

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

("החברה")

תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של

80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם ("אגרות החוב (סדרה א')") או "ניירות הערך המוצעים"). לתיאור ניירות הערך המוצעים - ראו סעיף 2.1 לתשקיף. לתיאור פרטי ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים - ראו סעיפים 2.1, 2.2 ו-2.4 לתשקיף. אגרות החוב (סדרה א'), מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות אופן הצעה"), בערכן הנקוב באמצעות 80,000 יחידות ("יחידות"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב, כאשר שיעור הריבית שייקבע במכרז לא יעלה על 8.5% או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה. הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א')	במחיר 1 ש"ח לאגרת חוב (סדרה א')
סה"כ מחיר ליחידה	1,000 ש"ח

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'). שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית המירבי (שיעור הריבית המירבי הינו 8.5% לשנה או כל שיעור אחר שיקבע בהודעה המשלימה) (בכפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של חריגה מאמות המידה פיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות, המצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף ("שטר הנאמנות") וכן בכפוף להתאמה בגין ריבית פיגורים ככל שתחול). המכרז יפתח במועד ובזמן שיקבע בהודעה המשלימה).

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). ההודעה המשלימה תפורסם לא מוקדם מחמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ- 75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ- 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטות תשקיף), התשס"ז-2007 ("תקנות הודעה משלימה"), תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ- 75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ- 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

בכוונת החברה להתקשר עם משקיעים מסווגים בהתקשרות מוקדמת, לפיה יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות לרכישת יחידות במסגרת המכרז האמור בכמויות ובשיעורי ריבית אשר יפורסמו במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה, כמפורט בסעיפים 2.4.4 ו-2.6 לתשקיף.

החברה לא קבעה סכום מזערי שיש להשיגו בהנפקת אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.2 לתשקיף.

הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') מותנה בקיום דרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כמפורט בסעיפים 2.3.2 ו-2.14 בפרק 2 לתשקיף. לא התקיימו דרישות הבורסה כאמור, תתבטל ההנפקה על פי התשקיף, אגרות החוב (סדרה א') לא תירשמה למסחר בבורסה, לא תוקצו למזמינים, לא ייגבו כספים וכספים אשר נגבו, ככל שנגבו, יושבו למזמינים, והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3.2 בפרק 2 לתשקיף.

הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי התשקיף הינה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור. ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף יירשמו למסחר בבורסה.

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות אופן ההצעה. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף, בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות, פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ושינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה ראו סעיף 2.8 לתשקיף. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

להלן פרטים בתמצות אודות גורמי הסיכון העיקריים בתחומי הפעילות של החברה, שלהערכת הנהלת החברה, נכון למועד התשקיף השפעתם על פעילות החברה הינה השפעה גדולה: שינויים ו/או הרעה במצב הכלכלי בישראל, מדיניות ממשלתית ומוניציפאלית בנושאי בניה, שיעורי הריבית והאינפלציה במשק וסיכונים נזילות וזמינות מקורות מימון. לפרטים נוספים, לרבות אודות יתר גורמי הסיכון העיקריים בתחומי הפעילות של החברה, ראו סעיף 6.25 בפרק 6 לתשקיף.

בעלי השליטה בחברה התחייבו לתיחום פעילות. לפרטים ראו בסעיף 3.6.8 בפרק 3 וסעיף 8.3.6 בפרק 8 לתשקיף.

לפרטים אודות מגבלות קיימות על חלוקת דיבידנד בחברה ראו סעיף 6.7.4 בפרק 6 לתשקיף.

לפרטים אודות עסקאות במניות החברה בתקופה של שלוש שנים שקדמו למועד התשקיף ראו סעיף 3.2 בפרק 3 לתשקיף.

לפרטים אודות ערבויות אישיות שהעמידו בעלי השליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), ראו סעיף 6.17.8.2 בפרק 6 לתשקיף וסעיף 8.3.2 בפרק 8 לתשקיף. יצוין, כי החברה התחייבה לשפות את בעלי השליטה בגין כל סכום אותו יידרשו לשלם מכוח הערבויות שהועמדו כאמור. ההתחייבות לשיפוי כאמור תהא נחותה לחובותיה של החברה (קיימים או עתידיים) כלפי תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אשר העמידו ו/או יעמידו אשראי לחברה למועד התשקיף.

החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבשטר הנאמנות, בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפרטים בדבר פדיון מוקדם כפוי ראו סעיף 7.9.11 לשטר הנאמנות.

התמורה הצפויה מההנפקה של ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, ההוצאות המשוערות הכרוכות בה, והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה. החברה מעריכה כי סך כל ההוצאות המשוערות הכרוכות בהכנה ובפרסום תשקיף זה יסתכמו לסך של כ-2,100 אלפי ש"ח, המהווים כ-2.63% מהתמורה הכוללת הצפויה של ההצעה על פי תשקיף זה (תחת הנחת הנפקתן ומכירתן של מלוא אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על ידי החברה, לפי העניין, במסגרת ההנפקה נשוא תשקיף זה).

תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לרבות בהתאם למדיניות ואסטרטגיית החברה כמפורט בסעיף 6.24 בפרק 6 לתשקיף. בכלל זה, התמורה הצפויה מההנפקה של ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף צפויה לשמש, בין היתר, לפירעון הלוואה בסך של כ-40 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה על-ידי צד שלישי בלתי קשור (ואשר נכון למועד התשקיף החברה פרעה מתוכה סך של כ-28 מיליון ש"ח), במסגרתה בעלי השליטה העמידו ערבויות אישיות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.1 בפרק 5 לתשקיף.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'): משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ. נכון למועד פרסום התשקיף, לא מתנהלים כנגד הנאמן הליכים משפטיים בקשר עם אחריותו לפי פרק ה'1 לחוק ניירות ערך.

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על-פי התשקיף אינה מובטחת בחיתום. אין חתם מתמחר להצעה על-פי התשקיף. החברה התקשרה בהסכם להפצת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף, עם הפניקס חיתום בע"מ אשר ישמש כמפיץ (כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך) ("המפיץ"). במסגרת זו, התחייבה החברה לתשלום עמלות הפצה למפיץ. פרטים אודות עמלות ההפצה ו/או תשלומים נוספים אחרים, ככל שיהיו, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

אגרות החוב (סדרה א') הכלולות בתשקיף אינן מדורגות והחברה איננה מתחייבת שהן ידורגו בעתיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בביטחונות כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות. לפרטים ראו סעיפים 6.10.7 ו-6.10.8 לתשקיף.

למועד התשקיף, החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בסעיף 5 ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"). בישיבתו מיום 28 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה לאשר את כלל ההקלות המפורטות בתקנות הדיווחים לתאגיד קטן, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לחברה (קרי: ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%).

ותשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף מכוחו החברה תוכל: להנפיק ניירות ערך שונים, ובכלל זה, מניות רגילות של החברה, מניות כבורה (בכפוף לתיקון תקנון החברה טרם ההצעה ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה והוראות הדין, הכל כפי שיהיו באותה עת), 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 הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (יחד: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

יובהר כי האישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות כבורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין מניות כבורה, לפי העניין לפרטים נוספים אודות ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, ראו פרק 2 לתשקיף זה.

עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו www.maya.tase.co.il.

להלן קישור לנוסח המונגש של התשקיף אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום התשקיף במגנא, מוקדם ככל שניתן - <https://www.ram-aderet.co.il/>

תוכן עניינים

פרק 1 – מבוא

1-א	הגדרות	1.1
1-א	כללי	1.2
1-א	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף להשלמה	1.3
2-א	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	1.4
3-א	הון מניות החברה	1.5
3-א	מרכיבי ההון של החברה	1.6

פרק 2 – פרטי הצעת ניירות הערך

1-ב	ניירות הערך המוצעים לציבור	2.1
2-ב	אופן הצעת ניירות הערך לציבור	2.2
2-ב	רישום למסחר בבורסה	2.3
3-ב	הצעה לציבור	2.4
7-ב	חשבון מיוחד	2.5
7-ב	משקיעים מסווגים	2.6
8-ב	הקצאת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך	2.7
9-ב	הודעה משלימה	2.8
9-ב	הימנעות מעשיית הסדרים	2.9
10-ב	מיסוי וניכיון	2.10
16-ב	הנאמן ושטר הנאמנות	2.11
16-ב	תנאי אגרות החוב (סדרה א')	2.12
16-ב	חיתום, ריכוז והפצה	2.13
17-ב	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	2.14

נספח א' – שטר נאמנות

פרק 3 – הון החברה

1-ג	הון מניות של החברה נכון למועד התשקיף	3.1
1-ג	השינויים שחלו בהון המניות של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף	3.2
1-ג	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	3.3
2-ג	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה	3.4
3-ג	השליטה בחברה	3.5
3-ג	הסדרים בין בעלי המניות בחברה	3.6

פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה

1-ד	הזכויות הצמודות למניות החברה על פי תקנון החברה	4.1
-----	--	-----

פרק 5 – תמורת ההצעה

1-ה	תמורת ההנפקה	5.1
-----	--------------	-----

1-ה	ייעוד תמורת ההנפקה.....	5.2
2-ה	סכום מינימלי.....	5.3
2-ה	חיתום.....	5.4

פרק 6 – תיאור עסקי החברה

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1-ו	מבוא.....	6.1
1-ו	מונחים והגדרות.....	6.2
2-ו	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....	6.3
4-ו	מבנה ההחזקות של החברה.....	6.4
4-ו	תחומי הפעילות של החברה.....	6.5
4-ו	השקעות בהון החברה ועסקות במניותיה.....	6.6
5-ו	חלוקת דיבידנדים.....	6.7

חלק שני – מידע אחר

6-ו	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....	6.8
6-ו	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	6.9

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה בתחומי הפעילות

17-ו	תחום פעילות – ייזום נדל"ן למגורים.....	6.10
17-ו	מידע כללי על תחום הפעילות.....	6.10.1
34-ו	תמצית התוצאות בתחום הפעילות.....	6.10.2
34-ו	נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים.....	6.10.3
36-ו	פרויקטים מהותיים מאוד ושאינם מהותיים מאוד.....	6.10.4
47-ו	ניתוחי רגישות.....	6.10.5
47-ו	פרויקט מהותי מאוד – "רמת אדרת" מתחם דרומי באריאל.....	6.10.6
50-ו	פרויקט מהותי מאד - MY ADERET כרמי גת (שלב א').....	6.10.7
54-ו	פרויקט MY ADERET כרמי גת (שלב ב').....	6.10.8
55-ו	פרויקט מהותי מאד – Nova Tower שכונת "כוכב הצפון" אשקלון.....	6.10.9
57-ו	פרויקט מהותי מאד – ניר צבי ה"רובע הבינלאומי" לוד.....	6.10.10
59-ו	פרויקט מהותי מאד – חבצלת השרון.....	6.10.11
62-ו	שיווק והפצה.....	6.10.12
63-ו	תחרות.....	6.10.13
63-ו	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....	6.10.14
64-ו	הון אנושי.....	6.10.15
64-ו	הון חוזר.....	6.10.16
64-ו	השקעות.....	6.10.17
64-ו	הסכמים מהותיים.....	6.10.18

64-ו	..... הסכמי שיתוף פעולה	6.10.19
64-ו	..... הליכים משפטיים	6.10.20
64-ו	..... יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הפעילות	6.10.21
64-ו	..... גורמי סיכון	6.10.22
65-ו	..... תחום פעילות – ביצוע עבודות קבלנות בניה	6.11
65-ו	..... מידע כללי על תחום הפעילות	6.11.1
67-ו	..... מוצרים ושירותים	6.11.2
70-ו	..... לקוחות	6.11.3
74-ו	..... שיווק והפצה	6.11.4
74-ו	..... צבר הזמנות	6.11.5
74-ו	..... תחרות	6.11.6
75-ו	..... רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.11.7
75-ו	..... הון אנושי בתחום הפעילות	6.11.8
75-ו	..... חומרי גלם וספקים	6.11.9
76-ו	..... הון חוזר	6.11.10
76-ו	..... מגבלות ופיקוח החלים בתחום הפעילות	6.11.11
76-ו	..... הסכמים מהותיים	6.11.12
76-ו	..... הליכים משפטיים	6.11.13
76-ו	..... יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הפעילות	6.11.14
76-ו	..... גורמי סיכון	6.11.15
<u>חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה</u>		
77-ו	..... רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.12
77-ו	..... נכסים לא מוחשיים	6.13
77-ו	..... הון אנושי	6.14
80-ו	..... ביטוח	6.15
80-ו	..... הון חוזר	6.16
81-ו	..... מימון	6.17
92-ו	..... מיסוי	6.18
92-ו	..... סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.19
93-ו	..... מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	6.20
101-ו	..... הסכמים מהותיים	6.21
101-ו	..... הליכים משפטיים	6.22
101-ו	..... חברות בנות וקשורות	6.23
101-ו	..... יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.24
102-ו	..... דיון בגורמי סיכון	6.25

דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
דוח הדירקטוריון לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023

פרק 7 – ניהול החברה

1-ז	..... דירקטוריון החברה	7.1
2-ז	..... נושאי משרה בכירה	7.2
4-ז	..... הוראות בתקנון החברה ביחס לדירקטוריון החברה ונושאי משרה	7.3
4-ז	..... פרטים נוספים	7.4

פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

1-ח	..... תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.1
9-ח	..... מתן גמול לדירקטורים	8.2
10-ח	..... עסקאות עם בעלי השליטה	8.3
16-ח	..... פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה	8.4
18-ח	..... החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין	8.5

פרק 9 – דוחות כספיים

1-ט	..... הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף	9.1
1-ט	..... הסכמת רואה החשבון המבקר	9.2
2-ט	..... דוח אירועים	9.3

פרק 10 – פרטים נוספים

1-י	..... חוות דעת עורך דין	10.1
2-י	..... הוצאות ההנפקה	10.2
2-י	..... דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	10.3
2-י	..... הקצאת ניירות הערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים	10.4
2-י	..... עיון במסמכים	10.5

נספח ב' – תקנון החברה

פרק 11 – חתימות

1-יא	..... החברה	11.1
1-יא	..... הדירקטורים	11.2

פרק 1 - מבוא**1.1 הגדרות**

- 1.1.1 "הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- 1.1.2 "החברה" - רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ;
- 1.1.3 "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999;
- 1.1.4 "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- 1.1.5 "תקנות הודעה משלימה" - תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטוטת תשקיף), התשס"ז-2007.

1.2 כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 2 במאי 2000 כחברה פרטית בעירבון מוגבל תחת השם "רם- אדרת הנדסה אזרחית בע"מ". ביום 27 במאי 2018 שונה שם החברה לשמה הנוכחי. הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.

עם הקצאת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה תהפוך החברה לחברת איגרות חוב כמשמעות מונח זה בחוק החברות. על החברה יחולו הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו. החברה תדווח בהתאם להוראות הדיווח המתאימות על-פי חוק ניירות ערך ותקנותיו, כל עוד יוחזקו בידי הציבור ניירות הערך של החברה המוצעים על פי תשקיף זה.

1.3 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף להשלמה

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי הדין הישראלי להצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה, להנפקתם ולפרסום תשקיף זה.

עו"ת מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך פרסום ההודעה המשלימה על פי תשקיף להשלמה זה.

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

החברה פנתה לבורסה וקיבלה את אישורה העקרוני לתשקיף זה, לפיו תנאי אגרות החוב (סדרה א') (המוצעות על-פי תשקיף זה), עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו. הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור על פי תשקיף זה מותנה בהתקיימות התנאים לרישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.3.3 לתשקיף.

מתן אישור הבורסה לתשקיף להשלמה זה אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום למסחר של ניירות ערך שיונפקו על פי הודעה משלימה שתפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.8 לתשקיף ("ההודעה המשלימה").

הרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') של החברה, בקיום שווי החזקות ציבור מינימלי באגרות החוב (סדרה א') ובהון עצמי מינימלי, כמפורט בסעיף 2.3.3 לתשקיף.

אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.8(ב) לתשקיף.

אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה זה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך למסחר על פי ההודעה המשלימה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה.

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

1.4 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף ולפרסום תשקיף המדף. הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף תיעשה על פי סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת המדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת, ואשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך ("דוח הצעת מדף").

אין בהיתרה 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 המוצעים על פי תשקיף המדף.

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני המתייחס למניות רגילות של החברה, מניות בכורה¹, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים; וכן כל נייר ערך אחר של פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי, שיוצעו באמצעות דוחות הצעת מדף על פי תשקיף מדף זה.

יובהר כי, האישור לרישום למסחר של המניות, מניות הבכורה, אגרות החוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ככל שיונפקו בעתיד, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, כפי שיהיו במועד הגשת הבקשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין מניות בכורה.

האישור העקרוני לתשקיף המדף האמור אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, ורישומם למסחר, ככל ויוצעו, יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף.

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף כאמור. 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 למסחר על פי דוח הצעת מדף כאמור.

¹ הצעת מניות רגילות ו/או מניות בכורה כאמור כפופה לתיקון תקנון החברה טרם ההצעה ותעשה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ותקנות ניירות ערך, הכל כפי שיהיו באותה עת ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

אישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף מדף זה, אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת מדף.

1.5. הון מניות החברה

נכון למועד התשקיף, הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. להלן פרטים אודות הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה לתאריך התשקיף והון המניות המונפק והנפרע מיד לאחר ההנפקה לפי תשקיף זה:

הון מניות מונפק ונפרע לאחר ההנפקה על פי התשקיף	הון מניות מונפק ונפרע נכון למועד התשקיף	הון מניות רשום	סוג מניות
1,000,000	1,000,000	10,000,000	רגילות

1.6. מרכיבי ההון של החברה

מרכיבי ההון של החברה (באלפי ש"ח), בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, הינם כמפורט להלן:

סכום	רכיב
1,000	הון מניות נפרע
60,265	קרנות הון ופרמיה על המניות
-	שטרי הון
148,665	עודפים
209,930	סה"כ הון עצמי

פרק 2 - פרטי ההצעה

2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור

2.1.1 פרטי ניירות הערך המוצעים לציבור

עד 80,000,000 אגרות חוב (סדרה א'), לא המירות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ("אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה א')"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב. קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון ב - 4 תשלומים לא שווים כדלקמן:

- ביום 30/06/2025 תפרע החברה 13% מקרן אגרות החוב (סדרה א');
- ביום 31/12/2025 תפרע החברה 27% מקרן אגרות החוב (סדרה א');
- ביום 30/06/2026 תפרע החברה 27% מקרן אגרות החוב (סדרה א');
- ביום 31/12/2026 תפרע החברה 33% מקרן אגרות החוב (סדרה א').

הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז שתערוך החברה על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') ("שיעור הריבית השנתית"), אשר תשולם ביום 31 בדצמבר 2023 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("שיעור הריבית החצי שנתי"). כל תקופת ריבית מתחילה ביום התשלום הקודם הסמוך לפניה.

שיעור הריבית השנתית על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על 8.5% לשנה ("שיעור הריבית המירבי").¹ אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן או ריבית) למדד או מטבע כלשהו. התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבודים, לפרטים ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות.

2.1.2 תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת במועד התשלום כאמור, קרי 30 בדצמבר 2023 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זה.

2.1.3 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה, שיעור הריבית החצי שנתי ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז.

2.1.4 החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות המצ"ב לתשקיף. כמו כן, כולל שטר הנאמנות מנגנון של פדיון מוקדם כפוי מלא, במקרים בו החברה לא תעמוד בתנאים אשר נקבעו

¹ כפוף להתאמות כתוצאה מאי עמידה באמות המידה הפיננסיות ו/או לזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיפים 6.5 ו-3.5, בהתאמה, לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות.

לצורך העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמן לחשבון החברה, כמפורט בסעיף 7.9.11 לטור הנאמנות.

2.2 אופן הצעת ניירות הערך לציבור²

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות אופן הצעה לציבור. לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1986 ("חוק ניירות ערך") ולתקנות הודעה משלימה, לרבות פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ואודות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או בשיעור הריבית המרבי לאגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף זה ("ההודעה המשלימה"). עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

2.2.1 עד 80,00,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ("הכמות המוצעת") מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, בתמורה לערך הנקוב, באמצעות 80,000 יחידות ("היחידות"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית אשר ייערך ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה ("המכרז"), כאשר שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית השנתית המירבי שהינו 8.5% והרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות החוב (סדרה א')

המוצעות במחיר השווה ל – 100% מערך הנקוב ובסך הכל 1,000 ש"ח

סה"כ המחיר ליחידה 1,000 ש"ח

2.2.2 החברה לא קבעה סכום מינימלי שיש להשיגו בהנפקת אגרות החוב (סדרה א').

2.2.3 החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.

2.3 רישום למסחר בבורסה

2.3.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, לפיו תנאי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף להשלמה זה עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

2.3.2 לפני פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה. בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כאמור לעיל, תפנה החברה בבקשה לרשום בה את אגרות החוב למסחר תוך שני ימי עסקים לאחר מועד המכרז. אישור הבורסה כאמור כפוף להתקיימות דרישות הבורסה ביחס לאגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיפים 2.3.3.1 עד 2.3.3.3 להלן. היה ואגרות החוב (סדרה א') לא תירשמה למסחר (בשל אי התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 2.3.3 להלן), ככל שנגבו כספים

² מספר המכרז יפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

מהמזמינים הם יושבו למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול).

2.3.3 רישומן למסחר של אגרות החוב המוצעות בבורסה מותנה בקבלת אישורה לכך כאמור בסעיף 2.3.2 לעיל וכן, בקיום דרישות תקנון והנחיות הבורסה כמפורט להלן:

2.3.3.1 שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ – 36 מיליון ש"ח.

2.3.3.2 הפיזור המזערי של אחזקות הציבור הינו 35 מחזיקים לפחות, שכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 200 אלפי ש"ח לפחות ("שווי החזקה מזערי למחזיק").

לעניין זה "מחזיק" משמעו – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי החזקה המזערי למחזיק.

2.3.3.3 החברה נדרשת לעמוד בכך שההון העצמי של החברה, לאחר הרישום למסחר, לא יפחת מ – 24 מיליון ש"ח. למועד תשקיף זה, ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנון והנחיות הבורסה אינו פוחת מ – 24 מיליון ש"ח. ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 במרץ 2023, הינו כ – 211,762 אלפי ש"ח. החברה מתחייבת שלא תחלק דיבידנד באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ – 24 מיליון ש"ח, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה תהיינה רשומות למסחר.

אם לא התקיימה איזו מהדרישות לרישום למסחר בבורסה כמפורט לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה א') וניירות הערך הרלוונטיים לא יוקצו, לא יירשמו כאמור למסחר ולא יגבו בגינם כספים מהמזמינים. במקרה של ביטול ההנפקה כאמור, תודיע על כך החברה בדוח מיידי ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז.

2.4 הצעה לציבור

2.4.1 התקופה להגשת הזמנות ליחידות

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

2.4.2 הגשת בקשות

2.4.2.1 בקשות לרכישת היחידות המוצעות במסגרת המכרז יש להגיש לחברה על גבי הטפסים הנהוגים למטרה זו (אשר ניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת בקשות, כהגדרתם להלן)

באמצעות רכז הנפקה עמו תתקשר החברה אשר זהותו תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה ("רכז ההנפקה") במישרין ו/או באמצעות בנקים או חברים אחרים בבורסה ("המורשים לקבלת בקשות") לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות כפי שייקבע בהודעה המשלימה.

2.4.2.2 כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה עד למועד שייקבע לכך בהודעה המשלימה.

2.4.2.3 הבקשות תעבורנה לרכז ההנפקה על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז עד לשעה שתיקבע לכך בהודעה המשלימה, באמצעות שידור הבקשה לרכז ההנפקה באופן דיגיטאלי, באמצעות כספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תישארנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשת בקשות, ותוכנסנה על ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה ונעולה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה.

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

2.4.2.5 כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המרבי ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים במרווחים של 0.01%, דהיינו, ניתן יהיה להגיש הצעות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורים הנמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. בקשה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.

2.4.2.6 בקשה שלא נקבע בה שיעור ריבית כלשהו יראוה כבקשה בה נקבע שיעור הריבית המירבי.

2.4.2.7 בקשה שהוגשה בשיעור ריבית העולה על שיעור הריבית המירבי יראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.4.2.8 בכל בקשה שתוגש יציין המבקש את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש.

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

2.4.2.10 בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. הגשת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות עבור לקוחותיהם תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצדם להיות אחראים לרכוש את אגרות החוב שיוקצו ללקוחותיהם כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשות שהוגשו באמצעותם בהתאם לתנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה, ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא על פי תנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה.

"מבקש" או "מזמין", לעניין זה – יחד עם בן משפחתו הגר עימו וכן משקיע מסווג, בהגדרתו בתקנות אופן הצעה לציבור, אשר נתן התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות כאמור בסעיף 2.6 להלן.

2.4.3 הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה

2.4.3.1 ביום המכרז, לאחר השעה שתיקבע לכך בהודעה המשלימה, תיפתח התיבה וייפתחו המעטפות וכן תוצגנה הבקשות שבכספת הווירטואלית, בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה החשבון המבקר של החברה, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז, כמפורט להלן.

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

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

2.4.4 קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות

כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב ("שיעור הריבית האחיד"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה.

הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

2.4.4.1 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 להלן) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, ובמקרה כזה יהיה שיעור הריבית - שיעור הריבית המירבי.

יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגינת בקשות לא יונפקו.

2.4.4.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן יתקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 להלן) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, אזי הקצאת היחידות המוצעות תעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

ג. בקשות (למעט בקשות שהתקבלו על-ידי משקיעים מסווגים, כאמור בסעיף 2.6 להלן) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (בניכוי ההיענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים, אשר יזמינו בשיעור הריבית האחיד, בהתאם לאמור בסעיף 2.6 להלן), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב בשיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים).

ד. הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תעשה בהתאם לאמור בסעיף 2.6 להלן.

2.4.4.3 אם הקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.2 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 2.6 להלן, וכל הבקשות באותו מכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

ג. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 להלן) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור, שיוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות שהבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

2.4.4.4 אם ההקצאה לפי סעיף 2.4.4.3 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה בשיעור הריבית האחיד כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 להלן, בהתאם להתחייבותם המוקדמת) הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו - תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות שבקשות, הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

2.4.4.5 היה והקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן

שתתקיימנה דרישות הפיזור המזערי, כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך מזה שקבע בקשתו ("שיעור הריבית האחיד החדש").

נקבע שיעור ריבית אחיד חדש, כאמור בפסקה זו, תעשה ההקצאה בהתאם לאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.4.4.6 היה וגם הקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, תבוטל ההנפקה, לא תוקצינה אגרות החוב (סדרה א') ולא יגבו כספים מהמבקשים בגינה.

2.4.4.7 אם בהקצאת אגרות החוב (סדרה א') על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע בדוח ההצעה, ואגרות החוב תשאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

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

2.5 חשבון מיוחד

2.5.1 סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה ("החשבון המיוחד"). חשבון זה ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך. כל הכספים שיתקבלו בגין הבקשות לרכישת היחידות הכלולות בבקשות שנענו, יועברו לחשבון המיוחד.

2.5.2 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יפקידו המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הגישו המבקשים את בקשותיהם, עד השעה 12:00 בצהריים, בחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה עבור היחידות אשר לגביהן נענתה הבקשה כאמור בסעיף 2.4.3 לתשקיף. הכספים האמורים יושקעו בפיקדונות נזילים שקליים לא צמודים ונושאי ריבית על בסיס יומי. החברה מאשרת כי קבלת תמורת ההנפקה בידי רכז ההנפקה כמוה כקבלת התמורה בידי החברה.

2.5.3 תוך שני ימי עסקים לאחר יום המכרז, בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 2.3 לעיל, יעביר רכז ההנפקה את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד לחברה (או על פי הוראתה כאמור להלן) וזאת כנגד קבלת תעודות בגין אגרות החוב האמורות ("מועד ההקצאה").

2.6 משקיעים מסווגים

למועד התשקיף ובמהלך התקופה שעד פרסום ההודעה המשלימה, בכוונת החברה להתקשר בהתקשרות מוקדמת, ביחס לחלק מיחידות אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה לציבור על פי ההודעה המשלימה, עם

משקיעים מסווגים³, לפיה תקבל החברה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), בכמויות ובשיעורי ריבית כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

בסעיף זה:

"**חתימת יתר**" - היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוגשו לגביהן בקשות בשיעור הריבית האחיד שנקבע, לבין הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד.

"**הכמות שנותרה לחלוקה**" - כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוצעה במכרז, לאחר שנוכחה ממנה כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוגשו לגביהן בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד שנקבע.

על פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר במכרז, ההקצאה למשקיעים המסווגים לפי ההתחייבויות המוקדמות שנתנו, תעשה כדלקמן: (1) לא עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש; (2) עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש; (3) לא הייתה הכמות שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים המסווגים שהגישו בקשות, לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה בקשות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), וזאת בכפוף לאמור בסעיף 2.4.4 לעיל. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות הציבור לעניין הקצאת היחידות. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד כפי שנקבע במכרז.

המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין ולרכוש יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת ואולם יחידות עודפות שיוזמנו ותירכשנה לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין התשקיף, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

משקיע מסווג יהיה רשאי, ביום המכרז, להפחית את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה (במדרגות של 0.01%), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, ובלבד שהודעה כאמור תתקבל בידי רכז ההנפקה לפני מועד סגירת רשימת החתימות שיפורט בהודעה המשלימה.

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

2.7 הקצאת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך

במועד ההקצאה ובתנאי שהתקיימו התנאים לביצוע ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה וכנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד כהגדרתו בסעיף 2.5 לעיל לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בטרם הנאמנות), תקצה החברה למבקשים, את אגרות החוב הכלולות ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה (באמצעות החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לעיל ולהלן: "**החברה לרישומים**"). תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה

³ "משקיע מסווג" – הינו מי שהתחייב מראש לרכוש מההצעה לציבור יחידות בשווי כספי של 800 אלפי ש"ח לפחות ובלבד שהוא נמנה עם אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק ביינוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של לקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב) לחוק ניירות ערך; (4) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו.

או פיצול או ויתור, לפי העניין ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי החברה של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.

2.8 הודעה משלימה

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה (הכל, ככל שרלוונטי), בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן פרטים נוספים, ובכללם:

- (א) יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות, ככל שיתקיים מכרז לציבור;
- (ב) אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי התשקיף;
- (ג) שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.1.1 לעיל, 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;
- (ד) שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף קטן (ג) לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו 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), התשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;
- (ה) סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו לחברה על ידי המשקיעים המסווגים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח התשקיף וההודעה המשלימה, לרבות שמותיהם, וכן שיעורי הריבית וכמות יחידות אגרות החוב (סדרה א') אשר ביחס אליהן התחייבת כל אחד מהמשקיעים המסווגים כאמור;
- (ו) פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה (ככל שיהיו);
- (ז) כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, ככל שיהא.
- (ח) כמות אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה בהקצאות נוספות למשקיעים מסווגים ו/או לכלל המזמינים ואופן ההקצאה אם וככל שתהיינה.
- ההודעה המשלימה תוגש לרשות ניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם תשקיף זה. עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

2.9 הימנעות מעשיית הסדרים

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

- 2.9.2 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.9.1 לעיל.
- 2.9.3 החברה, והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.9.1 לעיל.
- 2.9.4 החברה והדירקטורים לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהנפקה זו ממפיץ, שלא התחייב לנהוג בהתאם להוראות פסקה זו.

2.10 מיסוי וניכיון

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות בתשקיף זה וההודעה המשלימה. ההוראות הכלולות בתשקיף זה וההודעה המשלימה בדבר מיסוי אגרות החוב המוצעות בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות חוק הנזכרות בתשקיף זה וההודעה המשלימה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

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 כבעלי מניות מהותיים כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

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

אגרות החוב, אשר מוצעות לראשונה על ידי החברה בתשקיף זה, מונפקות בערך הנקוב ולפיכך הן מונפקות ללא ניכיון.

לפי הדין הקיים כיום, חלים על אגרות החוב המוצעות לציבור על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.10.1 כללי

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 ("תיקון"). תיקון 147 שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום תשקיף זה וההודעה המשלימה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום תשקיף זה וההודעה המשלימה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 169 והוראת שעה), התשס"ט – 2008 ("תיקון 169") לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 23 ביולי 2009, פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישם התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ("חוק ההתייעלות הכלכלית"). בחוק ההתייעלות הכלכלית נקבע, בין היתר, כי יופחתו באופן הדרגתי שיעורי המס ליחידים כאמור בסעיף 121 לפקודה ושיעורי מס החברות כאמור בסעיף 126(א) לפקודה.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אשר כלל את תיקון 187 לפקודה ("החוק לשינוי נטל המס" ו- "תיקון 187", בהתאמה). בהתאם לתיקון 187 אשר נכנס לתוקף החל משנת 2012, נקבעה בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ולבעל מניות מהותי⁴ מ-25% ל-30%.

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 ואילך.

2.10.2 מס על הכנסות גבוהות

ביום 6 באוגוסט 2012 התקבל בכנסת החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב – 2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה ("תיקון 195"), 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**"). סעיף 121ב המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2023 עלתה על 698,280 שקלים חדשים, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "**מס יסוף**"). לעניין סעיף 121ב לפקודה, "הכנסה חייבת" הינה הכנסה חייבת כהגדרתה בסעיף 1 לפקודה וכמשמעותה בסעיף 89 לפקודה, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), ולרבות שבח כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין, ואולם, לגבי (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, רק אם שווי מכירתה עולה על 5,220,200 שקלים חדשים (לשנת 2023) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין).

2.10.3 רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), רווח הון ריאלי ממכירת/פדיון (יחד: "**מכירה**") ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל שאינו בעל מניות מהותי 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. במכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה – קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר 5% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁶ בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12

⁴ 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 נוח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור.

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

החודשים שקדמו למכירה כאמור, שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%.

כמו כן, רווח הון ריאלי ממכירת אגרות חוב שאינן צמודות למדד⁷ על-ידי יחיד יחוייב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או בשיעור של 20% אצל בעל מניות מהותי⁸, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. לעניין חישוב רווח הון ריאלי במכירת אגרת חוב על ידי יחיד שערכה צמוד למטבע חוץ או נקוב במטבע חוץ, יראו את שער מטבע החוץ כמדד. שיעורי המס המופחתים כאמור, לא יחולו לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת אגרות החוב היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מעסקה, או מעסק אקראי בעל אופי מסחרי או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(א) לפקודה, שאז יחול שיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחוייב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, וזאת עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה.

באשר לחבר בני אדם, הרי שהוא יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת אגרות חוב בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת אגרות חוב כאמור, בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. בהתאם להוראות סעיף 129ג לפקודה, על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת אגרות חוב יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחוייב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

באשר לתושב חוץ (יחיד וחברה), הרי שככלל הוא פטור ממס על רווחי הון ממכירת אגרות חוב הנסחרות בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו מיוחס למפעל הקבע שלו בישראל והכל בהתאם לתנאים ולמגבלות בסעיף 97(ב) 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, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, וזאת בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

2.10.4 קיזוז הפסדים במכירת אגרות החוב המוצעות

בהתאם להוראות סעיף 92(א) לפקודה, הפסד שמקורו במכירת אגרות החוב המוצעות בשנת המס ושאינו היה רווח הון היה חייב במס, ניתן יהיה לקיזוז תחילה כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט סכום אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

הפסד הון כאמור יהיה בר קיזוז בשנת המס בה נוצר גם כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד ששולם בגין אותו נייר הערך או ששולמו בגין ניירות ערך אחרים באותה שנת מס, ובלבד ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד מנייר הערך האחר כאמור, לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א)

⁷ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

⁸ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

לפקודה (23% החל משנת 2018) אם הוא חבר בני אדם, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב), לפי העניין, אם הוא יחיד.

הפסד הון ממכירת אגרות החוב שלא ניתן לקזזו בשנת המס בה נוצר כאמור לעיל, יהיה ניתן לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין בלבד, כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה, בשנות המס הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

2.10.5 ניכוי מס במקור במכירת אגרות החוב

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "תקנות הניכוי מרווח הון"), חייב⁹ המשלם למוכר¹⁰ תמורה במכירת אגרות חוב ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) ובגין אגרות חוב שאינן צמודות למדד¹¹, ינכה מס בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם, וזאת בכפוף לקבלת אישור פטור מניכוי מס במקור.

כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות הניכוי מרווח הון.

יצוין, כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

כמן כן, קובעות תקנות הניכוי מרווח הון, כי בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור כאמור בתקנות אלה, יקזז החייב (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון) את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך שהיו בניהולו או מעסקה עתידית, וזאת בכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

2.10.6 הסדרי המס ביחס לריבית על אגרות חוב המוצעות

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון שמקורם באגרות חוב הצמודות למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. כמו-כן, בהתאם לסעיף 125ג(ג1) יחיד יהא חייב במס בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) על הכנסות ריבית לרבות דמי ניכיון, שנצמחו ושמקורן באגרות חוב שאינן צמודות למדד¹² או למטבע חוץ, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעור המס המופחת כאמור לא יחול בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או מ"עסקה" או "מעסק בעל אופי מסחרי" או "משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית ו/או הפרשי הצמדה בשל אגרות החוב עליהן משולמת

⁹ כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון

¹⁰ כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון

¹¹ כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון.

¹² כהגדרת מונח זה בסעיף 125ג(א) לפקודה.

הריבית; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן, הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחויב היחיד במס על הריבית או דמי הניכיון בשיעור המס השולי של היחיד, בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל.

באשר לחבר בני אדם, הרי ששיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל, אשר הוראות סעיף 9(2) לפקודה אינן חלות בקביעת הכנסתו, למעט לענין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, ושמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018).

בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, החל מיום 1.1.2009 ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס, ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. הפטור לא יחול במקרים הבאים:

- (1) תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני אדם המנפיק; או
 - (2) תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88, של חבר בני אדם המנפיק; או
 - (3) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).
- יצוין כי הפטור כאמור לעיל, לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.
- במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן באגרות חוב, עשויות להיות מחויבות בהתאם להוראות הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחו, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ (בכפוף לקבלת אישור מתאים מרשות המסים).
- קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי נכיון כאמור, בכפוף להוראות סעיף 9(2) ולהוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי נכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על רווחיה או הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי נכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"עסקה" או מ"מעסק בעל אופי מסחרי" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.
- בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות

הני"ל)13 המשולמת על אגרות חוב, נסחרות בבורסה, ואשר צמודות במלואן למדד המחירים לצרכן הינו עשרים וחמישה אחוזים (25%) לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי. שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית המשולמת על אגרות חוב שאינן צמודות למדד או למטבע חוץ, הינו חמישה עשר אחוזים (15%) לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית.

שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה.

לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס במקור בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018).

יצוין כי לגבי ריבית המשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור אשר יתקבל מרשות המיסים, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

תשלום ריבית לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטור מניכוי מס במקור וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש על ידם.

יצוין, כי לפי הנחיית רשות המיסים, מיום 27 בינואר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין אגרות חוב נסחרות בבורסה, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חברי הבורסה במקום החברות המנפיקות.

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

2.10.7 הנפקת אגרות חוב (סדרה א') נוספות בעתיד במסגרת הרחבת סדרה

אגרות חוב (סדרה א') אשר מוצעות לראשונה על-ידי החברה בדוח הצעת מדף זה מונפקות ללא ניכיון. במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בדרך כלשהי בשיעור ניכיון, החברה תפנה לרשות המיסים, לפני הרחבת הסדרה של אגרות חוב (סדרה א') (קרי, טרם מועד קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות), על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה א'), ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל, אשר יהיה אחיד, בגין כל אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לאותו אישור, ותגיש דוח מיידי, טרם רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א')

הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בו תודיע מהו שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה. חברי הבורסה ינכו מס במועדי הפדיון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, החברה תודיע בדיווח מיידי לפני הנפקת אגרות חוב כתוצאה מהגדלת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון אגרות חוב (סדרה א'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, יתכנו מקרים בהם ינכו מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שיקבע למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה ועד לפרעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי הדין.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהן למועד תשקיף זה וההודעה המשלימה, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש כי ההוראות הכלולות לעיל אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראת החוק הנזכרות לעיל ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

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

2.11 הנאמן ושטר הנאמנות

2.11.1 ביום 28 במאי 2023 התקשרה החברה עם משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן") בשטר נאמנות המסדיר את תנאיהן של אגרות החוב (סדרה א') ("שטר הנאמנות"). הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו לפיו, לנאמן לאגרות החוב.

2.11.2 לתנאים החלים על אגרות החוב (סדרה א'), ראו שטר הנאמנות המצ"ב לתשקיף זה.

2.12 תנאי אגרות החוב (סדרה א')

כמפורט בשטר הנאמנות ובתמצית התניות המצורפת לו.

2.13 חיתום, ריכוז והפצה

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

2.14 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף

- 2.14.1 תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, מכוחו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, מניות בכורה¹⁴, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ושניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שעל-פי הדין יהיה ניתן להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.
- 2.14.2 הצעתם של ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו מעת לעת.
- 2.14.3 מובהר, כי האישור העקרוני של הבורסה מתייחס למניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת המדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פי לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פי לעניין מניות בכורה.

¹⁴ הצעת מניות רגילות ו/או מניות בכורה כאמור כפופה לתיקון תקנון החברה טרם ההצעה ותעשה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה והוראות הדין, כפי שיהיו באותה עת.

נספח א'
שטר נאמנות

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

<u>עמוד</u>	<u>כותרתו</u>	<u>הסעיף</u>
2	פרשנות והגדרות	.1
8	הנפקת אגרות החוב	.2
11	דירוג אגרות החוב	.3
11	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;	.4
13	רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה	.5
14	התחייבויות החברה	.6
17	הבטחת אגרות החוב	.7
34	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	.8
38	תביעות והליכים בידי הנאמן	.9
38	נאמנות על התקבולים	.10
39	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	.11
39	סמכות לעכב חלוקת הכספים	.12
40	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	.13
40	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	.14
41	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	.15
42	תחולת חוק ניירות ערך	.16
42	השקעת כספים	.17
42	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	.18
43	התחייבויות נוספות	.19
44	באי-כוח	.20
44	הסכמים אחרים	.21
44	שכר הנאמן	.22
46	סמכויות מיוחדות	.23
47	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	.24
47	שיפוי לנאמן	.25
50	הודעות	.26
50	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	.27
51	מרשם מחזיקי אגרות החוב	.28
51	אסיפות של המחזיקים	.29
51	דיווח לנאמן	.30
52	אחריות הנאמן	.31
53	תחולת הדין	.32
53	סמכות ייחודית	.33
53	כללי	.34
53	מענים	.35
53	הסמכה למגנ"א	.36

שטר נאמנות

שנערך ונחתם ביום 28 במאי 2023

בין

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
מס' חברה 51-294718-5
מרח' עמל 10 ראש העין, 4809234
(**"החברה"**)

מצד אחד ;

לבין

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
מס' חברה 51-377133-7
מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב

(**"הנאמן"**)

מצד שני ;

- והואיל:** וביום 28 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך המתוארת בשטר זה ("**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**") על פי התשקיף (כהגדרתו להלן) ;
- והואיל:** והנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן להנפקת אגרות חוב (סדרה א') נשוא שטר זה ;
- והואיל:** והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר זה וכן כי התקבלו כל האישורים לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה ;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר זה וכן כי לנאמן אין כל עניין בחברה ולחברה אין כל עניין בנאמן ;
- והואיל:** ובמסגרת התשקיף תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 2 לשטר נאמנות זה ;
- והואיל:** ואיגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה, כמשמעה להלן ;
- והואיל:** ובכפוף להצלחת ההנפקה, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כמשמעו להלן ;
- והואיל:** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') והנאמן הסכים לכהן כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן :

1. פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לשטר זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. בכל עניין הקשור בתנאי איגרות החוב (סדרה א') שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין, שאינן ניתנות להתניה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם

להוראות הדין הישראלי. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או איגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.

