-14 בתל אביב.
4. בחודש יוני 2021 חתמה החברה על הסכם ליווי בפרויקט הגפן 12 רמת גן. החברה החלה בעבודות בפרויקט בחודש נובמבר 2021.
5. ביום 1 באוגוסט 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט בצלאל 9 תל אביב. כמו כן, ביום 5 בדצמבר 2021 חתמה החברה על הסכם ליווי לפרויקט.
6. ביום 1 בנובמבר 2021 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי, שתי עסקאות למכירת דירה בת 4 חדרים בקומה השישית בפרויקט רמז 16-14, תל אביב, לקרובת הגבי אלונה בר-און, יו"ר דירקטוריון השותף הכללי, בשטח של 112.5 מ"ר בתוספת שתי חניות ומחסן, בתמורה לסך של 8.5 מליון ש"ח (כולל מע"מ) ולמכירת דירה בת 5 חדרים בקומה התשיעית בפרויקט רננים 4-2 בשטח של 152 מ"ר בתוספת שתי חניות, בתמורה לסך של 6.65 מליון ש"ח. שתי העסקאות אושרו על ידי דירקטוריון השותף הכללי ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקאות במחירי שוק במהלך העסקים הרגיל.
7. ביום 22 בנובמבר 2021 אישרה הועדה המייעצת של הקרן, לאחר אישור דירקטוריון השותף הכללי, עסקה למכירת דירה בת 3 חדרים בקומה השנייה בפרויקט הגפן 12, רמת גן, לקרובתו של מר שחר קליין, סמנכ"ל הכספים של החברה, בשטח של 81 מ"ר בתוספת חניה, בתמורה לסך של 2.5 מליון ש"ח (כולל מע"מ). העסקה אושרה על ידי דירקטוריון השותף הכללי ועל ידי הועדה המייעצת של הקרן כעסקה במחירי שוק במהלך העסקים הרגיל.
8. בקשר עם הסכם שינוי מבנה, ראה ביאור 1ב לעיל.
9. ביום 23 באוגוסט 2021, בוצעה חלוקה בסך של 15 מיליון ש"ח מהקרן למשקיעיה.

**באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)**

10. במהלך חודש ינואר 2022, בעקבות החלטת הועדה המחוזית, היתכנות פרויקט רד"ק 6-2 רמת גן הפכה לבלתי שימימה. לאור זאת, החליטה החברה שלא להוציא לפועל את פרויקט רד"ק ובהתאם ויתרה על זכויותיה בפרויקט זה. ההשפעה התוצאתית בגין האמור לעיל צפויה להסתכם לסכומים שאינם מהותיים.
11. ביום 8 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית נוספת להקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה ועובדים בחברה, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי הקצאת האופציות מכוחה תיעשה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן במסלול רווח הון. ביום 24 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאת אופציות ל-7 נושאי משרה, ליו"ר הדירקטוריון 888,646 כתבי אופציה, וליתר ששת נושאי המשרה אופציות בכמות שתקבע בהתאם למחיר המניה לאחר הנפקת החברה בשווי כוללי של 5.3 מ' ש"ח.
12. ביום 24 בפברואר 2022, החברה מינתה את מר שלמה זהר לכהן כיו"ר הדירקטוריון. החברה התקשרה עם מר זהר בהסכם אשר יכנס לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה, החל מיום 1 במרץ 2022 בתמורה להעמדת השירותים (בהיקף משרה של 25%) יהיה מר זהר זכאי לסך חודשי של 31,250 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף יהיה זכאי לתגמול הוני בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
13. ביום 24 בפברואר 2022, החברה חתמה על הסכמי העסקה חדשים עם אנשי המפתח בחברה. הסכמים אלו יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה החל מיום 1 במרץ 2022. להלן תיאור עיקרי ההסכמים:
- מנכ"ל החברה יהיה זכאי לסך חודשי של 100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בנוסף יהיה זכאי לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (המנכ"ל רשאי לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
  - סמנכ"ל הכספים ומשנה למנכ"ל המשמש גם כסמנכ"ל הפיתוח העסקי, יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים בסך של 80 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין לחודש. בנוסף יהיו זכאים לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 20 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
  - סמנכ"ל ייזום ותפעול וסמנכ"ל הרגולציה, יהיו זכאים לדמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין לחודש. בנוסף יהיו זכאים לתנאים נלווים לרבות העמדת רכב והחזקתו, הוצאות טלפון, תקשורת ומחשבים, עיתון יומי, בדיקות רפואיות והוצאות אש"ל, בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (הסמנכ"לים רשאים לבחור לקבל סכום זה חלף קבלת התנאים הנלווים), לבונוס שנתי, לתגמול הוני ומענקים משתנים אחרים בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

**בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים  
ליום הקמת החברה  
28 בנובמבר 2021  
(מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוח על המצב הכספי
	באורים לדוחות הכספיים





סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

### **דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ**

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") ליום 28 בנובמבר 2021 (יום הקמת החברה). דוח כספי זה הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוח כספי זה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוח על המצב הכספי הנ"ל משקף באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 28 בנובמבר 2021. בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע – 2010.

סומך חייקין  
רואי חשבון

24 בפברואר 2022

ליום 28 בנובמבר  
2021 (\*)  
(מבוקר)  
אלפי ש"ח

-

-

-

-

-

-

-

שחר קליין  
סמנכ"ל כספים

רונן עקביה  
מנכ"ל

שלמה זהר  
יו"ר דירקטוריון

**נכסים**

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

**התחייבויות**

סה"כ התחייבויות שוטפות

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

הון

סך כל ההתחייבויות וההון

(\*) מועד הקמת החברה

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 24 בפברואר 2022.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

## באור 1 - כללי

## א. הישות המדווחת

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא דרך אבא הלל סילבר 17א', רמת גן. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת ביום 28 בנובמבר, 2021. החברה הוקמה לצורך ביצוע שינוי מבני (כמפורט להלן) במסגרתו הועברו לבעלות החברה זכויות ואחזקות בקרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת (להלן "הקרן"), וזכויות השותף הכללי בקרן אשר עד למועד ביצוע השינוי המבני פעלה כקרן להשקעות בתחום ההתחדשות העירונית.

עם השלמת החתימות על ההסכמים בעלי השליטה אשר יהיו בחברה הינם היזמים אשר מחזיקים בכ- 8.50% מהון המניות של החברה. כמו כן, בעלי מניות עיקריים נוספים הינם חברות מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ המחזיקות בכ- 42% מהון המניות של החברה, פועלים ונצ'רס המחזיקה בכ- 8.8% מהון המניות של החברה, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ המחזיקה בכ- 9.9% מהון המניות של החברה ובית וגג פידר השקעות א' בע"מ המחזיקה בכ- 11.12% מהון המניות של החברה.

החברה פועלת בענף הנדל"ן בישראל, בתחום ייזום, השבחה, בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל ושיוק ומכירת יחידות הדיר בפרויקטים אלו לקהל הרחב, בעיקר במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. בהתאם לתכנית המתאר הארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידת אדמה - תמ"א 38 בדרך של הריסה ובנייה מחדש וכן במסגרת פרויקטים במסלול "פינוי בינוי" ועסקאות קומביניציה.

## ב. עסקת שינוי המבנה

ביום 30 בדצמבר 2021 חתמה החברה על הסכם שנערך בין החברה לבין היזמים, לבין חברת הניהול ולבין המשקיעים, לפיו הועברו 99.46% מהחזקות המשקיעים בקרן ומלוא החזקות היזמים בחברת הניהול לחברה, וזאת תמורת הקצאת מניות החברה למשקיעים ליזמים, במטרה שהחברה תמשיך לקדם פרויקטים קיימים של השותפות וכן פרויקטים עתידיים (פרויקטים שלא יבוצעו בתקופת הקרן), ובמקביל לכך, תפעל לביצוע הנפקה ורישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב (IPO) בהקדם האפשרי (להלן: "שינוי המבנה"). בשלב מקדים, יועברו מלוא הזכויות לניהול הקרן ועסקיה והזכות לפרויקטים עתידיים (פרויקטים שלא יבוצעו בתקופת הקרן) לחברת הניהול בתמורה להקצאת מניות בחברת הניהול ליזמים.

בנוסף, נקבע בהסכם שינוי המבנה כי לאחר שינוי המבנה, יוקצו ליזמים כתבי אופציה למניות החברה בהיקף המשקף 6.9% מהון המניות המונפק של החברה (לאחר מימוש). מחיר המימוש של האופציות ישקף את שווי החברה בהנפקה. על פי תנאי כתבי האופציה, היזמים רשאים לממש את האופציות כך שיקבלו רק את מרכיב ההטבה בכתבי האופציות, תמורת תשלום ערכן הנקוב של המניות המונפקות בלבד (Cashless Exercise). כתבי האופציה ניתנים למימוש בשלוש מנות שוות בתקופה של שש שנים שתחל במועד השלמת שינוי המבנה כך שמועד הפקיעה של שליש מכתבי האופציה יהא בתום שנתיים ממועד ההשלמה, של שליש בתום ארבע שנים ממועד ההשלמה ושל שליש בתום שש שנים ממועד ההשלמה. האופציות שיוקצו ליזמים כפופות גם למועדי הבשלה.

ההסכם מותנה בקבלת אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה לבקשה להחלטת מיסוי לפיה העברת הזכויות בקרן מהמשקיעים לחברה לא תחויב במס, לרבות מס שבח, במועד ההשלמה של שינוי המבנה.

ביום 25 בינואר 2022, התקבל אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה להעברת החזקות המשקיעים בקרן לחברה ללא חיוב במס לפי סעיף 104ב(א) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א 1961, ושינוי המבנה הושלם ביום 9 בפברואר, 2022.

לאחר השלמת שינוי המבנה, החברה מחזיקה ב- 99.46% מהזכויות בקרן וב- 100% מהזכויות בחברת הניהול.

הסכם שינוי המבנה קובע כי החברה הוקמה לצורך ביצוע עסקת שינוי המבנה. ההסכם קובע הוראות בדבר התנהלות החברה בתקופה שבין כניסתו לתוקף של ההסכם ועד למועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, ככל שיושלם תהליך ההנפקה. במסגרת הוראות אלו, נקבע בין היתר, כי כל עוד החברה החדשה לא תונפק לציבור השליטה והניהול יותרו בידי היזמים. למרות האמור לעיל, נקבעה רשימת החלטות בחברה (שינוי מבנה, פירוק או מיזוג החברה, עסקה מהותית לרכישה או מימוש, עסקאות בעלי עניין, הקצאת מניות או שינוי זכויות הצמודות למניות, תנאי ההנפקה, עיתוי ההנפקה, שווי ההנפקה, מבנה ההנפקה וכו') אשר אישורן דורש מלבד אישור היזמים אישור מיוחד של בעלי מניות החברה ברוב משתנה בהתאם לסוג ההחלטה.

כמו כן, נקבע כי במידה ועד ליום 31.12.2023 לא הונפקה החברה מכל סיבה שהיא, היזמים יציעו הצעה להמשך פעילות החברה במתכונת הקיימת או במתכונת אחרת, או למימוש, מכירה ו/או רכישה של נכסי החברה, או כל הצעה אחרת בקשר לפעילות לאחר מועד זה. אם הצעת היזמים לא תתקבל, אזי ניתן יהיה לקבל החלטה על פירוק החברה ברוב של 60% מבין בעלי המניות לאותו מועד.

**באור 1 - כללי (המשך)**

**ב. עסקת שינוי המבנה (המשך)**

הסכם שינוי המבנה הגדיר ארבעה נושאי משרה בחברה (מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל רגולציה וסמנכ"ל פיתוח עסקי) כאנשי מפתח והחיל עליהם מגבלות בדבר משך כהונה, שלא תפחת משלוש שנים, וכן הוראות בנוגע לזכויותיהם במקרה של פיטורים והוראות והתחייבויות מסוימות לאי-תחרות בעסקי החברה.

עובר למועד ביצוע שינוי המבנה השליטה בקרן הייתה בידי היזמים (באמצעות השותף הכללי בקרן), אשר בהתאם להסכם הקרן על תיקוניו, ריכזו את זכויות הניהול וקבלת ההחלטות הבלעדית לפעילותה של הקרן וכן זכאות לתשואות קבועות ומשתנות מהותיות שכללו דמי ניהול, דמי הצלחה ואת הזכות לרכישת פרויקטים שלא יבוצעו בתוך תקופת הקרן אשר קודמו בתקופת הקרן ועל חשבונה.