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

1.5. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם, או אם צוין מפורשות אחרת להלן:

אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה על פי התשקיף, וכן איגרות חוב (סדרה א') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה;	-	"אגרת החוב" או "אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "תעודות התחייבות" או "סדרת תעודות התחייבות"
דוח מעקב (דוח ביצוע) לפרויקט, שייערך על ידי כל שמאי שזהותו מקובלת על הבנק המלווה או שזהותו מקובלת על הנאמן;	-	"דוח מעקב"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	-	"הבורסה"
תאגידים בנקאיים הרשומים בישראל או תאגידים פיננסיים אחרים, אשר נבחרו/יבחרו על ידי החברה ו/או החברה הבת ואשר מלווים/עתידיים ללוות את הקמת הפרויקט הרלוונטי. למען הסר ספק, יובהר כי החברה ו/או החברה הבת תהיינה רשאיות להחליף את הבנק המלווה ללא אישור הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה א');	-	"הבנק המלווה"
רם אדרת מגורים בע"מ שהינה חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה, המחזיקה במלוא (100%) הזכויות בפרויקט כרמי גת ובפרויקט כוכב הצפון;	-	"החברה הבת"
החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה;	-	"החלטה מיוחדת"

<p>החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של יותר מ - 50% מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה;</p>	-	<p>"החלטה רגילה"</p>
<p>המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה איגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לתשקיף;</p>	-	<p>"המכרז"</p>
<p>הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי איגרות החוב לפי שטר זה;</p>	-	<p>"הנאמן"</p>
<p>נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר נאמנות זה להבטחת זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), ואשר יהיו אחד או יותר מאלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט כוכב הצפון, שישוחררו לחברה הבת, ככל שישוחררו, על ידי הבנק המלווה מכת הסכם הליווי שנחתם ו/או ייחתם עימו; - "בטוחות פיננסיות" - מזומן, פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים, מלווים קצרי מועד וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, כמשמעו להלן. השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות יהא שווה למלוא סכום הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו; - "ערבויות בנקאיות" - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל או חברת ביטוח בישראל, הנמנים עם חמשת הבנקים/חברות הביטוח (לפי העניין) הגדולים בישראל, המדורגים על ידי חברת דירוג, בדירוג Aa2 של מידרוג לפחות או דירוג מקביל לו, אשר יועמדו מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על ידי החברה על פי תנאי שטר זה. ערבויות בנקאיות, ככל שתועמדנה, תהיינה בתוקף עד 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. השווי הבטוחתי של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן. על אף האמור, במקרה בו לא ניתן היה להמציא ערבות למועד כאמור והחברה המציאה לנאמן ערבות לתקופה הקצרה ממועד הפירעון הסופי 	-	<p>"הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"</p>

<p>של אגרות החוב (סדרה א') ("הערבות המקורית") ועד ל - 14 ימים לפני מועד פקיעת הערבות המקורית לא המציאה לנאמן ערבות חלופית חלף הערבות המקורית, יממש הנאמן מיידית את הערבות המקורית והתמורה ממימוש כאמור תופקד בחשבון הנאמנות ותהיה משועבדת להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ב') חלף הערבות.</p>		
<p>העודפים אשר ינבעו לחברה הבת מפרויקט כרמי גת, שהינם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה;</p> <p>וכן אלו מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (משמעם לעיל) ככל שישועבדו בפועל להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר נאמנות זה.</p>	-	<p>"הנכסים המשועבדים"</p>
<p>הכספים שיופקדו בחשבונות הליווי של הפרויקטים (לרבות כספים שיופקדו על ידי החברה ו/או חברת הבת ו/או רוכשי יחידות בפרויקט או מכל מקור אחר) ובניכוי מלוא האשראי לגוף המלווה לפי הסכם הליווי בקשר לפרויקטים, לרבות מלוא חובות והתחייבויות החברה ו/או החברה הבת כלפי הבנק המלווה ביחס לפרויקט וכן כספים המיועדים לתשלומי חובה, לרבות תשלומי מיסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה ו/או כל הוצאה אחרת שהוצאה לצורך הפרויקט, אשר יעניקו שירותים ביחס לפרויקט, ניהול ופיקוח הנדסי והנהלה וכלליות ותקורות פרויקט והכל כפי שנקבע בתקציב הפרויקט שאושר או שיאושר על-ידי הבנק המלווה ואשר ישולמו על ידי החברה ו/או על-ידי החברה הבת.</p> <p>בנוסף, העודפים יכללו גם את כל הכספים שיגיעו לחברה הבת במקרה של מכירת המקרקעין על גביהם יבנה הפרויקט ו/או מכירת הפרויקט, חלקו או כולו, לאחר סילוק האשראי בקשר לפרויקט, לאחר ניכוי הוצאות המכירה, לרבות תשלומי מס, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים על פי דין בקשר עם מכירה כאמור וכן תקורות פרויקט ככל שיאושרו על ידי הבנק המלווה, והכל אלא אם נאמר אחרת לפי שטר נאמנות זה. הכנסות שכירות בפרויקט רלוונטי, ככל שתהיינה כאלו, אינן כלולות בהגדרת ה"עודפים" ואינן משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב, באופן שהחברה הבת תוכל לקבל אותן לידיה וכן תוכל לפעול בהן על פי צרכיה לפי שיקול דעתה הבלעדי</p> <p>להסרת ספק מובהר כי הגדרת "העודפים המותאמים" כאמור לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל פיו,</p>	-	<p>"העודפים" או "העודפים המותאמים"</p>

<p>"העודפים המותאמים" משמעם אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבון המשועבד הרלוונטי. למען הסר ספק, יודגש בזאת כי לנאמן אין את היכולת לחייב את הבנק המלווה להעביר את העודפים המותאמים שייוצרו בפרויקט מסוים, אם וככל שייוצרו, לחשבון המשועבד הרלוונטי. להסרת ספק מובהר עוד כי הנאמן אינו נדרש לבחון ו/או לבדוק ו/או לאמת את הסכם הליווי של פרויקט מסוים.</p>		
<p>בכל עת, היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב בתוספת הריבית שנצברה על פי תנאי אגרות החוב, כפי שאלו יהיו מעת לעת, ואשר טרם שולמה בפועל (לרבות ריבית נוספת ובכלל זה ריבית נוספת כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ו/או ריבית פיגורים);</p>	-	"הערך ההתחייבותי"
<p>פרויקט כרמי גת וכל פרויקט אחר שיועמדו מכוחו שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ככל שיועמדו;</p>	-	"הפרויקטים"
<p>תשקיף להשלמה המהווה גם תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 31 במאי 2023, לרבות הודעה משלימה שהחברה תפרסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007, אשר מהווה חלק מהתשקיף כאמור ביום פרסום ההודעה המשלימה;</p>	-	"התשקיף"
<p>חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;</p>	-	"חוק החברות"
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;</p>	-	"חוק המקרקעין"
<p>חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018;</p>	-	"חוק חדלות פירעון"
<p>חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;</p>	-	"חוק ניירות ערך"
<p>חשבון בתאגיד בנקאי בישראל או בתאגיד פיננסי אחר בקשר עם פרויקט מסוים על שם החברה ו/או החברה הבת אשר בו מבוצעת או תבוצע כל הפעילות הכספית נשוא אותו פרויקט, הכוללת העמדת אשראי מהבנק המלווה, ערבויות חוק מכר לרוכשים, הכנסות המתקבלות בקשר לפרויקט זה והוצאות הקשורות בפרויקט הנ"ל;</p>	-	"חשבון ליווי"
<p>כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;</p>	-	"יום מסחר"
<p>כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע</p>	-	"יום עסקים"

עסקאות ;		
כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ;	-	"מחזיק" או "מחזיק באגרות החוב"
פרויקט למגורים להקמת 285 יחידות דיור ב – 9 בניינים בני 8 קומות על מקרקעין בשטח של כ – 17,337 מ"ר בקרית גת, הידועים כגוש 2812 חלקות 42-45 מגרשים 101, 111, 112 ו – 121. הזכויות בפרויקט מוחזקות על-ידי החברה הבת. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו סעיף 6.10.7 ו – 6.10.8 בפרק 6 לתשקיף.	-	"פרויקט מיי אדרת/ כרמי גת
פרויקט למגורים להקמת 109 יחידות דיור בבניין אחד בן 21 קומות על מקרקעין בשטח של כ – 3,593 מ"ר באשקלון, הידועים כגוש 2879 חלקות 1 ו – 2 מגרשים 145 ו – 205. הזכויות בפרויקט מוחזקות על-ידי החברה הבת. יובהר, כי הפרויקט נמצא בשלבי תכנון לאחר התקשרות החברה הבת בהסכם למימון הקרקע טרם חתימה על הסכם ליווי וכן טרם קבלת היתר בניה. נכון למועד שטר זה, טרם נחתמו חוזים ביחס למכירת יחידות דיור בפרויקט. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו סעיף 6.10.9 בפרק 6 לתשקיף.	-	"פרויקט נובה טאוור/כוכב הצפון"
סך הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א'), כפי שיהיה מעת לעת ;	-	"קרן"
כהגדרתו בחוק ניירות ערך ;	-	"תאגיד מדווח"
תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע <u>בתוספת הראשונה</u> לשטר זה ;	-	"תעודות אגרות החוב"

- 1.6. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת או משתמעת או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.7. כל עוד איגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו תקנון והנחיות הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, מועדי הפעולה כאמור ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה. מובהר, כי לא יהיה בביצוע פעולות כאמור (לרבות אם ישונו תקנון והנחיות הבורסה) כדי לגרוע מהסכמות הצדדים על פי שטר זה.
- 1.8. בכל הפניה בשטר נאמנות זה למספר של סעיפים בחוק, תותאם ההפניה, בשינויים המחויבים, לשינויים שיחולו בחוק, ככל שיחולו.
- 1.9. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

1.10. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

2. הנפקת אגרות החוב

2.1. בכוונת החברה להנפיק את אגרות החוב (סדרה א'), כמתואר במבוא לשטר זה. איגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה על פי התשקיף (אם וככל שתונפקנה), תירשמנה למסחר בבורסה והחברה תפעל על מנת שאיגרות החוב (סדרה א') ייסחרו בבורסה עד לפירעון הסופי.

2.2. תנאי איגרות החוב (סדרה א') אשר תונפקנה על פי התשקיף יהיו כדלקמן:

אגרות חוב (סדרה א') המוצעות לציבור בתמורה לערך הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפירעון ב - 4 תשלומים (שאינם שווים) ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של השנים 2025 ו - 2026, באופן שהתשלום הראשון על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2025 ויהווה 13% מהקרן, התשלום השני על חשבון הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 ויהווה 27% מהקרן, התשלום השלישי על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2026 ויהווה 27% מהקרן והתשלום האחרון על חשבון הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ויהווה 33% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'). אגרות החוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כמשמעו להלן, ואשר תשולם ביום 31 בדצמבר 2023 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל) בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ולמעט תשלום הריבית הראשון אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2023 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026. איגרות החוב (סדרה א') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית).

התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין איגרות החוב ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי איגרות החוב, ביום 24 ביוני ו-25 בדצמבר, לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום כקבוע בסעיף 2.1.3 בפרק 2 לתשקיף, פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית אשר ישולם למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם במועד התשלום ויבוצע כנגד מסירת תעודות איגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

בכפוף להתאמות במקרה של חריגה מאילו מהתניות הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 להלן ו/או לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה) שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על 8.5% לשנה או שיעור אחר כפי שייקבע בהודעה המשלימה שתפרסם החברה במסגרת התשקיף ("שיעור הריבית המירבי").

2.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאיגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8.2 לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה.

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

2.5 הנפקת אגרות חוב נוספות

2.5.1 הנפקת ניירות ערך נוספים

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכח שטר זה.

על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת בתנאים זהים לאגרות החוב (סדרה א') או שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א').

2.5.2 הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ותנאים להרחבת הסדרה

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("אגרות החוב הנוספות" ו- "הרחבת הסדרה", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("התנאים להרחבה"):

א. קודם להרחבת הסדרה החברה תציג לנאמן העתק מדוחות אפס או דוחות מעקב או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר זה לפיהם, יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 להלן) לא יעלה על 75% לאחר הרחבת הסדרה. יובהר, כי לצורך עמידה בתנאי סעיף 2.5.2(א) זה, החברה תהא רשאית להעמיד בטוחות נוספות מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ותחולנה הוראות סעיף 7.6 להלן בקשר עם העמדת בטוחות נוספות, ובמקרה כאמור תועבר תמורת הרחבת הסדרה לחשבון הנאמנות ותשוחרר לחברה לאחר השלמת שעבוד הבטוחות הנוספות והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.3 להלן, בשינויים המחויבים, בקשר עם הבטוחות הנוספות;

ב. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר זה ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה;

ג. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה;

החברה תמסור לנאמן, קודם לביצוע הרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בדבר התקיימות התנאים להרחבה בצירוף תחשיבים רלבנטיים וכן כי היא אינה בהפרה של התחייבות מהותית הכלולה בשטר זה.

ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש של חברת דירוג לדירוג איגרות החוב (סדרה א'), אשר במסגרתו נלקחו בחשבון איגרות

החוב הנוספות, לרבות איגרות חוב (סדרה א') נוספות שתנבענה ממימוש כתבי אופציה לאיגרות חוב, אם וככל שיונפקו כתבי אופציה כאמור, בדירוג שאיננו נופל מדירוג איגרות החוב הקיימות (סדרה א') באותה עת קרי, טרם הרחבת הסדרה כאמור. יובהר, כי ככל שאיגרות החוב תהיינה מזורגות בו-זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצרכי סעיף זה ייקבע דירוג איגרות החוב על פי הנמוך מביניהן. אישור חברת הדירוג יפורסם על-ידי החברה טרם הרחבת הסדרה בפועל.

הנאמן יסתמך על אישור החברה כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על ידי החברה, במסגרת סדרה א' זו ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות חוב (סדרה א') נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה א') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

אגרות החוב (סדרה א') המונפקות על-פי התשקיף מונפקות ללא ניכיון. במסגרת הרחבת סדרה, איגרות החוב (סדרה א') עשויות להיות מונפקות בערכן הנקוב, בניכיון או בפרמיה.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאיגרות החוב (סדרה א') בעקבות הרחבת הסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של איגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המיסים, לפני הרחבת הסדרה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין איגרות החוב האמורות, ייקבע לאיגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב (סדרה א'), ותודיע בדוח המידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד וינוכה מס במועדי הפירעון של איגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם איגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר. אם לא יתקבל אישור רשות המיסים כאמור, החברה תודיע בדוח מידי, לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור רשות המיסים כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין איגרות החוב (סדרה א'). בעת פירעון איגרות החוב (סדרה א') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באיגרות חוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה. במקרה כאמור, נישום שהחזיק איגרות חוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

על שחרור תמורת הרחבת הסדרה לחברה יחולו הוראות סעיף 7.3 להלן בשינויים המחויבים.

למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן.

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

3. דירוג אגרות החוב

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

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

4. מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;

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

4.2. היה ונאמן הוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

4.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן כמפורט בתנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין

4.4. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 4.1 לעיל (ולאחר הנפקת אגרות חוב (סדרה א')) וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("אסיפת המינוי הראשונה"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 135ח(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת המינוי עם ההחלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

4.5. תפקידי הנאמן הינם על פי כל דין, לרבות חוק ניירות ערך, כפי שיהיה מעת לעת.

4.6. סיום כהונת הנאמן

4.6.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 4.6.1 זה.

- 4.6.2. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 4.6.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 4.6 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.
- 4.6.4. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר זה ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש, ככל שימונה, לצורך העברה כאמור.
- 4.6.5. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על-פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מחבות כלשהי על פי כל דין.
- 4.6.6. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.
- 4.6.7. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן, פיטורי הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

סמכויות ותפקידי הנאמן

- 4.7. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי כל דין או לפי שטר זה.
- 4.8. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.
- 4.9. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר זה.
- 4.10. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 24 לשטר זה.
- 4.11. אין בחתימת הנאמן על שטר זה הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 4.12. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.
- 4.13. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

- 4.14. הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 28 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.
- 4.15. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.
- 4.16. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, הצהרה, הסכמה, בקשה, הודעה או אישור אשר הגיע לידיו מהחברה ומנציגיה - וזאת ללא בדיקה נוספת מצידו של הנאמן בדבר הנזכר בסעיף זה.

5. רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטה

- 5.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה (וממוכרים שיבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), אגרות חוב (סדרה א'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה על פי תנאי שטר זה. החברה תודיע בדוח מיידי בהתאם להוראות הדין על כל מקרה של רכישה כאמור על ידי החברה.
- 5.2. איגרות חוב שתרכשנה על ידי החברה תפקענה באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תרכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לתנאים מעבר לדף).
- 5.3. חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת מי מהם ו/או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיפים 5.1-5.2 לעיל) ("מחזיק קשור") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה א') על פי שיקול דעתם בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר איגרות החוב (סדרה א'). לענין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, יחול האמור בסעיף 29 לתוספת השנייה לשטר זה. מחזיק קשור יודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, כי הינו מחזיק קשור. מחזיק קשור ידווח לחברה, ככל שהינו מחויב על פי דין לעשות כן, על רכישת אגרות חוב (סדרה א') והחברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידיהם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו כאמור ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. מובהר, כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.
- אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או אדם קשור או את מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לקנות איגרות חוב (סדרה א') ו/או למכור את איגרות החוב (סדרה א') שבידיהם.
- 5.4. אין באמור בסעיפים 5.1 עד 5.3 לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה בת של החברה והפצתם בציבור.

6. התחייבויות החברה

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית המשתלמים על פי תנאי איגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי איגרות החוב ועל פי שטר זה.

6.2. החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה ולפעול לכך שאגרות החוב (סדרה א') תמשכנה להיות רשומות למסחר עד למועד פירעון הסופי או עד המועד בו סולקו במלואן, בכל דרך שהיא.

6.3. הגבלות על חלוקה

החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור:

6.3.1. אם ההון העצמי (כהגדרתו להלן) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), תחת הנחת החלוקה, יפחת מ- 140 מיליון ש"ח;

"הון עצמי" - סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה כולל זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת שטרי הון, הלוואות הנחותות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ולרבות הלוואות שמועד פירעון הוא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').¹

6.3.2. אם היחס בין ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) לבין "מאזן נטו" (כהגדרתו להלן) ("יחס ההון למאזן"), מחושבים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), יפחת מ- 14%;²

"מאזן נטו" משמעותו - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות³ והתחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות ועסקאות קומביניציה.

כל הפרמטרים בסעיף זה ובסעיף 6.4 להלן, יקבעו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין).

6.3.3. אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה מתקיימת עילה לפירעון מידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 להלן;

טרם ביצע חלוקה וכתנאי לביצועה, תמציא החברה לנאמן אישור בדבר עמידת החברה

¹ ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023 הינו 211,762 אלפי ש"ח.

² יחס ההון עצמי למאזן נטו של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023 הינו 20% - מורכב מהון עצמי בסך של 211,762 ביחס לסך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 33,961 אלפי ש"ח, השקעות ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ- 0 אלפי ש"ח ומקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות בסך של כ- 77,872 אלפי ש"ח והתחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות ועסקאות קומביניציה בסך של כ- 0 אלפי ש"ח.

³ הנכללות נכון למועד טיוטת שטר הנאמנות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תחת הסעיפים התחייבות בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה ויזום והתחייבות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות, בהתאמה.

בהתחייבויותיה כאמור בסעיפים 6.3.1-6.3.3 לעיל. אישור כאמור יומצא לנאמן עובר למועד ביצוע החלוקה בפועל, והנאמן יסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6.4. אמות מידה פיננסיות

6.4.1. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ – 100 מיליון ש"ח.

6.4.2. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ – 12%.

החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 6.4.1 - 6.4.2 לעיל ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הרלוונטיות תבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור ("מועד הבדיקה"). 7 ימים לאחר כל מועד בדיקה תעביר החברה לנאמן, לפי בקשתו, אישור חתום על ידי החברה בצירוף תחשיב לשביעות רצון הנאמן בדבר תוצאות הבדיקה.

6.5. התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

6.5.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 6.5.2 עד 6.5.5 להלן:

(א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) פחת מ – 120 מיליון ש"ח.

(ב) יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), פחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ – 13%.

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.

כל אחת מהאפשרויות המפורטות בסעיף 6.5.1 זה, תיקרא בסעיף 6.5 זה להלן: "אמת מידה פיננסית".

6.5.2. ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 לעיל כאמור ("החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן

הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% ("שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור ("מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.5 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (היינו בשיעור של 0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.5%. למען הסר ספק, יצוין כי העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור (ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך.

6.5.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה א') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("ריבית המקור" ו-"תקופת ריבית המקור", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("הריבית המעודכנת"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים).

6.5.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל ("תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (כפי שמופיעה בתנאי הנייר המקוריים) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא ואת הריבית השנתית והריבית החצי שנתית בגין תקופות הריבית הבאות.

6.5.5. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף

6.5.1 לעיל, תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה מסוימת, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף (כהגדרתו בסעיף 6.5.2 לעיל), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'). ככל שתחלנה להתקיים כלל החריגות מאמות המידה הפיננסיות, יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום כלל החריגות כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת. במקרים כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.5.2 עד 6.5.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחללה להתקיים החריגה או כלל החריגות, לפי העניין.

7. הבטחת אגרות החוב

7.1. שעבודים - כללי

אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

למעט לגבי הנכסים המשועבדים מכח שטר זה על נספחיו, החברה ו/או חברת הבת תהיה רשאית לשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי איגרות החוב.

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרום לטובת הנאמן ותגרום לכך שייווצרו וירשמו על-ידי החברה לטובת הנאמן, הבטוחות המפורטות להלן (לפי העניין):

7.1.1. שעבוד חשבון הנאמנות

החברה תרום ותיצור לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף זה להלן) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.3 להלן.

"**חשבון הנאמנות**" - משמע: חשבון שייפתח ויהיה חשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר זכויות החברה בו תשועבדנה לטובת הנאמן כמפורט לעיל. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות.

מדיניות ניהול הכספים בחשבון הנאמנות וביצועה יקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן, בהתאם להוראות שטר זה, ובלבד שההשקעות כאמור תהיינה על פי סעיף 17 לשטר זה וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין. הנאמן לא יהיה אחראי

כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. להסרת ספק יובהר כי לא תבוצע השקעה בניירות הערך של החברה.

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

7.1.2. שעבוד העודפים מפרויקט כרמי גת

(א) החברה תרשום ותיצור ו/או תגרום לכך שיירשם וייווצר שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים של פרויקט כרמי גת המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו. השעבוד יחול גם על הכספים שהבנק המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה ו/או החברה הבת לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט כרמי גת והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. **בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה הבת לכספי העודפים המותאמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט כרמי גת, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט כרמי גת, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט כרמי גת. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.3 להלן.**

(ב) השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ויהיה עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור בכל עת, ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר, למעט במקרה של החלפת נאמן בהתאם להוראות שטר זה.

(ג) מובהר כי על אף שהזכות לקבלת עודפים משועבדת למחזיקי אגרות החוב, הרי שיתכן כי לא ייווצרו עודפים בפועל ולא תתקבל תמורה כלשהי על חשבון ומכח השעבודים האמורים.

(ד) החברה הבת תעביר את כספי העודפים המותאמים שישוחררו לה על ידי הבנק המלווה, ככל שישוחררו, בכפוף לתנאי שטר נאמנות זה, לחשבון המשועבד (כהגדרתו להלן) אשר יפתח על ידה. אם וככל שהבנק המלווה יתנה העברת כספים מחשבון הליווי לחשבון המשועבד בהסכמת הנאמן להעברת הכספים כאמור, ייתן הנאמן את הסכמתו להעברה, ללא סייג ומבלי להתנות את האישור בהתקיימותו של תנאי כלשהו.

(ה) למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט כרמי גת, שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הבנק המלווה ו/או של החברה ו/או של החברה הבת, לפעול, בין היתר, בפרויקט ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט.

(ו) אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי הבנק המלווה בנוסח המקובל על הצדדים ועל הבנק המלווה, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט כרמי גת, שלא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או הנאמן.

(ז) **הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל ביחס לעודפים המופקדים בחשבון הליווי וכל עוד הם מופקדים שם אלא לאחר קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.**

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט כרמי גת, שזכויות החברה הבת לקבלת העודפים ממנו ישועבדו כאמור לעיל, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 6.10.7 בפרק 6 לתשקיף.

7.1.3. שעבוד החשבונות המשועבדים

שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה הבת בחשבון המשועבד הרלוונטי ביחס לכל פרויקט שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ועל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם) (נכון למועד חתימת שטר זה – פרויקט כרמי גת), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שיפתח על ידי החברה הבת על שמה במוסד בנקאי בישראל ("החשבון המשועבד"). החברה הבת תפתח את החשבון המשועבד ותגיש את המסמכים הנדרשים לשם רישום השעבוד על החשבון המשועבד במרשמים הנדרשים על פי דין לשם מתן תוקף לשעבוד כלפי צדדים שלישיים. נוסח מסמכי השעבוד יהיה לשביעות רצון הנאמן. מורשי החתימה מטעם הנאמן בכל חשבון המשועבד יהיו, ביחד עם מי שתקבע החברה, בעלי זכויות חתימה בכל אחד מהחשבונות המשועבדים, כך שכל משיכת כספים מהחשבונות המשועבדים תצריך חתימה של מורשה חתימה אחד לפחות מטעם החברה ומורשה חתימה אחד לפחות מטעם הנאמן, אולם מדיניות ניהול הכספים בחשבונות המשועבדים וביצועה תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ותבוצע על ידי החברה בלבד, ובלבד שההשקעה תהיה באפיקים סולידיים הכוללים אג"ח ממשלתי, מק"מים, פיקדונות שקליים וכיו"ב ובכפוף להוראות סעיף 17 לשטר זה להלן, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, יועברו זכויות החתימה בחשבון המשועבד לנאמן בלבד.

רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.3 להלן.

7.1.4. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שש"כ) ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה.

על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שש"כ) ככל ויתקיים התנאי שלהלן (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר כאמור בסעיף 7.1.5 להלן) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות החוב או הנאמן:

החברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי,

שעבוד שוטף, בנוסח המוסכם על הנאמן, באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין איגרות החוב (סדרה א') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל.

החברה תיתן לנאמן הודעה 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנוכר לעיל. יובהר, כי ביטול שעבוד שוטף לטובת מחזיקי איגרות החוב בעקבות ביטול שעבוד לטובת הצד השלישי שלטובתו נרשם השעבוד השוטף החדש כאמור, יבוצע בד בבד עם ביטול השעבוד לטובת הצד השלישי בכפוף להמצאת אישור לנאמן מאת יועץ משפטי של החברה שלפיו לא קיים שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי וכן כי לא רשום שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי במרשם החברה ברשם החברות. במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להמציא לנאמן, תוך 14 יום ממועד רישום השעבוד השוטף כאמור, את המסמכים הבאים:

(א) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך שעבוד כדין, שאליו יצורף שטר הנאמנות כנספח, אשר לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין.

יובהר, כי לעניין זה ולכל עניין אחר בשטר נאמנות זה, אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא יזנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");

(ב) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד יצירת ההודעה או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין או אסמכתא אחרת על הגשת השעבוד לרישום כדין;

(ג) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות;

(ד) פלט שעבודים מרשם החברות שלפיו נרשם השעבוד האמור;

(ה) תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן על פי שיקול דעתו הסביר;

(ו) חוות דעת משפטית של עורך דין מטעם החברה בקשר לאופן רישום השעבוד, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו והיותו בר מימוש ואכיפה על-פי הדין החל הרלוונטי, וכן הצהרה של החברה כי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') בנוסח שיהא מקובל על הנאמן על-פי שיקול דעתו הסביר;

ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') ולטובת צד שלישי כלשהו, כמפורט לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאיגרות החוב (סדרה א') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין, או של מי מהמחזיקים באיגרות החוב (סדרה א') (ביחד: "הצדדים") או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד

מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן.

פרט לאמור לעיל לא תחולנה על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על רכושה.

7.1.5. מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי החברה תהיה רשאית לשעבד את כל או כל חלק מרכושה שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן (אלא אם הוראות שטר זה מתירות לעשות כן), בכל שעבוד ובכל דרך שהיא לטובת צד שלישי כלשהו, ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי איגרות החוב.

7.2. שחרור תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות

תמורת ההנפקה במלואה בניכוי עמלת ההתחייבות המוקדמת בלבד אשר תשולם למשקיעים המסווגים כמפורט בתשקיף ("תמורת ההנפקה") תועבר על ידי רכז ההנפקה לחשבון הנאמנות (כהגדרתו לעיל), לאחר שרכז ההנפקה יקבל את אישור הנאמן לכך.

אישור הנאמן לרכז ההנפקה כאמור יינתן בכפוף למסירת האישורים כמפורט בסעיפים 7.3.1(ב) ו-7.3.1(ג) להלן וזאת ביחס לחשבון הנאמנות בלבד ("אישורי חשבון הנאמנות") ולאחר שתפורסם הודעת הבורסה בדבר מועד פתיחת המסחר באגרות החוב (סדרה א').

מובהר, כי הנאמן אינו נדרש לבדוק את נכונות סך תמורת ההנפקה אשר התקבלה בחשבון הנאמנות.

החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו על פי התשקיף.

7.3. העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחברה ותשלום עמלות

לאחר שהחברה תמסור לנאמן את המסמכים המפורטים בסעיפים 7.3.1 עד 7.3.2 להלן, אשר יהיו לשביעות רצון הנאמן, הנאמן יאשר את העברת תמורת ההנפקה (או חלק ממנה, כמפורט להלן), בניכוי הסכומים המפורטים להלן ("תמורת ההנפקה נטו"), מחשבון הנאמנות לחשבון/נות אשר החברה תורה לו.

הסכומים שינוכו מתמורת ההנפקה כאמור הינם כדלקמן:

העמלות למפיצים, עמלת ריכוז וכן עמלות והוצאות אחרות והכל כמפורט בתשקיף ו/או בהודעה המשלימה, על פי הוראות בכתב ותחשיב שיימסרו לנאמן מהחברה שייחתמו על ידי החברה. הנאמן אינו חותם ואינו בודק את התחשיב ויבצע את ההעברות על פי הוראות החברה כאמור.

7.3.1. מסמכים ביחס לחשבון הנאמנות ולחשבון המשועבד

(א) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל ופלט רשם חברות עדכני, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא

יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן.

(ב) איגרת החוב לרישום השעבוד על חשבון הנאמנות כאמור בס"ק 7.1.1 לעיל, לטובת הנאמן כשהיא חתומה במקור (או העתק מתאים למקור) על ידי החברה ומורשיה ועל ידי הנאמן וכן חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממועד יצירת השעבוד, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד; על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'.

(ג) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד על חשבון הנאמנות כאמור בס"ק 7.1.1 לעיל כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממועד יצירת השעבוד, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או אסמכתא אחרת על הגשת המסמכים לרישום כדן; על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'.

(ד) אישור החברה בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר לשעבוד שיירשם על חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל אשר יכלול התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה.

(ה) חוות דעת עו"ד החברה המאשרת את תוקף השעבוד שיירשם על חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל, דרגת הנשייה והיותו בר אכיפה ומימוש על פי הדין בישראל.

(ו) העתק מפרוטוקול דירקטוריון החברה המאשר את יצירת השעבוד על חשבון הנאמנות.

(ז) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד החשבון המשועבד כמפורט בסעיף 7.1.3 ופלט רשם חברות עדכני, המעיד על רישום השעבוד כדן ברשם החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן לאחר קבלתה.

(ח) איגרת החוב לרישום השעבוד על החשבון המשועבד כאמור בס"ק 7.1.3 לעיל, לטובת הנאמן כשהיא חתומה במקור (או העתק מתאים למקור) על ידי החברה ומורשיה ועל ידי הנאמן וכן חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממועד יצירת השעבוד, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד; על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'.

(ט) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד האמור בס"ק 7.1.2 ו- 7.1.3 כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממועד יצירת השעבוד, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או אסמכתא אחרת על הגשת המסמכים לרישום כדן; על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'.

(י) העתק מהוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק בו מתנהל החשבון המשועבד שלא

לשנות את הרכב זכויות החתימה בחשבון המשועבד ואישור הבנק בכתב לכך וכן אישור הבנק בכתב כי ידוע לו שזכויות החברה בחשבון משועבדות לטובת הנאמן וכן שבחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי, וכן הסכמתו של הבנק לוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכובן המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד. כן יאשר הבנק כי לאחר שתימסר לו הודעה על ידי הנאמן בכתב כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מייד, יוקנו זכויות החתימה הבלעדיות בחשבון המשועבד לנאמן;

(יא) אישור החברה בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר לשעבוד שיירשם על החשבון המשועבד כמפורט בסעיף 7.1.3 לעיל אשר יכלול התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה.

(יב) חוות דעת עו"ד החברה המאשרת את תוקף השעבוד שיירשם על החשבון המשועבד כמפורט בסעיף 7.1.3 לעיל, דרגת הנשייה והיותו בר אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל וכן כנגד הנאמן לפי חלק שמיני א' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 או לפי פרק ו' לחלק ב' לחוק הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016 וכלפי כל נושה של החברה.

(יג) העתק מפרוטוקול דירקטוריון החברה המאשר את יצירת השעבוד על החשבון המשועבד.

7.3.2. מסמכים ביחס לשעבוד העודפים

(א) מתן דוח אפס כפי שהוגש לבנק המלווה בפרויקט כרמי גת או דוח מעקב לפרויקט כרמי גת אשר מועד החתימה על דוח המעקב אינו מאוחר מ-6 (שישה) חודשים ממועד המצאתם לנאמן.

(ב) תחשיב ואישור החברה לפיהם יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 להלן) אינו גבוה מ- 75%;

(ג) מתן כתב התחייבות בלתי חוזר של החברה לנאמן, לפיו, ככל שהבנק המלווה יעביר לחברה הבת את העודפים המותאמים, ולא ישירות לחשבון המשועבד מתחייבת החברה להודיע על כך לנאמן ולהעביר לחשבון המשועבד את כל העודפים המותאמים אשר הועברו לחברה הבת על ידי הבנק המלווה באופן מידי וללא דיחוי.

(ד) רישום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים המותאמים כמפורט בסעיף 7.1.2(א) לעיל, ומסירת המסמכים המפורטים בסעיפים 7.3.1(א)-7.3.1(ג) לעיל, בשינויים המחויבים. על אף האמור לעיל, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד כמפורט בס"ק זה, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן לאחר קבלתה.

(ה) העתק מהוראה בלתי חוזרת בכתב, שאינה ניתנת לביטול או שינוי אלא בהסכמת הנאמן, שמסרה החברה ו/או החברה הבת לבנק המלווה בפרויקט כרמי גת, לפיה, כל כספי העודפים המותאמים שתבקש החברה הבת למשוך מחשבון הליווי בפרויקט כרמי גת (ושהבנק המלווה יאשר את שחרורם כמפורט בסעיפים 7.1.2 ו-7.1.2 לעיל) יועברו רק לחשבון המשועבד ולא לכל יעד אחר, וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי (באופן מצטבר עם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה, למעט כספי עודפים שהבנק המלווה טרם אישר את שחרורם).

(ו) העתק מהודעת החברה הבת לבנק המלווה בפרויקט כרמי גת על יצירת השעבוד האמור בסעיף 7.1.2 ובסעיף 7.1.2, אליה תצורף הודעת פרטי השעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד. ככל שהדבר יתאפשר ההודעה כאמור תהיה בחותמת "נתקבל" של הבנק המלווה בפרויקט כרמי גת.

(ז) העתק מהסכם הליווי של פרויקט כרמי גת ;

(ח) העתק נאמן למקור מאישור הבנק המלווה בפרויקט כרמי גת לפיו הבנק המלווה מסר לחברה הבת את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעכבון המוקנות לבנק המלווה לגבי חשבון הליווי של פרויקט כרמי גת, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה הבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') עד לגבול הסכום של הערך ההתחייבותי, כך שזכויות הקיזוז והעכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של החברה הבת כלפי הבנק המלווה בפרויקט כרמי גת בקשר לפרויקט כרמי גת בלבד ; וכן אישור הבנק המלווה בפרויקט כרמי גת כי הבטוחות הרשומות לטובתו על פרויקט כרמי גת לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה הבת שלא לטובת פרויקט כרמי גת.

מובהר, כי במידה ותמורת ההנפקה נטו תהא בסכום גבוה מהסכום אותו ניתן להעביר לחברה לצורך עמידת החברה ביחס החוב לבטוחה כאמור בסעיף 7.3.2 (ב) לעיל, אזי הנאמן יעביר לחברה את הסכום מתוך תמורת ההנפקה נטו אשר יאפשר את עמידת החברה ביחס החוב לבטוחה כאמור בסעיף 7.3.2 (ב) לעיל, ולגבי יתרת תמורת ההנפקה ("הסכום העודף") יחול האמור להלן :

הסכום העודף יוותר בחשבון הנאמנות והחברה תהא רשאית במהלך תקופה של עד 180 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב לפעול באחת משתי הדרכים הבאות או תוך שילוב ביניהן, לפי שיקול דעתה הבלעדי : (א) לעשות שימוש בסכום העודף (או חלק ממנו) לצורך ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב. פדיון מוקדם כאמור יבוצע בהתאם להוראות סעיף 8.2 לתנאים שמעבר לדף ("הפדיון המוקדם הייעודי"). על אף האמור בסעיף 8.2 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במסגרת הפדיון המוקדם הייעודי, יהיה קרן אגרות החוב (סדרה א') שתופרע במסגרת הפדיון המוקדם הייעודי בצירוף הריבית השנתית כפי שנקבעה במכרז שנצברה על סכום זה ממועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הייעודי (ובתוספת ריבית בגין ירידת דירוג ו/או חריגה מאמות המידה הפיננסיות, ככל שחלו) ; (ב) להורות לנאמן להעביר את הסכום העודף (או חלק ממנו) לחברה בכפוף לעמידת החברה ביחס החוב לבטוחה כאמור בסעיף 7.3.1 (ב) לעיל (לאחר ההעברה), כאשר לצורך כך תהיה החברה רשאית לשעבד איזה מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה.

7.4. כספי העודפים המותאמים והחשבון המשועבד

7.4.1. במקרה בו בנק מלווה לא יעביר את העודפים המותאמים ישירות לחשבון המשועבד והחברה לא תעמוד בהתחייבותה להעברת ו/או לגרום להעברת כספי העודפים המותאמים לחשבון המשועבד, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר זה לאכוף על החברה בדיעבד את ביצוע התחייבותה.

7.4.2. להסרת ספק מובהר כי לנאמן אין ולא תהא כל זיקה ו/או יכולת בקרה ו/או השפעה על התנהלות חשבונות הליווי.

7.4.3. על אף האמור בסעיף 7 לעיל (התחייבות החברה להעברת ו/או לגרום להעברת 100% מהעודפים המותאמים לחשבון המשועבד), לאחר שיימסר לנאמן אישור החברה, בנוסח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבון המשועבד (באופן מצטבר ועם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה) שווה לערך

ההתחייבותי, אזי החל מאותו מועד לא תחול על החברה החובה להעביר ו/או לגרום שיועברו כספי עודפים מותאמים נוספים לחשבון המשועבד. החל מאותו מועד, כספי העודפים המותאמים שינבעו לחברה הבת, שהם מעבר לכספים שכבר הופקדו בחשבון המשועבד, יועברו לחשבון עליו תורה החברה בו היא תפעל לשימושיה על פי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן, לבקשת החברה, הנאמן יעביר מסמכים המאפשרים את הסרת השעבודים הרשומים לטובתו.

כל סכום אשר יועבר לחשבון משועבד מעבר לסכום העולה על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור באותו מועד, יועבר על ידי הנאמן לחשבון החברה;

7.4.4. על אף האמור בס"ק 7.4.5 להלן, הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה א') נותנים את הסכמתם מראש, כי כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר זה ממקורותיה העצמיים ו/או כל סכום אותו תפקיד החברה בחשבון המשועבד שלא בקשר לפרויקטים המשועבדים, יושב לחברה מהחשבון המשועבד מיד לאחר העברת כספי העודפים המותאמים לחשבון המשועבד. יובהר, כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שלא יוותרו כספים בחשבון המשועבד. עוד יובהר, כי האמור יחול על כלל התשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ממקורותיה העצמיים של החברה ו/או שלא בקשר לפרויקטים המשועבדים, לרבות תשלומים ששולמו טרם הצטברות כספי עודפים בחשבון המשועבד. עוד יובהר, כי בכפוף לקבלת אישור החברה על סכום התשלום שבוצע ממקורותיה העצמיים /או שלא בקשר לפרויקטים המשועבדים אותו יש להשיב לחברה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד להשבת הכספים לחברה ויורה למורשי החתימה מטעמו בחשבון המשועבד לחתום על כל המסמכים ולבצע את הפעולות שידרשו לשם השבת הכספים כאמור מהחשבון המשועבד לחברה. על אף האמור, הנאמן לא יתיר העברת סכומים מהחשבון המשועבד והחברה לא תהיה זכאית למשוך כספים כאמור אם כתוצאה מההעברה יעלה יחס החוב לבטוחה מיחס החוב לבטוחה המקסימלי.

7.4.5. החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד (למעט כמפורט בסעיף 7.4.4 לעיל), אלא לטובת איזה מהפעולות שלהלן:

- (א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה א');
- (ב) ביצוע כל תשלום אשר יידרש על פי הוראות שטר זה;
- (ג) ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, לרבות בדרך של רכישות עצמיות של אגרות החוב (סדרה א') בבורסה או מחוצה לה ו/או ביצוע פדיון כפוי כאמור בסעיף 7.9.11 להלן ו/או לצורך ביצוע פירעון מידי כאמור בסעיף 8 להלן;
- (ד) שחרור כספים בהתאם להוראות סעיף 7.4.4 לעיל או לפי כל סעיף אחר בשטר הנאמנות.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד לאיזו מהמטרות הנ"ל בהתאם להוראות שטר זה, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד ויבצע את הפעולות הנדרשות ויחתום על כל המסמכים הנדרשים על מנת להעביר את הכספים בהתאם לבקשת החברה.

7.5. מגבלת יחס חוב לבטוחות

החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה יחס החוב לבטוחה מיחס החוב לבטוחה המקסימלי, והכל כמפורט להלן. יחס החוב לבטוחה יבחן במועד פרסום כל דוחות כספיים של החברה:

- **"יחס החוב לבטוחה"**
 היחס שבין החוב נטו כהגדרתו להלן לבין סך העודפים הצפויים מהפרויקטים, על פי דוחות אפס כפי שהוגשו לבנק המלווה ו/או דוחות מעקב עדכניים שבידי החברה ובלבד שלא חלפו למעלה מ- 6 חודשים ממועד החתימה על דוחות האפס ו/או דוחות המעקב העדכניים האחרונים, לפי העניין.

- **"החוב נטו"**
 יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור והריבית הצבורה, בניכוי כל הבאים להלן, ככל שרלוונטי -

(1) מזומנים ושווי מזומנים שמופקדים בחשבון המשועבד; **וכן בניכוי:**

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') שיירכשו על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה ושעדיין מוחזקות על ידי חברת הבת כאמור ושחברת הבת מסרה לנאמן הוראה בכתב כי היא מוותרת על כל תשלום מכח אגרות החוב; **וכן בניכוי:**

(3) בטוחות פיננסיות שיופקדו, ככל שיופקדו, בחשבון הנאמנות; **וכן בניכוי:**

(4) סכומן של הערבות/יות הבנקאית/יות האוטונומית/יות ככל שהופקדו (אם יופקדו) בידי הנאמן (כמפורט בסעיף 7.5.3(ב) ו-7.6 להלן);

- **"יחס החוב לבטוחה המקסימלי"**
 יחס השווה ל - 80%.

7.5.1. החברה תכלול במסגרת דוח הדירקטוריון שלה בדוחות הרבעוניים והתקופתיים וזאת החל מהדוחות שיפורסמו לאחר רישום השעבודים לפי שטר זה, את תוצאת חישוב יחס החוב לבטוחה המקסימלי נכון למועד הדוחות הכספיים.

7.5.2. אם וככל שיחס החוב לבטוחה שיחושב כאמור יהיה גבוה מיחס החוב לבטוחה המקסימלי, תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית של 90 ימי עסקים לתיקון יחס החוב לבטוחה, כך שישוּב לעמוד, לכל הפחות, ביחס החוב לבטוחה המקסימלי ("תקופת הריפוי").

7.5.3. החברה תהא רשאית להשלים את הפרש הבטוחות שיהיו נחוצים לצורך עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי (לרבות לצורך העברת תמורת ההנפקה (או חלק ממנה) לחשבון החברה) וזאת באחת או יותר מהדרכים הבאות ולהמציא אישור מתאים לנאמן:
 (א) הפקדת מזומנים בחשבון המשועבד;

(ב) מתן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו יהיה (AA) לפחות, כאשר הוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות. תוקפהן של הערבות/יות כאמור יהא עד שבעה ימים לאחר מועד פירעון כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר זה, אלא אם סילוקן הוא לצורך תשלום

למחזיקי אגרות החוב שאז הערבויות תסולקנה בסמוך למועד התשלום למחזיקי אגרות החוב, זאת בתיאום עם הנאמן.

(ג) ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל.

(ד) מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל.

(ה) שעבוד נכסים מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ובלבד שהחברה תבצע את כל הפעולות המפורטות בסעיפים 7.3.1 (ו), 7.3.1 (יא) ו- 7.3.2 לעיל ביחס לנכס שישועבד (ככל שמדובר בזכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט כוכב הצפון).

ככל שהועמדו איזה מהבטוחות הנזכרות בסעיף 7.5.3 זה באופן שהביא לכך שהחברה עומדת ביחס החוב לבטוחה המקסימלי, הן ישוחררו (כולן או איזה מהן) לפי דרישת החברה, מיד לאחר שהחברה תמסור לנאמן אישור, בצירוף חישוב בקובץ אקסל פעיל של יחס החוב לבטוחה כמפורט לעיל, לרבות חישוב כל רכיב בנוסחת יחס החוב לבטוחה, בצירוף אסמכתאות רלוונטיות, לפיהן מתקיימת עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי ללא העמדת הבטוחה/ות אשר החברה מבקשת את שחרורה או שחרורן.

7.5.4. החברה תפרסם דיווח מיידי בכל מקרה בו בדוחותיה הכספיים תצוין אי עמידה ביחס החוב לבטוחה כמפורט בסעיף 7.5 זה.

7.5.5. כמו כן, מתחייבת החברה כי סמוך לאחר פרסומו של כל דוח כספי, ולא יאוחר מ- 5 ימי עסקים לאחר פרסומו, תמציא לנאמן לפי בקשתו אישור, בצירוף חישוב בקובץ אקסל של יחס החוב לבטוחה כמפורט לעיל, לרבות חישוב כל רכיב בנוסחת יחס החוב לבטוחה, בצירוף אסמכתאות רלוונטיות, לרבות ציון האם החברה עומדת ביחס הנדרש לעיל. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

7.5.6. יובהר, כי אי עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי במהלך תקופת הריפוי, לא תהווה כשלעצמה עילה להעמדה לפירעון מיידי, אלא לאחר חלוף התקופה כאמור.

7.6. הוספה והחלפת נכסים משועבדים

החברה תהיה רשאית, בכל עת (לרבות בטרם העברת תמורת ההנפקה הראשונה לחשבון החברה) וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), בשעבוד או משכנתא או משכון, בדרגה ראשונה (בכפוף לזכויות בנקים מלווים מכח הסכמי ליווי ולמעט ביחס לנכסים שהינם בטוחות פיננסיות, שלגביהם יחול האמור בסעיף 7.6.2 להלן), של אלו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה כהגדרתם לעיל, אחד או יותר וכל שילוב ביניהם, הכול - לפי שיקול דעתה של החברה ("הנכס המותר") ו/או להוסיף כבטוחה את הנכס המותר (לרבות במקרה של הרחבת סדרה) ובלבד שהחברה אישרה לנאמן במועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין, כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיפים הרלבנטיים בשטר זה, ואין חשש סביר לקיומה של עילה כאמור), כי החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה מקסימלי (כהגדרתו בסעיף 7.5 לעיל) מייד עם ביצוע ההחלפה או ההוספה, לפי העניין, וכן כי במועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין, דירקטוריון החברה יאשר כי רמת הסיכון של הנכס המותר אינה גבוהה באופן מהותי ביחס לנכס המוחלף, לאחר שבחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור לעיל. האמור בס"ק זה לא יחול במקרה שהנכס המותר יהא בטוחה פיננסית או ערבות בנקאית כאמור בסעיף 7.6.2 להלן¹.

¹ ככל שהנכס המוחלף אינו מסוג נכס מקרקעין, קרי, הינו פיקדון כספי ו/או ערבות בנקאית ו/או ניירות ערך ממשלתיים, תנאי

החלפת או הוספת נכסים משעבדים, כאמור בסעיף 7.6 זה, מותנית בכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7.6.1 או 7.6.2 להלן, לפי העניין:

7.6.1. במידה שהנכס המותר הינו זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט

כוכב הצפון

(א) החברה תהיה רשאית, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להוסיף כבטוחה או להחליף את הנכס המוחלף בשעבוד על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט כוכב הצפון, זאת מבלי להידרש לאישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), ובלבד שהחברה תבצע את כל הפעולות ותעמוד בכל התנאים כמפורט בסעיפים 7.3.1 (ו), 7.3.1 (יא) ו- 7.3.2 לעיל ביחס לנכס המותר;

(ב) ההחלפה או ההוספה, לפי העניין, תאושר בידי דירקטוריון החברה;

(ג) נחתם הסכם ליווי לפרויקט כוכב הצפון;

(ד) התקבל היתר בניה (לרבות מותנה בתנאים) לפרויקט כוכב הצפון;

(ה) החברה תפרסם דוח מיידי בדבר ההחלפה או ההוספה, לפי העניין, 21 יום לפחות קודם לביצוע ההחלפה או ההוספה בפועל, לפי העניין;

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט כוכב הצפון, שזכויות החברה לקבלת העודפים ממנו יתכן וישועבדו כאמור לעיל, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 6.10.6 לפרק 6 לתשקיף החברה ששטר זה מהווה נספח לו.

7.6.2. במידה שהנכס המותר הינו בטוחות פיננסיות או ערבויות בנקאיות

החברה תהא רשאית להחליף בכל עת את הנכס המוחלף מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), ובלבד ש: (1) החברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 14 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל; (2) יחס החוב לבטוחה (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המותר) לא יעלה על יחס החוב לבטוחה המקסימלי; ו- (3) הנכס המותר יופקד בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערבות בנקאית זו תופקד בידי הנאמן.

לעמדת החברה המנגנון הקבוע בסעיף 7.6 זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 1א35 לחוק ניירות ערך.

7.7. גילוי בדבר הפרויקטים

החברה מתחייבת בזאת, כי עד לפירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') היא תמסור, במסגרת דוחותיה השנתיים ו/או הרבעוניים, את הגילוי כמפורט להלן אודות הפרויקטים המשועבדים:

(1) **במסגרת הדוחות השנתיים של החברה** - יוצגו הפרויקטים בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה ע"י סגל רשות ניירות ערך ו/או כל הוראות דין בנושא שיהיו במועד הרלוונטי.

זה לא ייבדק לגבי בטוחות פיננסיות כאמור אלא ייבדק ביחס לנכס המקרקעין האחרון שהוחלף בבטוחות הפיננסיות ואשר היה משועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב. בנוסף, ככל שהנכס המותר אינו מסוג נכס מקרקעין, קרי, בטוחה פיננסית ו/או ערבות בנקאית (כמפורט בסעיף 7.6.2 להלן), יכלול הדיווח המיידי האמור התייחסות לכך שהבטוחה הפיננסית זמנית עד להחלפתה בנכס מקרקעין ותצוין התקופה.

וכן - יינתן הגילוי הנדרש מהחברה אודות הפרויקטים בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ני"ע (עמדה משפטית מספר 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

(2) **במסגרת הדו"חות הרבעוניים של החברה** - תמסור החברה גילוי בדבר כל שינוי מהותי שחל לעומת הגילוי שניתן במסגרת הדוח השנתי, כאמור בס"ק (1) לעיל;

(3) **בדוח הדירקטוריון של החברה המפורסם בדוחותיה השנתיים והרבעוניים** - תפרסם החברה טבלה הכוללת פירוט בדבר סה"כ היח"ד המכורות ושווין בפרויקטים שמכוחם הועמדו שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב לפי שטר נאמנות זה וזאת לעניין התקופות המוצגות באותו דוח.

7.8. הסכמי הליווי - הוראות נוספות

אין ברישום המחאת הזכות על דרך השעבוד על זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים המותאמים מהפרויקטים או בדבר כל שעבוד או הוראה אחרת מכח שטר הנאמנות בכדי ליצור חובה כלשהי ו/או אחריות מכל סוג שהוא של הבנק המלווה הרלוונטי כלפי החברה ו/או החברה הבת ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או כלפי הנאמן. יובהר, כי אין ביכולת החברה ו/או הנאמן להבטיח כי הבנק המלווה הרלוונטי יאשר ו/או יתחייב ו/או יפעל לפי ההוראה הבלתי חוזרת להעברת העודפים המותאמים או לפי כל הוראה אחרת שבשטר נאמנות זה ובכפוף ובהתאם להוראות שטר זה, וככל שהבנק המלווה יסרב לפעול כאמור, החברה, החברה הבת והנאמן לא ינקטו בהליכים משפטיים מול הבנק, אולם החברה מתחייבת כי תפעל כמיטב יכולתה על מנת שכספי העודפים יועברו לחשבון המשועבד בהתאם להוראות שטר זה.

כך לדוגמא הבנק המלווה יהיה רשאי לשחרר את כספי העודפים המותאמים מחשבון הליווי לפי שיקול דעתו ולא תהיה לבנק המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים, ולא תחול על הבנק המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') עקב כך. לפיכך, מובהר כי יתכן לדוג' מצב בו עיתוי שחרור כספי העודפים המותאמים על ידי הבנק המלווה, לרבות עיתוי העברתם אל החשבון המשועבד לא יהיה תואם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א'). להסרת ספק יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבות החברה לפרוע את אגרות החוב על פי לוח הסילוקין במועדן.

מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכמי הליווי נועדו לשימוש הבנק המלווה בלבד והבנק המלווה מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך ולפי שיקול דעתו ואין בקיומם בכדי להטיל אחריות כלשהי על הבנק המלווה בביצוע מעקב או פיקוח על הפרויקט הרלוונטי.

הסכמי המימון והליווי בין החברה הבת לבין הבנקים המלווים, לרבות הסכמים שיחתמו ביניהם בעתיד בקשר לפרויקטים, אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והבנקים המלווים אינם חייבים לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם ואינם מקנים לצד ג' כלשהו זכויות כלשהן כלפי הבנקים המלווים.

הבנקים המלווים אינם אחראים בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקטים ו/או חשבונות הליווי של הפרויקטים, אף אם יתברר בפועל כי הבנקים המלווים לא השגוהו על ביצוע התחייבויות החברה הבת לפי הסכמי הליווי ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה הבת כלפי הבנקים המלווים.

למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על הבנקים המלווים כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבונות הליווי ו/או מחשבונות אחרים לפי שיקול דעתם הבלעדי ו/או על פי הוראות כל הסכם עמם. כמו כן, מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבונות הליווי, לא יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב לנקוט בכל הליך למימושם.

התחייבויות החברה הבת כלפי הבנק המלווה הרלוונטי בקשר עם הפרויקט הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). לפיכך, היה והחברה הבת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה הרלוונטי, הוא יהיה רשאי לממש את זכויותיו, בין היתר, על פי השעבודים הרשומים לטובתו בכפוף להוראות כל דין ועל פי שיקול דעתו וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') והבטוחות לטובתו ימומשו על ידו כבעל שעבוד מובטח על כל המשתמע מכך בדין הישראלי.

יובהר, כי במקרה בו הבנקים המלווים יממשו את הבטוחות שהועמדו להם בקשר עם הפרויקטים, עלולים מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להיוותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.

7.9. הוראות כלליות בקשר עם רישום השעבודים

- 7.9.1. מובהר כי כל השעבודים שיירשמו על פי סעיף זה ייכללו בהגדרת השעבודים והבטוחות.
- 7.9.2. אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.
- 7.9.3. החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות אלא בהתאם להוראות סעיף 7.6 לעיל, למעט במקרים הבאים: (1) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין; או (2) אם הנאמן שוכנע כי החלפת הבטוחות הינה בגדר שינוי שאינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- 7.9.4. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הביטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או את הצורך בהעמדת בטוחות נוספים. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר זה, לרבות אין בה כדי לגרוע מחובותו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר זה ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- 7.9.5. החברה תהיה רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (והכל בכפוף לאמור בשטר זה לעיל ולהלן), ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ולמעט לעניין ההגבלה בדבר שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף 7.1.4 לעיל. החברה לא תרשום ו/או תגרום לכך שיירשמו שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים, למעט כמפורט בשטר זה.
- 7.9.6. בנוסף לאמור לעיל, ככל שתבקש החברה ליטול מימון (לרבות בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב אחרת) אשר ישמש לפירעון אגרות החוב (סדרה א') במלואן, החברה ו/או החברה המשעבדת הרלוונטית תהיינה רשאיות ליצור שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים

המשועבדים, כולם או חלקם (למעט חשבון הנאמנות), ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב, בכפוף לכל התנאים שלהלן: (1) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב; (2) לא תהא לבעל השעבוד מדרגה שנייה (או מי מטעמו) כל זכות על פי השעבוד מדרגה שניה כאמור, לרבות למימוש השעבוד מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים, למעט הזכות השיורית לקבלת התמורה שתיוותר לאחר פירעון מלוא החוב בגין איגרות החוב; (3) בעל השעבוד מדרגה שנייה ימסור לנאמן התחייבות כי ככל שלא הועבר מלוא הסכום אשר יהא דרוש לצורך פירעון מלוא החוב בגין אגרות החוב (סדרה א') בתום תקופה של 30 ימים ממועד רישום השעבודים מדרגה שנייה הוא ימסור לנאמן או לחברה את כל המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מדרגה שנייה שנרשמו לטובתו; (4) החברה תודיע לנאמן על כוונתה ליטול חוב אשר ישמש לפירעון אגרות החוב במלואן אשר יהא מובטח בשעבודים מדרגה שנייה (תוך פירוט הנכסים שישועבדו בשעבודים מדרגה שנייה כאמור) בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב בדוח מיידי; (5) החברה תמסור לבעל השעבוד מדרגה שנייה הוראה בלתי חוזרת להעביר את מלוא הסכום הדרוש לפירעון אגרות החוב במלואן ישירות לחברה לרישומים או לידי הנאמן, לפי העניין; (6) החברה תכלול במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה את ההוראות שבס"ק (1) עד (3) לעיל וכן תמסור לנאמן אישור מאת עורך הדין החיצוני של החברה כי השעבודים מדרגה שנייה שנוצרו עומדו בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל וכן את אישורה כי נמסרה הוראה כאמור בס"ק (5) לעיל. בכפוף להתקיימות התנאים שלעיל וכנגד קבלת התחייבות בעל השעבוד מדרגה שנייה, הודעת החברה ואישור עורך הדין והחברה כמפורט בס"ק (3), (4) ו- (5) לעיל, בהתאמה, הנאמן ימסור הסכמה לחברה ליצירת השעבודים מדרגה שנייה אשר תכלול אישור כי כנגד ומיד לאחר פירעון מלוא החוב בגין אגרות החוב (או הפקדת מלוא הסכום הדרוש לפירעון המלא של אגרות החוב בידי הנאמן) הוא ימסור את המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מדרגה ראשונה לטובתו. הסכמת הנאמן כאמור תכלול את התנאים המפורטים בס"ק (1) ו- (2) לעיל.

7.9.7. החברה לא תתקשר בהסכם מחייב למכירת איזה מהנכסים המשועבדים (בשלמותם או כל חלק מהם), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת התמורה נטו (היינו – לאחר תשלום חובות לבנק המלווה, תשלומי מס, הוצאות עסקה וכיו"ב) לחשבון המשועבד וזאת עד לערך ההתחייבותי באותו מועד (ואף אם לאחר קבלת התמורה לא תעמוד החברה ביחס החוב לבטוחה המקסימאלי), וכפוף לכך שקודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות החברה לבנק המלווה של הפרויקט הרלוונטי באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). השלמת המכירה כאמור לא תבוצע לפני חלוף 7 ימים ממועד פרסום דיווח של החברה בדבר ההתקשרות כאמור. יתרת התמורה נטו, מעבר לסכומים המפורטים לעיל, תועבר לחשבון החברה ותשמש לשימושיה. מרגע שתועבר מלוא התמורה נטו כאמור, לחשבון המשועבד ויוצג לנאמן אישור החברה, בנוסח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן, אודות כך יוסרו השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם אותו הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי התקשרות בהסכם מחייב למכירת איזה מהנכסים המשועבדים כאמור ו/או השלמתו, אינם דורשים את אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

בכל מקרה שבו תבקש זאת החברה וכפוף להמצאת האישורים והאסמכתאות אשר יידרשו לנאמן, יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או ימציא כל אישור שיהיו נחוצים באופן סביר ובנוסח המקובל לצורך ביצוע מכירת איזה מהנכסים המשועבדים, לרבות מכתב כוונות בנוסח מקובל לפיו הוא מסכים לסילוק השעבוד הרלוונטי על הנכס הנמכר עם קבלת התמורה, והכל בתוך 5 ימי עסקים ממועד הבקשה.

7.9.8. מובהר, כי להבטחת התחייבויות החברה הבת כלפי הבנקים המלווים של הפרויקטים

אשר מכוחם הוענק שעבוד לפי שטר זה, העניקה או תעניק החברה הבת לבנקים המלווים בטוחות ישירות במקרקעי הפרויקטים ו/או בזכויותיה בהם (בין אם שעבוד צף ובין אם שעבוד קבוע), ולפיכך יעמדו זכויות הבנקים המלווים בקדימות להתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

7.9.9. למעט אם נקבע אחרת במפורש בהוראות שטר נאמנות זה ולמעט שעבודים לטובת הבנק המלווה, החברה ו/או חברת הבת לא ישעבדו בשעבוד נוסף, מכל מין וסוג את זכויותיה במקרקעין עליהם מצוי הפרויקט ו/או את זכויותיה של החברה המשעבדת בפרויקט, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר או נחות לשעבוד שנרשם ו/או יירשם לטובת הגורם המממן הרלוונטי ובקשר עם הפרויקט הרלוונטי בלבד.

7.9.10. כנגזרת ממאפיינים אלה של הבטוחות אותן תעמיד החברה לרשות הנאמן למחזיקי אגרות החוב, ומתנאיהן של התחייבויות החברה הבת כלפי הבנקים המלווים, כמפורט בסעיף זה לעיל, יש להדגיש את העניינים הבאים: (1) כל עוד לא ייפרעו כל התחייבויותיה של החברה הבת כלפי הבנק המלווה אין בידי הנאמן כל יכולת אפקטיבית לגרום למימוש זכויות החברה הבת בפרויקט; (2) התחייבויות החברה הבת כלפי הבנק המלווה כפי שיהיו מעת לעת אינן ידועות לנאמן ואין לו סמכות להתערב בהן; (3) החברה הבת עשויה להיות קשורה ו/או להתקשר בעתיד עם בנק שילווה את הפרויקט הרלוונטי, בעסקאות ובעסקים נוספים (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.3.2 לעיל לעניין העדר זכויות קיזוז ועכבון לבנק המלווה ביחס לחשבון הליווי) באופן העשוי ליצור, במישרין ו/או בעקיפין, ניגודי עניינים בין הבנק המלווה לבין מחזיקי אגרות החוב והנאמן בעת היווצרו של צורך במימוש הבטוחות ו/או חלקן, וזאת מאחר וכנושה במעמד שונה מזה של הנאמן, עשוי הבנק לשקול שיקולים אחרים מאלה אותם היה שוקל הנאמן לעניין מימוש השעבודים; יתכנו לכאורה מצבים בהם מימוש זכויות החברה הבת בפרויקט הרלוונטי יתאם את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אך יעוכב על ידי הבנק המלווה מאחר והבנק המלווה נהנה מבטוחות עדיפות, במסגרת הפרויקט האמור, ויתכן מצב הפוך, בו הבנק המלווה יחליט על מימוש השעבודים שייעשו לטובתו בפרויקט הרלוונטי כחלק ממערכת יחסים כוללת עם לקוח, בעוד הנאמן, לו היה נשקל עניינם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בלבד, היה מעדיף לעכב את הליכי המימוש; (4) בנוסף, לבנק המלווה מסורות בכל עת, בין היתר, הסמכויות והכוחות בכל הקשור למעקב ופיקוח אחר התקדמות הפרויקט הרלוונטי ובקשר לנקיטת כל הליך שהוא כנגד החברה הבת במקרה של אי עמידתה בהתחייבויותיה (ככל שיהיו) לרבות הסמכויות והכוחות לוותר על נקיטה באמצעים כאלה. הגם שערך הבטוחה שתינתן לנאמן מאת החברה כאמור עשוי להיות מושפע השפעה ישירה ומהותית ממשעו ו/או מחדליו של הבנק המלווה במעמדו כבנק מלווה בעל שעבוד על מקרקעי הפרויקט, אין לנאמן כל יכולת השפעה על התנהגות הבנק המלווה. למען הסר ספק מובהר, כי על הבנקים המלווים של הפרויקטים, לא חלה כל חובה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לבחון או לפקח עבורם על רווחיות הפרויקט הרלוונטי ו/או על יכולת עמידת החברה באיזו מהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות אך לא רק, פירעון תשלומי הקרן או הריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או הפקדת כספי העודפים המותאמים בחשבון המשועבד הרלוונטי.

7.9.11. פדיון מוקדם כפוי

במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את המסמכים המפורטים בסעיפים 7.3.1 עד 7.3.2 לעיל תוך 120 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') ("הפדיון המוקדם הכפוי"). יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה החברה תפרסם דוח מיידי ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה

אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה קרן אגרות החוב (סדרה א') בצירוף הריבית השנתית כפי שנקבעה במכרז שנצברה ממועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי (ובתוספת ריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות, ככל שחלה).

בדוח המידי כאמור בסעיף זה לעיל תפרסם החברה את סכום הפדיון המוקדם הכפוי, הקרן שתיפרע בפדיון מוקדם וכן את סכום ושיעור הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. **למען הסר ספק, בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעבודים על הנכסים המשועבדים מכח שטר זה ושטר זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף.**

7.9.12. לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר זה והמצאת אישור החברה לנאמן על כך, יפעלו החברה והנאמן לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר זה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מחובתו של הנאמן לגרום לביטול של כל בטוחה טרם המועד כאמור בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

7.10. עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית

במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר זה, באופן שיש בו כדי להשפיע השפעה מהותית על אופן חישוב ההתחייבויות הפיננסיות ו/או אמות המידה המפורטות בשטר זה, החברה תבחן את ההתחייבויות הפיננסיות ואמות המידה כאמור בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה במועד חתימת שטר זה, כשצורך כך תערוך החברה מאזן פרופורמה סקור אך לא מבוקר במתכונת מקוצרת, הכולל באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, וביחס אליו תיבחנה הוראות שטר זה. תחשיב בחינת הפרופורמה יצורף לדוחות הדירקטוריון של החברה מדי רבעון החל מהמועד שבו תערך לראשונה בחינת הפרופורמה כאמור. לעניין זה, "השפעה מהותית על אופן חישוב ההתחייבויות הפיננסיות ו/או אמות המידה" משמעה - שינוי של 10% לפחות בהון העצמי של החברה (במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה שחלו ממועד הנפקת איגרות החוב).

הבחינה בדבר ההשפעה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר זה, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום דוחותיה הכספיים וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הרבעוניים או השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

8. זכות להעמדה לפירעון מידי או למימוש בטוחות

8.1. הנאמן, וכן מחזיקים באגרות החוב, יהיו רשאים להעמיד לפירעון מידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב או לממש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי אגרות החוב, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

8.1.1. אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון.

8.1.2. אם יינתן צו לפתיחת הליכים לחברה (לבקשת צדדים שלישיים), אשר לא בוטל בתוך

45 ימים ממועד נתינתו.

- 8.1.3. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה משינוי מבני בחברה ו/או ממיזוג עם חברה אחרת) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי.
- 8.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט, או ימונה לה נאמן זמני במסגרת צו לפתיחת הליכים (כהגדרת מונחים אלו בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה), וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.5. אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן) או כל נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור העשויה לפגוע בהתחייבויות החברה כלפי המחזיקים; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.6. אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או ימונה כונס נכסים זמני על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן) או כולם וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או מונה כונס נכסים קבוע על רוב נכסי החברה או כולם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.
- 8.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן) או על כל נכסי החברה, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 60 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו יינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לעיל, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לעיל.
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.8. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
- 8.1.9. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, אלא אם החברה הקולטת (במסגרת המיזוג או עסקת החלפת המניות) נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 8.1.10. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר זה הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר זה אינו נכון, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.
- 8.1.11. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 8.1.12. אם החברה לא עמדה בתשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב ועל פי תנאי שטר זה או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת עשרה (10) ימים לתיקון ההפרה.

8.1.13. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו (ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת ההארכה, לפי המאוחר מביניהם).

8.1.14. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.15. הועמד לפירעון מידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה ממוסד פיננסי והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב, כמפורט להלן:

לעניין סעיף זה "חוב מהותי" –

- חוב בסכום מצטבר העולה על 20% מסך המאזן, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, שהדרישה לפירעונו לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב, לכל הפחות באופן שסכום החוב המצטבר פחת מ- 10% מסך המאזן בתוך 60 ימים; וכך-

- סדרת אגרות חוב שבמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פירעון מידי לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה, לא ייראו כחוב מהותי הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse).

האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לחברות בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

8.1.16. אם החברה לא תעמוד באמות המידה שבסעיף 6.4 לעיל במשך שני (2) רבעונים רצופים.

8.1.17. אם עיקר פעילותה של החברה (בסעיף זה, "החברה", יחד עם חברות בשליטתה) אינו בתחום הנדל"ן בישראל; או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה ולמעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה) מבלי שהתקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה; אך למעט מכירה אשר על פי הודעת החברה מרבית התמורה בגינה שימשה או צפויה לשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחום פעילותה של החברה.

לעניין סעיף זה:

"עיקר פעילותה של החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים בתחום הנדל"ן, שבבעלות החברה או בבעלות חברות בנות בבעלות מלאה בדוחותיה הכספיים של החברה, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה מסך המאזן על פי הדוחות הכספיים המאוחדים כאמור.

"רוב נכסי החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות החברה או בבעלות חברות בנות בבעלות מלאה בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

8.1.18. אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדיווח מידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב

המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה, לא יחשב למיזוג. יובהר כי במסגרת המיזוג, ככל שיבוצע, החברה מתחייבת שלא יועברו לחברה האחרת (הקולטת או היעד, לפי העניין) שעבודים באופן שהחברה לא תעמוד בהוראות שטר הנאמנות הנוגעות לאי יצירת שעבודים, וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה הקולטת או היעד, לפי העניין) שעבודים הסותרים את התחייבויות החברה להימנע מיצירת שעבודים מסוימים כמפורט בשטר זה.

8.1.19. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה א'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

8.1.20. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לעיל.

8.1.21. אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה לנושיה.

8.1.22. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.1.4 לעיל, אם החברה תפר את התחייבותה על פי סעיף 7.3.2 (ג) לעיל (אי העברת עודפים מהפרויקט), במידה ואי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שלושים (30) ימים לתיקון ההפרה.

8.1.23. ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בסעיף 7.5 לעיל עלה על יחס החוב לבטוחה המקסימלי וזאת בחלוף תקופת הריפוי כהגדרתה בסעיף 7.5 לעיל.

8.1.24. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה.

לעניין סעיף זה -

"העברת שליטה" – משמעה שינוי בשליטה בחברה, באופן שבו בעל השליטה בחברה יהיה אדם או תאגיד שאינו דורון נמרוד ו/או רמי בסירטמן ו/או בני משפחה מדרגה ראשונה של מי מהם. לעניין זה "שליטה" - כמשמעה בחוק ניירות ערך.

"בני משפחה מדרגה ראשונה" – בן זוג, הורה, הורה הורה, ילד, אח וכן ילד או בן זוג של כל אחד מאלה.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי שליטה משותפת ו/או העדר שליטה ו/או ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.

בקורות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.24 (כולל) לעיל, ובתנאי שחלפה התקופה שנקבעה בשטר זה לתיקון האירועים האמורים ואלו לא תוקנו, תחולנה ההוראות שבסעיפים 8.2 ו-8.3 להלן, לפי העניין.

8.2. בהתקיימות העילות, התנאים ו/או הנסיבות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל, הנאמן וכן המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') רשאים להעמיד לפירעון מידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי תנאי אגרות החוב או לממש בטוחות (כהגדרתם בסעיף 7 לעיל) שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים; יובהר כי החלטה כאמור של מחזיקי אגרות החוב כפופה לקבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בסעיף 8.6 להלן.

8.3. בקורות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל הנאמן יהיה חייב בטרם ישתמש בסמכותו להעמיד לפירעון מידי או לממש בטוחות כאמור ברישא לסעיף 8.1 לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב ולקבל את הוראותיה.

- 8.4. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש ממשי כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות.
- 8.5. נקבעה בסעיף 8.1 לעיל, לעניין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי אותו סעיף רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.
- 8.6. החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.
- 8.7. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.
- 8.8. משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן ויהווה הודעה בדבר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.
- 8.9. במקרה בו תימסר לחברה הודעה כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי על פי הוראות סעיף 8 זה, מתחייבת החברה לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' /'Acceleration'), וזאת תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר ובלבד שיהיה בתוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 8.8 לעיל (ובלבד שמדובר בערך הפארי עד למועד שבו יבוצע פירעון אגרות החוב).
- 8.10. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לאחוז מיד בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה. בין היתר, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לממש ולאכוף את הבטוחות (כולן או חלקן) שניתנו להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על פי שטר זה (בכפוף לקבלת החלטות הנדרשות). הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, לרבות בהתאם לדין הרלוונטי לכל בטוחה ובכלל זה, יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על ידי בית משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה, כולם או מקצתם.

9. תביעות והליכים בידי הנאמן

- 9.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה מיוחדת שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 30 ימים, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון (בכפוף להוראות כל דין ושטר נאמנות זה), להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר זה. על אף האמור, יהיה הנאמן רשאי לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת אם שיהיו בנקיטת ההליך עשויה לגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 9.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 9.1 על פי דרישה בכתב של אסיפת המחזיקים אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת של אסיפת המחזיקים, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 30 ימים, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה בהקדם

האפשרי לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין. על אף האמור, יהיה הנאמן רשאי לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת אם שיהוי בנקיטת ההליך עשויה לגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

9.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת של אסיפת המחזיקים, גם אם איגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין.

9.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי איגרות החוב בכדי שיחלט על ידיהם בהחלטה מיוחדת אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואיגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

9.5. בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי איגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

9.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולת הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר זה ועל פי דין.

10. נאמנות על התקבולים

כל תקבול על חשבון אגרות החוב שיתקבל על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

10.1. תחילה לסיילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו.

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

10.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25.7 להלן.

10.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את ריבית הפיגורים ו/או פיגורי הריבית המגיעים להם על פי תנאי איגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

10.5. חמישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, באופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם, בלי כל העדפה או זכות קדימות לגבי איזה מהם.

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

או באופן אחר.

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

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

מן התשלומים למחזיקי איגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים בגין תשלומי הריבית (להלן בסעיף זה: "התשלום הרלוונטי") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: "סכום המימון") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור. מובהר, כי התשלום האמור יהיה מכספי הריבית ולא מכספי הקרן.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. בנוסף תציין החברה בדיווח מיידי כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב וזאת מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מהאמור להלן.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ).

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין.

12. סמכות לעכב חלוקת הכספים

12.1. למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות הכל לפי ראות עיניו.

12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שגייעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי איגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח ישלם הנאמן למחזיקי האיגרות כאמור בסעיף 10 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי איגרות החוב את הכספים שבידו או במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית.

12.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה מיליון ש"ח כמפורט לעיל. על אף האמור לעיל,

תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסך של מיליון ש"ח כאמור.

13. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-11 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 26 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

13.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי איגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור.

13.3. התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

14. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן

14.1. סכום כלשהו המגיע למחזיקי איגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במועדו והעבירה את הסכום כאמור לנאמן, יחדל לשאת ריבית מהמועד בו החברה תפקידו בידי הנאמן כמפורט בסעיף 14.2 להלן, ואילו המחזיק באיגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

14.2. לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, החברה תפקיד בידי הנאמן באופן מיידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א, למחזיקי איגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.

14.3. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן.

14.4. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי איגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר זה (כאמור בסעיף 17 להלן), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

14.5. הנאמן יעביר לכל מחזיקי איגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.

14.6. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 14.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו עד לאותו המועד ובהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידי באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיעברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 14.4 ו-14.5 לעיל

בשינויים המחויבים. בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, החברה תשלח הודעה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בדבר אותם כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי אגרות החוב. לאחר תקופה נוספת של 30 ימים, ככל שכספים אלו לא נדרשו ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הם יועברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

14.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו.

15. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב

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

15.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 15.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

15.4. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגין משולמים התשלומים.

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

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

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

16. תחולת חוק ניירות ערך

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

17. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו בפיקדונות בנקאיים או אג"ח ממשלתי קצר (לתקופה של עד שנתיים) של אחד משלושת הבנקים הגדולים בישראל שדרוגם אינו נמוך מ- (AA), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והכל כפוף לתנאי שטרי הנאמנות. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל מממוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

18.1. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר משבעה ימי עסקים ממועד בקשתו, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו, הדרוש לו באופן סביר לצורך מילוי תפקידו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור בחתימתו של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן בהתאם להוראות סעיף זה. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע הכלול בפנקס בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר, כי העברת מידע למחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, בכפוף לכך שהנאמן העביר אך ורק את המידע הנחוץ לדעתו לצורך קבלת החלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שבכפוף להוראות הדין, הנאמן נתן לחברה הודעה זמן סביר מראש (ולפחות 3 ימי עסקים מראש), על כוונתו לפרסם מידע כלשהו שהחברה הודיעה לנאמן שהוא סודי וניתן לו על-ידי החברה.

18.2. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר לאחר שנודע לה ובכל מקרה לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכסיה המהותיים של החברה, וכן בכל מקרה בו מונה לנכסיה המהותיים כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

לעניין סעיף זה - "נכס מהותי" הינו נכס או צירוף של נכסים בבעלות החברה או חברות בנות בבעלות מלאה בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו או ערכם המצרפי, לפי העניין, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים), עולה על 50% מסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים האמורים.

18.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה, על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל.

18.4. ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית - לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות לבין אם לאסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות בחברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו.

18.5. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך הוצאת סדרת אגרות חוב לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרו וריבית) בקובץ Excel.

18.6. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

18.7. מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור על כך שבתקופה שמתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב ו/או מועד מתן האישור הקודם, לפי העניין והמאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר זה (לרבות הפרה מהותית של תנאי איגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

- 18.8. למסור לנאמן ו/או לאנשים שיורה, תוך זמן סביר אך לא יאוחר מחלוף עשרה ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר לשם מילוי תפקידי ולצורך הגנה על מחזיקי איגרות החוב.
- 18.9. החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר זה, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב.
- 18.10. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי איגרות החוב במלואם ובמועדם.
- 18.11. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 30 להלן. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח, תמסור החברה לנאמן את הדיווחים הקבועים בסעיף 8(א) לחוזר "הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות" מיום 14 ביולי 2010, במועדים הקבועים בו. במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המאיי"ה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות.
- 18.12. למסור לנאמן אחת לשנה אישור נושא משרה וחוות דעת עו"ד בדבר תוקף הבטוחות בנוסח דומה מבחינה מהותית לאלו אשר נמסרו לנאמן על פי הוראות שטר זה עם הענקת הבטוחות ואשר יהיו בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן.
- 18.13. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 18.9 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בתום לב ובאופן סביר.
- 18.14. החברה מסכימה כי אישורים והודעות חתומות על ידה שתמציא החברה או מי מטעמה לנאמן בקשר עם אגרות החוב ואשר יישלחו לנאמן כמסמכים סרוקים בדואר אלקטרוני, יהיה הנאמן רשאי להציגם כמקור.

19. התחייבויות נוספות

- 19.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מידי (ככל שתועמדנה), כמוגדר בסעיף 8.1 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:
- 19.1.1. תצהיר הצהרות ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו לפי שטר נאמנות זה.
- 19.1.2. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר זה.
- 19.2. למטרות סעיף זה - הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

20. באי-כח

- 20.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בביצוע כל או חלק מהסמכויות הנתונות לנאמן, וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן.

20.2. אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשרטור זה, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות שאינה פטורה על פי דין.

21. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות הדין ולמגבלות המוטלות על הנאמן לפי כל דין, לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עימה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע במילוי התחייבויותיו של הנאמן על פי שטר זה ובכשירותו כנאמן.

22. שכר הנאמן

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

22.1. בגין כל שנת נאמנות שהחל ממועד הנפקת איגרות החוב (סדרה א') ובמהלך כל התקופה בה תהיינה איגרות החוב (סדרה א') שטרם נפרעו במחזור ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 23,000 ש"ח ("השכר השנתי"). בגין חלק מהשנה ישולם לנאמן חלק יחסי מהשכר השנתי.

השכר השנתי ישולם בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הקרובה.

22.2. שכר טרחת הנאמן וההוצאות הנ"ל ישולמו עד תום תקופת הנאמנות על פי שטר זה ואף אם מונה כונס נכסים (או כונס נכסים ומנהל), ומבלי להתחשב באם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט ואם לאו.

22.3. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 750 ש"ח לאסיפה.

22.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 22.1 עד 22.2 לעיל, יהיה הנאמן זכאי בנוסף לתשלום שכר טרחה בסך של 550 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין הפעולות המפורטות להלן:

- א. פעולות הנובעות מחשש ממשי להפרה מהותית של שטר הנאמנות על ידי החברה;
- ב. פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות;
- ג. פעולות מיוחדות שהנאמן יידרש לבצע, או שיהיה עליו לבצע, בקשר עם כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות החוב עקב חשש ממשי להפרה מהותית של השטר על ידי החברה;
- ד. עבודות מיוחדות הנדרשות בשל, אך לא רק שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר זה;
- ה. פעולות שייבצע הנאמן בקשר עם הבטוחות (ככל שהועמדו) לטובת מחזיקי אגרות החוב לרבות רישומן, החלפתן, עדכוןן במרשם המתנהל כדין ופעולות בקשר עם הסרתן, העברתן, אכיפתן וכן פעולות לשם הבטחת תוקפן. להסרת ספק מובהר, כי פעולות הנוגעות לרישום הבטוחות האמורות בסעיף 7 לעיל לצורך שחרור תמורת

- ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, וכן בדיקות שוטפות של השעבודים על ידי הנאמן, לרבות בגין דוח הנאמן, אינן מהוות פעולות מיוחדות אשר ישולם בגינן שכר שעתי כאמור לעיל.
- 22.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יהיה זכאי להחזר הוצאות בסכומים סבירים שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, לרבות (אך לא רק) מודעות בעיתונים וחוות דעת מומחה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 23.1 בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה לחברה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.
- 22.6. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 750 ש"ח לאסיפה. יובהר כי במידה והנאמן יכהן כנאמן עבור יותר מסדרת אג"ח אחת, לא יגבה כפל תשלום בגין השתתפותו באסיפות בעלי מניות של החברה.
- 22.7. בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה, לרבות במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב או דחייתה (לתקופה של שלושה (3) חודשים או יותר), ישולם שכר חד פעמי בסך 7,500 ש"ח.
- 22.8. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות סעיף 22 זה וישולם על-ידי החברה. הסכומים האמורים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.3.2023, בגין חודש פברואר 2023.
- 22.9. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.
- 22.10. כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ישולמו לנאמן בתוך חמישה עשר (15) ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.
- 22.11. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 4 לעיל, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום תחילת כהונת הנאמן החליף. במקרה שבו פקעה כהונתו של נאמן במהלך שנת הנאמנות ישולם לנאמן שכר טרחה עבור חלק יחסי מהשנה שבה שימש כנאמן.
- 22.12. החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באיגרות החוב, מהנפקתן ועד לפירעונן הסופי. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר סביר ומקובל בגין טרחת נותני שירותים כגון עו"ד, נאמן, יועצים כלכליים וכו', ככל שנשכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיק איגרות חוב מכוח הדין או הוראות שטר זה.
- 22.13. במקרה שבו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שבצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 22 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידיו בהתאם לאמור בסעיפים 10 ו- 12 לעיל, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.
- 22.14. כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.
- 22.15. החברה תישא בכל התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל, ואולם, הסתיימה כהונתו של הנאמן לפי סעיף 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באיגרות החוב (סדרה ב') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן

שבמקומו מונה, אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר; ככל שתיקבענה הוראות מכוח סעיף 1ה35 לחוק ניירות ערך בעניין הפרש לא סביר, תחולנה אותן הוראות על האמור בסעיף זה.

22.16. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באמצעות קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, והעברתו על-ידי החברה ישירות לנאמן.

23. סמכויות מיוחדות

23.1. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 לעיל, הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר זה, ככל שהדבר נדרש באופן סביר לצורך מילוי תפקידו כנאמן על-פי שטר זה, להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות אשר אינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בזדון. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 לעיל, החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שכלל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן ייתן לחברה הודעה מראש ובכתב על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. כמו כן, ככל שמדובר בשירותים בהיקף מוערך העולה על סכום של 50,000 ש"ח, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין ושלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, יפנה הנאמן לאחר שהתייעץ עם החברה לרשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. הנאמן יבחר, הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ויהיה רשאי לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם ובלבד שלא יהיה בעיכוב כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי איגרות החוב. בבחירתו כאמור יביא הנאמן בחשבון גם את עמדת החברה.

23.2. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות.

23.3. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר זה.

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

24. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

בכפוף להודעה לחברה בכתב ומראש, אך למעט בנסיבות אשר יהיה בהודעה מוקדמת כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לצורך נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה. מובהר כי

אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. על אף האמור לעיל, יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידי, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. הנאמן יביא בחשבון את התנגדות החברה בהחלטתו על העסקת השלוח.

25. שיפוי לנאמן

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

25.1.1. בגין כל הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; וכן

25.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, כמפורט בסעיף 22 לעיל, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הוצאות נסיעה ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

- 25.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי;
- 25.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין;
- 25.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;
- 25.1.6. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;
- 25.1.7. לעניין שיפוי על ידי החברה, הנאמן הודיע לחברה בכתב, בסמוך לאחר שנודע לו הדבר, על כל תביעה ו/או דרישה כאמור, ואפשר לחברה לנהל את ההליכים, אלא אם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן או אם החברה מצויה בניגוד עניינים.

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

גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. במקרה בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

25.2. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת

הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ('כרית המימון') בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו.

עם תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לפרק ה-1 לחוק, וככל שהתקנות יחולו על אגרות החוב, עם הפקדת הפיקדון לא תידרש החברה להעמיד כרית מימון כאמור והוראות סעיף 25.2 זה יבטלו. הנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

25.3. 'התחייבות השיפוי':

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

25.3.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על פי סעיף 25.3.1 לעיל ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה.

25.4. בכל מקרה בו: (א). החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה; ו/או (ב). חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 25.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 25.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

25.4.1. ככל שמופקדים כספים בכרית המימון, ישתמש הנאמן בכספים המופקדים בה;

25.4.2. ככל שהסכום המופקד בכרית המימון אינו מספיק לשיפוי כאמור, יגבו הכספים באופן הבא:

(1) ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו אז גם מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת; ותחולנה הוראות סעיף 11 לעיל; יש לציין כי ככל והסכום ינוכה מתשלום הקרן, החברה תדווח בדיווח המידי (כאמור בסעיף 11) את הסכום לתשלום בגין כל 1 ש"ח ע.נ.

(2) שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי

לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 29 לתוספת השנייה לשטר זה להלן)). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

25.5. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק ב'התחייבות השיפוי' ו/או בתשלום 'כרית המימון' הינו כדלקמן:

25.5.1. בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת החלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

25.5.2. בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים על פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

25.5.3. בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקת באשר למועד הקובע כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו המוחלט.

25.6. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחובתה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל בצורה מיטבית לגביית הכספים מהחברה.

25.7. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 10 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי למחזיקים שיפקידו בכרית המימון סכום שגבוה מחלקם היחסי (כהגדרת המונח בסעיף 25.4 לעיל), תהיה קדימות להחזר הכספים העודפים שיהיו (ככל שיהיו) ביחס ליתר מחזיקי אגרות החוב ובהתאם לאמור בסעיף 10 לעיל.

26. הודעות

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

26.2. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב, או באמצעות שיגורה על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה ימי עסקים

מיום מסירתה בדואר ; (2) במקרה של שיגורה בדואר אלקטרוני (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה ; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

26.3. כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן : (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר ; (2) במקרה של שיגורה בדואר אלקטרוני (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה ; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. מובהר, כי פרסום הודעה ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

26.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, יישלחו על ידי החברה גם בדוח מיידי.

27. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה

27.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון, לשנות את תנאי שטר זה ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה א'), אם נתקיים אחד מאלה :

27.1.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למעט לגבי העניינים המנויים להלן : (1) מועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') למעט דחייה טכנית קצרה ; (2) הפחתת שיעור הריבית שלה לרבות בכל הקשור למנגנונים לפיהם עלולה לחול עליה בשיעור הריבית (עקב חריגה מאמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 לעיל) ובכלל זה לעניין אמות המידה הפיננסיות עצמן ; (3) גריעה או שינוי בעילות להעמדה לפירעון מיידי ; (4) התחייבויות החברה על פי סעיף 6.3 לעיל (לעניין חלוקה) ; ו- (5) ויתור או גריעה מהתחייבויות החברה בכל הקשור לבטוחות כמפורט בסעיף 7 לעיל אלא אם יתקבל (ביחס לבטוחות) אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות סעיף 27.1.2 להלן (להסרת ספק, למעט כמפורט בסעיפים 7.6 ו-7.9.3 לעיל).

27.1.2. כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

27.2. בנוסף לאמור בסעיף 27.1 לעיל, וכפוף להוראות כל דין :

27.2.1. למעט לגבי העניינים המנויים בסעיפים קטנים (1) עד (5) בסעיף 27.1.1 לעיל, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה א') או על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר זה על-ידי החברה.

27.2.2. הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר זה ואגרות החוב (סדרה א') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלפי החברה על פי שטר זה.

27.3. החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או פשרה ו/או ויתור כאמור בסעיפים 27.1.1 או 27.2.1 או 27.2.2 לשטר זה, טרם ביצועו.

27.4. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי איגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי איגרות החוב תוך זמן סביר.

27.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר יאושר על ידי בית המשפט, לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכי פירוק לפי הפרק השמיני לחוק החברות.

28. מרשם מחזיקי אגרות החוב

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

28.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאיגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו איגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאיגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

29. אסיפות של המחזיקים

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשר זה. לבקשת החברה, הנאמן ימסור לחברה בתוך שני (2) ימי עסקים ממועד כינוסה של כל אסיפה כאמור, את פרטיהם של כלל המחזיקים אשר הצביעו באסיפה (לרבות כמות אגרות החוב המוחזקות על ידי כל אחד מהם) וכן את אופן הצבעתו (בעד, נגד, נמנע וכו') של כל מחזיק כאמור. לבקשת החברה, יועבר לעיונה עותק מכתבי הצבעה שנמסרו לנאמן על-ידי מחזיקי אגרות החוב. החברה תשמור נתונים אלו בסוד, ולא תהיה רשאית לעשות שימוש בנתונים האמורים אלא אך ורק לשם בקרה על תקינות תוצאות ההצבעה.

30. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן לבקשתו, כל עוד לא נפרעו במלואן כל איגרות החוב:

30.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב- 31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה.

30.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי.

30.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל המחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מיד עם פרסומו.

מובהר כי כל אישור ו/או דוח ו/או מסמך שהחברה תעביר לנאמן, יסתמך הנאמן על ממצאי החברה בלבד ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו.

פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

31. אחריות הנאמן

31.1. אחריות הנאמן תהא על פי דין.

31.2. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב

- תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על פי הדין.
- 31.3. החל ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "הדוח השנתי").
- מבלי לגרוע מהוראות הדין, הדוח השנתי יכלול פירוט של הנושאים הנדרשים להכללה בדוח על פי דין.
- 31.4. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א וזאת לאחר שעדכן את החברה בדבר כוונתו לפרסם דוח זה.
- 31.5. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 31.6. לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.
- 31.7. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב לתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע לו על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. יצוין כי הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן, לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד ברישות הוראות הדין לעניין חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן כאמור.
- 31.8. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות שאינה פטורה על פי דין. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.
- 31.9. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35(ד) או 35(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

32. תחולת הדין

איגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. נכון למועד שטר זה לא קיימת סתירה כאמור.

33. סמכות ייחודית

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים ובאגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

34. כללי

מבלי לגרוע מהוראות האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של

התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

35. מענים

כתובות הצדדים יהיו כמפורט במבוא לשטר זה, או כל מען אחר אשר תינתן לגביו הודעה מתאימה בכתב לצד שכנגד.

36. הסמכה למגנ"א

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה את כל אחד ממורשי החתימה של החברה לדווח בשמו במערכת המגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

אגרת חוב (סדרה א') (להלן: "אגרת החוב")

אגרת חוב רשומה על שם _____:

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון כהגדרתם בתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום 28 במאי 2023, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין **משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ מצד שני ("שטר הנאמנות")**. מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

רס אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

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

זימון אסיפה

(1) הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של החברה או של מחזיק או מחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.

(2) הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי איגרות החוב. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.

(3) הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ- 21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס). הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה ויודיע על כך לחברה.

לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 זה לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

פגמים בכינוס

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

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

הודעה על כינוס אסיפה

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

(7) הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 23 להלן.

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

במערכת המגני"א.

9) כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 26 לשר הנאמנות.

סדר היום באסיפה

10) החברה ו/או הנאמן שזימנו אסיפת מחזיקים, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי שטר הנאמנות ו/או סעיפים 1 ו/או 2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 11 להלן לבקשת מחזיק.

11) מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

12) באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

13) כל אסיפת מחזיקי אגרות חוב תיערך בישראל במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו תודיע החברה והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

14) הנאמן רשאי להודיע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

15) מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

יו"ר האסיפה

16) בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.

17) נאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. הפרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב ראש האסיפה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת ולחברה בגין אסיפות או דיונים באסיפות בהסך השתתפה.

18) הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת

19) אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן :

(א) המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

(ב) לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי,

תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית, או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

(ג) לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף (ב) לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות. לא יזונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

(ד) על אף האמור בסעיף (ג) לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

(20) לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מניין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

(21) הנאמן רשאי להכריז כי האסיפה המקורית ו/או האסיפה נמשכת תפוצל לאסיפות סוג לשם דיון. קביעת הסוגים תהיה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של הנאמן.

(22) נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 19 לעיל מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ- 12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 6-7 לעיל.

השתתפות והצבעה

(23) מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 25 להלן.

(24) כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה תתקבל במניין קולות.

(25) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות כתיב הצבעה שימסרו לאחר סיומה - במועד, אשר ייקבע על ידו וכמפורט בסעיף 25 להלן. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

(26) מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים או באמצעות כתיב הצבעה כאמור בסעיף 23 לעיל שישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. ההצבעה באמצעות כתיב הצבעה תהיה בהתאם להוראות שלהלן:

(א) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתיב הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתיב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של 'עניין מנוגד' (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות תוספת שנייה זו לשטר הנאמנות, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב

ההצבעה.

(ב) כתב הצבעה מלא וחותום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 18 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות אסיפה נדחית שלה], ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה נשוא ההצבעה, באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

(ג) כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 20 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 19 או 20 לעיל.

(27) בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על ידי בא כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.

(28) במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

(29) מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.

(30) מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("מחזיק קשור") וכן מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

החלטות

(31) בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

(32) הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

(33) במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

(34) הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל (בכפוף לכל דין):

(א) שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות ככל שנדרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בקשר אליו, כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות. החלטה כאמור תתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

(ב) כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב, בין אם זכויות אלה נובעות מאיגרת החוב, שטר הנאמנות או אחרת, או כל פשרה או ויתור בקשר עם זכויות אלה, אשר ייעשו בהתאם לאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות. החלטה כאמור תתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

(ג) העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש בטוחות, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

(ד) כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

(ה) כל הצעת החלטה אשר הנאמן קבע לגביה כי תתקבל ברוב שאינו רוב רגיל ואשר לא נקבע לגביה אחרת בשטר הנאמנות ואשר לא נקבע על פי הדין הרוב הנדרש לאישורן.

(ו) החלטה על החלפת נאמן כמפורט בסעיף 4.4 לעיל לשטר הנאמנות.

הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

- (35) כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
- (36) כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- (37) שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
- (38) כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, ימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
- (39) הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל, הכל לפי העניין.
- (40) הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
- (41) החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 41 זה לעיל, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

פניה למחזיקי אגרות חוב

- (42) הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("הודעת עמדה").
- (43) זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 6 לתוספת זו, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.
- (44) הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 42 ו-43 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקים.

בחינת ניגודי עניינים

ככל שתהיה קיימת חובה לנאמן על פי דין לבחון קיומן של ניגודי עניינים אזי, בכפוף להוראות

הדין, יחולו ההוראות שלהלן:

- (45) כונסה אסיפת מחזיקים (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקותם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה - "עניין מנוגד"); הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין מנוגד שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.
- (46) בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 45 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 45 לעיל (בסעיף זה - "מחזיקים בעלי עניין מנוגד").
- (47) על אף האמור בסעיף 1 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), יביא הנאמן בחשבון

בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

(48) יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל וכמפורט להלן, ככל שהיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.

(49) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד :

(א) מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 30 לתוספת הראשונה לעיל);

(ב) מחזיק אשר כיהן בנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;

(ג) כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 49 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

(50) קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.

(51) לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

(52) זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). מועד כינוסה של אסיפת התייעצות יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

לאסיפת התייעצות כאמור לא יפורסם סדר יום, לא תיערך הצבעה ולא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1, 3, 7, 10-12, 18-19, 21, 22, 25 (לעניין כתב הצבעה) ו- 42.

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי -

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות וככל שלא הוקנו להם משמעויות להלן, המשמעויות המוקנות להם בשטר הנאמנות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים :

"הנאמן"	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.
"יום עסקים"	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"קרן"	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהיה מעת לעת.
"החברה לרישומים"	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"סדרת אגרות החוב"	אגרות החוב (סדרה א'), רשומות על שם, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה א') ולתשקיף החברה מיום 30 במאי 2023 (נושא תאריך 31 במאי 2023) (לרבות כל תיקון לו, ככל שיהיה), לפיו הן תונפקנה.
"מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "מחזיקים" ו/או "זכאים"	כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
"יום מסחר"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.
"מסלקת הבורסה"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

2. קרן אגרות החוב (סדרה א')

אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("אגרות החוב (סדרה א')"), המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בתשקיף. קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון ב – 4 תשלומים לא שווים, כדלהלן :

ביום 30 ביוני 2025 תפרע החברה 13% מקרן אגרות החוב (סדרה א') ;

ביום 31 בדצמבר 2025 תפרע החברה 27% מקרן אגרות החוב (סדרה א') ;

ביום 30 ביוני 2026 תפרע החברה 27% מקרן אגרות החוב (סדרה א') ;

ביום 31 בדצמבר 2026 תפרע החברה 33% מקרן אגרות החוב (סדרה א').

3. הריבית של אגרות החוב (סדרה א')

הקרן של אגרות החוב (סדרה א') תישא ריבית קבועה אשר אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ותיקבע

במכרז על שיעור הריבית כפי שיפורט בתשקיף.

- 3.1. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א'), תשולם ביום 31 בדצמבר 2023 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל) בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום למעט ביחס לתשלום הריבית הראשון אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 ("**תקופת הריבית**"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2023 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.
- 3.2. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.
- 3.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב (סדרה א'), שיעור הריבית החצי שנתית ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית.
- 3.4. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביחד עם התשלום על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה א') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה.
- 3.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') כפי שיקבע במכרז להנפקתן בתוספת 3% (הכל על בסיס 365 ימים בשנה, מחושבת פרו רטה, לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל) ("**ריבית הפיגורים**"). החברה תודיע על שיעור הריבית המדויק, הכולל את שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

4. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה על-פי התשקיף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה א') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן (להלן: "**היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א')**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 31 בדצמבר 2026 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה א') ביום הקובע של אגרות החוב (סדרה א'), לא

יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א') לעניין תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') יהיה כמפורט להלן:

- ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי קרן ו/או ריבית המשולמים ביום 31 בדצמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום, וזאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2026 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל;
 - ביום 24 ביוני בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני, אשר קדם למועד של אותו תשלום.
- 4.1. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון ולריבית לא ישתנה בשל כך.
- 4.2. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה א') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.
- 4.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.
- 4.4. מחזיק אגרות החוב (סדרה א') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.
- 4.5. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה א'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

5. העברת אגרות החוב

- 5.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב בידי מחזיק רשום, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.
- 5.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- 5.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.

- 5.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 6 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.
- 5.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה א').
- 5.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

6. פיצול אגרות חוב

- 6.1. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה.
- 6.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.
- 6.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.
- 6.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

7. הוראות כלליות

- 7.1. סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל.
- 7.2. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

8. פדיון מוקדם

8.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:

- 8.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה א') לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.
- 8.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א') יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון

לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (להלן: "הערך המתואם של אגרות החוב").