במסגרת שינוי המבנה היזמים העבירו לחברה את הזכויות האמורות וזאת בתמורה לכ- 8.50% מהון המניות של החברה (ללא השקעה כספית מצידם) והקצאת כתבי אופציה כאמור לעיל.

לאחר מועד שינוי המבנה השליטה בחברה בידי היזמים וזאת לאור הקבוע בהסכם שינוי המבנה כי היזמים ירכיבו את דירקטוריון החברה וכי לא יבוצע שינוי בהרכב הדירקטוריון או בסמכויותיו, בדרך של תיקון התקנון או בדרך אחרת כלשהי, אלא בהחלטת האסיפה הכללית על ידי בעלי מניות המחזיקים ביותר מ- 92.5% מהון המניות של החברה כאשר כאמור לעיל החזקות היזמים הינן בשיעור העולה על 7.5%.

**ג. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה:	
החברה	- בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ.
ישויות מאוחדות	- חברות או שותפויות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
הקבוצה	- החברה והישויות המאוחדות שלה.
היזמים	- הגברת אלונה בר-און, מר איתי הוז, מר רון שחר, מר צביקה רובינשטיין, מר רונן עקביה ומר שחר קליין.
הקרן	- קרן להשקעות בית וגג ג.ל., שותפות מוגבלת.
חברת הניהול	- בית וגג ניהול בע"מ.
המשקיעים	- השותפים המוגבלים לשעבר בקרן.
צד קשור	- כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין	- כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

**באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**

**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)**

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010. הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 בפברואר 2022.

# בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

03 במרץ, 2022

## הנדון: דוח אירועים

בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוח הכספי של החברה ליום 30 ביוני 2021 (אשר נחתם ביום 24 בפברואר 2022) ועד סמוך לתאריך תיקון התשקיף, לא חלו אירועים מהותיים כהגדרתם בתקנה 56א(ג) לתקנות פרטי תשקיף, המחייבים גילוי לפי המתכונת הקבועה בכללי החשבונאות המקובלים לגבי אירועים שאינם מחייבים תיאום לאחר תקופת הדיווח, כהגדרתם בכללי החשבונאות המקובלים.

בכבוד רב,

שחר קליין	רונן עקביה	שלמה זהר
סמנכ"ל הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון

## פרק 10: חוות דעת משפטית

תל-אביב, 27 בפברואר, 2022

לכבוד  
בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ  
דרך אבא הלל 17א', רמת-גן

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף להשלמה להצעת מניות לציבור וכן תשקיף מדף של החברה ("התשקיף")

לבקשתכם הננו נותנים לכם את חוות דעתנו כדלקמן:

- לדעתנו, הזכויות הנלוות למניות המוצעות על פי התשקיף ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.
- לדעתנו, החברה מוסמכת להציע את ניירות הערך המוצעים בדרך המתוארת בתשקיף.
- לדעתנו, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף החברה המיועד להתפרסם בחודש פברואר 2022.

בכבוד רב,

דנה שורץ, עו"ד

רן שלום, עו"ד

רושלים  
גב אגמון  
זאב הרש  
אברהם פורמן  
דשאל פלאי  
טל משר  
ישראל עטר  
אבי שפרמן  
הלל פלג  
קרה לרנ  
רוב מנח  
ברק נ שורץ  
נעה ולינגר  
מורן אונק  
זאב גוטרייך  
יש מורלי  
גיא אראלי  
לאר ליסססס  
ליאור גר  
אלון מנהור  
אלנתן (אול) בול  
ד"ר עדיאל זימן  
אלון למברגר  
איתי ספראי  
טילה שיין קלמנון  
הושע בבץ  
מתי בן ברק  
משנה פוקס  
אמאני זכיה  
שירה נאמן אלכסנדר  
סימה גרוסקי  
אמית למברגר  
איתמר שליסל  
דניאל לוי  
אורן דומנט  
אביטל בן זקף  
ארי סטבאנס  
תל-אביב  
זן הכין  
אורי רוזנברג \*  
אל ד. מאמ  
נהג גוטן גוסטין  
שיאל סמון עמריה  
אריה ניני \*  
אהוד ארד  
אמיר גוזארד  
מליה פלישר אברהם  
דרור סברנסקי  
אורי שורק  
מנחם (מתי) לפידור  
דניאל סקל  
זן שלום  
ד"ר איתי הס  
מתן מרזור  
אסנת סוסי פריסטור  
דגנית לפידור-זינגר  
אשר ז'לגר  
יש ב אייקוביץ  
מיקאל מיקה  
עשת צמריה  
גילי ברקס-רון  
אמיר פיש  
של ברנאן  
זן אור  
יענק קת  
ענת שרקי  
ארי אשכנזי  
זן גן  
אסף דבניגר  
סער רסמן  
תום כהנא  
אליהו דגן  
זן פלדר  
היל פורת  
גלעד ניב  
רם שחורי  
דנה פרד  
רוני מוזובניק  
נתנאל (מתי) חיים  
אריק בן סמון  
צפי מנור  
ינו ברקת  
יערה שחורי בן הרש  
איתמר טשענטוביץ  
מרב יוג  
חנן סידור  
מתי מולדברג  
איתמר שדה  
גל אהוב צין  
אורית סקופ דגן  
זוהר ארדיסט  
בנימין של  
טל אשר-אלמנת  
טל ברקת  
מעין מרים כהן  
ליצ'ה כהנא  
מתן מלכה  
דורין אפרגן  
אריאל קובל  
ליאור רוח  
גל מלברגר  
עטר מור  
גל קוטי  
נדב מנקה  
מוראד חלילה  
רבקה בסקין צפירי  
זן סמולנסקי  
איל דבר  
צבי אורם  
מאי כהן  
רשת מולין  
איליה רוזנברג  
עמיר רוזנטל  
נור אברהמים  
מפר בן ששה  
גיל ברטרא  
טל לי  
דביר שזיאל  
אבני מליס  
קרן שחם  
מרום בוזנח  
אסתאר בענים  
אריאל ערן  
ענבר שריסט  
מתי לביא  
נסנו ברקאי  
אריאל בן שימול  
שי ורז  
נו איתן  
אור ח'בי  
דנה שורץ  
אמיר שטר  
שחר זלוק  
ליאור שוב  
אריס ציבולסקי-בחיילן. יועצת  
מירה רשף. יועצת  
אלכסנדר שפירא. יועץ  
באר-שבע  
צפירי סלמון  
מל מור  
סידני אוסטוריה  
ד"ר דורון גולברשט  
גרמי לוי



## פרק 10: חוות דעת משפטית

תל-אביב, 6 במרץ, 2022

לכבוד  
בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ  
דרך אבא הלל 17א', רמת-גן

ג.א.נ.,

**הנדון: תיקון תשקיף להשלמה להצעת מניות לציבור וכן תשקיף מדף של החברה ("התיקון לתשקיף") לתשקיף שפורסם ביום 27 בפברואר 2022**

לבקשתכם הננו נותנים לכם את חוות דעתנו כדלקמן:

- לדעתנו, הזכויות הנלוות למניות המוצעות על פי תיקון התשקיף ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתיקון התשקיף.
- לדעתנו, החברה מוסמכת להציע את ניירות הערך המוצעים בדרך המתוארת בתיקון התשקיף.
- לדעתנו, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתיקון התשקיף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתיקון התשקיף.