8.1.3. קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב (סדרה א') תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

8.1.4. פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

8.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

8.2.1. החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם בכל עת לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה.

8.2.2. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

8.2.3. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי באותו רבעון בו בוצע גם תשלום ריבית או פדיון חלקי.

8.2.4. לעניין זה "רבעון" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר - מרץ, אפריל - יוני, יולי - ספטמבר, אוקטובר - דצמבר.

8.2.5. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ – 1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ – 1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

8.2.6. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-ראטה לפי ע.ג. של אגרות החוב המוחזקות.

8.2.7. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.

8.2.8. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

8.2.9. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה א') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ – 3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח

מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

8.2.10. בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').

8.2.11. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

8.2.11.1. שווי שוק של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("שווי השוק של יתרת אגרות החוב"), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (המלא או החלקי) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה א'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הפדיון בהתאם להוראות סעיף 8.2.3 לעיל), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 8.2.11.1 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל), הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלומי קרן ו/או ריבית כאמור (להלן: "הסכום ששולם ברבעון"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם;

8.2.11.2. הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם, תשולם על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם;

8.2.11.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 2%. היוון אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב שאינן צמודות מדד של ממשלת ישראל בעלות ריבית בשיעור קבוע ושמשך חייהן הממוצע הוא

הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי.

היינו, סדרה אחת בעלת משך חיים ממוצע הקרוב הגבוה ממשך החיים הממוצע של איגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת משך החיים ממוצע הקרוב הנמוך ממשך החיים הממוצע של איגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את משך החיים הממוצע של איגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם משך החיים הממוצע של אג"ח ממשלתי א' הוא ארבע שנים, משך החיים הממוצע של אג"ח ממשלתי ב' הוא שנתיים, ומשך החיי ממוצע של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה א') הוא שלוש וחצי שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

$$4x + 2(1 - x) = 3.5$$

$X =$ משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א';

$(1-X) =$ משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוכלל בשיעור של 75% מ"התשואה", והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוכלל בשיעור של 25% מ"התשואה".

ככל שתיבחר חלופה 8.2.11.1 או 8.2.11.3, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה לערך ההתחייבותי ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

9. שינויים בתנאי אגרת החוב

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

10. החלפת תעודת איגרות חוב

במקרה שתעודת איגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של איגרות החוב, וזאת בהתאם לתנאים שתבקש החברה ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באיגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון. במקרה של בלאי, תעודת איגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

11. הדין החל וסמכות השיפוט

לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרת החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב, ויחולו עליהם דיני מדינת ישראל בלבד.

פרטים בקשר עם מנגנוני הגנה בשטר הנאמנות

להלן פירוט תמציתי של עיקרי מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות. לביטויים המפורטים להלן תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.

א. תניות חוזיות ובטחונות

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
-	<p>אגרות החוב (סדרה א') תהיינה מובטחות בבטוחות, כדלקמן:</p> <p>א. <u>שעבוד חשבון הנאמנות</u> - שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם;</p> <p>ב. <u>שעבוד העודפים מפרויקט כרמי גת</u> - שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א'), שיירשם לטובת הנאמן במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים של פרויקט כרמי גת המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו. השעבוד יחול גם על הכספים שהבנק המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות החברה לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה לטובת הבנק המלווה והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המתואמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המתואמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט כרמי גת, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט כרמי גת, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או יחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט כרמי גת. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות.</p> <p>ג. <u>שעבוד החשבון המשועבד</u> - שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה הבת בחשבון המשועבד הרלוונטי ביחס לכל פרויקט שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ועל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם) (נכון למועד חתימת שטר הנאמנות – פרויקט כרמי גת), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שייפתח על ידי החברה הבת על שמה במוסד בנקאי בישראל ("החשבון המשועבד").</p>	סעיף 7.1 לשטר הנאמנות	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבדים קבועים אחרים
-	-	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
סעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות	<p>כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שש"כ) ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה.</p> <p>על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שש"כ) ככל ויתקיים התנאי שלהלן (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית</p>	סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות	התחייבות לאי יצירת שעבדים (שעבוד שלילי)

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	ליצור כל שעבוד אחר כאמור בסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות החוב או הנאמן: החברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, בנוסח המוסכם על הנאמן, באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין איגרות החוב (סדרה א') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל. החברה תיתן לנאמן הודעה 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנוכח לעיל.		
סעיפים 8.1.16 ו-8.1.23 לשטר הנאמנות	ראו בסעיף ג' להלן.	סעיפים 6.4 ו-7.5 לשטר הנאמנות	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות
-	-	לא קיים	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות
-	-	לא קיים	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
-	-	לא קיים	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות
סעיף 8.1.20 לשטר הנאמנות	<p>החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכח שטר זה.</p> <p>על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת בתנאים זהים לאגרות החוב (סדרה א') או שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א').</p> <p>בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("אגרות החוב הנוספות" ו- "הרחבת הסדרה", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("התנאים להרחבה"): (א) החברה תציג לנאמן העתק מדוחות אפס</p>	סעיף 2.5 לשטר הנאמנות	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידני	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	או דוחות מעקב או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר זה לפיהם, יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 לשטר) לא יעלה על 75% לאחר הרחבת הסדרה. (ב) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה. (ג) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה איזו מעילות הפירעון המיידני המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות.		
-	<p>החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור:</p> <p>אם ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), תחת הנחת החלוקה, יפחת מ-140 מיליון ש"ח;</p> <p>אם היחס בין ההון העצמי (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) לבין "מאזן נטו" (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), מחושבים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), יפחת מ-14%;</p> <p>אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה מתקיימת עילה לפירעון מיידני ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות.</p>	סעיף 6.3 לשטר הנאמנות	מגבלה על חלוקת דיבידנדים
-	-	לא קיים	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה
סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות	<p>אם הועברה השליטה בחברה במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה.</p> <p>לעניין סעיף זה:</p> <p>"העברת שליטה" – משמעה שינוי בשליטה בחברה, באופן שבו בעל השליטה בחברה יהיה אדם או תאגיד שאינו דורון נמרוד ו/או רמי בסירטמן ו/או בני משפחה מדרגה ראשונה של מי מהם. לעניין זה "שליטה" – כמשמעה בחוק ניירות ערך.</p> <p>"בני משפחה מדרגה ראשונה" – בן זוג, הורה, הורה הורה, ילד, אח וכן ילד או בן זוג של כל אחד מאלה.</p> <p>למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי שליטה משותפת ו/או העדר שליטה ו/או ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.</p>	סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות	מגבלות על שינוי שליטה
-	<p>התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 6.5.2 עד 6.5.5 לשטר הנאמנות:</p> <p>ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 0 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) פחת מ-120 מיליון ש"ח.</p> <p>יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 0 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), פחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-13%.</p> <p>בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.</p>	סעיף 6.5 לשטר הנאמנות	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מייד	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	<p>ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים א' ו-ב' לעיל, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% ("שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מייד בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור ("מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.5 לשטר הנאמנות), לפי המוקדם. העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (היינו בשיעור של 0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.5%. העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור (ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך.</p>		

ב. עילות לפירעון מייד

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	לא קיים	-
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	סעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות	אם החברה לא עמדה בתשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב ועל פי תנאי שטר הנאמנות או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת עשרה (10) ימים לתיקון ההפרה.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מייד	סעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות	הועמד לפירעון מייד (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה ממוסד פיננסי והדרישה לפירעון מייד כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב, כמפורט להלן:
Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מייד)		<p>לעניין סעיף זה "חוב מהותי" -</p> <ul style="list-style-type: none"> - חוב בסכום מצטבר העולה על 20% מסך המאזן, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, שהדרישה לפירעונו לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב, לכל הפחות באופן שסכום החוב המצטבר פחת מ-10% מסך המאזן בתוך 60 ימים; וכך- - סדרת אגרות חוב שבמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פירעון מייד לא תחול תקופת הריפוי דלעיל. למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה, לא ייראו כחוב מהותי הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse). האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לחברות בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.
ירידת זירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	לא קיים	-
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה לנושיה.

הערות / הסבר	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	העילה
-	לא קיים	מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי
אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו (ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת הארכה, לפי המאוחר מביניהם).	סעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות	אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי
אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממציג החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.	סעיף 8.1.10 לשטר הנאמנות	הפרה יסודית של תנאי אג"ח הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים
אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה, לא יחשב למיזוג. יובהר כי במסגרת המיזוג, ככל שיבוצע, החברה מתחייבת שלא יועברו לחברה האחרת (הקולטת או היעד, לפי העניין) שעבודים באופן שהחברה לא תעמוד בהוראות שטר הנאמנות הנוגעות לאי יצירת שעבודים, וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה (הקולטת או היעד, לפי העניין) שעבודים הסותרים את התחייבויות החברה להימנע מיצירת שעבודים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות.	סעיף 8.1.18 לשטר הנאמנות	הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח
אם עיקר פעילותה של החברה (בסעיף זה, "החברה", יחד עם חברות בשליטתה) אינו בתחום הנדל"ן בישראל; או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה ולמעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה) מבלי שהתקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה; אך למעט מכירה אשר על פי הודעת החברה מרבית התמורה בגינה שימשה או צפויה לשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחום פעילותה של החברה. לעניין סעיף זה:	סעיף 8.1.17 לשטר הנאמנות	מכירת רוב נכסי המנפיק התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק
"עיקר פעילותה של החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים בתחום הנדל"ן, שבבעלות החברה או בבעלות חברות בנות בבעלות מלאה בדוחותיה הכספיים של החברה, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה מסך המאזן על פי הדוחות הכספיים המאוחדים כאמור. "רוב נכסי החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות החברה או בבעלות חברות בנות בבעלות מלאה בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.		
אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה משינוי מבני בחברה ו/או ממיזוג עם חברה אחרת) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט, או ימונה לה נאמן זמני במסגרת צו לפתיחת הליכים (כהגדרת מונחים אלו בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או	סעיפים 8.1.3 ו-8.1.4 לשטר הנאמנות	מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X

העילות	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
		שינוי במבנה החברה), וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	סעיף 8.1.5 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 לשטר הנאמנות) או כל נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור העשויה לפגוע בהתייבשות החברה כלפי המחזיקים; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	סעיפים 8.1.6 ו-8.1.7 לשטר הנאמנות	אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או ימונה כונס נכסים זמני על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 לשטר הנאמנות) או כולם וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או מונה כונס נכסים קבוע על רוב נכסי החברה או כולם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 לשטר הנאמנות) או על כל נכסי החברה, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 60 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו ינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	סעיף 8.1.8 לשטר הנאמנות	אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	לא קיים	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	סעיף 8.1.9 לשטר הנאמנות	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, אלא אם החברה הקולטת (במסגרת המיזוג או עסקת החלפת המניות) נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	לא קיים	-
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	סעיפים 8.1.1 ו-8.1.2 לשטר הנאמנות	אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון. אם יינתן צו לפתיחת הליכים לחברה (לבקשת צדדים שלישיים), אשר לא בוטל בתוך 45 ימים ממועד נתינתו.
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	לא קיים	-
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	סעיפים 8.1.14 ו-8.1.19 לשטר הנאמנות	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה א'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	סעיף 8.1.20 לשטר הנאמנות	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	-

העילות / הסבר	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	העילה
אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שלושים (30) ימים לתיקון ההפרה.	סעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות	נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף
-	לא קיים	הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון הוצאות מיוחדות
ראו לעיל.	סעיפים 8.1.3 ו-8.1.4 לשטר הנאמנות	מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני
אם החברה לא תעמוד באמות המידה שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות במשך שני (2) רבעונים רצופים. ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרות בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות עלה על יחס החוב לבטוחה המקסימלי וזאת בחלוקי תקופת הריפוי כהגדרתה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות.	סעיפים 8.1.16 ו-8.1.23 לשטר הנאמנות	אי עמידה באמות מידה פיננסיות
אם הועברה השליטה בחברה במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה. לעניין סעיף זה: "העברת שליטה" – משמעה שינוי בשליטה בחברה, באופן שבו בעל השליטה בחברה יהיה אדם או תאגיד שאינו דורון נמרוד ו/או רמי בסירטמן ו/או בני משפחה מדרגה ראשונה של מי מהם. לעניין זה "שליטה" – כמשמעה בחוק ניירות ערך. "בני משפחה מדרגה ראשונה" – בן זוג, הורה, הורה הורה, ילד, אח וכן ילד או בן זוג של כל אחד מאלה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי שליטה משותפת ו/או העדר שליטה ו/או ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.	סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות	שינוי שליטה
-	לא קיים	מגבלה על ביצוע חלוקה
אם החברה תפר את התחייבותה על פי סעיף 7.3.2(ב) לעיל (אי העברת עודפים מהפרויקט), במידה ואי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שלושים (30) ימים לתיקון ההפרה.	סעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות	הפרת התחייבות בקשר עם אי העברת עודפים מהפרויקט

ג. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות

פירוט אמת המידה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	אמת המידה
ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ-100 מיליון ש"ח.	סעיף 6.4.1 לשטר הנאמנות	התניית ההון העצמי
יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ-12%.	סעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות	התניית יחס הון עצמי למאזן
יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 80%. "יחס החוב לבטוחה" - היחס שבין החוב נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לבין סך העודפים הצפויים מהפרויקטים, על פי דוחות אפס כפי שהוגשו לבנק המלווה ו/או דוחות מעקב עדכניים שבידי החברה ובלבד שלא חלפו למעלה מ-6 חודשים ממועד החתימה על דוחות האפס ו/או דוחות המעקב העדכניים האחרונים, לפי העניין.	סעיף 7.5 לשטר הנאמנות	התניית יחס חוב לבטוחה

פרק 3 - הון החברה

3.1. הון מניות של החברה נכון למועד התשקיף

3.1.1. נכון למועד התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכב מסוג מניות אחד, מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("המניות" או "מניות רגילות").

3.1.2. נכון למועד התשקיף, הון המניות הרשום והמונפק של החברה הינו כדלקמן:

סוג המניות	מספר מניות בהון הרשום	מספר מניות בהון המונפק
מניות רגילות	10,000,000	1,000,000

3.2. השינויים שחלו בהון הרשום ובהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף

3.2.1. השינויים שחלו בהון הרשום של החברה

ביום 1 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה ב - 9,975,000 מניות רגילות של החברה, כך שלאחר הגדלתו כאמור, עומד ההון הרשום של החברה על סך של 10,000,000 ש"ח, מחולק ל - 10,000,000 מניות רגילות של החברה.

3.2.2. השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה

מועד השינוי	מהות השינוי	הקצאת מניות רגילות	סך מספר המניות בהון המונפק והנפרע (מניות רגילות)	שווי חברה לפני הכסף (באלפי ש"ח)
מרץ 2020	יתרת פתיחה	-	100	-
מאי 2022	הקצאת מניות הטבה לבעלי מניות קיימים במסגרת הסכם ההשקעה (כמפורט בסעיף 3.3 להלן)	785,444	785,544	-
מאי 2022	הקצאת מניות כנגד העברת מניות בחברות מוחזקות במסגרת הסכם ההשקעה (כמפורט בסעיף 3.3 להלן)	14,456	800,000	-
מאי 2022	הקצאת מניות למשקיעים במסגרת הסכם ההשקעה (כמפורט בסעיף 3.3 להלן)	200,000	1,000,000	243,000

3.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

ביום 10 במאי 2022 ("מועד השלמה"), נחתם והושלם הסכם בין החברה לבין מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ ("מנורה פנסיה"), מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ("מנורה ביטוח") ומנורה נכסים והשקעות בע"מ ("מנורה השקעות"), ויחד עם מנורה פנסיה ומנורה ביטוח: "המשקיעים"), על-פיו השקיעו המשקיעים בחברה סך כולל של 60,750,000 ש"ח (בס"ק זה: "התמורה"), בתמורה להקצאת סך כולל של 200,000 מניות רגילות על-ידי החברה אשר היוו, נכון למועד השלמה (מיד לאחר השלמת ההשקעה), 20% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה

("המניות המוקצות"), בהתאם לחלוקה כדלקמן: מנורה פנסייה השקיעה סך של 44,246,655 ש"ח תמורת הקצאה של 145,668 מניות רגילות אשר היוו, נכון למועד ההשלמה, 14.5668% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, מנורה ביטוח השקיעה סך של 11,339,595 ש"ח תמורת הקצאה של 37,332 מניות רגילות אשר היוו, נכון למועד ההשלמה, 3.7332% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ומנורה השקיעה סך של 5,163,750 ש"ח תמורת הקצאה של 17,000 מניות רגילות אשר היוו, נכון למועד ההשלמה, 1.7% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה ("הסכם השקעה"). התמורה בהסכם השקעה משקפת לחברה שווי (לפני הכסף) של כ- 243 מיליון ש"ח ומחיר מניה של כ- 304 ש"ח.

במסגרת הסכם השקעה, בעלי המניות בחברה כפי שהיו במועד ההשלמה, שהינם ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד ("בעלי המניות הקיימים"), באמצעות חברות בבעלותם המלאה, התחייבו להעביר לחברה את מלוא אחזקותיהם בחברות תנופה בעיר התחדשות עירונית (המעגל 2) בע"מ ותנופה בעיר (הרוגי המלכות 14א'-14ב') בע"מ ("החברות המועברות"), וזאת כנגד הקצאת 7,228 מניות רגילות של החברה לכל אחד מהם.

בנוסף, החברה התחייבה במסגרת הסכם השקעה לשפות את המשקיעים בגין נזקים מסוימים שייגרמו להם עקב עניינים הקשורים בתקופה שקדמה למועד ההשלמה. תוקפה של התחייבות החברה לשיפוי כאמור הינה החל ממועד ההשלמה ועד לחלוף עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד ההשלמה, למעט עניינים מסוימים לגביהם תקופת השיפוי תהא ארוכה יותר, כמפורט בהסכם השקעה.

במועד ההשלמה התקשרו החברה, המשקיעים ובעלי המניות הקיימים בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי המניות בחברה, כמפורט בסעיף 3.6 להלן.

פרט לאמור לעיל, במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות במניותיה.

3.4. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה בשנים עשר החודשים שקדמו למועד התשקיף ובסמוך למועד התשקיף:

החזקות בעלי עניין בסמוך למועד התשקיף			החזקות בעלי עניין שנים עשר חודשים קודם למועד התשקיף			שם המחזיק
שיעור החזקה בדילול מלא	שיעור החזקה	כמות מניות רגילות	שיעור החזקה בדילול מלא	שיעור החזקה	כמות מניות רגילות	
40%	40%	400,000	40%	40%	400,000	אדרת עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ¹
40%	40%	400,000	40%	40%	400,000	דורון נמרוד הנדסה בע"מ ²

¹ למיטב ידיעת החברה, אדרת עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ("אדרת עבודות הנדסה") הינה חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של מר רמי בסירטמן.

² למיטב ידיעת החברה, דורון נמרוד הנדסה בע"מ ("נמרוד הנדסה") הינה חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של מר דורון ממרוד.

החזקות בעלי עניין בסמוך למועד התשקיף			החזקות בעלי עניין שנים עשר חודשים קודם למועד התשקיף			שם המחזיק
שיעור החזקה בדילול מלא	שיעור החזקה	כמות מניות רגילות	שיעור החזקה בדילול מלא	שיעור החזקה	כמות מניות רגילות	
1.7%	1.7%	17,000	1.7%	1.7%	17,000	מנורה נכסים והשקעות בע"מ ³
14.57%	14.57%	145,668	14.57%	14.57%	145,668	מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ ⁴
3.73%	3.73%	37,332	3.73%	3.73%	37,332	מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ⁵
100%	100%	1,000,000	100%	100%	1,000,000	סה"כ

3.5. השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה (בשרשור סופי) הינם ה"ה מר רמי בסירטמן ומר דורון ממרוד ("בעלי השליטה"), המחזיקים כל אחד, באמצעות אדרת עבודות הנדסה⁶ ונמרוד הנדסה⁷, בהתאמה, ב - 40% מהונה המונפק והנפרע של החברה (לרבות בדילול מלא). יצוין כי מר בסירטמן ומר ממרוד מכהנים כמנכ"לים משותפים בחברה וכדירקטורים בחברה.

3.6. הסדרים בין בעלי המניות בחברה

ביום 10 במאי 2022 התקשרו החברה, אדרת עבודות הנדסה, נמרוד הנדסה והמשקיעים בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי המניות בחברה ("הסכם בעלי המניות"), אשר עיקריו הינם כדלקמן:

3.6.1. תוקף ההסכם

הסכם בעלי המניות נכנס לתוקף במועד ההשלמה ויישאר בתוקפו עד למועד בו יחדלו מי מבין הצדדים לו מלהיות בעלי מניות בחברה.

3.6.2. דירקטוריון החברה

מספר חברי דירקטוריון החברה לא יעלה על חמישה (5) דירקטורים⁸. כל בעל מניות בחברה המחזיק ב - 18% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, יהיה זכאי למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה עבור כל החזקה במניות המייצגת 18% מהון המניות המונפק של החברה (בדילול מלא) בה הוא מחזיק. בנוסף, כל עוד אדרת עבודות הנדסה ונמרוד הנדסה מחזיקות במניות החברה בכמות המקנה להן זכות למנות דירקטור בחברה

³ למיטב ידיעת החברה, מנורה השקעות הינה חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של מנורה ביטוח. לפרטים אודות האחזקות במנורה ביטוח למיטב ידיעת החברה, ראו ה"ש 5 להלן.

⁴ למיטב ידיעת החברה, מנורה פנסיה הינה חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 90% על-ידי מנורה מבטחים החזקות בע"מ ("מנורה החזקות"), שהינה חברה ציבורית אשר בעלות השליטה בה הינן גבי טלי גריפל וגבי ניבה גורביץ, והיתרה בשיעור של 10% מוחזקת על-ידי אלייד החזקות בע"מ, שהינה חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 66% על-ידי LTD RIH והיתרה מוחזקת על-ידי A.G TRUST על-ידי נאמני יצחק סוארי ואח'.

⁵ למיטב ידיעת החברה, מנורה ביטוח הינה חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של מנורה החזקות. לפרטים אודות האחזקות במנורה החזקות בע"מ למיטב ידיעת החברה, ראו ה"ש 4 לעיל.

⁶ ראו ה"ש 1 לעיל.

⁷ ראו ה"ש 2 לעיל.

⁸ יצוין כי במסגרת תקנון החברה המצורף כנספח ב' לתשקיף, כפי שאושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 28 במאי 2023, נקבע כי מספר חברי דירקטוריון החברה לא יפחת מחמישה (5) דירקטורים ולא יעלה על שבעה (7) דירקטורים. לפרטים נוספים, ראו פרק 4 לתשקיף.

מטעמן, תהיה רשאית כל אחת מביניהן להתנגד לזהותו של הדירקטור שהמשקיעים יודיעו על מינויו, מטעמים סבירים שיפורטו בכתב.

כל עוד אדרת עבודות הנדסה ונמרוד הנדסה מחזיקות, במצטבר, מעל 50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, הן תהיינה רשאיות למנות את אחד מהדירקטורים שמונו על-דיהן לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה. לעניין זה, בעלי המניות בחברה שהינם גופים קשורים⁹ רשאים לאחד את אחזקותיהם בחברה.

בעל מניות בחברה יהיה רשאי למנות משקיף חלף דירקטור אחד או יותר שאותו בעל מניות רשאי למנות בחברה או בתאגידי האחזקות¹⁰, אשר יהיה זכאי לקבל הזמנה ולהיות נוכח כל ישיבה של הדירקטוריון של החברה או התאגיד המוחזק הרלבנטי ולקבל חומר, מידע ומסמכים אותם זכאי לקבל דירקטור כאמור, אך ללא זכות הצבעה או השתתפות בקבלת ההחלטות והוא לא יימנה לצורך דרישות קיומו של מניין חוקי.

הוראות הסכם בעלי המניות כאמור בס"ק זה תחולנה בשינויים המחויבים וככל הניתן על ניהול הדירקטוריון בתאגידים המוחזקים על-ידי החברה¹¹.

לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות החברה ראו פרק 4 לתשקיף.

3.6.3. הצבעה בדירקטוריון ובאסיפה הכללית

החלטות בישיבות הדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה תתקבלנה ברוב רגיל, למעט ביחס לנושאים המפורטים להלן, אשר לגביהם החלטות תתקבלנה ברוב של 85% מקולות הדירקטורים או בעלי המניות (לפי העניין) המשתתפים ומצביעים בישיבה (מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים): התקשרויות בהסכמי בעלי עניין חדשים וכן שינוי הסכם בעלי עניין קיימים; עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל אשר סכומה עולה על 20% מההון העצמי של החברה במועד ההחלטה; שינוי תחום הפעילות של החברה או חברה מוחזקת של החברה, לרבות הפסקת פעילות קיימת של החברה; חריגה של 15% או יותר (במצטבר) מתקציב הנהלה וכלליות המאושר לשנה הרלבנטית; העמדת מימון לחברה או לתאגידים המוחזקים על-ידי בעלי המניות בחברה; גיוס או קבלת חוב על-ידי החברה או התאגידים המוחזקים מצדדים שלישיים, אשר לגביו מתקיימים תנאים מסוימים כמפורט בהסכם בעלי המניות¹²; הגדלת מספר חברי הדירקטוריון, שינוי הרכב חברי הדירקטוריון או שינוי מפתח

⁹ ביחס לכל אדם או גוף: (א) לגבי תאגיד: (1) גוף הנשלט על-ידי, המצוי בשליטתו או בשליטה משותפת עמו או השולט בו, במישרין או בעקיפין, וכן (2) בעל השליטה הסופי בו וקרוב של בעל השליטה הסופי בו, ו- (ב) לגבי יחיד, כל קרוביו וכן כל גוף הנשלט על-ידי ו/או על-ידי קרוביו כאמור ו/או הנמצא בשליטה משותפת עמם (בין במישרין ובין בעקיפין). "קרוב" – כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

¹⁰ "תאגידי האחזקות" משמעם, תאגידים מוחזקים שאינם חברות פרויקט ייעודיות המחזיקות בפרויקט יחיד, כפי שיהיו מעת לעת, אשר למועד התשקיף כוללים את רם אדרת מגורים בע"מ בלבד.

¹¹ "התאגידים המוחזקים" משמעם, כל התאגידים המוחזקים על-ידי החברה (במישרין ובעקיפין) כפי שיהיו מעת לעת.

¹² גיוס או קבלת חוב והלוואות כאמור אשר לגביו מתקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים: (א) בעקבות קבלת הלוואה, שיעור ההון העצמי של החברה יפחת מ-15% מסך המאזן המאוחד של החברה (בניכוי מקדמות מלקוחות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים)); (ב) לפי תנאי הלוואה חלות מגבלות על חלוקות דיבידנדים או פירעון הלוואות בעלים, למעט מגבלות כאמור המותנות בתנאים מקובלים (כגון עמידה ביחסי כיסוי,

מינוי הדירקטורים; מינוי או החלפת רואה החשבון המבקר של החברה או אילו מהתאגידים המוחזקים, ככל שאינו אחד מארבעת משרדי רואי החשבון הגדולים בישראל; שינוי שיטת החשבונאות או שיטת ניהול הספרים של החברה או אילו מהתאגידים המוחזקים; שינויים במבנה ההון או במסמכי ההתאגדות או כל פעולה המשנה את החזקותיהם של בעלי המניות בחברה ו/או הזכויות הצמודות למניות וכד', למעט העברת החזקות במניות החברה המותרת בהתאם לתנאי הסכם בעלי המניות; שינוי זכויות החתימה בחברה ובתאגידים המוחזקים; תיקון תקנון החברה הסותר את הוראות הסכם בעלי המניות; החלטה לעניין הנפקה ראשונה לציבור של מניות או ניירות ערך אחרים; מיזוג, הפסקת פעילות, פירוק מרצון, הקפאת הליכים, הסדר נושים, הסדר עם בעלי מניות או הליך חדלות פירעון אחר.

הוראות הסכם בעלי המניות בדבר קבלת החלטות בישיבות הדירקטוריון והאסיפה הכללית, כאמור לעיל, יחולו גם בכל תאגידי האחזקות¹³ בשינויים המתחייבים.

3.6.4. העברת מניות בחברה

כל העברת מניות או ניירות ערך אחרים בחברה, תהא כפופה לקבלת אישור דירקטוריון החברה, אשר לא ימנע את הסכמתו ככל שהעברה מתבצעת בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל העברת מניות החברה לאדם או תאגיד שאינו צד להסכם בעלי המניות, תהא כפופה לכך שאותו צד ג' יצטרף כצד להסכם בעלי המניות.

בעלי המניות בחברה לא יהיו רשאים למכור או להעביר את מניותיהם בחברה במהלך תקופה בת 24 חודשים שתחילתה במועד ההשלמה, למעט לנעבר מותר¹⁴ וכן לא יהיו רשאים להעביר מניות של החברה לגוף מתחרה הפועל בתחום הפעילות¹⁵.

כל העברה של מניות החברה על-ידי בעל מניות אשר העמיד מימון בעלים לחברה, כפופה להמחאת החלק היחסי של מימון הבעלים לידי הנעבר, כמפורט בהסכם בעלי המניות.

3.6.5. מגבלות על העברת מניות בחברה

היעדר הפרה וכד'); או (ג) המלווה אינו בנק, חברת ביטוח או גוף מוסדי אחר, ובלבד שאישור כאמור לא ימנע אלא מטעמים סבירים; והכל – למעט הוראות משיכה מהסכמי מימון קיימים למועד חתימת הסכם בעלי המניות או הוראות משיכה מכוח הסכמי מימון חדשים שאושרו ברוב הנדרש בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות.

¹³ ראו ה"ש 10 לעיל.

¹⁴ "נעבר מותר" משמעו כל אחד מאלה: (א) תאגיד או אדם השולט, הנמצא בשליטה משותפת, או הנמצא בשליטת צד להסכם זה ("שליטה" לעניין זה- כמשמעותה בחוק ניירות ערך) ולהסרת ספק, ביחס למנורה, כל תאגיד הנשלט, שולט או נמצא בשליטה משותפת, במישרין או בעקיפין, של מנורה מבטחים החזקות בע"מ; (ב) כל עוד בעלי השליטה בבעלי המניות הקיימים הם ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד, בעלי המניות הקיימים ובעלי השליטה בהם כאמור יהיו נעברים מותרים אחד של השני; (ג) באשר להעברה על-ידי בעל מניות שהינו גוף מוסדי (לרבות מנורה), כל גוף מהגופים המנויים בסעיפים 4-2 לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, ובלבד שבמקרה של החזקה על-ידי גוף מוסדי כאמור באמצעות מספר גופים מקבצתו, אזי גופים כאמור ייחשבו כמחזיקים ביחד ולחוד לצורך חישוב סך החזקותיהם וכן ימונה נציג אחד מטעמם לצרכי קבלת ומסירת הודעות; וכן- (ד) העברה מרמי בסירטמן או דורון ממרוד לצאצאיו במסגרת תהליך של העברה בין דורית ולא מוקדם מיום 1 בינואר 2030.

¹⁵ "תחום הפעילות" משמעו: (א) ביצוע עבודות קבלניות עבור החברה ו/או צדדים שלישיים, לרבות עבודות הקמת בניינים ובתי מגורים וכן מבנים ציבוריים ובכלל זאת בתי חולים, מרפאות, מבני תעשייה, מרכזים לוגיסטיים וכדומה; (ב) ייזום, פיתוח, הקמה ושיווק של פרויקטים בתחום המגורים, מסחר ומשרדים ו/או עירוב שימושים; (ג) ייזום, פיתוח, הקמה ושיווק של פרויקטים מניבים; ו- (ד) ייזום, פיתוח, הקמה ושיווק של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית; והכל בישראל בלבד.

הסכם בעלי המניות כולל הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות למכירה (Along Tag) זכות צירוף למכירה (Along Bring), נעבר מורשה ושעבוד מניות.

3.6.6. העברת השליטה בחברה

בעלי המניות התחייבו כי לא יעבירו ניירות ערך של החברה המקנים אמצעי שליטה בחברה (כהגדרתם בסעיף 2)9 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה") ולא יאפשרו שינוי שליטה בהם או העברה ישירה או עקיפה של אמצעי שליטה בהם או בחברה, אשר כתוצאה ממנה בעל מניות בחברה שהוא גוף מוסדי או בעלי מניותיו יחדלו לקיים את התנאים לקבלת הפטור מתשלום מס הכנסה בגין תשלומים המגיעים להם מהחברה על-פי 2)9 לפקודה.

ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד התחייבו כי לא יעבירו את השליטה בחברה (למעט כמפורט בהסכם בעלי המניות), במישרין או בעקיפין, לכל אדם או גוף אחר, לרבות העברות שליטה באדרת עבודות הנדסה ו/או נמרוד הנדסה, לפי העניין, כל עוד המשקיעים מחזיקים לפחות ב- 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

3.6.7. בהסכם בעלי המניות נקבעו הוראות בדבר אופן מימון פעילות החברה, לרבות סדר עדיפויות למקורות לקבלת המימון הנדרש לפעילות החברה, ככל שיידרש, וכן הוראות לעניין אופן חלוקת כל התשלומים והחלוקות לבעלי המניות אשר יבוצעו בחברה.

3.6.8. כל אחד מבין אדרת עבודות הנדסה ונמרוד הנדסה, בעלי שליטה בהם ונעברים מותרים שלהם התחייב כלפי החברה ויתר בעלי המניות בה, כי כל עוד הוא מחזיק (במישרין או בעקיפין) בהון המניות המונפק והנפרע של החברה ו/או כל עוד הוא נושא משרה, יועץ, נותן שירותים או בעל תפקיד אחר בחברה, הוא לא יפעל בתחום הפעילות¹⁶ שלא באמצעות החברה, למעט רכישת נכסי נדל"ן (לרבות נכסים מניבים) לשימוש פרטי או משפחתי או כהשקעה פאסיבית שאינה דורשת השקעת תשומות ניהוליות, וזאת בהיקף אשר לא יעלה על 10 מיליון ש"ח לעסקה. על אף האמור לעיל, המשך ביצוע וקיום פעילות קיימת במועד חתימת הסכם בעלי המניות במסגרת חברת רם אדרת אינווסמנט בע"מ (המחזיקה במקרקעין מחוץ לישראל בלבד) ובמסגרת התאגידים המקבילים¹⁷, כמפורט בהסכם בעלי המניות (ללא הרחבה, תוספת או הארכה של פעילות קיימת כאמור), לא יהוו הפרה של הוראות הסכם בעלי המניות.

¹⁶ לעניין הגדרת "תחום פעילות" ראו הערת שוליים 15 לעיל.

¹⁷ "התאגידים המקבילים" משמעם תאגידים העוסקים בתחום הפעילות המוחזקים במישרין ובעקיפין על-ידי בעלי המניות הקיימים ו/או מי מהם ו/או בעלי השליטה בהם.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

להלן יובא תיאור תמציתי של הזכויות הנלוות למניות החברה על פי תקנון החברה שהינו בתוקף נכון למועד פרסום התשקיף. מובהר כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה, המצורף **כנספת ב'** לפרק זה ("תקנון החברה" או "התקנון").

אלא אם צוין אחרת במועד הקצאת המניות על פי תנאיהן, כלל מניות החברה הינן מסוג מניות רגילות השוות בזכויותיהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה: זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחלקו; זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

האמור בתקנון החברה ובפרק זה כפוף להוראות תקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") וההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה כפי שיהיו מעת לעת.

מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות תקנון החברה.

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

4.1. הזכויות הצמודות למניות החברה על פי תקנון החברה¹

הזכויות הצמודות למניות החברה קבועות בהוראות תקנון החברה. המידע בסעיף זה מובא בדרך של הפניה לתקנון בהתאם להוראות תקנה 26(ג) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

4.1.1 שינוי התקנון ושינוי זכויות במניות - לפירוט הוראות התקנון בדבר שינוי התקנון ושינוי זכויות של סוגי מניות, ראו תקנות 16 ו-168-169 לתקנון.

4.1.2 הזכויות הצמודות למניות החברה - לפירוט הוראות התקנון בדבר זכויות הצמודות למניות החברה, לרבות זכויות לדיבידנד, זכות לקבלת הזמנות לאסיפות וזכויות בפירוק החברה, ראו תקנה 10(ב) לתקנון.

4.1.3 חלוקת דיבידנד ומניות הטבה - לפירוט הוראות התקנון בדבר חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה וקרנות, ראו תקנות 140-149 לתקנון.

4.1.4 תנאי פדיון של מניות - לפירוט הוראות התקנון בדבר תנאי פדיון של מניות בנות פדיון ראו תקנות 58-60 לתקנון.

¹ ביום 28 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון תקנון החברה הנוכחי בתקנון חדש המותאם לתאגיד מדווח. התקנון החדש יכנס לתוקפו עם השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה ולפני רישום אגרות חוב (סדרה א') של החברה המוצעות על פי תשקיף זה למסחר בבורסה עם היוודע תוצאות המכרז לציבור לפיו התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כאמור בפרק 2 לתשקיף.

- 4.1.5. אסיפות כלליות - לפירוט הוראות התקנון בדבר אסיפות כלליות, כינוסן, הדיון וההצבעה בהן וכן היעדר החובה לקיים אסיפה שנתית, ראו תקנות 64-71 לתקנון.
- 4.1.6. החלטות דירקטוריון- לפירוט הוראות התקנון בדבר אופן קבלת ההחלטות בדירקטוריון בעניין ראו תקנות 92-115 לתקנון.
- 4.1.7. העברת מניות - לפירוט הוראות התקנון בדבר העברת מניות, ראו תקנות 50-57 לתקנון.
- 4.1.8. הזכות למנות דירקטורים - לפירוט הוראות התקנון בדבר מינוי דירקטורים, הפסקת כהונה וזכויות הצבעה, ראו תקנות 92-99 ו-110 לתקנון.
- 4.1.9. שינוי והגדלת ההון, הקצאת מניות וניירות ערך - לפירוט הוראות התקנון בדבר שינוי והגדלת ההון, הנפקת ניירות ערך בני פדיון והקצאת מניות וניירות ערך אחרים, ראו תקנות 13-14, 18 ו-63-61 לתקנון.
- 4.1.10. זכויות בפירוק - לפירוט הוראות התקנון בדבר זכויות בפירוק, ראו תקנה 165 לתקנון.
- 4.1.11. הודעות - לפירוט הוראות התקנון בדבר הודעות שיימסרו על ידי החברה לבעלי המניות, ראו תקנות 66 ו-157-164 לתקנון.
- 4.1.12. הזכות למתן פטור לנושאי משרה - לפירוט הוראות התקנון בדבר זכות למתן פטור מראש לנושאי משרה מאחריותו, ראו תקנה 166.1 לתקנון.

פרק 5 - תמורת ההצעה

5.1. תמורת ההנפקה

התמורה הצפויה מההנפקה של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בה, והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("תקנות הודעה משלימה").

5.2. ייעוד התמורה

5.2.1. תמורת ההנפקה על-פי התשקיף תשמש את החברה למימון ופיתוח פעילותה העסקית והשוטפת, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה. במסגרת זו, תמורת ההנפקה (או חלקה) צפויה לשמש את החברה לצורך קידום פרויקטים שונים של החברה בתחום פעילות ייזום נדל"ן למגורים, בפרויקטים קיימים והן בפרויקטים עתידיים של החברה שבתהליכי תכנון ו/או ייזום, וזאת לרבות בדרך של התקשרות בהסכמי ליווי בפרויקטים, ובהתאם לאסטרטגיה העסקית שלה, כמפורט בסעיף 6.24 בפרק 6 לתשקיף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכוונת החברה (אשר למועד התשקיף טרם נתגבשה לכדי החלטה סופית ומחייבת) לעשות שימוש בתמורת ההנפקה וכן בתזרימי המזומנים שינבעו מהפעילות השוטפת של החברה, בין היתר, להשלמת הון עצמי בפרויקטים בתחום ייזום הנדל"ן למגורים (ובכלל זה פרויקטים אחיסמך בלוד וכוכב הצפון באשקלון), בסך כולל המוערך על-ידי החברה בכ – 15 מיליון ש"ח, ולפירעון הלוואה שהועמדה לחברה על-ידי צד שלישי בלתי קשור בסך כולל של כ – 40 מיליון ש"ח ששימשה לפעילותה השוטפת של החברה, ובין היתר, להעמדת הון עצמי ברכישת מלאי מקרקעין, ואשר נכון למועד התשקיף החברה פרעה מתוכה סך של כ – 28 מיליון ש"ח¹.

מובהר, כי השימוש הסופי בתמורת ההנפקה יעשה בשים לב לאסטרטגיית החברה כפי שתהיה מעת לעת. לפרטים אודות אסטרטגיית החברה ותוכניות החברה ל-12 חודשים לאחר הנפקת ניירות הערך על פי התשקיף, ראו סעיף 6.24 בפרק 6 לתשקיף.

יובהר ויודגש כי האמור בסעיף זה לעיל בדבר הערכות החברה בקשר עם שימוש בתמורת ההנפקה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית והוא מבוסס על הערכות וניסיון הנהלת החברה בהתאם לנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד תשקיף זה ובהתאם לאסטרטגיה של החברה הקיימת נכון למועד תשקיף זה. המידע צופה פני עתיד עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי עקב מכלול גורמים המפורטים בסעיף 6.25 בפרק 6 לתשקיף.

עוד יובהר ויודגש, כי האסטרטגיה של החברה עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה

¹ לפרטים נוספים אודות הלוואה האמורה ראו ביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הנכללים בפרק 9 לתשקיף.

בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה ולפיכך אין ודאות כי השימוש בתמורת ההנפקה לחברה יהיה בהתאם למפורט לעיל והוא עשוי להיות שונה אף באופן מהותי.

5.2.2. עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תשקיע את תמורת ההנפקה באפיקים סולידיים כגון פקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות ו/או קונצרניות בעלות דירוג אשראי (לפחות AA-), מק"מ וכד', כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, לא תיחשב כהשקעה באפיקים סולידיים, השקעה בנגזרים (מעו"ף או מט"ח), במניות או מכשירים נוספים, אשר נכס הבסיס שלהם הינו מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים (למעט אם הדבר יעשה לצורך הגנה על נכסי החברה).

5.2.3. ביחס לניירות ערך אחרים אשר יוצעו על-פי תשקיף המדף, הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, "פרטים שיכללו בתשקיף על השימוש בתמורת ניירות הערך המוצעים", יובאו במסגרת דוח הצעת המדף על-פיו יוצעו ניירות הערך הרלוונטיים, וזאת בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות האמורות.

5.3 סכום מינימלי

לא נקבע סכום מינימלי להנפקה אלא כנדרש לפי כללי הרישום של הבורסה.

5.4 חיתום

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית.

החברה מעריכה כי סך כל ההוצאות המשוערות הכרוכות בהכנה ובפרסום תשקיף זה יסתכמו לסך של כ-2,100 אלפי ש"ח, המהווים כ-2.63% מהתמורה הכוללת הצפויה של ההצעה על פי תשקיף זה (תחת הנחת הנפקתן ומכירתן של מלוא אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על ידי החברה, לפי העניין, במסגרת ההנפקה נשוא תשקיף זה). ככל שיהיה בכך צורך, החברה תעדכן במסגרת ההודעה המשלימה את ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1. מבוא

בפרק זה יובא תיאור עסקי רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ, העוסקת במישרין ובאמצעות חברות בהחזקה¹, בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל. בהתאם להוראות סעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטייטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, תיאור עסקי התאגיד בפרק זה מובא לתקופה שתחילתה שנתיים לפני יום 1 בינואר של השנה שבה מוגש התשקיף (קרי, יום 1 בינואר 2021) וסיומה סמוך למועד הגשת תשקיף זה.

6.2. מונחים והגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

אדרת עבודות הנדסה בנאיות בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של מר רמי בסירטמן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה;	"אדרת עבודות הנדסה"
מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ו – מנורה נכסים והשקעות בע"מ, המחזיקות בחלוק שונה ביניהן ב – 200,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א של החברה, המהוות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מכוח הסכם השקעה מיום 10 במאי 2022. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף.	"גופי מנורה"
דורון נמרוד הנדסה בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של מר דורון ממרוד, הנמנה על בעלי השליטה בחברה;	"דורון הנדסה"
רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ;	"החברה"
חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969;	"חוק רישוי קבלנים"
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965;	"חוק התכנון והבנייה"
רם אדרת מגורים בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של החברה;	"רם אדרת מגורים"
רשות מקרקעי ישראל;	"רמ"י"
משרד הבינוי והשיכון;	"המשרד"

¹ המידע המתואר בדוח זה הינו ברמת החברה וחברות מוחזקות שלה. בכל מקום בו נכתב "החברה" הכוונה היא לחברה עצמה או לחברה יחד עם החברות המוחזקות שלה או לאחת מבין החברות המוחזקות שלה, והכל לפי הענין.

<p>הדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים (סולו) של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, המצורפים במסגרת פרק 9 לתשקיף זה;</p> <p>הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;</p> <p>חוק החברות, תשנ"ט-1999;</p> <p>חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;</p> <p>תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969;</p> <p>תקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2021 וסיומה סמוך למועד פרסום התשקיף.</p>	<p>"הדוחות הכספיים"</p> <p>"הבורסה"</p> <p>"חוק החברות"</p> <p>"חוק ניירות ערך"</p> <p>"תקנות פרטי התשקיף"</p> <p>"תקופת התשקיף"</p>
---	--

6.3 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.3.1. החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 2 במאי 2000 כחברה פרטית בעירבון מוגבל, בהתאם להוראות חוק החברות, תחת השם רם - אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ובחודש מאי 2018 שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

6.3.2. נכון למועד התשקיף, מייסדי החברה ובעלי השליטה בה (באמצעות חברות פרטיות בבעלותם המלאה) הינם ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד, המכהנים גם כמנכ"לים המשותפים של החברה ("בעלי השליטה"). ביום 10 במאי 2022, נחתם הסכם השקעה בין החברה לבין גופי מנורה, על-פיו השקיעו גופי מנורה בחברה סך כולל של 60,750,000 ש"ח, בתמורה להקצאת סך כולל של 200,000 מניות רגילות על-ידי החברה אשר היוו, נכון למועד האמור, 20% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. לפרטים נוספים אודות בעלי המניות בחברה, ראו סעיף 3.3 ו- 3.4 בפרק 3 לתשקיף. לפרטים אודות התחייבות לתיחום פעילות בין בעלי המניות בחברה ובין בעלי השליטה לבין החברה, ראו סעיף 3.6.8 בפרק 3 לתשקיף וסעיף 8.3.6 בפרק 8 לתשקיף.

6.3.3. החל ממועד הקמתה ונכון למועד התשקיף, החברה עוסקת במישרין ובאמצעות תאגידים המוחזקים על-ידיה, בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים מורכבים בתחום הנדלין וההנדסה האזרחית בישראל. בכלל זה, החברה יוזמת ומבצעת הקמה של מתחמי מגורים בשכונות מובילות ומבוקשות בישראל, ואחראית על הקמתם של אייקונים אדריכליים ומבני ציבור חשובים שהוקמו ומוקמים בישראל בשנים האחרונות.

6.3.4. נכון למועד התשקיף, לחברה שני תחומי פעילות עסקיים בדוחותיה הכספיים:

ייזום נדל"ן למגורים - במסגרתו מתמחה החברה בייזום, איתור מקרקעין, קידום, תכנון, בניה והקמה וכן שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים, שעיקרם בנייה רוויה למגורים, לרבות פרויקטי התחדשות עירונית (תמ"א 38/2 ופינוי בינוי). בכלל זה, החברה מלווה את לקוחותיה משלב היזמות הראשונית, דרך המכירה, התכנון, הבניה, ליווי הדיירים במהלך הבניה ועד למסירת הדירות לרוכשים. לפרטים אודות תחום הנדלין היזמי בישראל, ראו סעיף 6.10 להלן.

ביצוע עבודות קבלנות בניה - במסגרתו מתמחה החברה בביצוע עבודות קבלניות של הקמת פרויקטי נדל"ן בהיקפים שונים, לרבות מבני ציבור, מבני תעשייה, מרכזים מסחריים ובנייני מגורים, לטובת פרויקטים של החברה עצמה (יחד עם שותפים שהינם צדדים קשורים של החברה)

בתחום פעילות ייזום הנדל"ן למגורים, ולטובת צדדים שלישיים בלתי קשורים. החברה בעלת סיווג קבלני ג'5 (הדירוג הקבלני הגבוה ביותר), המסמיך אותה לבצע עבודות הנדסיות בהיקף כספי בלתי מוגבל. לפרטים אודות תחום ביצוע עבודות קבלנות בניה, ראו סעיף 6.11 להלן.

6.3.5. החברה הינה חברה ותיקה בענף הנדל"ן בישראל ובעלת מוניטין רב, אשר מבוסס על אמינות, מקצועיות ואיכות. החברה פועלת לשמר ולחזק את מעמדה כמובילה בענף ייזום וביצוע נדל"ן בישראל, וידועה באיתנותה הפיננסית ובנייתה האיכותית ומקפידה על סטנדרטים גבוהים ביותר של בניה, תכנון אדריכלי, פיתוח סביבתי עשיר ומפרט טכני איכותי. בשנת 2021 החברה זכתה בשני פרסים בתחרות המצוינות בבנייה היוקרתית של התאחדות בוני הארץ².

6.3.6. במהלך שנות פעילותה, השלימה החברה עשרות פרויקטים בבניה ציבורית במגוון ערים בישראל ואת בנייתן של מאות יחידות דיור ברחבי הארץ. נכון למועד התסקיף, בתחום ייזום הנדל"ן בישראל לחברה 6 פרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע שונים, בכללם פרויקט מחיר למשתכן ב"עיר היין" אשקלון, 2 פרויקטי מחיר למשתכן באריאל, שלב א' בפרויקט ב"כרמי גת" בקרית גת, פרויקט "ליה פארק" בהרצליה ופרויקט "המעין 11" בגבעתיים. בנוסף, לחברה 10 פרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון שונים, בכללם שלב ב' בכרמי גת, פרויקט מחיר מופחת ב"כוכב הצפון" באשקלון, פרויקט באחיסמך לוד, 3 פרויקטי מחיר מופחת ב"גבעת המטוס" בירושלים, 2 פרויקטים ב"ניר צבי" לוד, פרויקט מחיר מטרם ב"חבצלת" נתניה, פרויקט מחיר מטרם ב"סירקין" פתח תקווה וכן פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית הנמצאים בשלבי תכנון.

בתחום ביצוע עבודות קבלנות והנדסה אזרחית, לחברה 2 פרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע, בכללם "בית שולמית" בעפולה ואגף חדר מיון חדש בבית החולים מאיר בכפר סבא וכן פרויקטים נוספים אשר בנייתם הושלמה וההכנסות מהם הוכרו במהלך השנים 2020-2022. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים של החברה בתחומי הפעילות, ראו סעיפים 6.10.3 ו- 6.11.2 להלן.

6.3.7. כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, היא פועלת להגדלת היקפי פעילותה בתחומי הפעילות, ובכוונתה להמשיך ולהתמקד באיתור נכסים ו/או קרקעות באזורי ביקוש לרבות הרחבת הפעילות העסקית של החברה באזורים הקיימים ובאזורים נוספים בישראל, תוך המשך מיצובה כחברה מובילה בעלת מוניטין בתחום הנדל"ן ובשאיפה להגדלת היקף הפרויקטים החדשים שלה. בתחום ביצוע עבודות קבלנות בניה בכוונת החברה לשמר את יכולת הביצוע העצמית (בפרויקטי הייזום של החברה) ולפעול לאיתור פרויקטים מתאימים לביצוע לצדדים שלישיים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.23 להלן.

6.3.8. ההנפקה על-פי תסקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור. לאחר הנפקת ניירות הערך על פי תסקיף זה ורישומם למסחר בבורסה, ככל שתושלם, תהפוך החברה לתאגיד מדווח כמשמעו בחוק החברות.

² בקטגורית מבני ציבור עם פרויקט איצטדיון האופניים "וולודרום" בשכונת "הדר יוסף" בת"א, ובקטגורית התחדשות עירונית עם פרויקט הבוטיק "ניסן כהן" ברמת החייל בת"א.

6.4. מבנה ההחזקות של החברה

להלן תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של החברה נכון למועד התשקיף³:



(1) רם אדרת מגורים הינה חברה פרטית בבעלותה המלאה (100%) של החברה. נכון למועד התשקיף, רם אדרת מגורים מחזיקה ב- 12 חברות פרויקט הנמצאות בשלבים שונים של תכנון פרויקטים, בהם החברה משמשת כיום הפרויקט בשיתוף עם צדדים שלישיים, כמפורט בסעיף 6.10.1.15.

(2) רם אדרת רובי פרויקטים בע"מ ("רם אדרת רובי פרויקטים") הינה חברה פרטית המוחזקת בשיעור של 50% על-ידי החברה (בשרשר) והינה יזם הפרויקט ב"סירקין" בפתח תקווה בשיתוף עם צד שלישי. לצורך כך, התקשרה רם אדרת רובי פרויקטים בהסכם מיום 27 בדצמבר 2022 עם רובי קפיתל קרן השקעות, שותפות מוגבלת לייזום פרויקטים משותפים בתחום ייזום הנדל"ן בישראל, כמפורט בסעיף 6.10.1.15 להלן.

6.5. תחומי הפעילות של החברה

למועד התשקיף, החברה פועלת בשני תחומי פעילות המדווחים כמגוזרי פעילות בדוחותיה הכספיים – תחום ייזום נדל"ן למגורים ותחום ביצוע עבודות קבלנות בניה, כמפורט להלן:

6.5.1. **תחום ייזום נדל"ן למגורים** - במסגרת תחום הפעילות החברה עוסקת בייזום, תכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות איתור ורכישת זכויות בקרקעות, קידום תכנון ורישוי, הקמה, בנייה, שיווק ומכירה של מגוון רחב של פרויקטי נדל"ן למגורים שעיקרם בניה רוויה למגורים. לפרטים נוספים אודות תחום ייזום הנדל"ן למגורים, ראו סעיף 6.10 להלן.

6.5.2. **תחום ביצוע עבודות קבלנות בניה** - החברה עוסקת במתן שירותי קבלנות בפרוייקטים לבניית מבני נדל"ן למגורים בישראל של החברה עצמה (ביחד עם שותפים) ולטובת צדדים קשורים של החברה (לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.3.3 בפרק 8 לתשקיף) ובניית מבני נדל"ן למגורים ומבני ציבור, תעשייה ומסחר לטובת צדדים שלישיים בהתאם להזמנות עבודה אותן הם מספקים לחברה. לפרטים נוספים אודות תחום ביצוע עבודות קבלנות בניה, ראו סעיף 6.11 להלן.

6.6. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

לפרטים אודות השקעה בהון החברה על-ידי גופי מנורה מיום 10 במאי 2022, ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף.

³ התרשים שלעיל אינו כולל החזקות בהון מניות של חברות שאינן פעילות.

6.7. חלוקת דיבידנדים

6.7.1 במהלך תקופת התשקיף ועד למועד הסמוך למועד התשקיף לא ביצעה החברה חלוקות דיבידנד, למעט חלוקת דיבידנד בסך 3,750 אלפי ש"ח אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 29 ביוני 2022.

6.7.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה יתרת רווחים (כהגדרת המונח בסעיף 302 לחוק החברות) הניתנים לחלוקה בסך של כ-148 מיליוני ש"ח.

6.7.3 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 30 בינואר 2018, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה על קביעת מדיניות חלוקת דיבידנד שנתית, לפיה, בכפוף למגבלות על-פי דין, לרבות מבחני החלוקה⁴, ובהתאם לכללים חשבונאיים הזנים בחלוקת דיבידנד וכן לכל התחייבות של החברה כלפי כל גורם, לרבות התחייבויות למוסדות פיננסיים ושאינם פיננסיים, ולרבות בין היתר על-פי אמות מידה פיננסיות החלות על החברה, החברה תשאף לחלק בכל שנה דיבידנד בסכום של כ-2 מיליון ש"ח ("מדיניות החלוקה"). יובהר, כי חלוקה בפועל תבוצע בהתאם להחלטת כל הגורמים המוסמכים לכך בחברה על-פי מסמכי ההתאגדות שלה ועל-פי כל דין.

יובהר, כי כל החלטה על חלוקת דיבידנד על-ידי החברה תתקבל על ידי דירקטוריון החברה בכפוף להוראות הסכם בעלי המניות בדבר סדר התשלומים והחלוקות לבעלי המניות של החברה, כמפורט בסעיף 3.6 בפרק 3 לתשקיף.

6.7.4 מגבלות על חלוקת דיבידנד

נכון למועד התשקיף, לא חלות על החברה מגבלות כלשהן בקשר עם חלוקת דיבידנד, למעט כמפורט להלן.

יצוין, כי במסגרת חלק מההסכמים של החברה (לרבות חברות המוחזקות על-ידיה) עם שותפים בפרויקטים בתחום פעילות ייזום נדל"ן למגורים, נקבע כי רווחי הפרויקט יחולקו לאחר השלמת הפרויקט או בהתקיים תנאים מסויימים, כמפורט בסעיף 6.10.1.15 להלן.

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד בחברה מכוח שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א' של החברה), ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות המצורף לתשקיף.

⁴ "מבחני החלוקה" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון, כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

חלק שני - מידע אחר

6.8. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לפרטים אודות מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 25 בדוחות הכספיים לעניין מגזרי הפעילות של החברה.

יצוין כי במסגרת המידע הכספי לגבי תחומי הפעילות לא נערכה הפרדה בין עלויות קבועות לעלויות משתנות מאחר שהיקף העלויות הקבועות של החברה בתחומי הפעילות אינו בסכום מהותי במהלך תקופת התשקיף.

להסברי הדירקטוריון על התפתחויות ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שהם מופיעים בדוחות הכספיים, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, המצורף לתשקיף.

6.9. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כאמור לעיל, נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בתחום ייזום נדל"ן למגורים ובתחום ביצוע עבודות קבלנות לבניה. פעילות החברה מתבצעת בישראל. להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה הכללית והמאקרו-כלכלית שבה פועלת החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בחברה, והשלכותיהם.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים והערכות החברה הנכללים בסעיף זה להלן, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה, לרבות התממשות איזה מבין גורמי הסיכון להם חשופה החברה, כמפורט בסעיף 6.25 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

6.9.1 המצב המקרו כלכלי בישראל

תחום הנדל"ן בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, לרבות שיעורי הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. כמו כן, הרעה במצב הכלכלי עשויה להוביל להאטה בענף הנדל"ן, לירידה בקצב התחלות הבניה, לעיכובים בהשלמת פרויקטים, לקיטון בפעילות החברות בתחום ולשחיקה ברווחיותן. בהתאם לכך, פעילות החברה עשויה להיות מושפעת באופן מהותי מהמצב הכלכלי בישראל וכן ממצב הכלכלה העולמית והשווקים הבינלאומיים אשר עשויים להשפיע על מצבה הכלכלי של ישראל.

ככלל, להרעה במצב הכלכלי, לרבות במקרה של האטה ומיתון, עשויה להיות השלכה על יכולת החברה לקבל אשראי ומימון לצרכי פעילותה ו/או לבצע מחזור של הלוואותיה ולגרום לגידול בעלויות מימון. כמו כן, להרעה בשווקים עשויה להיות השפעה לרעה על יכולת החברה לגייס כספים בשוק ההון. למצב הכלכלי גם השלכה ישירה על לקוחות הקצה של החברה (רוכשי יחידות הדיור) ועל יכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה ולגרום לירידה בביקושים.

עד לשנת 2022, חלה התייצבות של האינפלציה בישראל, אולם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022 החלה מגמה של עלייה בשיעורי האינפלציה בעולם ובישראל בעקבות ההתפתחויות המאקרו כלכליות, בין היתר בעקבות משבר הקורונה והמצב הגאופוליטי באירופה. המחצית השנייה של שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות. שיעור האינפלציה השנתי היה לאורך המחצית הנסקרת מעל לגבול העליון של היעד והתאפיין בתנודתיות. מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2022 בשיעור של כ- 5.3% לעומת שיעור של כ- 2.8% בשנת 2021.⁶ צמיחת התוצר המקומי הגולמי נאמדה בשנת 2022 בשיעור של 6.2%.

על-פי התחזית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, נאמדה צמיחת התוצר בשנת 2022 בשיעור של 6.2%, שיעור גבוה מזה שנחזה בתחזיות שפורסמו בחודשים יולי ואוקטובר 2022. מנגד, התעדכנה הצמיחה לשנת 2023 כלפי מטה. רמת התוצר בסוף שנת 2023 צפויה להיות גבוהה ממה שהוערך בחודש יולי 2022. שיעור האבטלה על-פי תחזית ינואר 2023 צפוי לעמוד בשנת 2023 על 4% בממוצע. יחס החוב לתוצר בשנים 2022-2023 צפוי להיות נמוך יותר מזה שהוערך בתחילת המחצית השנייה של שנת 2022, ולעמוד על שיעור של כ- 62% בכל אחת מהשנים האמורות. כמו כן, שיעור האינפלציה בשנת 2023 צפוי להיות בסביבת הגבול העליון של היעד וריבית בנק ישראל צפויה לעמוד בעוד שנה על-פי תחזית זו על שיעור של 4%.

בתגובה לעליית המחירים ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה"ב ובמסגרת החלטות הריבית שהתקבלו במהלך החודשים הראשונים של שנת 2023, ביום 22 במאי 2023 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל על העלאת נוספת של שיעור הריבית בשיעור של 0.25%, משיעור של 4.25% עד לשיעור של 4.75%. בעקבות האמור, עלה שיעור ריבית הפריים ל- 6.25%. לשיעור הריבית במשק השפעה מהותית על ענף הנדל"ן, לאור השפעתה הישירה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על כלל הביקושים לדירות בשוק, כמו גם על מחירי האשראי למימון קרקע ופעילות הבנייה.

הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 720 מיליון ש"ח. מכאן, שכל העלאת ריבית על-ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בשנה (בגין היקף חוב זהה) ולירידה ברווחיות. יצוין, כי לעליית הריבית ישנה השפעה מהותית על החברה.

עם זאת יצוין, כי חלק מהאמצעים הנזילים של החברה (לרבות פקדונות משועבדים בחשבונות ליווי) מופקדים באפיקים נושאי ריבית. בתקופת התשקיף חלה עליה בשיעורי הריבית בגין פקדונות כספיים, אשר מגדרים בחלקם את השפעת עליית ריבית הפריים על הוצאות המימון של החברה, כאמור לעיל.

להערכת החברה, הימשכות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל ובמדד תשומות הבניה (כמפורט בסעיף 6.9.4 להלן) עלולה להביא לגידול בעלויות המימון ובעלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות בתחומי הפעילות של החברה. כמו כן, המשך מגמת העלאת הריבית בעקבות עליית האינפלציה עשויה

⁵ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: www.cbs.gov.il, על-ידי משרד האוצר בכתובת: <https://www.gov.il/he/Departments/> ועל-ידי סוכנות הדירות S&P בכתובת: www.maalot.co.il

⁶ נתונים אלו פורסמו על-ידי בנק ישראל, זמין בכתובת: <https://www.boi.org.il/publications>

להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון אשר עלולים להביא לקיטון בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

6.9.3 שינויים בשער החליפין

שינויים בשערי החליפין, בעיקר של מטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

6.9.4 ענף הנדל"ן למגורים בישראל

פעילות החברה במסגרת תחום ייזום הנדל"ן למגורים נעשית בענף הנדל"ן למגורים בישראל ומושפעת ממגמות ושינויים החלים בענף זה. להלן יובאו נתונים אודות ענף הנדל"ן למגורים:

6.9.4.1 ענף הנדל"ן למגורים – כללי⁷

במהלך שנת 2022 נרכשו כ- 110.5 אלף דירות בשוק החופשי, נתון המשקף ירידה של 27% בהשוואה לשיא במספר העסקאות שנרשם בשנת 2021. במחצית השניה של שנת 2022 ירד מספר העסקאות בשיעור חד יותר של 42%, בהשוואה למחצית השניה של שנת 2021. במהלך שנת 2022 נמכרו 29,911 דירות חדשות, ירידה של 21% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה בשנת 2021 והרמה הנמוכה ביותר במכירות מאז שנת 2018. במחצית השניה של שנת 2022 ירדו המכירות בשוק בשיעור חד יותר של 40% בהשוואה למחצית השניה של שנת 2021. בהכללת המכירות בסבסוד ממשלתי ("דירה בהנחה", לרבות "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" וכד') בשנת 2022 הסתכמו העסקאות בשוק הנדל"ן בכ- 39,360 אלף דירות, ירידה בשיעור של 29% בהשוואה לרמת השיא שנרשמה בשנת 2021 והרמה הנמוכה ביותר במכירות הקבלנים מאז שנת 2018. במהלך שנת 2022 נרכשו כ- 18,000 דירות, ירידה חדה בשיעור של 48% בהשוואה לשיעור שיא שנרשם בשנת 2021. במחצית השניה של שנת 2022 עמד שיעור הירידה על 61% בהשוואה למחצית השניה של שנת 2021.

להלן ריכוז של נתונים עיקריים כלל ארציים על ענף הנדל"ן למגורים בישראל בשנים 2020-2022, כפי שפורסמו על-ידי הלמ"ס ומשרדי הממשלה (באלפי יחידות דיור):

2020	2021	2022	
107	150.8	110.5	יח"ד שנמכרו (כולל יד שנייה) ⁸
38.32	56.06	39.36	יח"ד חדשות שנמכרו ⁹
16.05	36.7	18	יח"ד חדשות שנמכרו למשקיעים ⁶
53.697	76.34	77.69	היתרי בניה לדירות מגורים ¹⁰
54.3	62.29	67.07	התחלות בניה של יח"ד ¹¹
47.92	46.78	51.93	גמר בניה של יח"ד ¹²
38.43	47.60	53.54	דירות חדשות שנותרו למכירה ¹³
4.2	13.1	14.5	השינוי במדד מחירי הדירות (%)

⁷ נתונים אלו פורסמו על-ידי משרד האוצר, זמין בכתובת: <https://www.gov.il/he/departments/dynamiccollectors>

⁸ נתונים אלו פורסמו על-ידי משרד האוצר, זמין בכתובת: <https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/ed>

⁹ נתונים אלו פורסמו על-ידי הלמ"ס, זמין בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/346/04_21_346t1.pdf

¹⁰ נתונים אלו פורסמו על-ידי הלמ"ס, זמין בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/Statistics/Pages/>

¹¹ נתונים אלו פורסמו על-ידי הלמ"ס, זמין בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/Statistics>

¹² נתונים אלו פורסמו על-ידי הלמ"ס, זמין בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2021/425/04_21_425t1.pdf

¹³ נתונים אלו פורסמו על-ידי הלמ"ס, זמין בכתובת: <https://www.nadlancenter.co.il/article/7209>

התחלות בנייה

להלן נתונים שמקורם בדוח ההתחדשות העירונית לשנת 2022 של הרשות להתחדשות עירונית¹⁴, בדבר מספר יחידות הדיור שניתנו להן היתרי בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית בשבע השנים האחרונות, בשני המסלולים העיקריים - תמ"א 38 (כולל פרויקטים של חיזוק ועיבול) ופינוי-בינוי, וכן נתונים שמקורם בפרסומי הלמ"ס¹⁵, בדבר סך כל היתרי הבנייה שניתנו בתקופות אלה:

2016	פינוי-בינוי	תמ"א 38	סה"כ התחדשות עירונית	סה"כ היתרי בנייה בישראל
2,162	10,390	12,552	54,051	
2,699	10,605	13,304	56,619	
2,969	11,397	14,366	52,192	
3,139	14,582	17,721	57,550	
2,197	10,517	12,736	54,098	
7,174	13,163	20,158	76,340	
11,867	16,763	28,630	77,690	

מחירי הדירות

לאחר עליה רצופה של כ - 10 שנים, קצב עליית מחירי הדירות התמתן מעט בשנים 2017-2018, אך חזר לעלות בשנים 2019 ו- 2020 בשיעורים של כ - 3.3% וכ - 4%, בהתאמה, ובמהלך שנת 2021 התגבר קצב עליית מחירי הדירות והסתכם בעלייה בשיעור שנתי של כ - 11.3%, כאשר לחודש דצמבר 2022 עלו מחירי הדירות ב - 0.3% נוספים, כאשר סך העלייה המצטברת בשנת 2022 בשוק הנדל"ן עמד על 18.8%. מדובר בהתמתנות מסויימת של העלייה, לאחר שבין החודשים ספטמבר-אוקטובר 2021 לספטמבר-אוקטובר 2022 נרשם זינוק של כ - 20%. להערכת החברה, עליית מחירי הדירות בתקופת התסקיף נבעה בעיקרה מכך שהיצע הדירות אינו מצליח לעמוד בקצב העלייה של הביקוש, וכתוצאה מסביבת הריבית הנמוכה שהייתה באותה תקופה, אשר השפיעה על ענף המשכנתאות והורידה 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.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2021, נכנסו לתוקף תוכניות חדשות של הממשלה שנועדו לבלום את העלייה המשמעותית של מחירי הדירות, ביניהן העלאת שיעור מס הרכישה למשקיעים.

¹⁴ זמין בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban_renewal_report_2021

¹⁵ זמין בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/subjects>

מדד מחירי תשומות בניה למגורים¹⁶

מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא באופן משמעותי במהלך תקופת התשקיף. בשנת 2022 עלה מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים בכ – 4.8%, וזאת בהמשך לעליית מדד זה בשנת 2021 בשיעור של 5.6%.

העלייה במדד תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ. בנוסף, לחברה התחייבויות כלפי חלק מספקיה הצמודות למדד תשומות הבנייה. כמו כן, מרבית הערבויות שהונפקו לטובת צדדים שלישיים צמודות למדד תשומות הבנייה וחלקן למדד המחירים לצרכן (לרוב לעליית המדד הרלוונטי). יצוין, כי החברה נוהגת, ככלל, להצמיד את הכנסות הביצוע ממזמיני העבודות וכן את מחירי הדירות למדד תשומות הבנייה ובכך לגדר את חשיפת החברה לעלייה במדד. בנוסף, החברה מעדכנת את מחירי המכירה של הדירות למגורים באופן שיפצה על עליית המדדים כאמור לעיל ולפיכך מעריכה החברה, נכון למועד התשקיף, כי השפעת העלייה במדדים לא תהיה מהותית, ככל שתנאי השוק יאפשרו זאת.

ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("חוק המכר דירות") במסגרתו נקבע, בין היתר, כי בחוזי מכר שיחתמו מיום זה ואילך, ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד, כך שלכל היותר 50% מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד. החברה נוהגת לעדכן את מחירי המכירה של המלאי בפרויקטים, בהתאם לתחזית החברה לעלייתו העתידית של המדד עד למועד אכלוס הפרויקט המוערך על-ידיה בגין החלק שאינו צמוד למדד ולכן להערכת החברה, נכון למועד התשקיף, לתיקון האמור להוראות חוק המכר דירות, לא צפויה להיות השפעה מהותית על הכנסות החברה ממכירת דירות.

מיזמי התחדשות עירונית

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, כגון הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות בפני אסונות טבע כרעידות אדמה ובפני איומים ביטחוניים שיש להגן על העורף מפניהם, כגון ירי טילים.

בהחלטת ממשלה מחודש מרץ 2017 בנושא "תכנית אסטרטגית לדיור" צוין, כי על מנת לענות על הביקוש הצפוי לנוכח גידול האוכלוסייה, נדרש בינוי של 5.1 מיליון יחידות דיור עד לשנת 2040, ועל רקע זה נקבע, בין היתר, יעד לפיו כ – 20% מסך יחידות הדיור בשנים 2017-2020

¹⁶ מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, זמין בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/madad> ; <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/madad>

יתווספו במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, ויעד נוסף לפיו עד שנת 2030 יתווספו כ- 35% מסך היחיד 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, אשר הכדאיות הכלכלית בהם גבוהה יותר. נכון למועד התשקיף, לחברה (במישרין ו/או בעקיפין) 12 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית הממוקמים כולם בעיר תל-אביב ובערי מרכז הארץ, וכוללים פרויקטי תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) ופרויקטי פינוי-בינוי, כמפורט בהרחבה בסעיף 6.10.1 להלן.

התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38/2

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 אשר 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). כאמור, התכנית גובשה ביוזמת מנהל התכנון במשרד הפנים ואושרה על ידי הממשלה במאי 2005.

פרויקטים של תמ"א 38 נחלקים לשני סוגים עיקריים: (1) פרויקטים לחיזוק ועיבוי, במסגרתם מבוצעות עבודות לחיזוק ועיבוי והוספת קומות נוספות לבניין או מתחם בניינים קיים, ללא הריסה; ו (2) פרויקטים במסגרתם נהרס הבניין או מתחם הבניינים הקיים ונבנה בניין חדש.

נכון למועד התשקיף, לחברה פרויקט אחד של הריסה ובניה מחדש הנמצא בשלב הקמה ו - 5 פרויקטים של הריסה ובניה מחדש הנמצאים בשלבי תכנון (לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.10.1 להלן).

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.

ביום 5.11.2019, קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובניה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022. החלטה זו הוארכה עד ליום 1.10.2023. בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2023, ימשיכו לחול הוראות תמ"א 38 ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר לפיהן על בקשה להיתר שהוגשה עד ליום 1.10.2023 ימשיכו לחול הוראות התכנית, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.

במהלך השנים נערכו שינויים ושיפורים בתכנית וגובשו שני המסלולים העיקריים של התכנית, כמפורט בסעיף 6.20.3 להלן.

התחדשות עירונית במסלול פינוי-בינוי

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 ("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 ("חוק ההתחדשות העירונית"), לפיו הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ("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.

לפרטים נוספים אודות החקיקה והרגולציה החלה על פרויקטים מסוג פינוי-בינוי, ראו סעיף 6.20.4 להלן.

נכון למועד התסקיף, לחברה 7 פרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון (לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.10.1 להלן).

6.9.4.2 מדיניות ממשלתית וייעוד קרקעות

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים בישראל כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה, כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות הממשלה השפעה מהותית על תחום הפעילות בהיבטים שונים, לרבות בקשר לשיווק קרקעות והקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות מס החלה על רוכשי דירות חדשות ו"יד שניה", מחירי תשומות הבניה, זמינות עובדים בענף, מדיניות גופי התכנון והממשלה לרבות בקשר עם מתן רישיונות לפעילות בתחום וכיו"ב. מרבית הקרקעות בישראל הן בבעלות ו/או בניהול רמ"י, ולקצב הפשרת הקרקעות לבנייה ושיווקן על-ידי המדינה יש השפעה ניכרת על תחום הבנייה בכלל, ותחום הבנייה למגורים בפרט.

בשנים האחרונות, נושא מחירי הדיור נמצא בראש סדר היום הציבורי, ובהתאמה מנהלת הממשלה מדיניות אשר מטרתה בלימת עליית מחירי הדיור, כאשר לשם כך בוצעו רפורמות שונות, לרבות בתחום מיסוי מקרקעין (הן בהיבטי מס שבח והן בהיבטי מס רכישה) והגדלת היצע הקרקעות על-ידי קיצור התהליכים הבריורקטיים הנדרשים, וכן הקצאת קרקעות ומתן הטבות תחת תוכנית "דירה בהנחה" הכוללת מספר מסלולי דיור, כגון "מחיר מטרחה", "מחיר מופחת" ו – "מחיר למשתכן" (מסלולים שבמסגרתם על פי רוב מתחרים המציעים במכרז על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה תוך קבלת הנחה משמעותית על מחיר הקרקע)¹⁷

¹⁷ בפרויקטים של תכניות "מחיר למשתכן", "מחיר מטרחה" ו – "מחיר מופחת" מעוגנות מגבלות והוראות ייחודיות אשר, ככלל, ביניהן: (א) החובה למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים בהליך של הגרלה בהתאם לתנאים המפורטים במכרז ובמחיר שלא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה לשטח הדירה ושטחים נלווים (בכפוף ובהתאם לתנאי המכרז והסכמי הזכויות השונים); (ב) איסור מכירה קודם לקבלת היתר בניה או להחלטה כאמור המותנית בתנאים; (ג) קיומן של הוראות מחיבות בעניין מפרט הבניה; (ד) הטלת הגבלות לתקופות ממושכות על יכולת הרוכש למכור או להעביר את זכויותיו בנכס; (ה) במתחמים בהם תנאי המכרז

ו"דירה להשכיר" (במסגרתה הוקמה חברה ממשלתית לדיור אשר שמה לעצמה מטרה להקים בעשור הקרוב יח"ד להשכרה לטווח ארוך, אשר תשווקנה במסגרת ובעלויות של דיור בר השגה). החלטת הממשלה לשווק קרקעות רבות בדרך של תכניות כאמור היטבה עם החברה ופעילותה, שכן בהיותה יזמית ומבצעת של הפרוייקטים גם יחד, החברה הפגינה תחרותיות גבוהה. התכניות כאמור היוו עבור החברה הזדמנות משמעותית לצמיחה עם סיכון מופחת לאור הוודאות הגבוהה במכירת רוב הדירות ויכולות הביצוע של החברה. לפרטים אודות הפרוייקטים של החברה בתחום יזום הנדל"ן למגורים, ראו סעיף 6.10.3 להלן.

יצוין, כי תכנית "מחיר למשתכן" הסתיימה בשנת 2020¹⁸, ותכנית "מחיר מופחת" הסתיימה בשנת 2021, ואולם לאחר שיווק מכרזי הקרקע בשנות פעילות תכנית זו, נותרו דירות במסלול שטרם הוגרלו לזכאים.¹⁹

בחודש ספטמבר 2021 אישרה מועצת רשות מקרקעי ישראל את תוכניתו של שר הבינוי והשיכון "מחיר מטרה 2.1" בערים בכל רחבי הארץ אשר בתחומן המחיר למ"ר דירתי ממוצע הוא עד 20 ש"ח (ללא מע"מ) וביישובים המוגדרים במדד כלכלי חברתי 4 ומטה, בהתאם לנתוני רשות המסים. על פי התוכנית, תשווק קרקע המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה, באופן שבמסמכי המכרז ייקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש דירה ועל המחיר שייקבע ינתן שיעור ההנחה בגובה 20% ממחיר הדירה, ועד 300 אלפי ש"ח לדירה. הקבלנים שייגשו למכרז, יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא מחיר מינימום, תוך שהם מתחייבים למכור את הדירות שיוקצו עבור מחיר מטרה בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז.²⁰

כמו כן, פיתוח תחום ההתחדשות העירונית מהווה את אחד הפתרונות להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזורי 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. לפרטים אודות התפתחויות חקיקה ותקינה בתחום ההתחדשות העירונית, ראו סעיף 6.20 להלן.

מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר למשתכן לצד יח"ד בשוק חופשי קיימות מגבלות על תמהיל/היחס בין הדירות; (ו) הוראות הסכם המכר עם הדיירים, נקבע בנוסח אחיד לפי תנאי המכרז וכל שינוי בו כפוף לאישור מראש; (ז) ככלל, תנאי התשלום לרוכשים מאופיינים בפריסה רחבה ומועד מסירת הדירות הינו אחיד.

¹⁸ מתוך אתר משרד הבינוי והשיכון, זמין בכתובת: <https://www.gov.il/he/departments/guides/munach-dira?chapterIndex=3>

¹⁹ מתוך אתר משרד הבינוי והשיכון, זמין בכתובת: <https://www.gov.il/he/departments/guides/munach-dira?chapterIndex=2>

²⁰ לפרטים נוספים, ראו הודעת דוברות משרד הבינוי והשיכון מיום 9 בספטמבר 2021, זמין בכתובת:

<https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-12092021>

בנוסף לתכניות האמורות, ננקטו על-ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס בתנאים מסוימים, והועלו שיעור מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה החל משנת 2015 מ- 5% לשיעור הנע בין 8%-10%, כאשר בשנת 2020 הוחזר שיעור המס לשיעור הנע בין 5%-10%. צעדים אלה הובילו אף הם לירידה בביקושים לדירות, בעיקר על-ידי משקיעים. בחודש דצמבר 2021 עודכן מס הרכישה לרוכשי דירה שנייה עד לסכום של 5,348,565 ש"ח לשיעור של 8%, ולשיעור של 10% לרוכשי דירה שנייה מעל הסכום האמור.

צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור לא צלחו בשנתיים האחרונות, שכן הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עמדו ברובם בתוקף, והינם: שיעור הריבית הנמוך, היעדר חלופות השקעה, מחסור היסטורי במלאי יחידות דיור, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים.

להלן יפורטו נתונים עיקריים המעידים על הגידול בביקוש לדירות:

פרמטר	2020	2021 ²²	2022 ²¹
דירות מגורים חדשות שנמכרו	38,800	56,060	40,480
ביקוש לדירות חדשות	50,210	70,500	60,865
התחלות בניית דירות	49,810	56,090	67,070

לאור עליית הריבית בשנת 2022, נמכרו כ- 40,480 דירות חדשות, ירידה בשיעור של 30% לעומת שנת 2021 ובסוף חודש דצמבר 2022 נותרו למכירה כ- 53,542 דירות חדשות. החל מחודש ספטמבר 2021 ועד למועד זה נרשמה ירידה חודשית ממוצעת בשיעור של 4.3%.

יצוין, כי להמשך מאמצי הממשלה בטווח הארוך לבלום את מחירי הדיור בישראל עשויה להיות השפעה לרעה על חברות הפועלות בענף, ובכללן החברה.

6.9.4.3 רשויות וגופי תכנון

ענף הנדל"ן בישראל כפוף לדרישות חוקי התכנון והבניה והמיסוי והשינויים החלים בהם. בהתאם לכך, לשינויים רגולטוריים וחקיקתיים עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה. יצוין, כי ככל שהליכי התכנון והאישור של הפרויקטים ארוכים יותר, כך נדרש הון רב יותר לצרכי ייזום ובניה של פרויקטי נדל"ן. בנוסף, ענף הייזום והבניה בארץ למגורים מאופיין בצורך בהשקעות הוניות משמעותיות.

6.9.4.4 חומרי גלם וכח אדם לבניה

בשנים האחרונות ניכרת עליה במחירי חומרי הגלם לענף הבניה. מחירי חומרי הגלם מושפעים מגורמים שונים, ובין היתר, מגבלות על ייבוא ומחירי הסחורות בעולם. לזמינות כח האדם ו/או חומרי הגלם לבניה השפעה על רווחיות החברה, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים ועל יכולתה של החברה להשלים פרויקטים במועדם. כמו כן, לגידול בעלויות חומרי הגלם וכח האדם השלכה על עלויות הפרויקטים, לרבות בשל ייקור שירותי קבלנות המשנה המשמשים את החברה. ככלל, החברה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה

²¹ מתוך אתר הלמ"ס, זמין בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2023>

²² מתוך אתר הלמ"ס, זמין בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2022>

לצרכי ביצוע עבודות הבניה בפרויקטים, ולכן לרוב החברה אינה נוהגת להעסיק במישרין פועלי בניה.

יודגש, כי להרעה במצב הבטחוני בישראל עשויה להיות השפעה לרעה על זמינות עובדים מיומנים, כמפורט בסעיף 6.9.7 להלן. יצוין כי בשנים האחרונות ניכרת עליה בשכר העובדים בענף.

בנוסף, עקב ריבוי תאונות עבודה באתרי בניה בישראל חל גידול ביוזמות רגולטוריות ובעלויות לצורך מיגון עובדים באתרי העבודה.

6.9.5 שווקים תחליפיים

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר עלול להוביל לירידת מחירים בכל השוק (ולחיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות דיור למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם. יצוין, כי טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות על-ידי תמרוץ חברות בכניסה לשוק זה.

6.9.6 זמינות ועלויות מימון

לשינויים בעלויות המימון ובזמינות המימון ישנה השפעה מהותית על ענף הנדל"ן ורווחיותו. להערכת החברה, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. בתקופות האטה כלכלית, מיתון או משבר נוהגים הבנקים והגופים הפיננסים להקשיח את מדיניות מתן האשראי ולהגדיל את עלותו, באופן הגורר קשיי נזילות לחברות נדל"ן רבות. יצוין, כי למועד התשקיף החברה לא נתקלה בקשיים בקבלת אשראי ומימון בהתאם לצרכיה ולהערכתה, נכון למועד התשקיף, לא צפויים לה קשיים מהותיים בגיוס מימון הנדרש למימון פעילותה, וזאת בהתבסס על פעולות בהן נקטה בעבר, כגון התקשרויות עם שותפים בפרויקטים של פיתוח מקרקעין, התקשרויות בהסכמי ליווי למימון פרויקטים וגיוס הון בדרך של הקצאת מניות. לפרטים נוספים אודות המימון של החברה, ראו סעיף 6.17 להלן.

6.9.7 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדיור ולהתייקרות עלויות העבודה וכן לפגיעה בזמינות כוח עבודה לביצוע עבודות הקבלנות ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים.

6.9.8 מלחמת רוסיה-אוקראינה

בחודש פברואר 2022 החל עימות צבאי בין רוסיה לבין אוקראינה שנמשך גם נכון למועד התשקיף, אשר בעקבותיו הוטלו מגבלות שונות על רוסיה, לרבות על קיום פעילות כלכלית וסחר עם רוסיה. נכון למועד התשקיף, להערכת החברה, להתמשכות העימות הצבאי אין השפעה מהותית וישירה על פעילות החברה בתחומי פעילותה ולא צפויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה בשלב זה.

השפעת מגפת הקורונה על המצב הכלכלי בישראל, על שוק הנדל"ן והשלכותיה על החברה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, החלה להתפשט בעולם מגיפת נגיף הקורונה (Covid-19) אשר הוכרזה בחודש מרץ 2020 על-ידי ארגון הבריאות העולמי כמגפה עולמית אשר הובילה למשבר בריאותי וכלכלי גלובלי ומקומי בעל השלכות משמעותיות על כלכלת העולם כולו וכלכלתה של ישראל. במהלך השנים 2020-2021, נקטו מדינות רבות בעולם, וביניהן ישראל, בצעדים מגבילים במטרה לעצור את התפשטות הנגיף, לרבות מגבלות תנועה והתקהלויות, קביעת הנחיות לבידוד אנשים, סגירת עסקים ו/או צמצום נוכחות עובדים במקומות העבודה, סגירת מערכת החינוך ומקומות בילוי ופנאי ועוד.

המשק הישראלי המשיך בשנת 2021 בפעילות כלכלית רציפה ואף מתרחבת לצד נגיף הקורונה ועל רקע מחזוריות גלי התחלואה. הפעילות התאפשרה, בין היתר, לאור הסתגלות מרבית ענפי המשק לפעילות לצד המגיפה. עם זאת, עלייה בשיעורי התחלואה ובמקדמי ההדבקה נוכח זנים חדשים של הנגיף מגדילים את הסיכון לפעילות, ובהתאם להיקפם אף עלולים להיות בעלי משמעות מקרו-כלכלית.

נכון למועד התשקיף, חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה, עם זאת, המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה בשל הופעת וריאנטים חדשים, אשר עלולים להוביל להרחבת המגבלות על תנועה והתקהלות בישראל ובעולם בכלל, עלולים, מטבע הדברים, להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל כלכלתה של מדינת ישראל, על חברות הפועלות בענף הנדל"ן, ובכללן על החברה.

יצוין, כי לאור הגדרת ענף הבניה כתחום פעילות חיוני למשק, במהלך התפרצות מגיפת הקורונה המשיכה החברה בפעילותה השוטפת, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, והדבר לא פגע ברווחיות החברה.

יובהר, כי הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ועסקיה אינן ודאיות ואינן בשליטתה של החברה, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על המידע הקיים והזמין לחברה במועד התשקיף ועל נסיונה בשוק הנדל"ן, ובהתאם התממשותן ו/או היקפן אינה ודאית.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה בתחומי הפעילות

להלן יובא תיאור עסקי החברה לגבי כל אחד מתחומי הפעילות בנפרד, למעט בעניינים הנוגעים לחברה בכללותה אשר יתוארו יחדיו בחלק הרביעי להלן.

6.10 תחום פעילות – ייזום נדל"ן למגורים

6.10.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.10.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות והאזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

במסגרת תחום ייזום הנדל"ן למגורים, החברה, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות חברות המוחזקות על-ידיה, עוסקת באיתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של מקרקעין, הקמה וביצוע של פרויקטים על המקרקעין (בעצמה או באמצעות קבלני משנה עמם מתקשרת החברה לצורך ביצוע הפרוייקטים, כאשר החברה אמונה על ניהול הביצוע), וכן שיווק ומכירה של יחידות דיור לרוכשים.

במהלך שנות פעילותה ועד למועד התשקיף, יזמה החברה 6 פרויקטי נדל"ן למגורים, הכוללים כ-500 יחידות דיור חדשות במגוון ערים בישראל.

פעילות הייזום של החברה בתחום מתבצעת באמצעות חברת הבת רס אדרת מגורים וכן באמצעות חברות ייעודיות שהוקמו לצורך פרויקט מסוים, ומוחזקות על-ידי החברה במלואן (באמצעות רס אדרת מגורים) או יחד עם שותפי הפרוייקט.

החברה נוהגת לבצע את עבודות הבניה וההקמה של הפרוייקטים בתחום ייזום הנדל"ן למגורים בעצמה, במסגרת תחום פעילות ביצוע עבודות קבלנות בניה (כמפורט בסעיף 6.11 להלן), תוך התקשרות עם קבלני משנה בהתאם לצורך (כגון קבלני שלד, קבלני חשמל וכו').

יצוין, כי ככל שהחברה אינה מוגבלת בכך מכח תנאי מכרזים בהם התחייבה, היא מבצעת את הקמת יחידות הדיור בשלבים, בהתאם לביקוש ולקצב השיווק של יחידות הדיור באותו מתחם.

נכון למועד התשקיף, בתחום ייזום הנדל"ן למגורים לחברה 6 פרויקטים המצויים בשלבי ביצוע שונים, בערים גבעתיים, הרצליה, אשקלון, אריאל וקרית גת. בנוסף, לחברה 17 פרויקטים המצויים בשלבי תכנון שונים (מתוכם 11 פרויקטי התחדשות עירונית), וכן 3 עתודות קרקע אחת בתל-אביב ושלוש בירושלים בשכונת "גבעת המטוס". לפרטים נוספים, ראו סעיפים 6.10.2 עד 6.10.4.5 להלן.

ככלל, פעילות החברה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים מתבצעת במספר שלבים: (1) איתור הקרקע ובדיקת כדאיות לרכישה בהתאם, בין היתר, לזיהוי אזורי ביקוש; (2) רכישת זכויות במקרקעין, פיתוח המקרקעין לרבות בדרך של תכנון וקידום פעולות אל מול הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרוייקט (בהתאם לצורך); (3) התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרוייקט, ובכללם התקשרות עם קבלני משנה (כגון קבלני שלד, קבלני חשמל וכו'); (4) התקשרות עם גופים מממנים למימון הרכישה וההקמה; ו – (5) מימוש הפרוייקט ומכירתו ללקוחות החברה.

לפירוט בעניין הדרכים השונות בהן נוהגת החברה לרכוש קרקעות במסגרת תחום הפעילות, ראו סעיף 6.10.1.2 להלן.

תחום הפעילות מאופיין בקשת רחבה של גופים מתכננים, יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגוון שימושים. חלק מהחברות הפועלות בענף ייזום הנדל"ן למגורים בונות את הפרויקטים ומשווקות אותם (בדומה לחברה), בעוד חלק מהחברות הללו מתמחות רק באחד משני השלבים העיקריים כאמור. הענף מתאפיין ביזמים המוציאים אל הפועל פרויקטים בפריסה ארצית, לצד יזמים/קבלנים הפועלים בפריסה מקומית. לפרטים נוספים בדבר התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 6.10.13 להלן.

יצוין, כי במסגרת תחום ייזום הנדל"ן למגורים החברה נוהגת, מעת לעת ובהתאם לצרכיה, לפעול אל מול גופי התכנון והרשויות השונות לצרכי השלמת הפרויקטים וקבלת ההיתרים הנדרשים. תהליכים מסוג זה עשויים לארוך זמן רב (לעתים שנים).

6.10.1.2 סוגי פרויקטים ורכישת הזכויות בקרקעות

פעילות החברה במסגרת תחום ייזום הנדל"ן למגורים נעשית לרוב על קרקעות בהן רכשה החברה זכויות. רכישת הזכויות במקרקעין על-ידי החברה נעשית בדרכים שונות, כתלות בסוג הפרויקט, כמפורט להלן:

(א) רכישת זכויות במקרקעין במסגרת מכרזי מקרקעין – בקרקעות מדינה רכישת הזכויות נעשית בעיקר באמצעות הסכמים מסוג הסכמי פיתוח או הסכמי חכירה. במסגרת הסכמי הפיתוח מועמדים המקרקעין לתקופה קצובה, שבמהלכה מתחייבת החברה להקים על המקרקעין מבנים על פי הקבוע בהסכם הפיתוח, לרבות בעניין ייעוד והיקף המבנים. הסכמי חכירה מסדירים את הזכויות בקרקע לתקופות ארוכות טווח אך פעמים רבות כוללים תנאים מיוחדים שעל החברה לעמוד בהם, לרבות מועדים להשלמת הבניה ורישום הזכויות (אשר אי עמידה בהם מקנה לרמ"י את הזכות לפעול, בין היתר, לביטול ההסכם)²³. בגין הזכויות בקרקע משלמת החברה לרוב דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח לגורם הרלוונטי.

יצוין, כי בהתאם ובכפוף לתנאי המכרז, החברה נוהגת להתקשר במקביל להסכם עם רמ"י לרכישת הזכויות בקרקע גם עם הגוף המפתח האמון על הפיתוח הכללי, שהינו לרוב משרד הבינוי והשיכון, רמ"י ו/או הרשות המקומית (בס"ק זה: "**הסכם בניה**"). ככלל, הסכמי הבניה והסכמי רכישת הזכויות מול רמ"י מותנים זה בזה והפרת מי מהם תוביל להפקעת תוקפו של האחר. הסכמי הבניה מסדירים, בין היתר, את עבודות התכנון, הבניה והפיתוח הצמוד וכוללים אבני דרך שעל החברה לעמוד בהם במסגרת הפרויקט (לרבות ביחס לבניית הפרויקט ורישום זכויות דיירים²⁴) וזאת כנגד, בין

²³ במקרה של המרת חוזה הפיתוח לחוזה חכירה מעניקה החברה למשרד כתב התחייבות להעדר תביעות וכתב שיפוי בגין כל תביעה ו/או נזק שייגרם למשרד או לרמ"י (ו/או למי מטעמם) בקשר עם המרת ההסכם כאמור.

²⁴ יצוין, כי הארכה של המועדים הקבועים בהסכמי הזכויות השונים טעונה, ככלל, את אישור החברה המפתחת ושל רמ"י כבעלים. החל מיום 1 בינואר 2019, הארכה של מועדים מול רמ"י גוררת אחריה, בין היתר, תשלום בשיעור של 3%-5% מעלות הקרקע, תלוי תקופת הארכה המבוקשת והאזור הגיאוגרפי בו מבוצע הפרויקט, ובלבד שלא חלפו יותר מ-36 חודשים ממועד קבלת החזקה במגרש (האמור הינו בכפוף לסייגים שונים, כגון עיכובים בקבלת היתר בניה שלא באשמת היזם וכד').

היתר, הפקדת ערבויות ביצוע ונזקים, לפי העניין, הניתנות לחילוט בכפוף לתנאי ההסכם (לרבות במקרה של הפרת ההסכם). יצוין, כי ככלל ערבויות הביצוע הולכות ופוחתות עם קצב התקדמות הפרוייקט (ועמידה באבני דרך שונות) וביטולן הסופי של יתרת הערבויות אל מול הגוף המפתח כאמור (בעיקר ערבויות ביצוע אל מול משרד הבינוי והשיכון) נעשה בהסדרת רישום בית משותף ורישום של מחצית זכויות הדיירים בלשכת רישום המקרקעין. ערבויות אחרות מתבטלות פעמים רבות עם השלמת הבניה וקבלת אישור אכלוס, והכל בכפוף לתנאי ההסכם הרלוונטי.

יצוין, כי אי עמידתה של החברה באבני הדרך לפי הסכמי הבניה עשויה להקנות לחברה המפתחת ולרמ"י את הזכות לביטול ההסכם ולביטול הזכיה במכרז וזאת בנוסף לכל סעד אחר הקבוע בהסכם או לפי כל דין. הסכמי הבניה מטילים חובות הנוגעות לטיב הבניה ולאחריות לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום תקופת הבדק שבדין.

הסכמי הבניה כוללים עילות לביטול ההסכם ולסעדים (כגון: פיצויים, חילוט ערבויות, עריכת שומה מחודשת על הקרקע), לרבות במקרים של הפרת ההסכם או לפי עילות הנוגעות למצבה של החברה (כגון קיומם של הליכי כינוס, פירוק וכיו"ב).

על פי הסכמי הבניה, החברה תהא אחראית לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו של אדם או לרכוש עקב ביצוע העבודות (בין באמצעות החברה ובין באמצעות אחר) ותשפה בגין כל נזק כאמור את החברה המפתחת ו/או כל צד שלישי אחר. על החברה מוטלת החובה בעריכת ביטוחים בקשר עם הבניה כמפורט בהסכמי הבניה.

במסגרת הסכמי הזכויות השונים של החברה אל מול הרשויות (בעלי הקרקע או החברה המפתחת) מוטלת על החברה החובה לטפל במגרש ולפנות ממנו כל מחזיק, מכשול, אדם וחפץ על חשבוה. כמו כן, במקרה של גילוי עתיקות לחברה לא תקומנה טענות במקרה של ביטול או צמצום העבודות והסכמי הזכויות ו/או דרישה בביצוע פעולות או הוצאות כלשהן²⁵. יצוין, כי משרד הבינוי והשיכון או גוף שלטוני מוסמך אחר רשאים להורות על הפסקת העבודות על-פי שיקול דעתה הבלעדי או "מסיבות שלטוניות".