בכבוד רב,

דנה שורץ, עו"ד

רן שלום, עו"ד

רושלים  
גב אגמון  
זאב הרש  
אברהם פורמן  
דשאל פלאי  
טל משר  
ישראל עטר  
אבי שפרמן  
הלל פלג  
קרה לרני  
רובי מנח  
ברק נ שורץ  
נעה וילינגר  
מורן אונק  
זאב גוטרייך  
יש מורלי  
גיא אראלי  
לאור גב  
אלון מיינר  
אלנתן (אור) בדל  
ד"ר עדיאל זימן  
אלון למברגר  
איתי ספרא  
טליה שיר קלמנון  
הושע בבץ  
מתי בן ברק  
משה פוקס  
אמאני זכיה  
שירה נאמן אלכסנדר  
סימה גרוסקי  
אמית למברגר  
איתמר שליל  
דניאל לוי  
אור דומנט  
אביאל בן זקף  
ארי סטבאנס  
תל-אביב  
זן הכין  
אורי רוזנברג \*  
אל ד. מאמ  
נהג גושן גושטיין  
שיראל סמון עמריה  
אריה ניני \*  
אהוד ארד  
אמיר גוזארד  
מליה פלישר אברהם  
דרור סברנסקי  
אורי שורק  
מנחם (מתי) לפידור  
דניאל סקי  
זן שלום  
ד"ר איתי הס  
מתן מרזור  
אסנת סוסני פריסטור  
דגנית לפידור-זינגר  
אשר ז'לרי  
יש ג אייזיקוביץ  
מיכאל קיקיה  
ענת צברי  
גילי ברקסי-רוח  
אמיר פיש  
שלו בראנץ  
זן אור  
יענק קהת  
ענת שרקי  
ארי אשכנזי  
דניאל  
אסף דבני  
סער רומן  
תום כהנא  
אליה דגן  
זן פלדר  
יה"ל פורת  
גלעד ניב  
רב שחורי  
דנה פריד  
רוני מיוזבוביק  
נתנאל (מתי) חיים  
אריק בן סמחון  
צפי מטר  
יוני ברקת  
יערה שחורי בן הרש  
איתמר שמשנוביץ  
מרב ונג  
חנן סידור  
מתי גולדברג  
אביתר שדה  
גל אהוב צין  
אורית סקופ דגן  
זוהר ארדיסט  
בנימין שלו  
טל אשר-אלמנת  
טל ברקת  
מעין מרים כהן  
ליז כהנא  
מתן מלכה  
דורין איפרגן  
אריאל קובלי  
ליאור רוח  
גל גולדברג  
עמר מור  
גל קוטי  
נדב מנקה  
מוראד חלילה  
רבקה בסקין צפירי  
זן סמולנסקי  
אור דביר  
צבי אורם  
מאי כהן  
רשת מולין  
איליה רוזנברג  
עמיר רוזנטל  
נור אברהם  
מפר בן ששה  
גילי ברטרא  
טל לוי  
דביר שזיאל  
אבני מליס  
קרן שחם  
מרום בוזנח  
אסתאר בנעם  
אריאל ערן  
ענבר שריטט  
מתי לביא  
נסב ברקאי  
אריאל בן שימול  
שי ורן  
נוי איתן  
אור ח'בי  
דנה שורץ  
אמיר שטר  
שור זלוק  
ליאור שוב  
אריס ציבולסקי-בחיילן. יועצת  
מירה רשף. יועצת  
אלכסנדר שפירא. יועץ  
בארי-שבע  
צפירי סלמון  
מל מור  
סידני אוסטרליה  
ד"ר דורון גולדברג  
גרמי לוי

## פרק 11: פרטים נוספים

- 11.1 **הוצאות ההצעה**  
לאחר פרסומו של התשקיף, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו ההוצאות הקשורות בפרסום התשקיף.
- 11.2 **דמי עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים**  
במסגרת ההודעה המשלימה יכללו פרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים (ככל שישולמו), עמלות לחתם המתמחר ועמלות למפיצים.  
החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים האחרונות דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.
- 11.3 **הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים**  
מאז היווסדה לא הקצתה החברה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלה שלא בתמורה מלאה במזומנים, למעט הקצאות של מניות ואופציות לא רשומות שבוצעו במסגרת עסקת השינוי המבני, כמפורט בפרק 3 ובסעיף 6.2 לתשקיף.
- 11.4 **עיון במסמכים**  
העתקים מתשקיף זה, מההיתר לפרסומו, וכן העתק מכל דוח, אישור או חוות דעת הכלולים בתשקיף זה עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה הרגילות. בנוסף, עותק מהתשקיף מפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il).



## פרק 12: חתימות

החברה:

---

בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ

הדירקטורים:

---

שלמה זהר

---

אלונה בר און

---

דן מריאן

---

רפי אהרונסון