זכויות החברה לפי ההסכמים לעיל אינן ניתנות להעברה, המחאה או דיספוזיציה בלא אישור מראש מרמ"י והחברה המפתחת (כאשר גם שינויים הוניים ומבניים עשויים להיחשב לדיספוזיציה כאמור, והכל בהתאם להוראות ההסכם הרלוונטי).

מסלולי "דירה בהנחה" – במסגרת תכנית "מחיר מופחת", החברה משתתפת במכרזים תחרותיים שמפרסמת רמ"י לרכישת זכויות חכירה בקרקעות בהן המחיר למ"ר לא עולה על 22 אלפי ש"ח, כאשר התחרות בין המציעים תהא באחת מהחלופות הבאות:

(1) תחרות על המחיר למ"ר בנוי - מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר בנוי; (2) תחרות על מחיר הקרקע -

²⁵ יצוין, כי החברה נוהגת לגשת למכרזים לאחר שבחנה את הוראות דוחות רשות העתיקות בגין אותם מקרקעין, ועד למועד התשקיף לא נעצרו עבודותיה בגין גילוי עתיקות.

המחיר למ"ר בנוי והוצאות פיתוח קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע; או – (3) תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח - המחיר למ"ר בנוי ומחיר הקרקע קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על גובה תשלום הוצאות הפיתוח. כאמור, דירות המשוקות לזכאים במסגרת מכרז דיור במחיר מופחת משוקות על-פי הגרלה.

נכון למועד התשקיף, לחברה 3 פרויקטים תחת תכנית "מחיר למשתכן" בערים אשקלון (הכולל 144 יח"ד, מתוכן 43 נמכרות בתנאי שוק חופשי) ואריאל (2 פרויקטים הכוללים 117 יח"ד ו-175 יח"ד כל אחד, מתוכן יח"ד אחת בכל פרויקט מיועדת לדיור ציבורי, 25 ו-35 יח"ד בכל פרויקט נמכרות בתנאי שוק חופשי, בהתאמה והיתר מחיר למשתכן). כמו כן, לחברה 4 פרויקטים בתכנון תחת תכנית "מחיר מופחת" בערים אשקלון (הכולל 109 יח"ד, מתוכן 37 יח"ד נמכרות בתנאי שוק חופשי) ו-3 מתחמים בירושלים (הכוללים סה"כ 342 יח"ד, מתוכן 11 מיועדת לדיור ציבורי ו-195 יח"ד נמכרות בתנאי שוק חופשי). לחברה שני פרויקטים בתכנון תחת תכנית "מחיר מטרחה" בעיר נתניה (הכולל 192 יח"ד, מתוכן 117 נמכרות בתנאי שוק חופשי) ופרויקט בתכנית "מחיר מופחת" בו זכתה החברה בחודש דצמבר 2022 בעיר פתח תקווה (הכולל 105 יח"ד, מתוכן 21 נמכרות בשוק החופשי) וטרם הושלם נכון למועד התשקיף.

(ב) פרויקטי "התחדשות עירונית" - 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 (בס"ק זה: "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 בעלי הדירות. לאחר שמושגת ההסכמה הנדרשת, מתקשר היזם עם בעלי הדירות בהסכם לביצוע הפרויקט, במסגרתו הוא מתחייב לבצע את עבודות הבניה ולמסור לבעלי הדירות דירות בבניין חדש שיוקם חלף הבניין הקיים שיהרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור בשוק את הדירות הנוספות שניתן לבנות חלף הבניין או מתחם הבניינים שנהרס.

נכון למועד התשקיף, לחברה 5 פרויקטי תמ"א 38/2 המצויים בשלבי תכנון בתל-אביב, ו-7 פרויקטי פיננסי בינוי המצויים בשלבי תכנון בהרצליה, גבעתיים, נתניה (3 פרויקטים), תל-אביב ואור יהודה. לפרטים אודות מבנה ההתקשרות עם בעלי הדירות ותנאיו של הסכם טיפוסי, ראו סעיף 6.10.1.6 להלן.

(ג) רכישת זכויות בעלות מלאות במקרקעין - במסגרת זו, מתקשרת החברה עם בעלי קרקעות שהינם גופים פרטיים או חברות, בעסקאות מכר מזומן²⁶ ו/או עסקאות קומבינציה²⁷.

יצוין, כי נכון למועד התשקיף, זכויות החברה בחלק מנכסיה אינן מוסדרות עד תום. כך למשל, בנוגע לחלק מהמקרקעין בהם רכשה החברה זכויות כאמור, קיימים הסכמי פיתוח, זכויות החברה רשומות בפנקסי רמ"י אך לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין וזאת בין היתר בשל הליכי הסדר או פרצלציה. יצוין, כי תהליכים מסוג זה עשויים לארוך זמן רב (לעיתים שנים) כמקובל בתחום ולהערכת החברה, נכון למועד התשקיף, לחברה לא קיימת חשיפה מהותית בשל האמור.

לפרטים נוספים אודות הפעילות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, ראו סעיף 6.9.4 לעיל.

6.10.1.3 אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים

הפרויקטים של החברה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים מתבצעים על-ידי החברה, המשמשת כקבלן ביצוע ראשי במסגרת תחום פעילות ביצוע עבודות קבלנות בניה (כמפורט בסעיף 6.11 להלן) (בס"ק זה: "קבלן הביצוע") ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט ("עד מפתח") החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, מסירת היחידה לרוכשי יחידות הדיור וכלה בתום תקופת האחריות והבדק.

בתמורה לביצוע עבודות הפרויקט וכל יתר התחייבויות קבלן הביצוע, זכאי קבלן הביצוע לשכר פאושלי (קבוע, סופי ומוסכם מראש) במידה והחברה מתקשרת עם יזם חיצוני או לשכר מסוג Cost+ או Cost במקרה בו החברה מבצעת עבור חברות פרויקט המוחזקות על ידיה (בס"ק זה: "שכר החוזה"). שכר החוזה צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים, על-פי מנגנון המוגדר בהסכם הרלבנטי.

הסכמי הבנייה כוללים התחייבויות של קבלן הביצוע (דהיינו, החברה בכובעה כקבלן מבצע) 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. כמו 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.

במסגרת ביצוע הפרויקטים בתחום הפעילות, החברה (כקבלן מבצע) נוהגת להתקשר עם קבלני משנה וספקים שונים לביצוע הפרויקטים (כגון קבלני שלד, אינסטלציה, ריצוף וכו').

²⁶ עסקה בה זכות החזקה המשפטית והפיזית במקרקעין נרכשת (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך פינוי פולשים הקיימים הקרקע, ככל שקיימים) בתמורה למזומן, על-פי הסדרי התשלום שנקבעו בהסכם שבין החברה לבין מוכר המקרקעין.

²⁷ עסקה בה רוכשת החברה חלק מזכויות המוכר במקרקעין, ובתמורה זכאים בעלי המקרקעין לקבלת חלק מתקבולי המכירות בגין הפרויקט או לחלק מיחידות הדיור שיוקמו במסגרת הפרויקט.

בנוסף, נוהגת החברה להתקשר עם ספקי אביזרים ומוצרים שונים (כגון ספקי בטון, ברזל וכו') וכן עם ספקי שירות שונים, לפי הצורך, לרבות לצרכי ייעוץ, ניהול מכירות ושיווק וכו'.
לפרטים נוספים אודות אופי ההתקשרות של החברה בכובעה כקבלן ביצוע עם קבלני משנה וספקים במסגרת פעילותה בתחום פעילות ביצוע עבודות קבלנות לבנייה, ראו סעיף 6.11.8 להלן.

6.10.1.4 סוגי שימושים במלאי הנמכר

המלאי בפרויקטים של החברה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים מורכב מיחידות דיור למגורים, הנמכרות לקהל לקוחות החברה. החברה, במישרין או בעקיפין באמצעות חברות המוחזקות על-ידיה, מתקשרת עם לקוחותיה בישראל בהסכמי מכר עם רוכשי יחידות הדיור. לפרטים אודות ההסכמים בין החברה לבין לקוחותיה רוכשי יחידות הדיור בפרויקטים, ראו סעיף 6.10.1.6 להלן.

6.10.1.5 מדיניות מימון הפרויקטים בתחום הפעילות

ככלל, מימון הפרויקטים של החברה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים מתבצע באמצעות הון עצמי ומאשראי בנקאי או מוסדי. האשראי הניתן לצרכי הקמת הפרויקטים הינו במסגרת שיטת "פרוייקט סגור", לפיה קיימים חשבונות נפרדים לכל פרויקט אשר בגינם ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים מרוכשי הדירות, והכספים מהם משוחררים בהתאם להתקדמות הפרויקט. האשראי כאמור מגובה בבטוחות שונות, ביניהן שעבוד על המקרקעין, על התקבולים, פוליסות הביטוח וזכויות קיימות ועתידיות נוספות בפרויקט. לפרטים נוספים אודות מימון הפרויקטים בתחום הפעילות וכן התקשרויות החברה בהסכמי מימון משלים לצורך העמדת הון עצמי, ראו סעיף 6.16.1 להלן.

6.10.1.6 התקשרות עם רוכשי יח"ד ורישום הזכויות

(א) התקשרויות עם רוכשי יח"ד בשוק החופשי

במסגרת תחום ייזום הנדל"ן למגורים, החברה נוהגת להתקשר עם רוכשי הדירות בשוק החופשי, באמצעות הסכמי מכר אשר ברובם צמודים לעליה במדד תשומות הבנייה. הסכמים אלו כוללים אבני דרך לביצוע התשלומים וכן תנאים מקובלים נוספים, לרבות כאלו הנדרשים לפי כל דין. במקרה של עיכוב במסירת הדירה כוללים ההסכמים מנגנוני פיצוי בהתאם לקבוע בחוק המכר (דירות) התש"לג - 1973.

בכפוף להוראות ההסכם, מתחייבת החברה במסגרת התקשרויותיה עם הרוכשים, לתקן על חשבונה פגמים בממכר וכן אי התאמות בין הממכר לבין תיאורו במפרט, בתקן רשמי ובהוראות הדין, באם קיימים ובאם חובת תיקונם מוטלת על החברה לפי חוזה או לפי דין, אשר יתגלו בתקופת הבדק, כהגדרתה בחוק המכר דירות. בנוסף לכך, מתחייבת החברה לתקן פגמים מסוימים שלגביהם הוכיח הקונה כי הם נובעים מתכנון, עבודה או מחומרים לקויים במשך 3 שנים שתחילתן בתום תקופת הבדק. בהקשר זה יצוין, כי בהסכמי מכר דירות של פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ראשי בלבד (להבדיל מיזם - לפרטים נוספים בגין פעילות זו ראו סעיף 6.11 להלן), כלולות פעמים רבות הוראות דומות, ולפיכך חבה החברה כקבלן בגין תיקונים ואי

התאמות כאמור לעיל במישרין אל מול הדיירים. הסכמי המכר כוללים גם התחייבות לרישום זכויות הרוכשים.

יצוין, כי לעיתים נוהגת החברה לאפשר את ביצוע עיקר התשלום בסמוך למועד המסירה של הדירה, במקרים בהם קיים עניין לעודד את קצב השיווק והמכירה של הדירות, כמו גם מתן הטבות שיווקיות נוספות כגון ביטול רכיב ההצמדה, מתן שוברי קניה למוצרי חשמל וכיו"ב. לפרטים נוספים בענין חוק מכר דירות וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר להבטחת השקעות"), ראו סעיף 6.20.1 להלן.

יצוין, כי בפרוייקטי מחיר למשתכן נוסח הסכם המכר עם הדיירים נקבע בנוסח אחיד לפי תנאי המכרז וכל שינוי בו כפוף לאישור מראש מטעם משרד הבינוי והשיכון. לפרטים בדבר גורמים חיצוניים בעלי השפעה על פעילות החברה, ראו סעיף 6.9 לעיל.

(ב) התקשרויות עם רוכשי יח"ד בפרוייקטי פינוי בינוי / תמ"א 38

במסגרת פרויקטי פינוי בינוי ו/או תמ"א 38, החברה מתקשרת עם כל אחד²⁸ מבין בעלי הדירות הקיימות בבניין (בס"ק זה: "בעל הדירה" או "בעלי הדירות", "הדירה הקיימת" ו-"הבניין הקיים", לפי העניין) בהסכם (בס"ק זה: "ההסכם") לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיקבעו בהסכם, החברה תרכוש מבעל הדירה את זכויותיו כבעלי הדירה במקרקעין (בפרוייקטי תמ"א 38/2 מדובר ברכישה של חלק מהזכויות במקרקעין, להבדיל מפרוייקטי פינוי בינוי במסגרתם מדובר ברכישה של מלוא הזכויות במקרקעין), ובתמורה לכך תהרוס החברה את הבניין הקיים ותבנה עבור בעל הדירה דירה חדשה בבניין חדש שתקים על גבי המקרקעין נשוא הבניין הקיים (בס"ק זה: "הדירה החדשה" ו-"הבניין החדש", לפי העניין).

כמו כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת לחברה בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, תעניק החברה לבעל הדירה סכום כספי לצורך תשלום דמי שכירות השווה לשכ"ד חודשי של דירה דומה בשטח לדירה הקיימת, שייקבע בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.

ההסכם כולל הוראה לפיה התחייבותו של כל אחד מבעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה), תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, וכל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהי לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה). יחד עם זאת, במקרה של הפרה של אחד מבעלי הדירות, דוגמת אי-פינוי דירתו, תקום לחברה זכות להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתוקן ההפרה הנ"ל.

תנאים מתלים - ההסכם כפוף על פי רוב להתקיימותם של תנאים מתלים כדלקמן: (1) נחתם הסכם בין החברה לבין הבעלים של הרוב המינימלי הנדרש לפי החוק בהתאם

²⁸ בהסכם קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מקרב בעלי הדירות הקיימות, כפי שנקבע בחוק עידוד פינוי ובינוי, ביחס לפרוייקט פינוי בינוי, ובחוק החיזוק, ביחס לפרוייקט תמ"א 38/2 במצב כאמור. בדרך כלל המועדים שנקבעים בהסכם יידחו למשך כל תקופת ההליכים הקשורים לטיפול בדיירים הסרבנים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, וכל עיכוב הנגרם עקב היעדר חתימת המיעוט הסרבן, לא יהווה הפרה של ההוראות הכלולות בהסכם, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

לסוג הפרויקט לצורך הגשת תביעה לאכיפת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם (בס"ק זה: "הרוב המינימאלי") תוך פרק זמן מוגדר מראש, כאשר אם וככל ומושג הרוב המינימאלי ונותרו בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, מתחייב היזם לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים" לרבות פניה בנושא למפקח על המקרקעין לפי הוראות חוק החיזוק או חוק עידוד פינוי ובינוי, והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תידרש בסופו של דבר הסכמת כלל (100%) בעלי הדירות (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין או בית המשפט המוסמך, לפי העניין; (2) הגשה ואישורה של תב"ע חדשה במקרה שנדרש אישורה לצורך ביצוע הפרויקט וכן הגשת בקשה להיתר בניה תוך פרק זמן שנקבע מראש וכן קבלת היתר בניה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע מראש; (3) חתימת הסכם ליווי עם גורם מממן תוך פרק זמן שנקבע מראש; (4) קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין שזהותו הוסכמה מראש (לרבות במסגרת דוח האפס), עד למועד מתן הודעת הפינוי מהבניין הקיים לבעלי הדירות, לפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם; (5) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם הבנקים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלף המשכנתא). יודגש, כי חלק מההסכמים כוללים רק חלק מהתנאים שצוינו. כן יודגש כי חלק מההסכמים מציינים כי אי התקיימות התנאים המתלים אין משמעה שההסכם פוקע מאליו באופן אוטומטי ואולם במקרה של אי התקיימות איזה מהם, עד למועד שנקבע לכך בהסכם, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להסכם לבטלו באמצעות משלוח הודעה למשנהו.

התחייבות למועדי ביצוע - ההסכם כולל התחייבות של החברה למועד תחילה וסיום של עבודות התכנון והביצוע וכן התחייבויות לעמידה במועדי ביצוע אחרים שנקבעו בהסכם, כאשר עיכובים בביצוע העבודות עשויים לזכות את בעלי הדירות בסעדים על-פי ההסכם ו/או על-פי הדין (כגון פיצוי כספי ו/או זכות לביטול ההסכם) אשר מידת חומרתם תלויה במשך העיכוב, והכל בכפוף לכך שעיקוב הנגרם מחמת כוח עליון או סיבה דומה או עיכוב הנובע מהפרת ההסכם על-ידי מי מבעלי הדירות אינו מקים זכות לבעלי הדירות לקבלת סעדים כלשהם. ההסכם כולל התחייבויות נוספות כגון התחייבות של בעלי הדירות לפנות את דירותיהם במועדים שנקבעו לכך בהסכם ובכפוף לאמור בו, וככל ולא עשו כן, תעמוד לחברה הזכות לפיצוי כספי בסכומים שהוסכמו, בנוסף לכל סעד אחר שיעמוד לחברה במקרה זה, לרבות סעד של ביטול ההסכם בחלוף תקופה מסוימת ותביעת כלל נזקיה מהדייר שלא פינה את דירתו בניגוד להתחייבותו.

ערבויות - בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, החברה נושאת באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר דירות, אף אם העסיקה קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור

להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכרה החברה²⁹), ומתחייבת להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר בשווי הדירה החדשה (בס"ק זה: "ערבות חוק מכר"); ערבות להבטחת תשלום דמי שכירות; ערבות בדק לתקופת הבדק; ערבות לתשלום מיסים החלים על-פי דין על הבעלים והחברה התחייבה לשאת בהם לפי ההסכם; ובחלק מהמקרים גם ערבות לרישום בית משותף ורישום זכויות הבעלים. הערבויות בד"כ צמודות למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן, לפי העניין.

לעיתים החברה מתחייבת לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה מוגבלת בתקופה שלאחר אכלוס הבניין החדש.

העברת זכויות - לפי הוראות ההסכם, החברה אינה רשאית להעביר זכויותיה בפרויקט ולעיתים אף ישנה התחייבות שלא תועבר השליטה בה עד לתום הפרויקט אלא בהסכמת בעלי הדירות. על אף האמור, בחלק מההסכמים הוכנסה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות החברה לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות היזם על פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותף/משקיע ו/או החברה הנעברת.

שדרוג/שנמוך דירות הבעלים - לרוב ההסכמים כוללים זכות של בעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי גבוה יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ובמקרה כאמור ישלמו לחברה את הפרשי השווי בין הדירות וכן אפשרות לשנמך את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי נמוך יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט ובמקרה כאמור החבר תשלם להם את הפרשי השווי בניכוי רכיב המע"מ. כמו כן, לעיתים ניתנת לבעלי הדירות אפשרות לקנות דירה חדשה נוספת בפרויקט בהנחה כפי שתיקבע במסגרת ההסכם עימם.

התחייבויות נוספות - כן כוללים ההסכמים תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר לחברה לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות החברה בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות החברה לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על-ידי הקבלן הראשי); תנאים לפניו הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על-ידי החברה; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של החברה לתיקון ליקויים ופגמים (לרבות ביחס למוצרים שיוקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) לתקופות האחריות והבדק בהתאם למועדים שנקבעו בהסכמים;

²⁹ בדומה לפרויקט יזמי רגיל בו היזם אחראי כלפי רוכשי הדירות. יצוין, כי חברות הפרויקט המשמשות כיום הפרויקט דואגות לקבל אחריות גב-אל-גב מהחברה המשמשת כקבלן הביצוע עמו התקשרו לביצוע עבודות הבניה.

התחייבות החברה לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות החברה לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה ו/או מי מטעמה במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח מטעמם (שבעלות ההתקשרות עמו תשא החברה) לשם בדיקת העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את החברה מאחריותה על פי ההסכם); התחייבות החברה למתן פיצוי מוסכם לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על פי דין) ובכלל זה במקרה של איחור במסירה אשר לעיתים יקנה זכות לחילוט ערבות חוק מכר ככל שתנאיה מאפשרים זאת.

6.10.1.7 סביבה כללית ושינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית ב - 3 השנים האחרונות

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מושפע, בין היתר, ממצבה הכלכלי והבטחוני של מדינת ישראל, זמינות ועלות מקורות מימון, שינויים רגולטוריים ומדיניות ממשלה, אינפלציה ואירועים בקנה מידה עולמי ועוד. בנוסף, מושפע התחום מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן, כאשר הביקוש שונה מאזור לאזור.

לפרטים נוספים בדבר ענף הנדל"ן למגורים בישראל והשינויים החלים בו, לרבות גורמים אשר עשויים להשפיע על הפעילות בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.9.3 לעיל וסעיף 6.20 להלן. בשנים האחרונות היקף הפעילות של החברה בתחום פעילות נדל"ן למגורים גדל עקב השתלבות החברה בפרויקטים משמעותיים, לרבות במסגרת תכניות "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת", "מחיר מטרחה" והודות לשיפור תאגידי בנקאיים ואחרים את תנאי המימון של החברה לאור גידול הפעילות.

6.10.1.8 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום ייזום הנדל"ן למגורים

כמפורט בסעיף 6.9.3 לעיל, תחום ייזום הנדל"ן למגורים בכלל וההתחדשות העירונית בפרט מושפעים, בין היתר, משינויים רגולטוריים ומדיניות ממשלתית. כמו כן, למדיניות עירונית 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 מגבלות 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

נדרשות חברות הפעילות בתחום, ובכללן החברה, לפעול, דבר אשר בא לידי ביטוי לעיתים בהתארכות הפרויקטים מעבר לצפוי, דבר שמגדיל את עלויות הפרויקטים ומשפיע על תוצאות החברה. בנוסף, מושפע התחום מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן, כאשר הביקוש שונה מאזור לאזור.

לפרטים בדבר שינויי חקיקה והשלכות המס בעלי השפעה ייחודית על תחום ייזום הנדל"ן למגורים והשלכות המס הייחודיות, ראו סעיף 6.9.4.2 לעיל וסעיפים 6.10.1.9 ו-6.20 להלן.

6.10.1.9 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום ייזום הנדל"ן למגורים

ככלל, פרויקטים של נדל"ן יזמי כפופים, בין היתר, לחבות בתשלום מס רכישה ומס שבח בגין רכישה ומכירה של זכויות במקרקעין מכוח הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963 ("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 והבניה.

בפרויקטים של התחדשות עירונית קיימות הקלות מס מסוימות, כמפורט בסעיף 6.9.3 לעיל וסעיף 6.20.3 להלן.

משטר המס שחל על תחום ייזום הנדל"ן למגורים, השינויים החלים בו 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 6.18 להלן.

6.10.1.10 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ייזום הנדל"ן למגורים

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ייזום הנדל"ן למגורים הינם כדלקמן:
(1) יכולת בנייה עצמית באמצעות החברה, ללא תלות בקבלנים ראשיים; (2) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת החברה לאור היקפם הכספי הגדול; (3) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובנייה של פרויקטים; (4) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (5) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית וביצועית גבוהה; (6) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (7) בקרה תקציבית ובקרה תפעולית איכותית על הפרויקטים השונים; (8) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של החברה לנתח, לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השוק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים.

6.10.1.11 שינויים במערך הספקים בתחום ייזום הנדל"ן למגורים

בשנים האחרונות חלה התייקריות בהתקשרויות עם קבלנים, ספקים ובחומרי הגלם בהם עושה שימוש החברה כקבלן מבצע בפרויקטים בתחום הפעילות וזאת, בין היתר, לאור זמינות כח אדם ועליה במדד תשומות הבניה. לפרטים בדבר ספקי החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.11.8 להלן.

6.10.1.12 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי הכניסה העיקריים כיום הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית וגישה למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליום, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות ייזום הנדל"ן למגורים. בנוסף, קיימת חשיבות לעתודות הקרקע הזמינות באיזורי הפעילות.

חסם היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוקי המכר), המגובות לעיתים בערבויות, כלפי רשויות וכלפי רוכשים, לרבות בעניין רישום ואחריות, מהוות אף הן חסם יציאה עיקרי.

6.10.1.13 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

התחליפים העיקריים למוצרי תחום ייזום הנדל"ן למגורים של החברה הינם דירות "יד שניה" או קבוצות רכישה העוסקות בייזום, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן למגורים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.9.5 לעיל.

6.10.1.14 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים בעניין זה ראו סעיף 6.10.13 לעיל.

6.10.1.15 הסכמי שיתוף פעולה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים

כחלק מתחום פעילות ייזום הנדל"ן למגורים, החברה נוהגת להתקשר עם צדדים שלישיים (חלקם צדדים קשורים) להקמת חברה באופן ייעודי לרכישת הנכס ו/או להקמת פרויקט (בס"ק זה: "השותפים" ו – "חברת הפרויקט", לפי העניין). כחלק מהפרוייקטים, צירוף השותפים נעשה טרם קידום פרויקטי הבנייה ולעיתים צירוף השותפים נעשה לאחר מכן אך טרם השלמת תשלום מלוא התמורה בגינו.

החברה מחזיקה ישירות בזכויות בפרויקט בדרך של פעילויות משותפות (Joint Venture) (בס"ק זה: "הפעילות המשותפת") עם צדדים שלישיים המובילים את הפרויקט ביחד עם החברה. יצוין, כי כחלק מחברות הפרויקט אופן ההתקשרות עם השותפים נעשה באמצעות ייסוד תקנון חברת הפרויקט המסדיר את היחסים בין הצדדים (ולא על בסיס הסכם נפרד). מרבית ההתקשרויות בין החברה לבין השותפים דומות במהותן ולרוב כוללות את ההוראות כמפורט להלן:

(1) ניהול חברת הפרויקט – ככלל, ניהול חברת הפרויקט נעשה ביחד עם השותף, כל בעל מניות ימנה מספר דירקטורים לפי שיעור החזקתו בחברת הפרויקט בהתאם לקבוע בהסכם או בתקנון חברת הפרויקט, לפי העניין. במרבית חברות הפרויקט, כל אחד מהמייסדים מחזיק בשיעור של 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של חברת הפרויקט ויהיה בעל מספר קולות בגין כל מניה שבבעלותו. במרבית חברות הפרויקט קבלת החלטות בחברה תתקבלנה ברוב רגיל.

(2) מימון חברת הפרויקט – לרוב מימון רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט נעשה על-ידי השקעות ו/או הלוואות בעלים על-ידי השותפים בהון חברת הפרויקט, כל אחד על-פי חלקו היחסי בחברת הפרויקט, תוך התבססות על שיעור מימון מסוים שיתקבל לצורך רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט.

רוב ההשקעות ו/או הלוואות כאמור נושאות ריבית שנתית קבועה בכפוף להוראות הדין הרלבנטי. כמו כן, בדרך כלל כל שותף מתחייב להעמיד בטוחה ו/או העמדת בטחונות נוספים (שאינם כלולים בנכסי חברת הנכס) לצורך קבלת מימון כאמור לעיל, כל אחד על פי חלקו היחסי בחברת הפרויקט בהתאם להחלטת דירקטוריון חברת הפרויקט. לעניין זה יצוין, כי לרוב בהסכמי ייסוד חברת הפרויקט נקבעות הוראות בדבר שיפוי על-ידי שותף שהפר את ההוראות האמורות לעיל את יתר השותפים בחברת הנכס וכן הוראות בדבר פיצוי מוסכם ודילול החזקות של שותף מפר.

(3) החזר השקעות ההון וחלוקת רווחים – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות לפיהן בסיומו של הפרויקט ולאחר פירעון מלוא התחייבויות חברת הפרויקט, תפרע חברת הפרויקט לשותפים את השקעות ההון שהשקיעו באופן שיפרעו תחילה סכומים שהועמדו על-ידי השותפים וזאת ביחס לסכומים שהועמדו על-ידיהם. לאחר החזר ההשקעות כאמור, חלוקת הרווחים (ככל שיהיו) הינה פרו-רטה להחזקות השותפים בחברת הפרויקט. לרוב חלוקת הרווחים (הן ביחס לעיתוי והן ביחס לעצם החלוקה) הינה על-פי החלטת דירקטוריון חברת הפרויקט.

(4) העברת זכויות – במרבית מההסכמים נקבעות הוראות בדבר העברת זכויות אשר כפופה לאישור הצד השני, הכוללות זכות סירוב ראשונה, זכות גרירה (Bring Along), במבי, זכות הצטרפות (Tag Along) וכו'. כמו כן, במרבית ההסכמים קיים מנגנון של דילול ופיצוי מוסכם במקרה של אי העמדת השקעות הון של השותפים לחברת הפרויקט.

התקשרויות עם שותפים – תיאור ביחס לפרויקטים הרלוונטיים

חלק מהפרויקטים של החברה מבוצעים על-ידי החברה בשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים, כאשר לרוב השליטה בחברות הפרויקט או בפעילות המשותפת הינה שליטה משותפת של החברה יחד עם השותף הרלוונטי.

להלן יפורטו חברות הפרויקט / עסקאות משותפות המוחזקות על-ידי החברה ביחד עם שותפים, שלהן פרויקטים בתחום ייזום הנדל"ן למגורים וכן תיאור תמציתי של מערכת היחסים בין החברה לבין השותפים:

שיטת ההצגה החשבונאית בדוחות הכספיים פעילות משותפת/עסקה משותפת	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שם השותף ושיעור החזקתו		חלק החברה בפרויקט ³⁰	שם הפרויקט /חברת הפרויקט
		שיעור החזקתו	שם השותף		
31-	השותפים התקשרו בהסכם שיתוף פעולה לצורך קידום, תכנון, ביצוע ושיווק הפרויקט הכולל בניין מגורים ואזור מסחרי משותף על המקרקעין הידועים בגוש 6212 חלקה 305 ו-306 ברחוב יהודה מכבי בתל אביב שבבעלות השותפים (כל אחת מהחלקות בבעלות אחד מהשותפים), שעיקרו כדלקמן: (1) הצדדים ישאו בכל עלויות הפרויקט לרבות הוצאות תכנון הפרויקט והקמתו בחלקים שונים; (2) הפרויקט ינוהל במשותף על-ידי הצדדים וההחלטות תתקבלנה בהסכמה פה אחד של השותפים; (3) ההסכם יהווה שיתוף במקרקעין והפרויקט יירשם כבית משותף; (4) מימון הפרויקט יעשה באמצעות חוזה ליווי בנקאי עם גורם מממן בהתאם להחלטת הצדדים כאשר כל צד יעמיד מחצית מההון העצמי הנדרש לפי הסכם המימון; (5) ניהול ושיווק הפרויקט יבוצע על-ידי השותפים בהתאם להסכמות שיתקבלו על-ידיהם; (6) הצדדים לא יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם במקרקעין ו/או בעסקה המשותפת אלא לחברה אחרת שהינה בשליטת אותו צד ו/או חברה קשורה.	50%	גבאי – ג' החדשה בתל אביב בע"מ; 2 שותפים נוספים	50%	יהודה מכבי ת"א
פעילות משותפת	הסכם שותפות מיום 27 בפברואר 2018 בין עם חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ ("גינדי"), במסגרתו הסכימו הצדדים לפעול יחד במסגרת פעילות משותפת לצורך רכישת הקרקע המוחזקת בשיעור של 68.6% על-ידי גינדי, 24.14% על-ידי החברה ויתר הזכויות מוחזקות על ידי צד שלישי, וכן תכנון, ביצוע עבודות בנייה, שיווק יחידות דיור ומכירתן בשוק החופשי במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 375 בגוש 6526, כדלקמן: (1) כל היחידות שייבנו (למעט היחידות של צד ג') יהיו בבעלות משותפת של הצדדים לפי שיעור החזקתם בפרויקט; (2) ההסכם יהווה שיתוף במקרקעין והפרויקט יירשם כבית משותף; (3) הפעילות המשותפת תהא אחראית כלפי הרוכשים בפרויקט, תטפל ותלווה את רוכשי היחידות בפרויקט, תנהל ניהול טכני ותתאם את הכנת תוכניות הביצוע, דרך מסירת הדירות ועד לתום תקופת הבדק; (4) מימון הפרויקט יעשה באמצעות חוזה ליווי בנקאי עם גורם מממן, שנקבע במועד חתימת ההסכם, כאשר כל שותף יעמיד הון העצמי הנדרש לפי הסכם המימון כל שותף לפי חלקו היחסי; (5) ההסכם כולל הוראות בדבר פיצוי מוסכם והצמדת ריבית על-ידי שותף שהפר את ההוראות האמורות לעיל וכן הוראות בדבר דילול החזקות של השותף המפר; (6) כלל ההוצאות והכנסות הפרויקט יתחלקו בין השותפים בהתאם לשיעור החזקותיו של כל אחד בפרויקט; (7) החברה תשמש כקבלן מבצע של הפרויקט בכפוף להסכם ביצוע; (8) כל צד לא יהיה רשאי למכור את זכויותיו בפרויקט אלא אם נתן זכות סירוב לצד השני וכן קיבל את הסכמת הגורם המממן ובכפוף לכך שהצד הנעבר יחתום על הסכם השותפות ויתחייב לקבל על עצמו את כל התחייבויות הצד המעביר.	74%	חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ; שותפים נוספים	26%	ליה פארק הרצליה
עסקה משותפת	הסכם מייסדים מיום 2 במאי 2021 בין סלעית א.י.ש נדל"ן בע"מ לבין רם אדרת מגורים, במסגרתו הסכימו הצדדים לפעול יחד במסגרת חברה ייעודית לצורך רכישת קרקע, תכנון, ביצוע עבודות בנייה, שיווק יחידות דיור ומכירתן בשוק החופשי במקרקעין הידועים כחלקה 63-62 בגוש 5413 בעיר לוד, כדלקמן: (1) מימון הפרויקט יעשה באמצעות חוזה ליווי בנקאי עם גורם מממן בהתאם להחלטת הצדדים כאשר כל צד יעמיד מחצית מההון העצמי הנדרש לפי הסכם המימון שיירשם כהלוואת בעלים אשר תישא ריבית בהתאם להוראות הדין; (2) ההסכם כולל הוראות בדבר שיפוי על-ידי שותף שהפר את ההוראות האמורות לעיל את יתר השותפים בחברת הפרויקט וכן הוראות בדבר דילול החזקות של שותף מפר; (3) הפרויקט ינוהל במשותף על-ידי הצדדים וההחלטות תתקבלנה בהסכמה פה אחד של השותפים; (4) ההסכם כולל הוראות בדבר העברת זכויות אשר כפופה לאישור הצד השני, הכוללות זכות סירוב ראשונה, במבי וכן זכות הצטרפות (Tag Along); (5) עם השלמת הפרויקט כל רווחי החברה יחולקו כדיבידנד בכפוף לזכויות המייסדים בחברת הפרויקט.	50%	סלעית א.י.ש נדל"ן בע"מ	50%	רם אדרת סלעית גני איילון בע"מ
עסקה משותפת	הסכם מייסדים מיום 15 במרץ 2021 בין סלעית א.י.ש בע"מ לבין רם-אדרת מגורים, במסגרתו הסכימו הצדדים לפעול יחד במסגרת חברה ייעודית לצורך רכישת קרקע, תכנון, ביצוע עבודות בנייה, שיווק יחידות דיור ושטחי מסחר ומכירתן במקרקעין במתחמים 67078, 68476 ו-68481 בשכונת "גבעת המטוס" בעיר ירושלים, כדלקמן: (1) מימון הפרויקט יעשה באמצעות חוזה ליווי בנקאי עם גורם מממן בהתאם להחלטת הצדדים כאשר כל צד יעמיד מחצית מההון העצמי הנדרש לפי הסכם המימון שיירשם כהלוואת בעלים אשר תישא ריבית בהתאם להוראות הדין; (2) ההסכם כולל הוראות בדבר דילול החזקות של	50%	סלעית א.י.ש בע"מ	50%	רם אדרת - סלעית בע"מ

³⁰ חלק החברה בחברת הפרויקט באמצעותה ו/או באמצעות חברות בנות.

³¹ נכון למועד התשקיף, טרם הבשיל שיתוף הפעולה בין החברה לשותף לכדי פעילות משותפת או עסקת תמורות כפי שמתואר לעיל.

שיטת ההצגה החשבונאית בדוחות הכספיים פעילות משותפת/עסקה משותפת	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שם השותף ושיעור החזקתו		חלק החברה בפרויקט ³⁰	שם הפרויקט /חברת הפרויקט
		שיעור החזקתו	שם השותף		
	שותף מפר; (3) הפרויקט ינוהל במשותף על-ידי הצדדים וההחלטות תתקבלנה ברוב קולות; (4) החברה תשמש כקבלן מבצע של הפרויקט בכפוף להסכם ביצוע; (5) סכום התמורה שתשולם על-ידי חברת הפרויקט לחברה ייקבע לפי הוצאותיה של החברה בתוספת רווח של 6% (+6 cost); (6) ההסכם כולל הוראות בדבר העברת זכויות אשר כפופה לאישור הצד השני, הכוללות זכות סירוב ראשונה, במבוי וכן זכות הצטרפות (Tag Along); (7) עם השלמת הפרויקט כל רווחי החברה יחולקו כדיבידנד בכפוף לזכויות המייסדים בחברת הפרויקט.				
עסקה משותפת	הסכם מייסדים מיום 27 בדצמבר 2022 בין רם אדרת מגורים לבין רובי קפיטל קרן השקעות, שותפות מוגבלת ("רובי קפיטל"), במסגרתו הצדדים הסכימו לפעול יחד במסגרת חברה ייעודית לצורך הוצאה לפועל של פרויקטים בתחום יזום הפרוייקטים בישראל במסגרת מכרזי תוכנית "מחיר מטרחה" או כל תכנית אחרת אותם יחפצו להקים הצדדים במשותף והכל במסגרת חברת פרויקט ייעודית לכל פרויקט. במסגרת ההסכם, רם אדרת מגורים הקצתה לרובי קפיטל 100 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.ג כ"א המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט בתמורה לערך הנקוב של המניות המוקצות בלבד. עיקרי ההסכם הינם כדלקמן: (1) לכל צד יהיה כוח הצבעה והחלטה שווה אשר משקף החזקה שווה בהון המניות המונפק של החברה; (2) מימון הפרוייקטים ייעשה באמצעות הלוואות מבנק/חברת ביטוח/מוסד פיננסי שיוסכם על-ידי הצדדים ובתנאי Non-Recourse לרובי קפיטל; (3) רם אדרת מגורים תעניק לחברת הפרויקט שירותי ניהול בסכום שייקבע לפי התכנית העסקית של כל פרויקט; (4) סכום ההון העצמי הנדרש לכל פרויקט יועמד על-ידי הצדדים וייקבע במסגרת התוכנית העסקית המאושרת ביחס לכל פרויקט ובהתאם להסכמות עם הגורם המממן; (5) ההון העצמי יירשם כהלוואת בעלים כאשר רם אדרת מגורים תעמיד 20% ורובי קפיטל תעמיד 80% מסך ההון העצמי; (6) הלוואות הבעלים תישא ריבית שנתית בשיעור הריבית על החוב הבכיר בתוספת 2%; (7) ההסכם כולל מנגנון חישוב להעמדת הון עצמי מעבר להון העצמי שאושר בתכנית העסקית; (8) ההסכם כולל הוראות בדבר הטלת ריבית גבוהה על שותף שלא העמיד את סך ההון העצמי שנדרש לשם ביצוע הפרויקט וכן הוראות בדבר דילול החזקות של שותף מפר; (9) ביצוע הפרוייקטים ייעשה באמצעות קבלן מבצע במחיר פאושלי ויבחר באמצעות קבלת הצעות מקבלנים; (10) החברה תהא רשאית למסור הצעה מפורטת במסגרת המכרז, ככל שלא תתקבל הצעה זולה יותר מהצעת החברה ביותר מ- 2%, תהא לחברה זכות סירוב ראשונה לשמש כקבלן הביצוע של הפרויקט; (11) כל בעל מניות יהיה זכאי למנות חבר דירקטוריון אחד בחברה; (12) החלטות אסיפת בעלי המניות ודירקטוריון החברה תתקבלנה ברוב רגיל למעט ההחלטות בנושאים המפורטים בהסכם הכוללים, בין היתר, אישור פרויקטים, אישור תכניות עסקיות, שינויים מהותיים בפרויקט וכדו'; (13) שני הצדדים התחייבו לא להעביר למעלה מ- 49% ממניות החברה המוחזקות על ידיהן רק לאחר תקופת ההגבלה של כל אחד מהצדדים כהגדרתה בהסכם; (14) ההסכם כולל הוראות בדבר העברת זכויות אשר כפופה לסיום תקופת ההגבלה של כל אחד מהצדדים הכוללות זכות סירוב ראשונה, במבוי וכדו'; (15) יתרת העודפים תחולק כדיבידנד לבעלי המניות בחברה לפי שיעור החזקותיהם רק לאחר פירעון כלל התחייבויות החברה כלפי בעליה, הגוף המממן וכדו' והכל כמפורט בהסכם.	50%	רובי קפיטל קרן השקעות, שותפות מוגבלת	50%	רם אדרת רובי פרוייקטים בע"מ
פעילות משותפת	הסכם שותפות מיום 29 בספטמבר 2016 בין החברה לבין לומינה נדל"ן בע"מ, במסגרתו הצדדים הסכימו לפעול יחד במסגרת עסקה משותפת לצורך מימוש פרויקט הריסת בניין קיים, בניה ושיווק דירות לפי תמ"א 38/2 במקרקעין הידועים כחלקה 361 בגוש 6161 המצויים ברח' המעיין 11 ו11א בגבעתיים, אשר עיקריו כדלקמן: (1) הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים וההחלטות תתקבלנה בהסכמה פה אחד של השותפים; (2) ניהול ושיווק מכירות יבוצע ע"י לומינה, העלויות ישולמו על-ידי שני הצדדים; (3) תמורת שירותי הצדדים (שירותי ניהול התכנון, ניהול השיווק והמכירות, ניהול כספי) תשלם העסקה המשותפת לכל אחד מהצדדים דמי ניהול, מדי חודש בחודשו, בגין החודש החולף, בשיעור קבוע מסך כל התקבולים, ללא מע"מ, שיתקבלו בפועל בגין מכירת יחידות העסקה המשותפת, בתוספת מע"מ כדין; (4) החברה תשמש כקבלן הראשי של הפרויקט; (5) מימון הפרויקט יעשה באמצעות חוזה ליווי בנקאי עם גורם מממן בהתאם להחלטת הצדדים כאשר כל צד יעמיד מחצית מההון העצמי הנדרש לפי הסכם המימון; (6) הצדדים לא יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם במקרקעין ו/או בעסקה המשותפת אלא בהסכמת השותף.	50%	לומינה נדל"ן בע"מ	50%	המעין 11 גבעתיים
עסקה משותפת	הסכם מיום 10 ביולי 2022 בין רם אדרת מגורים ודורמסקין השקעות בע"מ (יחדיו: "צד א'") לבין ויקטוריה פול יזמות בע"מ (בסעיף זה: "צד ב'"), במסגרתו הצדדים הסכימו לפעול יחד במסגרת חברת פרויקט לצורך ביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית במקרקעין הידועים כחלקה 99 בגוש 8262 וחלקות 113, 114, 115, ו- 22 ו- 116 בגוש 8259 השוכנות ברחובות סמילנסקי ובן יהודה בנתניה, שעיקריו הינם כדלקמן: (1) המניות הרגילות של החברה תקנינה לבעליהן את הזכות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית וכן להשתתף בחלוקת דיבידנד, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת של רכוש של החברה לפי שיעור החזקותיו של כל בעל מניות; (2) בגין כל החזקה של 25% מהון המניות המונפק של החברה, בעל המניות יהיה זכאי למנות חבר דירקטוריון אחד בחברה, לכל דירקטור יהא מספר הקולות בישיבה השווה לאחוז החזקה בהון המניות ההנהלה של בעל המניות שמינה את אותו דירקטור; (3) החלטות אסיפת בעלי המניות ודירקטוריון החברה תתקבלנה ברוב רגיל למעט החלטות לגביהן נקבע כי הן טעונות רוב של 75% באסיפה הכללית; (4) החברה תממן את פעילותה	50% - 25% בהתאמה	ויקטוריה פול יזמות בע"מ ודורמסקין השקעות בע"מ	25%	תנופה בעיר (סמילנסקי בן יהודה נתניה) בע"מ

שיטת ההצגה החשבונאית בדוחות הכספיים פעילות משותפת/עסקה משותפת	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שם השותף ושיעור החזקתו		חלק החברה בפרויקט ³⁰	שם הפרוייקט /חברת הפרוייקט
		שיעור החזקתו	שם השותף		
	מוסד פיננסי או כל גוף אחר וכן שינוי תקנון מחייב את קבלת הסכמת כל בעלי המניות מראש ובכתב. החלטה בדבר העברת מניות תהיינה נתונה לאישור דירקטוריון החברה. חברה זו הוקמה על-ידי הצדדים במטרה לאגד תחתיה מספר פרוייקטים בתחום ההתחדשות העירונית. נכון למועד התסקיף התגבשו שני פרוייקטים בתחום הפעילות אשר הקמתם עתידה להתבצע באמצעות חברה זו.				

6.10.2 תמצית התוצאות בתחום הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה בתחום פעילות ייזום הנדליין למגורים ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020-2022 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
2020	2021	2022	
88,028	312,733	329,748	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
16,488	66,795	71,195	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
7,738	14,432	11,106	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
305,944	470,412	1,082,346	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

6.10.3 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

6.10.3.1 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה

נכון למועד התשקיף, לחברה אין פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה נכון ליום 31 בדצמבר 2022.

6.10.3.2 פרויקטים בהקמה

להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים בהקמה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2022	
נתונים כספיים	
695	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
223,622	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
160,052	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
195	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
230	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
71	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו לאחר פרויקטים בהקמה 31.12.2022 ועד סמוך למועד התשקיף (לגבי פרויקטים בהקמה)

6.10.3.3 צבר הכנסות ומקדמות

להלן 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		
49,572	77,463	רבעון 1	שנת 2023
28,824	67,083	רבעון 2	
50,820	40,656	רבעון 3	
17,114	40,656	רבעון 4	
59,096	53,057	שנת 2024	
51,021	23,418	שנת 2025	
-	-	שנת 2026	
256,447	302,333	סה"כ	

הנתונים המובאים בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. נתונים אלו מבוססים על הנחות, הערכות, אומדנים ותכניות של החברה, נכון למועד התשקיף, לרבות אומדן שביצעה החברה ביחס לשיעור הביצוע הצפוי של הפרויקטים בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר ההזמנות. אין כל ודאות בהתממשותם של הערכות ואומדנים אלו, שעשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שצפתה החברה, בין היתר, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 6.25 לתשקיף.

6.10.3.4 ספקים וקבלני משנה

נכון למועד התשקיף, החברה מבצעת את הפרוייקטים אותם היא יוזמת בתחום הפעילות כקבלן ראשי במסגרת תחום פעילות ביצוע עבודות קבלנות בניה (כמפורט בסעיף 6.11 להלן). לפרטים אודות הספקים וספקי המשנה של החברה בתחום ביצוע עבודות קבלנות הבניה ראו סעיף 6.11.9 להלן.

נכון למועד התשקיף, הספקים המשמשים את החברה בתחום פעילות ייזום הנדל"ן למגורים הינם בעיקר אדריכלים ויועצים בתחום הנדל"ן. נכון למועד התשקיף, לחברה לא קיימת תלות באיזה מהספקים האמורים והסכומים המשולמים להם על-ידי החברה אינם מהותיים.

חלק מהמידע הכלול בטבלאות שלהלן לעניין הרווח הגולמי הצפוי מפרויקטים בהקמה הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד התשקיף, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם הנם שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.25 להלן.

6.10.4.1 פרויקטים בהקמה מהותיים מאוד ושאינם מהותיים מאוד (על בסיס מאוחד) ליום 31.12.2022 - נתונים כלליים (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (לפי חלק החברה):

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2022 (%)	שיעור השלמה כספי ליום 31.03.2023 (%)
כרמי אדרת	אשקלון	2019	2021	2023	100%	144	111	76%	87%
רמת אדרת מתחם צפוני	אריאל	2019	2021	2024	100%	³⁴ 116	130	37%	49%
ליה פארק ³⁵	הרצליה	2018	2020	2023	26%	53	133	76%	86%
מעין 11	גבעתיים	³⁶ 2020	2020	2023	50%	18	113	94%	100%
רמת אדרת מתחם דרומי	אריאל	2019	2022	2025	100%	³⁴ 174	127	20%	28%
MY ADERET (כרמי גת (שלב א'))	קרית גת	2021 2022	2022	2025	100%	190	108	³⁷ _	17%
סה"כ						695			

³⁴ בנטרול יחידת דיור אחת המיועדת לדיור ציבורי.

³⁵ סה"כ 87 יח"ד לבניה, מתוך 80 יח"ד לשיווק ו- 7 יח"ד מוקצות לבעלי קרקע. מספר היח"ד וההכנסות המפורטים בטבלה שלעיל מתייחסים רק ליח"ד המשוייכות לחברה, בהתאם להסכם ייחוד דירות אשר נחתם בין החברה לשותפיה בפרויקט.

³⁶ מכוח הסכם תמ"א 38/2 שנחתם עם בעלי הקרקע ביום 29.09.2016, לפיו 30 יח"ד לבניה ו- 18 יח"ד לשיווק.

³⁷ נכון ליום 31.12.2022 החברה החלה בעבודות ההקמה, אך טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה, היות ולגבי החברה מיישמת לאותו מועד הכרה בהכנסה לפי שיטת "מרווח אפס".

יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור הון עצמי שהושקע בפרוייקט (%) ³⁹	סה"כ עלויות צפויות	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2022	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים ³⁸				שם הפרויקט
							ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2022	ליום 31.03.2023	סמוך למועד התשקיף	
20,588	17.6%	28,451	-	132,798	161,249	-	137	144	144	144	כרמי אדרת
38,881	12.6%	18,659	12%	129,508	148,167	18	73	98	101	103	רמת אדרת מתחם צפוני
20,141	32%	27,384	4%	58,144	85,528	7	43	46	46	46	ליה פארק ⁴⁰
5,867	31.9%	9,479	-	20,210	29,689	-	17	18	18	18	מעין 11
49,582	8.7%	18,710	8%	195,464	214,174	31	-	143	145	149	רמת אדרת מתחם דרומי
⁴¹ 107,938	17.5%	57,369	12%	269,857	327,226	174	-	16	64	76	MY ADERET כרמי גת (שלב א')
242,997		160,052		805,981	966,033	230	270	465	518	536	סה"כ

³⁸ הסכמי מכירה מחייבים מבוססים על מכירות, אשר בגינן התקבלה מקדמה בשיעור של 15% לכל הפחות.

³⁹ בניכוי חלק ההון העצמי ששוחרר.

⁴⁰ סה"כ 87 יח"ד לבניה, מתוך 80 יח"ד לשיווק ו- 7 יח"ד מוקצות לבעלי קרקע. מספר היח"ד וההכנסות המפורטים בטבלה שלעיל מתייחסים רק ליח"ד המשוייכות לחברה, בהתאם להסכם ייחוד דירות אשר נחתם בין החברה לשותפיה בפרויקט.

⁴¹ בגין שלבים א' ו- ב'.

6.10.4.2 פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2022 - נתונים על הכנסות, עלויות ורווח גולמי שטרם הוכר (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (לפי חלק החברה):

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר, ללא מע"מ, לפי חושב צפי ההכנסות של הבלתי מכור	הכנסות צפויות			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ				סה"כ עלויות בפרויקט (בפועל + צפויה)	יתרת עלויות צפויות	עלויות שהושקעו בפועל				שם הפרויקט
				צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	יתרת סכומים לקבל מחוזים שנחתמו	מקדמות שנתקבלו	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31.03.2023	מיום 31.12.2022 עד פרסום התשקיף			אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	עלויות בנייה	קרקע, היטלות ופיתוח	
17.6%	8,629	45,910	-	-	28,791	132,458	11.0	15.9	-	-	132,798	26,643	3,687	2,491	78,911	21,066	כרמי אדרת אשקלון
12.6%	13,206	108,172	14.8	41,581	44,958	61,628	8.1	12.5	16.3	16.3	129,508	67,506	2,853	1,096	38,452	19,601	רמת אדרת מתחם צפוני אריאל
32%	15,211	44,416	33.9	31,709	11,001	42,818	27.3	39.6	31.8	31.8	58,144	7,767	884	1,472	16,711	31,310	ליה פארק הרצליה
31.9%	564	1,762	-	-	1,183	28,506	28.9	35.3	-	-	20,210	565	1,958	606	8,218	8,863	מעין 11 גבעתיים
8.7%	16,051	185,118	17.3	62,648	107,506	44,020	-	8.1	-	4.17	195,464	130,841	3,228	2,585	30,522	28,288	רמת אדרת מתחם דרומי
17.5%	57,369	326,075	16.0	273,181	46,676	7,369	-	15.7	15.4	4.15	269,857	143,478	2,673	1,594	12,156	109,956	MY ADERET כרמי גת (שלב א')
	111,030	711,453		409,119	240,115	316,799					805,981	376,800	15,283	9,844	184,970	219,084	סה"כ

יצוין כי לחברה אין פרויקט שהקמתו הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 וצפויה הכנסה בגינו במהלך שנת 2023.

6.10.4.3 פרויקטים בתכנון ליום 31.12.2022 - נתונים כלליים (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (לפי חלק החברה):

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג ליווי בנקאי לפרויקט	האם הושג היתר	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
										מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
										יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
MY ADERET כרמי גת (שלב ב')	קרית גת	06/2021 07/2022	57,318	2023	2026	100%	כן ⁴²	כן	100%	95	105	95	105
אדרת בגני איילון ⁴³	אחיסמך לוד	05/2021	33,265	2023	2026	50%	כן ⁴⁴	לא	50%	86	242	86	45188
"Nova Tower" כוכב הצפון	אשקלון	08/2021	19,945	2023	2026	100%	לא	לא	100%	-	133	109	-

6.10.4.4 פרויקטים בתכנון ליום 31.12.2022 – נתונים על הכנסות, עלויות ומחירים בפרויקט (על בסיס מאוחד) (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (לפי חלק

החברה):

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל			סה"כ יתרת עלויות צפויות	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ	חוזים תחומים ליום 31.12.2022 (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים)		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2022		חוזים תחומים ליום 31.03.2023 (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים)	הכנסות אחרות	סה"כ שטרם הוכרו הכנסות	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים תחומים	מקדמות שנתקבלו	מחיר ממוצע למ"ר, ללא מע"מ, לפיו חושב צפי הבלתי מלאי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור					
MY ADERET כרמי גת (שלב ב')	54,968	796	1,554	83,442	-	-	-	16.3 ⁴⁶	168,038	-	-	168,038	27,278	16.2%

⁴² נכון למועד התשיקף נחתם הסכם ליווי לפרויקט בשלביות, והחברה טרם עומדת בתנאי המכירה המוקדמת להפעלת שלב ב', שהינו מכירה של יחידות דיור משלב א' בסכום המהווה לכל הפחות 53% מסך ההכנסות המצטברות של שלב א' בפרויקט ולא פחות מסך של 160 מליון ש"ח (לא כולל מע"מ), לפי הגבוה מביניהם.

⁴³ הפרויקט יבוצע באמצעות חברת בה החברה מחזיקה 50%, רם אדרת סלעית גני איילון בע"מ, ואשר לגביה החברה מיישמת בדוחותיה הכספיים המאוחדים את שיטת השווי המאזני, אי לכך המלאי בגין הפרויקט אינו נכלל בסעיף מלאי בדוחותיה הכספיים של החברה.

⁴⁴ בחודש ינואר 2023 נחתם הסכם ליווי לפרויקט, אך החברה טרם עומדת בתנאים להפעלתו.

⁴⁵ בתכנון הפרויקט החברה לא ניצלה את כל שטחי השירות הקיימים בתב"ע.

⁴⁶ המחיר הממוצע נשען על מחיר המכירה הממוצע במכירות העדכניות של החברה וכי שלב ב' לא יכלול פריסייל בדומה לשלב א'.

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	הכנסות אחרות	חוזים לתומים ליום 31.03.2023 (ככל שנתמו חוזי מכירה מחייבים)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2022		חוזים לתומים ליום 31.12.2022 (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים)			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ	סה"כ יתרת עלויות צפויות	עלויות שהושקעו בפועל			שם הפרויקט
					מחיר ממוצע למ"ר, ללא מע"מ, לפיו חושב צפי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות מוקדמים שטרם הוכרו		מספר חוזים מוקדמים לתומים			תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרע, היטלים ופיתוח	
							יתרת לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו							
29.2%	37,010	126,800	476,383	-	15.8	117,554	2,291	573	2	15.5	56,524	547	1,302	31,417	אדרת בגני איילון ⁴³
11.4%	14,435	126,531	-	-	13.8	126,531	-	-	-	-	92,152	874	608	18,462	"Nova Tower" כוכב הצפון

6.10.4.5 פרטים נוספים אודות פרויקטים בתכנון ליום 31.12.2022 (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (לפי חלק החברה):

שם הפרויקט	שיעור אחזקה בפרויקט	מועד התחלת ביצוע צפוי	סוג הפרויקט	מספר דירות בפרויקט	מתוכן שוק חופשי	מתוכן מחיר מופחת	מתוכן יח"ד ציבורי	שטח מסחר במ"ר	מחזור מכירות צפוי	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	הון שהושקע ע"י החברה	חלקה של החברה בעודפים הצפויים
MY ADERET כרמי גת (שלב ב')	100%	Q3-2023	שוק חופשי	95	95	-	-	-	168,038	27,435	16%	48-	49-
אדרת בגני איילון ⁵⁰	50%	Q3-2023	שוק חופשי	86	86	-	-	-	126,800	5143,259	34%	47,584	
NOVA TOWER כוכב הצפון	100%	Q3-2023	מחיר מופחת ושוק חופשי	109	34	75	-	-	127,666	15,548	12%	6,379	21,927
גבעת המטוס מתחם 67078	50%	Q2-2024	מחיר מופחת	130	74	52	4	-	139,451	5128,539	20%	9,104	37,643

⁴⁷ בגין מתן שירותי בניה ל-10 יח"ד השייכות לצדדים שלישיים במתחם הפרויקט.

⁴⁸ ההון העצמי הושקע בשלב א'.

⁴⁹ העודפים מוצגים בשלב א' בטבלת ריכוז פרויקטים בהקמה.

⁵⁰ הפרויקט כולל 86 יח"ד ו-10 יח"ד להן ניתנים שירותי בניה.

⁵¹ הרווח הגולמי כולל גם את רווח החברה משירותי ביצוע וניהול אותן צפויה החברה לתת לעסקה המשותפת.

שם הפרויקט	שיעור אחזקה בפרויקט	מועד התחלת ביצוע צפוי	סוג הפרויקט	מספר דירות בפרויקט	מתוכן שוק חופשי	מתוכן מחיר מופחת	מתוכן יח"ד ציבורי	שטח מסחר במ"ר	מחזור מכירות צפוי	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי	הון שהושקע ע"י החברה	חלקה של החברה בעודפים הצפויים
			שוק חופשי										
גבעת המטוס מתחם 68476	50%	Q2-2024	מחיר מופחת ושוק חופשי	119	68	47	4	1,050	133,911	⁵¹ 25,814	19%	4,006	29,820
גבעת המטוס מתחם 68481	50%	Q2-2024	מחיר מופחת ושוק חופשי	93	53	37	3	-	101,865	20,834 ⁵¹	20%	2,860	23,694
חבצלת השרון	100%	Q3-2024	מחיר מטרה ושוק חופשי	186	75	111	-	-	456,181	50,315	11%	24,261	74,576
ניר צבי מתחם 67865	100%	-20241Q	שוק חופשי	200	200	-	-	860	466,928	58,580	13%	15,851	74,431
ניר צבי מתחם 67863	100%	-20241Q	שוק חופשי	200	200	-	-	1,170	459,488	48,138	10%	16,443	64,581
סירקין	50%	Q1-2025	מחיר מטרה ושוק חופשי	105	21	84	-	-	91,313	⁵² 15,026	15%	⁵³ -	15,026
סה"כ				1,323	906	406	11	3,080	2,271,642	333,488		83,229	389,282

⁵² הרווח הגולמי כולל גם את רווח החברה משירותי ניהול עבור הפרויקט. ההסכם בין החברה לבין השותף קובע כי החברה תהיה רשאית למסור הצעת מחיר לביצוע העבודות בפרויקט. הצעת החברה תיבחן על ידי החברה המשותפת במקביל לבחינתן של הצעות מחיר נוספות שיתקבלו מחברות ביצוע מקבילות. ככל שתתקבל בידי החברה המשותפת הצעה בסכום נמוך מהצעת המחיר של החברה ביותר מ- 2%, תהא החברה רשאית להשוות את מחיר הביצוע להצעה הנמוכה יותר כאמור.

⁵³ החברה השלימה את רכישת הקרקע ברבעון 1 של שנת 2023.

פרויקט "סירקין" בפתח תקווה במסגרת תכנית "מחיר מטרה"

בחודש דצמבר 2022 זכתה החברה ביחד עם שותף (רובי קפיטל בע"מ, במסגרת תאגיד מוחזק שהוקם על-ידי הצדדים כמפורט בסעיף 6.10.1.15 לעיל) ("שותף"), במכרז לביצוע פרויקט בשכונת סירקין בפתח תקווה לבניית 105 יחידות דיור על שטח של כ- 4,000 מ"ר במסגרת תכנית "מחיר מטרה" של המשרד, בעלות של כ- 30 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח. במסגרת המכרז האמור, רשאי הזוכה למכור 20% מסך יחידות הדיור לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי. מתוך סך יחידות הדיור, 84 יח"ד מיועדות להימכר לפי מחיר מטרה ו-21 יח"ד בשוק החופשי.

נכון למועד התשקיף, חלקה של החברה בפרויקט צפוי לעמוד על 50%, כאשר בהתאם להסכם המייסדים בין החברה לשותף חלק החברה בהון הנדרש לשלב הקרקע ולשלב הליווי בפרויקט צפוי לעמוד על 20% וחלקו של השותף צפוי לעמוד על 80%. בחודש מרץ 2023 החברה השלימה התקשרות עם גורם מממן וכן את תשלום יתרת התמורה.

המידע המתואר לעיל ביחס לפרויקט סירקין, לרבות זכויות הבניה בפרויקט, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית והינה כפופה להשלמת העסקאות בפועל לצורך השלבים השונים בפרויקט (בעסקאות שטרם הושלמו). התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות החברה בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצועו של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה בפרויקט), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה המשותפת לרבות השינויים בשיעורי הריבית. יודגש, כי אין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

6.10.4.7 פרויקטים שהסתיימו עד ליום 31.12.2022 (על בסיס מאוחד) - נתונים כלליים (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (לפי חלק החברה):

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
אדרת הפארק	רמלה	2018	2020	2022	100%	308	116	154,440	400,214	114,184	305,384	40,256	94,830	26.1%	23.7%	-	10.9

6.10.4.8 עתודות קרקע ליום 31.12.2022 - נתונים כלליים (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (לפי חלק החברה):

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח מ"ר	זכויות בנייה					
			עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			
										מ"ר	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד
יהודה מכבי	תל-אביב	2017	6,090	-	127	-	6,217	252	77	18	65	77	18	65	לאחר החלטת ועדה לאיחוד חלקות ובקשה להיתר
גבעת המטוס מתחם 67078 ⁵⁴	ירושלים	2021	48,930	2,481	204	-	51,615	7,657	103	130	103	103	130	103	לפני הגשה להיתר
גבעת המטוס מתחם 68476 ⁵⁴	ירושלים	2021	48,668	2,179	187	-	51,034	7,279	96 מסחר	119	1,050 מסחר	96 מסחר	119	1,050 מסחר	לפני הגשה להיתר
גבעת המטוס מתחם 68481 ⁵⁴	ירושלים	2021	34,987	1,956	150	-	37,093	4,086	93	93	103	103	93	103	לפני הגשה להיתר

⁵⁴ הפרויקט יבוצע באמצעות חברת בה החברה מחזיקה 50%, רם אדרת-סלעית בע"מ, ואשר לגביה החברה מיישמת בדוחותיה הכספיים המאוחדים את שיטת השווי המאזני, אי לכך המלאי בגין הפרויקט אינו נכלל בסעיף מלאי בדוחותיה הכספיים של החברה.

6.10.4.9 פרויקטים מותלים התחדשות עירונית ליום 31.12.2022⁵⁵ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (לפי חלק החברה) (*):

המועד הצפוי להשלמת הסטטוס התכנוני וקבלת היתר (**)	סטטוס תכנוני נוכחי	עלות בספרים ליום 31.12.2022	סטטוס הסכמים עם דיירים בפרויקט			יחס מבוקש ⁵⁷	סה"כ יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש	מספר יח"ד המיועדות למכירה	מספר יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	סוג הפרויקט	מועד חתימת הסכם ⁵⁶	עולי הגרדום
			מועד צפוי להשלמת חתימות הבעלים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הליכי תכנון	שיעור הבעלים שחתמו על ההסכם מתוך סך הבעלים								
2025	בקשה להיתר	341	-	51%	100%	2.2	22	12	10	50%	תמ"א 38/2	הסכם מיום 29.12.2021	עולי הגרדום 18-20, ת"א
2025	תנאי סף להיתר	313	-	51%	100%	2.3	21	12	9	50%	תמ"א 38/2	הסכם מיום 16.10.2018	הרוגי מלכות 14-א14, ב14, ת"א
2025	תנאי סף להיתר	141	2025	51%	90%	2.5	23	14	9	50%	תמ"א 38/2	הסכם מיום 29.12.2021	הרוגי מלכות 18-20, ת"א
2025	תנאי סף להיתר	203	2025	51%	90%	2.2	22	12	10	50%	תמ"א 38/2	הסכם מיום 10.5.2022	עולי הגרדום 2-4, ת"א
2025	תנאי סף להיתר	955	2025	51%	99%	1.8	102	42	54	50%	תמ"א 38/2	הסכם מיום 1.3.2022	לחבור 2-4-6, ת"א
2026	תבי"ע בהכנה ע"י הזום	583	2026	51%	86%	3.7	181	131	50	50%	פינוי בינוי	הסכם מיום 29.6.2021	המעגל 2, גבעתיים
2026	המתחם הוכרז, תבי"ע בהכנה	346	2026	51%	70%	3	108	72	36	50%	פינוי בינוי	הסכם מיום 31.8.2021	סוקולוב 91-95, הרצליה
2026	תבי"ע בהכנה ביוזמת הרשות המקומית	176	2025	51%	70%	2.8	78	51	27	50%	פינוי בינוי	הסכם מיום 7.12.2021	אוסטיקין 29-31א' / 31ב', נתניה
2026	תבי"ע בהכנה ביוזמת הרשות המקומית	124	2025	51%	52%	4.6	370	290	80	50%	פינוי בינוי	הסכם מיום 28.3.2022	קדושי עיראק 16-18-20-22, נתניה
2026	תבי"ע בהכנה ביוזמת הרשות המקומית	215	2025	51%	71%	3.2	273	188	85	25%	פינוי בינוי	בהחלטות החל מרבעון 2021	סמילנסקי בן יהודה, נתניה
2027	תבי"ע בהכנה ביוזמת הרשות המקומית	-	2026-	51%	62%	3	378	252	126	50%	פינוי בינוי	בהחלטות החל מרבעון 2022	כצנלסון 1-6, דגניה 9, אור יהודה

⁵⁵ בטבלה מוצגים פרויקטים בהתחדשות עירונית, בהם קיבלה החברה הודעת זכיה מנציגות הדיירים. אין כל ודאות כי הפרויקטים הנ"ל יבשילו וייבנו בפועל, וכן לגבי מועד הבשלתם ורווחיותם, אם בכלל.

⁵⁶ ככלל, החתמת הדיירים בפרויקט על ההסכם מתחילה בסמוך למועד חתימת ההסכם, מועד חתימה ההסכם מציין את המועד בו החברה השלימה את חתימתה.

⁵⁷ היחס שבין מספר יחידות הדיור אותן מבקשת החברה לכלול בפרויקט (כולל חלק בעלים) לבין חלק הבעלים על פי הסכמי ההתקשרות עימם.

המועד הצפוי להשלמת הסטטוס התכנוני וקבלת היתר (**)	סטטוס תכנוני נוכחי	עלות בספרים ליום 31.12.2022	סטטוס הסכמים עם דיירים בפרויקט			יחס מבוקש ⁵⁷	סה"כ יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש	מספר יח"ד המיועדות למכירה	מספר יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	סוג הפרויקט	מועד חתימת הסכם ⁵⁶	דפנה 41-45 קרית ביאליק
			מועד צפוי להשלמת חתימות הבעלים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הליכי תכנון	שיעור ההסכמה על מתוך סך הבעלים								
2028	תבי"ע בהכנה ע"י היוזם	-	2027	60%	71%	5	360	288	72	50%	פינוי בינוי	בהחלטות החל מרבעון 2 2023	
							1,938	1,364	568				סה"כ

(*) יצוין כי ההסכם עם הדיירים במסגרת הפרויקטים המתוארים בטבלה זו לעיל מותנה, ככלל, בתנאים המתלים הבאים, אשר נכון למועד התשקיף טרם התקיימו במלואם: קבלת הסכמה בשיעור של 80% מבין כל הדיירים, אישור תבי"ע חדשה, קבלת היתר בניה, קבלת אישור רמ"י (ככל שנדרש), קבלת ליווי פיננסי וקבלת הסכמות הבנקים של בעלי המשכנתאות לביצוע הפרויקט ועמידה בשיעור רווחיות צפוי שנקבע לפרויקט (בחלק מהפרויקטים) וכו'.

(**) יצוין כי המידע בטבלה שלעיל בדבר יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים, יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו ומשך הזמן הצפוי להשלמת הסטטוס התכנוני הנוכחי של הפרויקט ולהשלמת חתימות הבעלים, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיונה של החברה, הנחות החברה בעיתוי חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטים באישור תכנית בנין עיר מתאימה ובתנאים נוספים להוצאתו אל הפועל של כל פרויקט. יובהר כי המידע האמור יכול שלא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.25 להלן.

6.10.4.10 פרויקטים שאינם מהותיים מאד (*) ליום 31.12.2022 - פרטים נוספים (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (לפי חלק החברה):

קבלן ביצוע [ניתן כאשר הפרויקט בהקמה]				מידע על אשראי ליווי הפרויקט							שם הפרויקט	תקרת אשראי כספי	יתרה לניצול אשראי כספי לתאריך המאזן
הצמדת תמורה	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי?	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאוסלי/ כתב כמויות /אחר - פרט]	התאגיד משמש כקבלן ראשי?	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום התשקיף	ריבית צמודה/ לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse?	סה"כ אשראי	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות			
מדד תשומות הבניה	כן	הפרויקט מוחזק ב-100% והביצוע נעשה ע"י החברה	כן	כן	לא צמודה	לר	לא	148,000	7,224	148,000	58-	-	כרמי אדרת אשקלון
מדד תשומות הבניה	כן	הפרויקט מוחזק ב-100% והביצוע	כן	כן	לא צמודה	P+0.9%	לא	137,710	63,533	128,110	45,000	53,050	רמת אדרת מתחם צפוני אריאל

⁵⁸ מסגרת האשראי הכספי בוטלה בחודש מאי 2022 לאור משיכת עודפים בפרויקט.

קבלן ביצוע [ניתן כאשר הפרויקט בהקמה]				מידע על אשראי לליווי הפרויקט							יתרה לניצול אשראי כספי לתאריך המאזן	תקרת אשראי כספי	שם הפרויקט
הצמדת תמורה	כיסוי אחריות בגין קבלן ראשי?	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות /אחר – פרט]	התאגיד משמש כקבלן ראשי?	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום התשקיף	ריבית צמודה/ לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse?	סה"כ אשראי מסגרת	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות			
		נעשה ע"י החברה											
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	כן	לא צמודה	P+1%	לא	286,255	94,997	286,255	10,081	50,500	ליה פארק הרצליה ⁵⁹
מדד תשומות הבניה	כן	פאושלי	כן	כן	לא צמודה	ל.ר	לא	95,314	-	95,314	- ⁶⁰	-	מעין 11 גבעתיים
-	-	-	-	לא	לא צמודה	P+0.7%	לא	55,812	-	542	-	55,270	אדרת בגניי איילון ⁶¹
-	-	-	-	לא	לא צמודה	P+0.7%	לא	86,205	-	1,205	-	85,000	גבעת המטוס מתחם 67078 ⁶²
-	-	-	-	לא	לא צמודה	P+1.2%	לא	158,150	2,072	4,000	-	154,510	גבעת המטוס מתחם 68476 ⁶² גבעת המטוס מתחם 68481 ⁶²

(* למידע אודות פרויקט כרמי גת (שלב ב') ראו הטבלאות בסעיפים 6.10.4.3 ו- 6.10.4.4 לעיל).

⁵⁹ נתוני הפרויקט מוצגים בטבלה לפי 100%. הפרויקט מבוצע באמצעות עסקה משותפת.

⁶⁰ מסגרת האשראי הכספי בוטלה בחודש אוגוסט 2022 לאור משיכת עודפים בפרויקט.

⁶¹ נתוני הפרויקט מוצגים בטבלה לפי 100%. הפרויקט יבוצע באמצעות חברת בה החברה מחזיקה 50%, רם אדרת סלעית גני איילון בע"מ, ואשר לגביה החברה מיישמת בדוחותיה הכספיים המאוחדים את שיטת השווי המאזני.

⁶² נתוני הפרויקט מוצגים בטבלה לפי 100%. הפרויקט יבוצע באמצעות חברת בה החברה מחזיקה 50%, רם אדרת-סלעית בע"מ, ואשר לגביה החברה מיישמת בדוחותיה הכספיים המאוחדים את שיטת השווי המאזני.

6.10.5 ניתוחי רגישות

6.10.5.1 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה

השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	רמת אדרת מתחם צפוני אריאל	פרויקטים בהקמה
(4,158)	(2,079)	13,206	2,079	4,158	ליה פארק	
(3,171)	(1,585)	15,211	1,585	3,171		

6.10.5.2 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה

השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	כרמי אדרת אשקלון	פרויקטים בהקמה
2,664	1,332	8,629	(1,332)	(2,664)	רמת אדרת מתחם צפוני אריאל	
6,751	3,375	13,206	(3,375)	(6,751)	ליה פארק	
777	388	15,211	(388)	(777)	מעייין 11	
57	28	564	(28)	(57)		

6.10.6 פרויקט מהותי מאוד - "רמת אדרת" מתחם דרומי באריאל (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

להלן יובאו פרטים בנוגע לפרויקט רמת אדרת מתחם דרומי באריאל, אשר הינו פרויקט בהקמה (בס"ק זה: "הפרויקט").

6.10.6.1 הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	רמת אדרת מתחם דרומי
מיקום הפרויקט	מגרשים 404, 434, 507, ו-551 עד 556 באריאל
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט להקמת 175 יח"ד ב-16 מבנים. 139 יח"ד במסלול מחיר למשתכן, 35 יח"ד שוק חופשי ו-1 יח"ד דיור ציבורי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה דרך חברת בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי עסקי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	06/2019
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	19,895 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	03/25
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל	04/22
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2024
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי ע"י החברה
מועד התחלת עבודות הקמה	06/22
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מהונת מול רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	ל.ר.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-

6.10.6.2 מצב תכנוני של הפרויקט ליום 31.12.2022

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-28,638 מ"ר שטח דירות ברוטו מ"ר, כ-296 מ"ר מרפסות	175	-

6.10.6.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
8,325	8,325	8,325	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
17,781	17,330	19,963	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
872	6,804	33,750	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
1,451	2,149	2,585	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
28,429	34,608	64,623	סה"כ עלות מצטברת	
28,429	34,608	64,623	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	130,722	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	119	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	130,841	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	-	19.7%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	03/2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

6.10.6.4 שיווק הפרוייקט⁶³

שנת 2022	רבעון 4 2022	רבעון 3 2022	רבעון 2 2022	רבעון 1 2022		
146	5	42	99	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
18,500	652	5,372	12,476	-	יחידות דיור (מ"ר)	
14.5	15.9	12.7	11.7	-	יחידות דיור שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ⁶⁴
7.8	7.3	7.5	7.9	-	יחידות דיור מחיר למשתכן	
146	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
18,500	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
14.5	-	-	-	-	יחידות דיור שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
7.8	-	-	-	-	יחידות דיור מחיר למשתכן	
214,174	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
151,526	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
84%	-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
28	-	-	-	-	מס' יחידות דיור		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:

⁶³ לא כולל יח"ד אחת בגין דיור ציבורי. שיווק הפרויקט החל בשנת 2022. הטבלה כוללת פירוט בגין חוזים מחייבים שנחתמו בתקופות המפורטות, אף אם טרם התקבלה תמורה כלשהי במסגרתם.

⁶⁴ המחיר למ"ר רבוע מחושב לפי שטח עיקרי בלבד.

שנת 2022	רבעון 4 2022	רבעון 3 2022	רבעון 2 2022	רבעון 1 2022	
3,624	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
19,104	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
3	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך סמוך למועד התשקיף (#) / מ"ר
17.4	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד התשקיף

6.10.6.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	
29,056	44,020	עד ליום האחרון של 31.12.2022
73,495	53,711	שנת 2023
36,366	35,188	שנת 2024
12,609	18,607	שנת 2025
-	-	שנת 2026
-	-	שנת 2027 ואילך
151,526	151,526	סה"כ

6.10.6.6 אומדן שיעור רווח גולמי כולל בפרויקט

2022	
214,174	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
195,464	עלויות פרויקט צפויות
18,710	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
2,659	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
16,051	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
8.7%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
16.7	מגורים - שוק חופשי
7.8	מגורים - מחיר למשתכן

6.10.6.7 ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
6,265	3,132	16,051	3,132	6,265	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(13,084)	(6,542)	16,051	(6,542)	(13,084)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.10.6.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-	
31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	21,700	יתרות בדוח על המצב הכספי:
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-	
	הפניקס חברה לביטוח בע"מ		מוסד מלווה:
	24/3/22 ; תוספת - 5/6/19		מועד חתימה על הסכם ליווי:
	199,500		סה"כ מסגרת (ערבויות + אשראי כספי):

מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	154,506
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	פריים+0.9%-1%
מועדי פירעון קרן וריבית:	הלוואות מתחדשות לז"ק
תניות פיננסיות מרכזיות:	-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	קצב מכירות וקצב ביצוע. רווחיות מינימלית של 13%
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ל-31.12.2022:	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	קצב מכירות והתקדמות הבניה עפ"י מנגנון ושיקול דעת הבנק המלווה.
בטחונות:	שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום של מלוא זכויות החברה במקרקעין. ערבות והתחייבות לשיפוי ללא הגבלה בסכום של ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד, החברות הפרטיות שבעלותן ושל החברה.

6.10.6.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2022	פירוט	סוג	
		שעבודים	דרגה ראשונה
-	לטובת הפניקס חברה לביטוח בע"מ	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	
-	-		

6.10.6.10 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט

רווח גולמי צפוי	18,710
סה"כ התאמות לעודפים:	
הון עצמי בפרויקט	18,000
הפרשי מדידה בגין רווח גולמי צפוי לבין רווח צפוי בחשבון הליווי	12,872
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	49,582
מועד צפוי למשיכת עודפים	2023-2024
תנאים מתלים למשיכת עודפים	קצב מכירות והתקדמות הבניה עפ"י מנגנון ושיקול דעת הגוף המלווה.

6.10.7 פרויקט מהותי מאד - MY ADERET כרמי גת (שלב א') (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

להלן יובאו פרטים בנוגע לפרויקט MY ADERET כרמי גת (שלב א'), אשר הינו פרויקט בהקמה (בס"ק זה: "הפרויקט").

6.10.7.1 הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	MY ADERET כרמי גת (שלב א')
מיקום הפרויקט	גוש 2812 חלקות 43-45 מגרשים 111,112 ו-121 בקרית גת
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט להקמת 190 יח"ד ב-6 בניינים בני 8 קומות
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה דרך חברת בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי עסקי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	06/2021 - מועד רכישת 50% מהזכויות יחד עם צד ג' 07/2022 - מועד השלמת רכישת 50% מיתרת הזכויות מצד ג'
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	12,130 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	06/25
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל	09/22
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2025
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי ע"י החברה
מועד התחלת עבודות הקמה	09/22

שם הפרויקט	MY ADERET כרמי גת (שלב א')
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מהוונת מול רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-

6.10.7.2 מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-24,237 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-2,565 מ"ר מרפסות. כ-7,943 מ"ר תת קרקעי לחניון	190	-

6.10.7.3 פרטים בדבר עלויות

שנת 2021	שנת 2022	
30,169	75,671	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,455	34,285	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
181	14,829	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
294	1,594	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)
46,099	126,379	סה"כ עלות מצטברת
46,099	126,379	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	141,999	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	1,479	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	143,478	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	65_	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	06/2025	מועד השלמת בנייה צפוי

6.10.7.4 שיווק הפרויקט⁶⁶

שנת 2022	רבעון 4 2022	רבעון 3 2022	רבעון 2 2022	רבעון 1 2022	
29	22	7	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,433	2,613	820	-	-	מס' יחידות דיור (מ"ר)
15.7	15.3	17.0	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באש"ח) ⁶⁷
29	-	-	-	-	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
3,433	-	-	-	-	מס' יחידות דיור (מ"ר)
15.7	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
327,226	-	-	-	-	שיעור השיווק של הפרויקט
					סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)

⁶⁵ נכון ליום 31.12.2022 החברה החלה בעבודות ההקמה, אך טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה, היות ולגבי הפרויקט החברה מיישמת לאותו מועד הכרה בהכנסה לפי שיטת "מרווח אפס".

⁶⁶ החברה החלה בשיווק הפרויקט לראשונה בשנת 2022. הטבלה כוללת פירוט בגין חוזים מחייבים שנחתמו בתקופות המפורטות, אף אם טרם התקבלה תמורה כלשהי במסגרתם.

⁶⁷ המחיר למ"ר רבוע מחושב לפי שטח עיקרי בלבד.

שנת 2022	רבעון 4 2022	רבעון 3 2022	רבעון 2 2022	רבעון 1 2022	
54,045	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
15.3%	-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
161	-	-	-	-	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
17,120	-	-	-	-	מסי יחידות דיור יחידות דיור (מ"ר)
105,518	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
49	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד התשקיף
15.4	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד התשקיף

6.10.7.5 הכנסות שהוכרו בפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
7,369	1,151	עד ליום האחרון של 31.12.2022
6,183	28,033	שנת 2023
8,079	14,052	שנת 2024
32,414	10,809	שנת 2025
-	-	שנת 2026
-	-	שנת 2027 ואילך
54,045	54,045	סה"כ

6.10.7.6 אומדן שיעור רווח גולמי כולל בפרויקט

שנת 2022	
327,226	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
269,857	עלויות פרויקט צפויות
57,369	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
57,369	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
17.5%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
15.9	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר מגורים

6.10.7.7 ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(27,318)	(13,659)	57,369	13,659	27,318	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
14,348	7,174	57,369	(7,174)	(14,348)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.10.7.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

120,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		

60,240	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2021	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
מוסד מלווה :			
בנק דיסקונט לישראל בע"מ			
מועד חתימה על הסכם ליווי :			
13/11/22			
סה"כ מסגרת (ערבויות + אשראי כספי) :			
68 460,000			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :			
336,005			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			
פריים +1.1%-1.3%			
מועדי פירעון קרן וריבית :			
הלוואות מתחדשות לז"ק			
תניות פיננסיות מרכזיות :			
-			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :			
קצב מכירות וקצב ביצוע			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ל-31.12.2022 :			
לא			
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :			
לא			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :			
קצב מכירות והתקדמות הבניה עפ"י מנגנון ושיקול דעת הבנק המלווה. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום של מלוא זכויות החברה במקרקעין. ערבות ללא הגבלה בסכום של ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד והחברה.			
בטחונות :			

6.10.7.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2022	פירוט	סוג	
120,557	לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

6.10.7.10 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

57,369	רווח גולמי צפוי :
	התאמות לעודפים :
62,000	הון עצמי בפרויקט (ביחס לשלבים א' ו-ב') :
(11,431)	הפרשי מדידה בגין רווח גולמי צפוי לבין רווח צפוי בחשבון הליווי :
107,938	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (ביחס לשלבים א' ו-ב') :
2024-2026	מועד צפוי למשיכת עודפים :
	תנאים מתלים למשיכת עודפים :
	קצב מכירות והתקדמות הבניה עפ"י מנגנון ושיקול דעת הבנק המלווה.

6.10.8 פרויקט MY ADERET כרמי גת (שלב ב') (נתונים כספיים באלפי ש"ח) - פרטים בהתאם להוראות שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה :

⁶⁸ כולל מסגרת אשראי עבור שלב ב' של הפרויקט.

להלן יובאו פרטים בנוגע לפרויקט MY ADERET כרמי גת (שלב ב'), אשר הינו פרויקט בתכנון (בס"ק זה: "הפרויקט").

6.10.8.1 הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	MY ADERET כרמי גת (שלב ב')
מיקום הפרויקט	גוש 2812 חלקה 42 מגרשים 101 בקרית גת
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט להקמת 95 יח"ד ב-3 בניינים בני 8 קומות
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה דרך חברת בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי עסקי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	06/2021 - מועד רכישת 50% מהזכויות יחד עם צד ג' 07/2022 - מועד השלמת רכישת 50% מיתרת הזכויות מצד ג'
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	5,219 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	2026
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל	08/2023
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2026
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי ע"י החברה
מועד התחלת עבודות הקמה	08/2023
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מהוונת מול רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-

6.10.8.2 מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-12,345 שטח דירות ברוטו, כ-1,810 מ"ר מרפסות. כ-3,905 מ"ר תת קרקעי לחניון	95	-

6.10.8.3 פרטים בדבר עלויות

שנת 2021	שנת 2022		
15,085	37,835	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
7,728	17,133	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
97	1,554	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
140	796	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)	
23,050	57,318	סה"כ עלות מצטברת	
23,050	57,318	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	82,552	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	890	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	83,442	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	03/2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

6.10.8.4 שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק הפרויקט.

6.10.8.5 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

לפרטים אודות מימון שנלקח לפרויקט, ראו סעיף 6.10.7.8 אודות המימון לפרויקט כרמי גת (שלב א'), אשר כולל גם את המימון לפרויקט זה.

6.10.8.6 שעבודים המוטלים על הפרויקט

לפרטים אודות שעבודים המוטלים על הפרויקט, ראו סעיף 6.10.7.9 אודות פרויקט כרמי גת (שלב א'), המתייחס לשעבודים אשר הוטלו גם על פרויקט זה.

6.10.9 פרויקט מהותי מאד - Nova Tower שכונת "כוכב הצפון" אשקלון (נתונים כספיים באלפי

ש"ח):

להלן יובאו פרטים בנוגע לפרויקט Nova Tower אשר הינו פרויקט בתכנון (בס"ק זה: "הפרויקט").

6.10.9.1 הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	Nova Tower שכונת "כוכב הצפון" אשקלון
מיקום הפרויקט	גוש 2879 חלקות 1 ו-2 מגרשים 145 ו-205 באשקלון
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט להקמת 109 יח"ד בבניין אחד בן 21 קומות. 75 יח"ד במסלול "מחיר מופחת" ו-34 יח"ד בשוק החופשי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה דרך חברת בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי עסקי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	08/2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	3,593 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	2026
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	08/23
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2025
הסכמים עם קבלני ביצוע	-
מועד התחלת עבודות הקמה	07/23
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מהוננת מול רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-

6.10.9.2 מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 14,483 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-1,253 מ"ר מרפסות וכ-2,878 מ"ר חניון תת קרקעי	109	-

6.10.9.3 פרטים בדבר עלויות

שנת	שנת		
2021	2022		
1,690	1,690	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
16,643	16,772	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
86	875	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
139	608	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוננו)	

שנת 2021	שנת 2022		
18,558	19,945	סה"כ עלות מצטברת	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
18,558	19,945	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	מועד השלמת בנייה צפוי	

6.10.9.4 שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק הפרויקט.

6.10.9.5 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

12,958	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
16,500	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
בנק הפועלים בע"מ	מוסד מלווה:		
04/08/22 ; עדכון 16/08/21	מועד חתימה על הסכם מימון קרקע:		
12,958	סה"כ מסגרת (ערבויות + אשראי כספי):		
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
פריים + 0.7%-0.85%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
הלוואה מתחדשת לז"ק	מועדי פירעון קרן וריבית:		
-	תניות פיננסיות מרכזיות:		
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ל-31.12.2022:		
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		
ל.ר. הסכם מימון קרקע.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום של מלוא זכויות החברה במקרקעין. ערבות ללא הגבלה בסכום של ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד והחברות הפרטיות בבעלותם ושל החברה.			בטחונות:

6.10.9.6 שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2022	פירוט	סוג
12,990	לטובת בנק הפועלים בע"מ	דרגה ראשונה
-	-	שעבודים אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

6.10.10 פרויקט מהותי מאד - ניר צבי ה"רובע הבינלאומי" לוד (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

להלן יובאו פרטים בנוגע לפרויקט ניר צבי ה"רובע הבינלאומי" לוד אשר הינו פרויקט בתכנון (בס"ק זה: "הפרויקט").

6.10.10.1 הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	ניר צבי ה"רובע הבינלאומי" לוד
מיקום הפרויקט	מתחם 67863 - מגרש 309 חלק מחלקות 45 ו-47 בגוש 3969, חלקה 80 (חלקי) בגוש 3969 וחלקה 2 (חלקי) בגוש 5549 בלוד. מתחם 67865 - מגרש 305 חלק מחלקות 35 ו-47 בגוש 3969, חלק מחלקות 31 ו-48 בגוש 4228, חלק מחלקות 80, 116 ו-118 בגוש 3969 וחלק מחלקות 2, ו-3 בגוש 5549 בלוד.
תיאור קצר של הפרויקט	מתחם 67863 - פרויקט להקמת 200 יח"ד ב-4 בניינים בני 12 קומות כולל קומת מסחר של כ-860 מ"ר. מתחם 67865 - פרויקט להקמת 200 יח"ד ב-4 בניינים בני 12 קומות כולל קומת מסחר של כ-1,170 מ"ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה דרך חברת בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי עסקי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	01/2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מתחם 67863 - 6,446 מ"ר; מתחם 67865 - 6,534 מ"ר.
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	2027
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	2024
מועד סיום שיווק צפוי/במועל	2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	-
מועד התחלת עבודות הקמה	2024
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מהוונת מול רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-

6.10.10.2 מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022

סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-53,704 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-4,800 מ"ר מרפסות וכ-22,624 מ"ר חניון תת קרקעי	400	-
שטחי מסחר	2,030	-	-

6.10.10.3 פרטים בדבר עלויות

שנת 2021	שנת 2022		
19,588	330,111	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	79,226	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
211	1,571	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
63	14,603	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
19,862	425,511	סה"כ עלות מצטברת	
19,862	425,511	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

שנת 2021	שנת 2022		
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	מועד השלמת בנייה צפוי	

6.10.10.4 שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק הפרויקט.

6.10.10.5 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
378,615	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
מוסד מלווה:			
בנק לאומי לישראל בע"מ גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ - מזנין 10/01/22			מועד חתימה על הסכם מימון קרקע:
חוב בכיר - 354,615 מזנין - 30,700			סה"כ מסגרת (ערבויות + אשראי כספי):
			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
חוב בכיר - פריים + 1%-1.1% מזנין - פריים + 4.7%-4.9%			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
חוב בכיר - הלוואה מתחדשת לז"ק מזנין - הלוואה 3 שנים			מועדי פירעון קרן וריבית:
חוב בכיר - בשנת 2022 הון עצמי מינימלי המסתכם לסך של 150 מליון ש"ח ושיעור הון למאזן שלא יפחת מ-15%. בשנת 2023 הון עצמי מינימלי המסתכם לסך של 185 מליון ש"ח ושיעור הון למאזן שלא יפחת מ-17%.			תניות פיננסיות מרכזיות:
חוב בכיר - החברה התחייבה להשלים את עסקת מנורה עד לא יאוחר מתום 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם.			תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ל-31.12.2022:
לא			האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
ל.ר. הסכם מימון קרקע.			תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
חוב בכיר - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום של מלוא זכויות החברה במקרקעין. ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה וערבות מוגבלת בסכום של 509 מליון ש"ח של ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד כל אחד. מזנין - שעבוד בדרגה שניה מוגבל בסכום של 44.5 מליון ש"ח וכן ערבות של ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד בגין כל התחייבויות החברה במסגרת הסכם המימון.			בטחונות:

6.10.10.6 שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2022	פירוט	סוג	
353,225	לטובת בנק לאומי ישראל בע"מ	דרגה ראשונה	שעבודים
32,943	גמלא הראל נדליין למגורים בע"מ	דרגה שנייה	

6.10.10.7 בחינת שווי מימוש נטו (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח)

31.12.2022			נתונים לפי 100% יצוין מהו חלק התאגיד בנכס ב- %	
ניר צבי "הרובע הבינלאומי" לוד			שם הנכס	
מתחם 6,446 - 67863 מתחם 6,534 - 67865			שטח הנכס (מ"ר)	
400 יח"ד כ-53,704 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-4,800 מ"ר מרפסות וכ-22,624 מ"ר חניון תת קרקעי מסחר - 2,030 מ"ר			קיימות	פירוט של זכויות הבנייה הקיימות לעומת המתוכננות
-			מתוכננות	
בדיקה לשווי מימוש נטו באמצעות חישוב הרווח היזמי הצפוי			מודל הבחינה	
הערות	סה"כ	למ"ר	הנחות עיקריות ששימשו לצורך בחינת שווי המימוש נטו	
צפי למועד היתר Q3-2024 צפי לסיום הקמה Q3-2027			צפי למועד היתר ולהתחלת הקמה ולסיום הקמה של הפרויקט	
שלושת עסקאות השוואה נלקחו משכונת בן שמן לדירות 5 חדרים. שטח דירתי של כל דירה הינו 114, 115, 120 מ"ר והמחיר 18.3, 18.5, 18.7. מחיר ממוצע 18.4 מחיר חציוני 18.6	877,696	ליח"ד 18.4 לדירת 5 חדרים	מחיר מכירה למי"ר/ליח"ד + סה"כ הכנסות צפויות	
	48,720	למסחר 24		
	335,974	4.4	עלות הקמה ממוצעת למי"ר - בניה של יח"ד + סה"כ	
	453,696		עלויות קרקע, הקמה אחרות ועלויות כלליות נוספות - ממוצע למי"ר + סה"כ	
עלויות מימון עד סוף ההקמה	109,148		עלויות מימון	
425,511			ערך פנקסני	
453,630			שווי מימוש נטו	

6.10.11 פרויקט מהותי מאד - חבצלת השרון (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

להלן יובאו פרטים בנוגע לפרויקט חבצלת אשר הינו פרויקט בתכנון (בס"ק זה: "הפרויקט").

6.10.11.1 הצגת הפרויקט

חבצלת השרון	שם הפרויקט
מגרש 206 חלק מחלקות 31, 32 ו-43 בנתניה	מיקום הפרויקט
פרויקט להקמת 192 יח"ד ב-3 בניינים בני 17 קומות כל אחד. מתוכן 111 יח"ד במסגרת "מחיר מטרה" ו-75 יח"ד שוק חופשי.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה דרך חברת בת	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי עסקי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
03/2022	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
6,655 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט

שם הפרויקט	חבצלת השרון
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	2028
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	2024
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	-
מועד התחלת עבודות הקמה	2024
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מהוונת מול רמ"י
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פיננסי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022 6.10.11.2

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-25,482 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-1,512 מ"ר מרפסות וכ-14,910 חניון תת קרקעי	124	במכרז בו זכתה החברה נפלה טעות בתב"ע וקיימת אי התאמה בין התקנון לנספח הבינוי. עיריית נתניה מקדמת תיקון לתב"ע, הכוללת תוספת יח"ד ושטחי בניה וכן את תיקון הטעות האמורה (*). ככל שיושלם התיקון, יעמוד סה"כ היחידות על 186.
שטחי מסחר	2,500	-	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-29,184 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-2,880 מ"ר מרפסות וכ-11,910 חניון תת קרקעי	192	בהנחת תיקון הטעות בתב"ע, לפיה יתוקנו מספר יח"ד ל-186, עיריית נתניה מקדמת תב"ע הכוללת תוספת שטחי בניה שלאחריה יתווספו לחברה 6 יח"ד נוספות.
שטחי מסחר	2,500	-	

(* יובהר, כי נכון למועד התשקיף אין ודאות בדבר אישור התיקון לתב"ע הכוללת תוספת יח"ד ושטחי בניה כאמור והדבר אינו בשליטתה של החברה.

פרטים בדבר עלויות 6.10.11.3

שנת 2022		
149,500	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
35,671	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
627	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
5,203	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)	
191,001	סה"כ עלות מצטברת	
191,001	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 בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט 6.10.11.4

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק הפרויקט.

6.10.11.5 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
161,537	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
הפניקס חברה לביטוח בע"מ			מוסד מלווה:
24/05/22			מועד חתימה על הסכם מימון קרקע:
456,000			סה"כ מסגרת (ערביות + אשראי כספי):
13,400	הלוואת מזנין		
300,695			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
0.9%-0.7%+ פריים - חוב בכיר - חוב מזנין - 7%			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
הלוואה ל-24 חודשים			מועדי פירעון קרן וריבית:
-			תניות פיננסיות מרכזיות:
-			תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא		31.12.2022	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ל-:
לא			האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
ל.ר. מדובר בהסכם מימון קרקע. טרם נחתם הסכם ליווי.			תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום של מלוא זכויות החברה במקרקעין. ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה ושל הי"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד והחברות הפרטיות שבבעלותם.			בטחונות:

6.10.11.6 שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2022	פירוט	סוג	
161,562	לטובת הפניקס חברה לביטוח בע"מ	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד זכויות החברה לקבלת עודפים להפניקס לטובת פרויקט		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

6.10.11.7 בחינת שווי מימוש נטו (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח)

31.12.2022			נתונים לפי 100% יצוין מהו חלק התאגיד בנכס ב- %	
חבצלת השרון			שם הנכס	
6,655			שטח הנכס (מ"ר)	
124 יח"ד כ-25,482 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-1,512 מ"ר מרפסות וכ-14,910 חניון תת קרקעי ו-2,500 מ"ר מסחר		קיימות	פירוט של זכויות הבנייה הקיימות לעומת המתוכננות	
186 יח"ד כ-25,482 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-2,232 מ"ר מרפסות וכ-14,910 חניון תת קרקעי ו-2,500 מ"ר מסחר		מתוכננות		
בדיקה לשווי מימוש נטו באמצעות חישוב הרווח היזמי הצפוי			מודל הבחינה	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך בחינת שווי המימוש נטו			למ"ר	סה"כ
הערות				
צפי למועד היתר Q3-2024 צפי לסיים הקמה Q3-2027			צפי למועד היתר ולהתחלת הקמה ולסיים הקמה של הפרויקט	
שלוש עסקאות השוואה נלקחו משכונת עין התכלת לדירות 5 חדרים. שטח דירתי של כל דירה הינו 146 מ"ר והמחיר הינו 28.3 מחיר 27.5 ו-26, בהתאמה. מחיר ממוצע 27.3 מחיר חציוני 27.5			ליח"ד 25.6 לדירת 5 חדרים	בדיקה לשווי מימוש נטו
-			למסחר 27.1	
-			4.7	
-			-	
עלויות מימון עד סוף ההקמה			-	
191,001			ערך פנקסני	
225,069			שווי מימוש נטו	

הטבלאות שבסעיפים 6.10.4 עד 6.10.11 לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד התשקיף ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים, עיכובים אפשריים בלוחות זמנים, שינויים במחירי התשומות, או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 6.25 להלן.

6.10.12 שיווק והפצה

פעילות השיווק והמכירה של הפרויקטים למגורים מבוצעת הן באמצעות מערך שיווקי פנימי של החברה (הכולל מנהלי מכירות עובדי החברה) והן באמצעות חברות שיווק חיצוניות ומשרדי תיווך נדל"ן, וכן באמצעות פרסומים באמצעי מדיה שונים, כגון: אינטרנט, רשתות חברתיות, עיתונות מקומית וארצית וכנסי מכירות. לחברה מחלקת פניות דיירים המספקת מענה ללקוחות החברה בהתאם לצרכיהם השונים.

ההסכמים עם חברות שיווק ומשרדי תיווך כאמור נעשים בגין כל פרויקט בנפרד, כאשר במסגרת ההתקשרות מעניקה החברה לחברת השיווק או למשרד התיווך את זכות השיווק הבלעדית של

הדירות בפרויקט עד למכירת כל הדירות (בכפוף לתנאי ההסכם). בנוסף לתקציב פרסום בו נושאת החברה, החברה משלמת לחברת השיווק עמלת מכירה בגין כל דירה שנמכרת בפרויקט, למעט דירות הנמכרות לזכאי משרד השיכון, הנגזרת ממחיר המכירה (ככלל, בשיעור בסיס של בין 0.8% - 1% בגין כל מכירה, כפוף לתנאים הקבועים בכל הסכם רלוונטי).

נכון למועד התשקיף, לחברה לא קיימת תלות מאיזה מערוצי השיווק וההפצה בתחום הפעילות.

6.10.13 תחרות

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים המתחרים בתחום פעילותה של החברה, הכוללים חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, אנשים פרטיים, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת הן בשלב הייזום והן בשלב השיווק וזאת מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, כמו גם מצד חברות יזמיות מקומיות הפועלות באזורים גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק דירות "יד שנייה". יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש. עם זאת יצוין, כי מבנה הענף מבוזר מאוד ולהערכת החברה, אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח משמעותי בתחום הפעילות.

בתחום ההתחדשות העירונית באזורי הביקוש במרכז הארץ בהם פועלת החברה, התחרות בין הגופים הפועלים בענף היא עזה, במיוחד בשלב האיתור של פרויקטים חדשים והשגת הסכמות וחתומות של בעלי הדירות. על רקע זה, הפרקטיקה שהתפתחה בשנים האחרונות בקרב בעלי הדירות בבניינים המתאימים לפרויקט התחדשות עירונית 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.

היקף הפרוייקטים בהם מעורבת החברה, נכון למועד התשקיף, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרוייקטים בתחום ובהתחשב בכך שענף הנדל"ן היזמי הינו מבוזר ואין בישראל חברה המחזיקה בנתח משמעותי בתחום זה, אין באפשרות החברה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה משמעותית שלה בתחום.

יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים ופועלת באפיקים שיווקיים ומתאימה את פעילותה לקהל היעד הרלבנטי ולמתחרים בשוק בהתאם לשיקול דעתה. כמו כן, על מנת להתמודד עם התחרות מבליטה החברה את ניסיונה, המוניטין, האמינות והידע התכנוני והביצועי העשיר שלה.

6.10.14 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לחברה כלים הנדסיים המשמשים אותה בפעילותה במסגרת ביצוע הפרוייקטים בתחום הפעילות, ומהווים חלק מתחום פעילות ביצוע עבודות קבלנות בניה, כגון: מלגזות, מנופים, מכונות קידוח,

מעמיסים טלסקופיים, מחפרון, תבניות ועוד. לפרטים נוספים בדבר רכוש קבוע ומתקנים של החברה, ראו סעיף 6.12 להלן.

6.10.15 הון אנושי

לפרטים אודות ההון האנושי של החברה, ראו סעיף 6.14 להלן.

6.10.16 הון חוזר

לפרטים אודות ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 6.15 להלן.

6.10.17 השקעות

לפרטים אודות התקשרויות החברה עם שותפים להקמת חברות פרויקט במסגרת תחום הפעילות, ראו סעיף 6.10.1.15 לעיל.

6.10.18 הסכמים מהותיים

לפרטים אודות הסכמים מהותיים בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.21 להלן.

6.10.19 הסכמי שיתוף פעולה

לפרטים אודות שיתופי פעולה של החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.10.1.15 לעיל.

6.10.20 הליכים משפטיים

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים המהותיים בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.22 להלן.

6.10.21 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הפעילות

לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של תחום הפעילות, ראו סעיף 6.24 להלן.

6.10.22 גורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה, ראו סעיף 6.25 להלן.

6.11.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.11.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו

החברה עוסקת במתן שירותי קבלן מבצע בפרוייקטים להקמת מבני נדל"ן למגורים, מסחר, תעשייה ומבני ציבור, וזאת במסגרת הפרוייקטים שיוזמת החברה (ביחד עם שותפים) בתחום ייזום הנדל"ן למגורים, כמתואר בסעיף 6.10 לעיל, לטובת פרויקטים בייזום צדדים קשורים ולטובת צדדים שלישיים בפרוייקטים לבנייה ציבורית בהן מבצעת החברה את שירותי הקבלן על-פי הזמנות עבודה המתקבלות מהלקוחות. לפרטים נוספים אודות הפרוייקטים על-פי החלוקה כאמור, ראו סעיף 6.11.3 להלן.

פעילות החברה בתחום הפעילות מתאפיינת בביצוע פרויקטים למגורים, תעשייה, מסחר ומבני ציבור בהיקפים שונים המצריכים ידע הנדסי ומומחיות, ציוד הנדסי מתאים, יכולות ניהוליות מתאימות, ניסיון רב שנים, סיווג קבלני מתאים ואיתנות פיננסית. ההסמכות והסיווגים בהם הוסמכה החברה במהלך השנים (כמפורט בסעיף 6.20 להלן), מעניקים לה הרשאה חוקית ומקצועית לבצע פרויקטים על-פי הדרישות המחמירות ביותר ובהיקפים כספיים משמעותיים. החברה בעלת סיווג קבלני ג'5 (הדירוג הקבלני הגבוה ביותר), המסמיך אותה לבצע עבודות הנדסיות בהיקף כספי בלתי מוגבל.

נכון למועד התסקיף, פעילות החברה בתחום ביצוע עבודות הקבלנות לבניה כוללת: (א) 6 פרויקטים בביצוע עצמי (קרי, פרויקטים בהם החברה משמשת, כיום יחיד או עם שותף, גם כיום הפרוייקט) בערים גבעתיים, הרצליה, אשקלון, אריאל (שני פרויקטים) וקרית גת; (ב) פרויקט אחד בבביצוע עבור צדדים קשורים בעיר תל אביב (לפרטים ראו סעיף 8.3.3 בפרק 8 לתסקיף) וכן, (ג) שני פרויקטים בביצוע עבור צדדים שלישיים של מבני ציבור בערים כפר סבא ועפולה. במהלך תקופת התסקיף, השלימה החברה פרויקט אחד בביצוע עצמי, 6 פרויקטים בביצוע עבור צדדים שלישיים ופרוייקט אחד בביצוע עבור צדדים קשורים.

למועד התסקיף, החברה נוהגת לבצע את עבודות הבניה וההקמה של הפרוייקטים הנכללים בתחום הפעילות כקבלן מבצע ראשי בפרוייקט (משלב קידוח היסודות, בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר וקבלת אישור אכלוס), תוך התקשרות עם קבלני משנה בהתאם לצורך (כגון קבלני שלד, קבלני חשמל, אינסטלציה וכו'). לפרטים נוספים בדבר התקשרות החברה עם ספקים וקבלני משנה בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.11.9 להלן.

ככלל, עבודות הקבלנות מאופיינות בתקופות ביצוע ארוכות יחסית (מחזור תפעולי של כ- 3 עד 4 שנים) ובמחויבות החברה לעמידה במועדי ביצוע ומחויבות ביחס לאיכות הביצוע וטיב העבודות. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות בהסכמים בהם נוהגת להתקשר החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.11.3 להלן.

ככלל, נכון למועד התשקיף, פעילות הביצוע מבוצעת על-ידי החברה, למעט פרויקט אחד אשר בוצע על-ידי קבלן חיצוני.

6.11.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 6.20 להלן.

6.11.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

ככלל, היקף הפעילות בתחום ביצוע עבודות קבלנות בניה מושפע בעיקר מפרמטרים כלכליים במשק הכוללים, בין היתר, את הגורמים המנויים בסעיף 6.9 לעיל.

בשנים האחרונות היקף הפעילות של החברה הוסב בעיקר לביצוע עבודות לטובת פרויקטים בייזום החברה. לצד זאת, פעילות החברה כקבלן מבצע לצדדים שלישיים הצטמצמה באופן משמעותי לטובת פרויקטים בייזום החברה. במהלך תקופת התשקיף לא חלו מגמות משמעותיות ברווחיות תחום הפעילות. כמו כן, לא חלו מגמות משמעותיות ברווחיות החברה בתקופת התשקיף.

6.11.1.4 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלן

לפרטים בדבר מגמות והתפתחויות בשוק הבניה למגורים בשנת 2022, ראו האמור בסעיף 6.9.3 לעיל.

6.11.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

לעמדת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם סטנדרט בניה איכותי וגבוה לצד בקרה קפדנית על לוחות הזמנים, בטיחות ועמידה בלתי מתפשרת במחויבות החברה ללקוחותיה.

בנוסף, קיימת חשיבות מכרעת ליכולת בחירת ספקים וקבלני משנה איכותיים, מנהלי פרויקטים ואנשי מקצוע אחרים מנוסים, איתנות פיננסית (לרבות לצורך פעילות ההקמה והבניה, התאמה של מחירים לשוק המשתנה והעמדת ערבויות נדרשות לצדדים שלישיים), ומוניטין.

6.11.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

בשנים האחרונות חלה התייקרות בהתקשרויות עם קבלנים וספקים וכן בחומרי הגלם בהם עושה שימוש החברה בתחום הפעילות. זאת, בין היתר, לאור הירידה בזמינות כח אדם והעליה במדד תשומות הבניה. מחירי חומרי הגלם מושפעים מגורמים שונים וביניהם מגבלות על ייבוא וממחירי הסחורות בעולם, התמשכות העימות הצבאי בין רוסיה לאוקראינה ועוד. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.9.7 לעיל.

פרט לכך, בענף הבנייה ישנו מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים, במהנדסים והנדסאים. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראלים, קיים מחסור בעובדים ישראלים שמתאימים לעבודה בענף

הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.9.4.4 לעיל.

למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים של הספקים והקבלנים עימם מתקשרת החברה בתחום הפעילות, על יעדי הזמן המקוריים להם התחייבה החברה בפרויקטים השונים וכן על עלות העבודה בענף.

לפרטים נוספים אודות הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.11.9 להלן.

6.11.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסם הכניסה המרכזי בתחום הבנייה בישראל הינו רישוי. כאמור לעיל, כל חברת בניה מחויבת בקבלת רישיון קבלן מתאים. נכון למועד התשקיף, לחברה סיווג קבלני בלתי מוגבל של ג'5 (כמפורט בסעיף 6.20.8 להלן). מעבר לאמור, פעמים רבות נדרשת עמידה בתנאי סף נוספים מצד המזמין, כגון העמדת ערבויות, ניסיון מוכח, איתנות פיננסית וכיו"ב.

חסמי היציאה העיקריים הם משך ההתחייבויות החוזיות של החברה לצורך השלמת ביצוע העבודות וכן אחריות הניתנת למזמיני העבודה בקשר עם איכות וטיב הביצוע.

6.11.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראו סעיף 6.11.6 להלן.

6.11.2 מוצרים ושירותים

6.11.2.1 כללי

כמפורט לעיל, החברה עוסקת במתן שירותי קבלן מבצע בפרויקטים לבניית מבנים למגורים ומבני ציבור, וזאת לטובת פרויקטים בייזום החברה כיום יחיד, ביחד עם שותפים, פרויקטים בייזום צדדים קשורים, וכן לטובת פרויקטים של צדדים שלישיים כחלק מהתמודדות וזכייה במכרזים המתפרסמים על-ידי גופים ציבוריים (כגון עיריות, ארגוני שירותי בריאות וכד').

החברה נוהגת לבצע את עבודות הבניה וההקמה של הפרוייקטים בתחום הפעילות כקבלן ראשי במתכונת "עד מפתח" בפרוייקט, קרי, קבלן ראשי המקבל על עצמו את כל מלאכת הבנייה והאחריות לקבלני המשנה הכפופים לו, עד השלמת הבנייה ומסירת המפתח ללקוח הסופי, תוך התקשרות עם קבלני משנה בהתאם לצורך (כגון קבלני שלד, גמר וכד').

6.11.2.2 פרויקטים בתחום הפעילות

נכון למועד התשקיף, החברה מבצעת (או צפויה לבצע, לפי העניין) כקבלן ראשי את הפרוייקטים הבאים:

(א) פרויקטים בייזום החברה (ביחד עם שותפים)

נכון למועד התשקיף, החברה משמשת כקבלן ביצוע ראשי בכל הפרוייקטים בהם היא משמשת (ביחד עם שותפים) גם כיוזם הפרוייקט.

למידע אודות 7 פרויקטים בייזום החברה (בחלקם עם שותפים) בהם מספקת החברה נכון למועד התשקיף שירותי קבלן ביצוע ראשי, ראו סעיפים 6.10.3 עד 6.10.11 לעיל.

(ב) פרויקטים בייזום צדדים קשורים לחברה

פרוייקט עולי הגרדום 22-24, תל אביב – פרוייקט תמ"א 38/2 לבניית 24 יח"ד (מתוכן 12 לבעלי הקרקע ו-12 לשיווק) בעיר תל-אביב, שהינו פרויקט בייזום צדדים קשורים (קרי, החברה מספקת שירותי בניה לחברת תנופה בעיר (עולי הגרדום 22-24) בע"מ ("יוזם פרויקט עולי הגרדום 22-24") המוחזקת על-ידי בעלי השליטה (באמצעות חברות בבעלותם המלאה) בשיעור של 25% כל אחת, ועל-ידי דורמסקין השקעות בע"מ בשיעור של 50%. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.10.1.15 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הושלם שיעור של כ-90% מביצוע העבודות בפרוייקט. לפרטים בדבר תנאי הסכם קבלן ראשי בין החברה לבין יוזם פרויקט עולי הגרדום 22-24, שהינו צד קשור לחברה, ראו סעיף 8.3.3 בפרק 8 לתשקיף.

(ג) פרויקטים לטובת צדדים שלישיים

(1) פרויקט בית שולמית – פרוייקט להקמת בית חולים לחולים במחלות אונקולוגיות בצמוד לבית חולים 'העמק' בעפולה, בהזמנת שירותי בריאות כללית. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הושלם שיעור של כ-63% מביצוע העבודות בפרוייקט.

(2) פרויקט בית חולים מאיר – פרוייקט לביצוע עבודות בינוי וגמר באגף מיון חדש בבית החולים 'מאיר' בכפר-סבא, בהזמנת שירותי בריאות כללית. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הושלם שיעור של כ-73% מביצוע העבודות בפרוייקט.

בנוסף, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 השלימה החברה כקבלן מבצע 2 פרויקטים ציבוריים, הקמת בניין עיריית קרית ים ובניית בריכה שחיה (קאנטריל) בשכונת "הר חומה" בירושלים. לפרטים אודות תנאי הסכם ההתקשרות עם צדדים שלישיים כאמור להקמת פרויקטים בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.11.3.2 (ב) להלן.

להלן יובא פירוט אודות הפרויקטים בתחום הפעילות שנזקפו לדוחות רווח והפסד אשר ביצועם הושלם במהלך השנים 2020-2022 (באלפי ש"ח):

תקופת זקיפה לדוח רווח והפסד	הכנסות בתקופה	עלויות בתקופה	רווח גולמי שהוכר עד לתום התקופה (הפסד)	הכנסות צפויות	עלויות צפויות	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל וצפוי	שיעור רווח (הפסד) גולמי	הכנסות לקבל ליום 31.12.2022
2022	167,498	150,588	16,910	128,238	117,255	10,938	27,893	10.1%	29,785
2021	210,410	197,817	12,323	261,520	241,229	20,291	32,614	5.7%	55,295
2020	247,140	234,527	12,613	428,471	390,604	37,867	50,480	5.1%	62,811

להלן יובאו נתונים אודות הפרוייקטים של החברה בתחום הפעילות לצדדים שלישיים, אשר הינם בביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח) – נתונים כלליים:

שם הפרויקט	מועדי ביצוע		סך הכנסות בפועל	סך הכנסות צפויות	שיעור השלמה כספי ליום 31 בדצמבר לשנת		
	תאריך התחלה	תאריך סיום בניה מוערך			2022	2021	2020 ⁶⁹
פרויקט א' - מגורים	2020	2023	24,693	2,832	89.7%	44%	-
פרויקט ב' - מגורים	2020	2023	20,091	1,273	94.1%	60.1%	-
פרויקט ג' - מגורים	2020	2023	57,422	17,687	76.5%	33.6%	-
פרויקט ד' - הקמת בית חולים	2020	2023	129,684	76,895	62.8%	43%	-
פרויקט ה' - הקמת חדר מיון	2020	2023	80,406	29,551	73.1%	46.7%	-

לנתונים כלליים אודות הפרוייקטים בביצוע בהם החברה הינה גם היזם בפרויקט (ביחד עם שותפים), ראו סעיפים 6.10.3 עד 6.10.4.5 לעיל.

הטבלאות שלעיל, כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, לרבות בדבר הכנסות, עלויות הפרוייקטים ורווחיותם המתבסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתאם להסכמי ההתקשרות הקיימים של החברה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות במהלך ביצוע הפרוייקטים בשל מכלול נסיבות ובכללן עיכובים קיימים או אפשריים בלוחות זמנים מצד מזמיני העבודות, עיכובים קיימים או אפשריים מצד רשויות וכן הרחבה של הפרוייקטים המבוצעים, שינויים במחירי התשומות, לרבות שינויים במחירי חומרי הגלם וקבלני משנה או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 6.25 להלן.

⁶⁹ בשנת 2020 החברה החלה בעבודות ההקמה, אך טרם נקבע לפרוייקט שיעור השלמה, היות ולגבי הפרוייקט החברה יישמה לאותו מועד הכרה בהכנסה לפי שיטת "מרווח אפס".

6.11.2.3 ריכוז נתונים אודות פרויקטים מהותיים⁷⁰

שם פרויקט	מועד התחלה	מועד סיום צפוי	סוג החוזה	אומדן כולל (אלפי ש"ח)	שיעור השלמה כספי של הפרויקט (ב-%)			האם הרווחיות בפרויקט חיובית? (כן/לא)
					2022	2021	2020 ⁷¹	
פרויקט ד' – הקמת בית חולים	2020	2023	כמותי	206,579	62.8%	43%	-	כן
פרויקט ה' – הקמת חדר מיון	2020	2023	כמותי	109,957	73.1%	46.7%	-	כן
פרויקט ג' – מגורים	2020	2023	פאושלי	74,751	76.5%	33.6%	-	כן

הטבלאות שלעיל, כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, לרבות בדבר מועד הסיום הצפוי, אומדן הכנסות, אומדן יתרת תקבולים, אומדן יתרת תשלומים ורווחיות, המבוסס על הסכמים קיימים ועל הערכות החברה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מהצפוי, לרבות כתוצאה מעיכובים בהשלמת הפרויקטים שמקורם, בין היתר, בשינויים תכנוניים של הלקוחות, עיכובים מצד קבלני משנה ו/או של היזם ו/או מצד ספקים שונים ו/או כתוצאה משינויים בתשומות הבניה (לרבות גידול במחירי חומרי הגלם ושכר), משינויים במצב הכלכלי ו/או בשל התממשות אילו מגורמי הסיכון המופיעים בסעיף 6.25 להלן.

6.11.3 לקוחות

6.11.3.1 כללי

נכון למועד התשקיף, במסגרת תחום הפעילות החברה מעניקה שירותים בעיקר לפרויקטים בהם היא משמשת כיזם הפרויקט (לבדה או ביחד עם שותפים). בנוסף, לחברה פרויקט אחד בביצוע שהינו פרויקט בייזום צדדים קשורים וכן פרויקטים לטובת צדדים שלישיים אשר לרוב הינם גופים מוסדיים (כגון רשויות מקומיות וארגוני שירותי בריאות, כמפורט בסעיף 6.11.1 לעיל.

על-פי רוב, הזמנות עבודה על-ידי לקוחות שהינם גופים מוסדיים נעשות בדרך של מכרז פומבי או מכרז סגור אותו מפרסם מזמין העבודה לקבלני הביצוע. במסמכי המכרז כאמור נקבעים בדרך כלל תנאי סף הנדסיים, פיננסיים וסיווג קבלני הנדרשים על-מנת להשתתף במתן ההצעות הכספיות לפרויקט במסגרת המכרז.

לצורך ביצוע הפרויקטים כקבלן מבצע, החברה נוהגת להתקשר עם מזמין הפרויקט בהסכם ביצוע המסדיר את אופן ביצוע הפרויקט (בס"ק זה: "**הסכמי הביצוע**"), ובין היתר, את התמורה ואופן תשלומה, הפקדת ערבויות ביצוע

⁷⁰ "פרויקט מהותי" - הינו פרויקט אשר: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מצבר ההכנסות של החברה (במאחד) (קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים); או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו ב- 2022 מהווה חמישה (5%) או יותר מסך הכנסות החברה (במאחד) באותה תקופה.

⁷¹ בשנת 2020 החברה החלה בעבודות ההקמה, אך טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה, היות ולגבי הפרויקט החברה יישמה לאותו מועד הכרה בהכנסה לפי שיטת "מרווח אפס".

וערבויות בדק, שיעור דמי עיכובן להבטחת השלמת ביצוע העבודות, פיצויים מוסכמים בגין איחורים ואחריות הקבלן לבדק ותיקונים והגבלות על שינוי בבעלות או בשליטה (ישירה או עקיפה) בקבלן.

6.11.3.2 להלן יפורטו תנאי ההתקשרות העיקריים של החברה עם לקוחותיה השונים בתחום הפעילות:

(א) התקשרויות במסגרת פרויקטים בייזום החברה, בייזום יחד עם שותפים ופרויקטים בייזום צדדים קשורים

לצרכי ביצוע העבודה כקבלן ראשי ("עד מפתח") במסגרת פרויקטים בייזום החברה ופרוייקטים בייזום עם צדדים קשורים, אשר הינם פרויקטים למגורים, מתקשרת החברה עם המזמין (היזם בפרויקט, שהינו חברה המוחזקת על-ידי החברה ביחד עם שותף או עסקה משותפת בהסכם המסדיר את אופי מתן השירותים והתחייבויות הצדדים).

התמורה בהסכמי הביצוע הינה מסוג פאושלי (סכום קבוע מראש לכלל העבודה, ההוצאות והתקורות בגינה והכל בהתאם לשיעורים, לתנאים ולמועדים המפורטים בהסכם), Cost או Cost+. ההסכמים כוללים מנגון לעדכון התמורה לפי עילות מוגדרות בלבד (לרוב בגין שינויים מהותיים בעבודות המוזמנות או בגין התאמות מסוימות של דיירים). התמורה כאמור משולמת לפי אבני דרך הקבועות בהסכם, לרוב בתנאי שוטף + 45-15 (מועד התשלום האחרון ואישור החשבון הסופי משולם לרוב בתנאי שוטף ארוכים יותר, והכל בהתאם לקבוע בהסכם).

הסכמי הביצוע כוללים הוראות בדבר הליכי מסירה של הדירות ותיקון ליקויים במהלך הבניה, בעת המסירה ולאחריה. יצוין, כי בהתאם לאופיים של הסכמי לוי בפרוייקטי נדל"ן יזמי, ככלל, נדרש היזם (מזמין העבודה) לקבל את אישור המלווה לביצוע כל תשלום לחברה בגין שירותי הקבלנות אותם היא מעניקה. הסכמי הביצוע כוללים אבני דרך ומועדים מוגדרים להתקדמות קצב הבניה בפרוייקט ומועד כולל לסיום הבניה ומסירת הדירות. ככלל, החברה אינה רשאית להעביר, להסב, להמחות או לשעבד את זכויותיה מכח ההסכמים ללא קבלת אישור מראש מטעם המזמין.

החברה מתחייבת במסגרת הסכמי הביצוע לבצע את העבודות בטיב וברמה גבוהים ובהתאם לתנאי התכניות והמפרטים המצורפים להסכמים ולפי כל דין. ההסכמים כוללים הוראות בדבר מינוי בעלי תפקידים, לרבות מנהל עבודה, מהנדס לפרויקט, אחראי בטיחות וכיו"ב.

במסגרת ההסכמים החברה כקבלן בפרויקט מקבלת על עצמה כלפי המזמין והנהנים את התחייבויות "המוכר" והקבלן המופיעות בחוקי המכר הנוגעים לפרויקט, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות כל אחריות לטיב הבניה ולשנות בדק ואחריות ולרבות כל הקשור לעמידה בהתחייבויות לגבי מועד מסירת יחידות הדירור (למעט התחייבויות הנוגעות לרישום זכויות של דיירים והבטחת

תשלומיהם). בנוסף, כוללים ההסכמים הסדרי שיפוי ופטור נרחבים בגין נזקים, תביעות, דרישות, ליקויים, אי התאמות, וכיו"ב לטובת מזמין העבודות ונציגיו, הבנק המלווה את הפרוייקט וכן לטובת צדדים שלישיים. החברה הינה האחראית, בין היתר, לנושאי הבטיחות באתר וכן לקיום כל הוראות הדין בנושא זה.

יצוין, כי ככלל ובהתאם לקבוע בהסכמים, לקבלן לא תהא זכות לעיכוב הבניה או להאטת העבודות באופן חד צדדי, וזאת גם במקרים של מחלוקות בין הצדדים.

עוד יצוין, כי ההסכמים קובעים מנגנון פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק לעיכוב בסיום העבודות ומסירת הדירות (העשויים להגיע לכדי סכומים מצטברים מהותיים בעיקר כתלות במשך העיכוב).

ההסכמים כוללים עילות אשר בהתקיימן תהא למזמין הזכות להביא את ההסכם לכדי סיום (בכפוף לתקופות ריפוי, ככל שרלוונטי). עילות אלו כוללות, בין היתר, הפרה יסודית של ההסכם, אי עמידה בלוחות זמנים והפסקת עבודה לתקופות העולות על אלו הנקובות בהסכם, הפרת התחייבויות הנוגעות לבטוחות, טיב העבודות ואחריות, הפרה של הוראות הדין, עילות הנוגעות להליכי כינוס, הקפאת הליכים, פירוק, הטלת עיקולים (לפי תנאים מסוימים) מינוי נאמן לקבלן וכיו"ב, קיומם של אירועים הפוגעים ביכולת הקבלן לבצע את התחייבויותיו וכן עילות הנוגעות לפגיעה ברישיון הקבלן של החברה וקיומם של הליכים פליליים. במקרה של הפרת הסכם יחולו הסעדים הקבועים בהסכם, הכוללים, בין היתר, בכפוף לתנאי ההסכם: הזכות להביא את ההסכם לכדי סיום, זכאות לפיצוי בגין נזקים ואובדן ו/או כל סעד אחר לפי כל דין. ככל שהמזמין או מי מטעמו יידרשו בביצוע מי מהתחייבויות החברה על פי ההסכם תחוייב החברה בגין כל הוצאה כאמור ובתוספות מוסכמות הקבועות בהסכם, לפי העניין.

ככלל, בהסכמי הביצוע של החברה לטובת צד ג', החברה נוהגת להעמיד בטחונות נוספים לטובת המזמינים, לרבות: ערבות ביצוע בנקאית המוחלפת בערבות בדק (שתעמוד בתוקפה למשך כל תקופות הבדק והאחריות לפי ההסכם ו/או תיקון הליקויים, ככל שיהיו, לפי המאוחר ותפחת בהתאם להוראות ההסכם), שטר ביטחון חתום בידי החברה בסכום השווה לכ-5% מסכום התמורה (צמוד) וכן דמי עיכובן (כ-10%-5 מכל חשבון מאושר).

הסכמי הביצוע כוללים זכויות קיזוז ועיכובן בידי המזמין, לרבות במקרים של ליקויים או חבות בשיפוי/כיסוי נזק. כמו כן, כוללים ההסכמים הוראות הנוגעות לרכישת פוליסות ביטוח הכוללות את הקבלן, המזמין והגורם המממן כמבוטחים נוספים תוך שעבוד הפוליסה לגורם המלווה. ככלל, כוללים ההסכמים מנגנוני בוררות מוסכמים.

לפרטים בדבר התקשרויות לביצוע פרויקטים בייזום צדדים קשורים ראו סעיף 8.3.3 בפרק 8 לתשקיף.

(ב) התקשרויות במסגרת ביצוע פרויקטים לטובת צדדים שלישיים

לרוב, לקוחות החברה במסגרת פרויקטים אלו הינם מוסדות ציבוריים (כגון עיריות, ארגוני שירותי בריאות וכד') המתאפיינים באיתנות פיננסית ויציבות, ומנגד לעתים בעיכובים בגבייה הנובעים מהליכים ממושכים של אישור חשבונות.

התקשרות החברה בפרויקטים החיצוניים מתבצעת באמצעות הליך של מכרז תחרותי. ככלל, תהליך ההתקשרות עם מזמין העבודה במסגרת ההליך המכרזי אורך מספר חודשים, ובמסגרתו יכולת המיקוח של החברה ביחס לתנאי ההתקשרות מוגבלת. מרבית הסכמי הפרויקטים החיצוניים מנוסחים באופן חד צדדי לטובת מזמין העבודה.

התמורה משולמת בשיטת "כמויות למדידה", המושתתת על מדידת כמויות עבודה שבוצעו בפועל לפי קצב התקדמות, בהתאם לכתב כמויות ומחירים ועל פי מדידות בשטח. סוג זה של פרויקטים הינו בעל רמת סיכון נמוכה יחסית לאור שיטת חישוב התמורה. התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה. לרוב, תנאי התשלום לחברה הינם שוטף + 60-45 ממועד הגשת החשבון.

מזמין העבודה רשאי לשנות את לוחות הזמנים של ביצוע הפרויקט ולהורות על הפסקת הביצוע לזמן קצוב או לצמיתות מבלי שאירעה הפרה מצד החברה וזאת בכפוף לתשלום פיצויים.

ברוב ההסכמים קיים מנגנון פיצוי שעל החברה לשלם במקרה של פיגורים מצידה, המתייחס לפער בין מועד ביצוע העבודות לבין לוח הזמנים הקבוע בחוזה, או במקרה של ביצוע עבודה לקויה או אי-ביצוע העבודה באיכות הנדרשת.

בהסכמים כלולה התחייבות של החברה לתקופות בדק ואחריות לעבודות המבוצעות וזאת לתקופה קצובה שתחילתה לאחר מועד סיום העבודות וסופה בין 3 ל - 7 שנים כתלות בסוג העבודה.

החברה אינה רשאית להעביר, להסב, להמחות או לשעבד את זכויותיה מכח ההסכמים ללא קבלת אישור מראש מטעם המזמין. כמו כן, נדרש אישורו גם ביחס לזהות קבלני המשנה וספקי חומרי הגלם השונים, והכל בהתאם לקבוע בהסכם.

במסגרת הסכמי הביצוע בפרויקטים הללו נדרשת החברה בדרך כלל להעמיד ערבויות ביצוע וערבויות בדק.

6.11.3.3 להלן פרטים אודות לקוחות שההכנסות מהם היוו 10% או יותר מסך ההכנסות של החברה (במאוחד) בכל אחת מהשנים 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

2021		2022		שם לקוח
סך ההכנסות מהלקוח	שיעור מסך ההכנסות במאוחד	סך ההכנסות מהלקוח	שיעור מסך ההכנסות במאוחד	
91,363	17%	78,169	16%	לקוח א'

6.11.4 שיווק והפצה

נכון למועד התשקיף, החברה לא נוהגת לבצע פעילות שיווק והפצה בתחום הפעילות.

6.11.5 צבר הזמנות

להלן נתונים מצרפיים בדבר ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזים מחייבים מפרוייקטים בביצוע בשנים 2022-2024 ואילך (באלפי ש"ח):⁷²

צבר הזמנות ליום 31.12.2021	צבר הזמנות ליום 31.12.2022	
35,058	ל.ר.	רבעון 1 2022
35,058	ל.ר.	רבעון 2 2022
35,058	ל.ר.	רבעון 3 2022
35,058	ל.ר.	רבעון 4 2022
140,233	ל.ר.	סה"כ לשנת 2022
30,308	32,059	רבעון 1 2023
30,308	32,059	רבעון 2 2023
30,308	32,059	רבעון 3 2023
30,308	32,059	רבעון 4 2023
121,233	128,238	שנת 2023
-	-	שנת 2024 ואילך
261,466	128,238	סה"כ

יצוין כי חלק מצבר ההזמנות שלעיל כולל הזמנות הנקובות בש"ח עם מנגנון הצמדה מלא למדד תשומות הבניה, כך שסכומי הצבר עשויים להשתנות בהתאם לתנודות במדד.

הנתונים בסעיף זה בדבר תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות ותוכניות החברה ואין כל ודאות בהתממשותו במידה והתחזיות עליהן מבוססות התוכניות לא יתמשו וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 6.25 להלן.

6.11.6 תחרות

בישראל פועלים קבלנים, ביניהם מספר גופים גדולים הפועלים בתחום במשך שנים ומתחרים על ביצוע הפרוייקטים הבינוניים והגדולים. להערכת החברה, מידת התחרותיות בתחום והשפעתה על החברה נגזרות, בין היתר, מהיקף התחלות הבניה והיקף תקציבי הממשלה ומוסדותיה המופנים לעידוד תחום הפעילות.

⁷² לא ניתן מידע אודות צבר הזמנות סמוך למועד התשקיף, היות ואינו שונה מהותית מצבר ההזמנות ליום 31.12.2022.

ענף קבלנות הבניה למגורים מאופיין בתחרות עזה ובביזור רב (מספר גדול מאד של קבלנים קטנים עד בינוניים ומספר מצומצם יותר של קבלני בניה גדולים, כגון: אשטרום, מנרב, שיכון ובינוי, שפיר הנדסה, אפריקה ישראל וכיו"ב).

נכון למועד התשקיף, לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בענף קבלנות הבניה בישראל, אולם, להערכת החברה, חלקו של כל אחד מהמתחרים הפועל בשוק אינו עולה על אחוזים בודדים. לפרטים נוספים בדבר התחרות בענף הבניה למגורים, ראו סעיף 6.9.3 לעיל.

6.11.7 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לחברה כלים הנדסיים המשמשים אותה בפעילותה, כגון: מלגוזות, מנופים, תבניות וכו'.

לפרטים נוספים בדבר רכוש קבוע ומתקנים, ראו סעיף 6.12 להלן.

6.11.8 הון אנושי בתחום הפעילות

לפרטים אודות ההון האנושי של החברה, ראו סעיף 6.14 להלן.

6.11.9 חומרי גלם וספקים

לצרכי ביצוע עבודות הבניה בתחום הפעילות, בהתאם לצורך וכתלות בהסכמים של החברה עם קבלני המשנה שלה, נוהגת החברה להתקשר עם ספקים מישראל. חומרי הגלם העיקריים המשמשים בתחום ביצוע עבודות הבנייה הינם חומרי ברזל, פלדה, בטון וחומרי חציבה, בלוקים, חומרי איטום, עץ ומוצריו, חומרי ריצוף וחיפוי, סולר ועוד. בנוסף, לחברה ספקי מוצרים שונים כגון מעליות, מטבחים, כלים סניטרים ועוד. כמו כן, רוכשת החברה מכוונות שונות וציוד הנדסי, בהתאם לצורך.

הספקים העיקריים בתחום הפעילות הינם קבלני משנה שונים לביצוע הפרוייקטים (כגון קבלני שלד, קבלני חשמל, קבלני איטום, אינסטלציה וכו'). בנוסף, נוהגת החברה להתקשר עם ספקי אביזרים ומוצרים שונים (כגון ספקי מעליות, מטבחים, כלים סניטרים ועוד) וכן עם ספקי שירות שונים, לפי הצורך, לרבות לצרכי ייעוץ, תכנון ופיקוח, אדריכלות ושיווק. נכון למועד התשקיף, לחברה לא קיימת תלות במי מנותני השירותים או מקבלני המשנה והסכומים המשולמים לא מגיעים לכדי סכומים מהותיים לחברה.

הסכמי החברה עם הספקים השונים משתנים בהתאם לזהות הספק והמוצר. ככלל, תנאי התשלום הקבועים בהם הינם שוטף + 95-35.

מחירי חומרי הגלם מושפעים מגורמים שונים וביניהם ממגבלות על ייבוא, עלויות הובלה, שערי חליפין וממחירי הסחורות בעולם. לפרטים נוספים אודות העליה במחירי חומרי הגלם, ראו סעיף 6.9.4.4 לעיל.

לרוב קבלני המשנה מעמידים בטחונות לטובת החברה, כגון: עכבונות בגובה של עד 7% וכן ערבות ביצוע וערבות בדק שהינן ערבויות בנקאיות אוטונומיות. תנאי התשלום תחת ההסכמים עם קבלני המשנה הינם לרוב בתנאי שוטף פלוס 95-20. חלק מההסכמים הינם מסוג פאושלי וחלק לפי מדידה.

במקרים בהם נדרש רישיון קבלן מצד קבלן המשנה מוודאת החברה טרם ההתקשרות כי לקבלן רישיון מתאים. ככלל, מעניקים קבלני המשנה לחברה תקופות בדק ואחריות לפי

חוק מכר דירות (בהתאם לרלוונטי). אחריות הספקים עמם נוהגת החברה להתקשר הינה בהתאם למדיניות הספק. למועד התשקיף, מחזיקה החברה ברישיונות וסיווג קבלני הנדרשים לפעילותה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.20.8 להלן.

בנוסף, החברה רוכשת פוליסות ביטוח בגין הפרוייקטים השונים ודורשת מהקבלנים השונים לבטח את עבודתם באתר (כאשר שימוש בתקבולי הביטוח יעשה בהתאם לקבוע בהסכם בין הצדדים, לקבוע בפוליסות הרלוונטיות ובכפיפות להסכמי הליווי של הפרוייקטים). יצוין, כי החברה נוהגת לכלול את הקבלנים במסגרת הפוליסה שלה ולקזז את העלויות מול התמורה לקבלן.

בשנים 2021-2022 ונכון למועד התשקיף, לחברה אין ספק אחד אשר היקף הרכישות ממנו עולה על 5% מכלל רכישות החברה מספקים.

יצוין, כי להערכת החברה במועד התשקיף לחברה אין תלות במי מספקיה או קבלניה.

6.11.10 הון חוזר

לפרטים אודות ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 6.16 להלן.

6.11.11 מגבלות ופיקוח החלים בתחום הפעילות

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.20 להלן.

6.11.12 הסכמים מהותיים

לפרטים אודות הסכמים מהותיים בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.21 להלן.

6.11.13 הליכים משפטיים

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים המהותיים שהחברה היא צד להם בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.22 להלן.

6.11.14 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הפעילות

לפרטים אודות היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.24 להלן.

6.11.15 גורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה, ראו סעיף 6.25 להלן.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.12 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

6.12.1 נכון למועד התשקיף, החברה קשורה בהסכם שכירות⁷³ של מטה המשרדים שלה במתחם "פארק אפק" בראש העין, הכולל שטח של כ- 1,058 מ"ר, מחסן וחניות (בס"ק זה: "הסכם השכירות" ו- "המושכר", לפי העניין), אשר יעמוד בתוקפו עד ליום 28 בפברואר 2027, לאחר שהחברה מימשה שתי תקופות אופציה שניתנו לה בהתאם לתנאי הסכם השכירות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 משלמת החברה בגין המושכר דמי שכירות חודשיים ודמי ניהול בסך כולל של כ- 78 אלפי ש"ח (יצוין כי התמורה מוצמדת כקבוע בהסכם השכירות). לשם הבטחת התחייבויות החברה תחת הסכם השכירות, העניקה החברה למשכיר בטוחות כמקובל. הסכם השכירות כולל עילות מקובלות אשר בגינן תהא למשכירה הזכות לבטל את ההסכם וכן לדרוש פיצויים מוסכמים ותשלומי ריבית פיגורים.

6.12.2 כמו כן, נכון למועד התשקיף, לחברה מספר רכבים בבעלותה, כלים הנדסיים המשמשים אותה לצרכי פעילותה (כגון עגורנים ומלגזה) ומספר תוכנות מחשב.

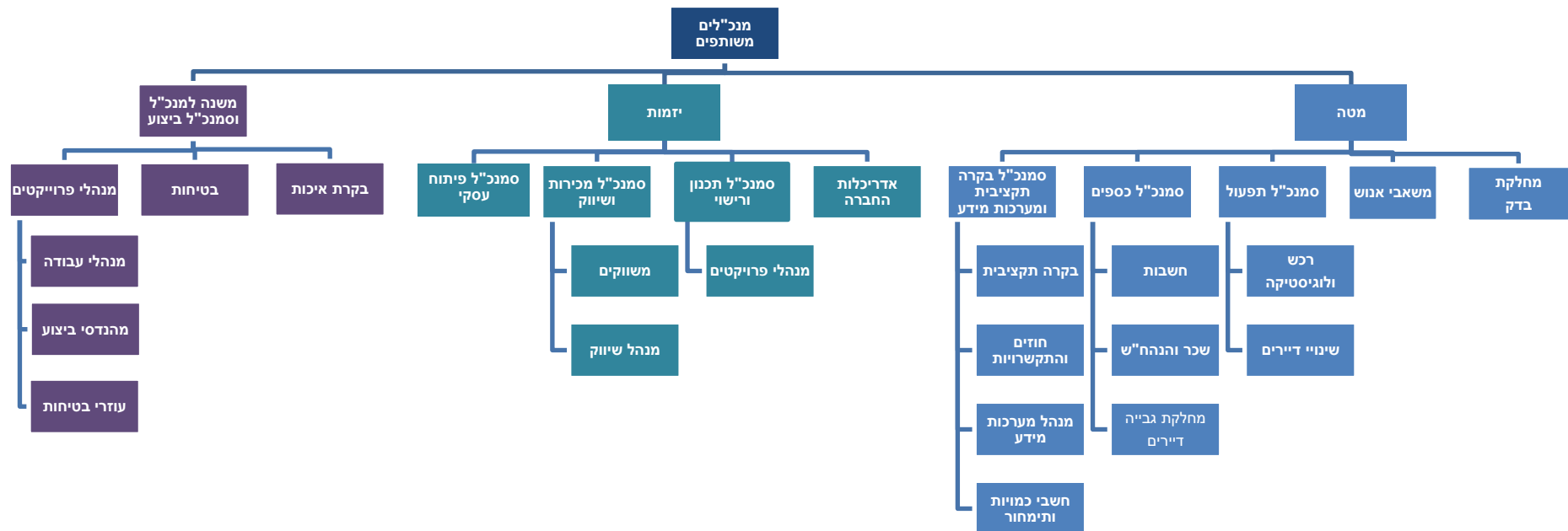
לפרטים נוספים בדבר רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים, ראו סעיף 6.11.7 לעיל וכן ביאור 12 לדוחות הכספיים.

6.13 נכסים לא מוחשיים

החברה פיתחה תוכנת עזר לניהול פרויקטים בפן ההנדסי הנקראת "רם קונטרול 1". התוכנה מאגדת את כל נושא הבטיחות בפרויקט, יומני עבודה, בקרת איכות, לוחות זמנים, שינויי דיירים ועוד. החברה מחזיקה בזכויות היוצרים של התוכנה (לא רשום) ונכון למועד התשקיף, החברה התקשרה עם צד ג' לפיתוח גרסה חדשה לתוכנה הנ"ל.

6.14 הון אנושי

⁷³ לרבות תוספות להסכם השכירות.



6.14.2 **מצבת עובדים בחברה**

להלן התפלגות המועסקים על ידי החברה בהתאם למבנה הארגוני :

מספר עובדים ליום			מחלקה
31.12.2021	31.12.2022	בסמוך למועד התשקיף	
8	9	9	נושאי משרה בכירה
3	3	3	שיווק
9	9	9	כספים (הנחה"ש וגבייה)
28	29	28	תפעול רכש ובקרה
4	9	8	פיתוח עסקי ויזמות
66	68	67	עובדי ביצוע באתרי בניה
4	6	6	שינויי דיירים
122	133	130	סה"כ

6.14.3 **שינויים מהותיים שחלו במצבת העובדים במהלך תקופת התשקיף**

במהלך תקופת התשקיף לא חלו שינויים מהותיים במצבת העובדים של החברה למעט סיום כהונתו של סמנכ"ל הכספים הקודם של החברה בחודש פברואר 2022 ומינויה של סמנכ"לית הכספים הנוכחית גב' איה בזנר גביש בחודש אפריל 2022.

6.14.4 **תלות מהותית בעובדים**

למועד התשקיף, לחברה אין תלות מהותית בעובדים ספציפיים.

6.14.5 **השקעות החברה באימונים והדרכה**

עובדי החברה משתתפים מעת לעת בהדרכות מקצועיות, השתלמויות מקצועיות בהתאם לתפקיד העובד ותחום עיסוקו כגון השתלמות חשבי שחר, השתלמויות ניהול, קורסים והשתלמויות של עוזרי וממוני בטיחות בענף הבנייה לרבות הדרכות בטיחות וקורסי הכשרה למנהלי בנייה. כמו כן, מנהלי פרויקטים ועובדים מקצועיים בחברה משתתפים בימי עיון מקצועיים.

6.14.6 **תכניות תגמול לעובדים וטיבם של הסכמי העסקה**

ככלל, עובדי החברה מועסקים על-פי הסכמי עבודה אישיים. לצד זאת חל על הסכמי העסקה של חלק מעובדי החברה גם צו הרחבה בענף הבנייה.

6.14.6.1 **הסכמי עבודה אישיים**

עובדי החברה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים, לתקופה בלתי קצובה, הכוללים חובת מסירת הודעה מוקדמת. החברה מחילה על כלל העובדים המועסקים בחוזים אישיים את הוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים - התשכ"ג 1963, לפיו הפרשות החברה לביטוח לפיצויים יבואו במקום פיצויי פיטורים לעובדים בעת סיום העסקתם. חלק מהעובדים המועסקים בחוזים אישיים זכאים להשתתפות החברה בקרן השתלמות. תשלומים לעובדים המועסקים בחוזים אישיים בעבור דמי מחלה ימי חופשה, דמי הבראה, והודעה מוקדמת הינם על-פי דין. החברה כוללת ככלל במסגרת הסכמי העסקה האישיים הסדר סודיות, וכן הסדר אי-תחרות למשך 12 חודשים לאחר סיום יחסי העבודה. כמו כן, החברה מספקת לחלק מעובדיה החזר

הוצאות בגין אחזקת רכב או החזר הוצאות בגין אחזקת רכב ודלקן או רכב צמוד, טלפון סלולרי או החזר הוצאות בגין טלפון פרטי, וכן מעניקה החזרי ביגוד, הוצאות אש"ל ודמי נסיעות כדין ומתן הלוואות בהתאם לנהלי החברה.

6.14.6.2 הסכמי נותני שירותים

החברה נוהגת להתקשר עם נותני שירותים ויועצים שונים בקשר עם הפרויקטים של החברה בתחומי הפעילות. בין ההתקשרויות האמורות, אשר תלויות בשלב בו נמצא הפרויקט, נמנות התקשרויות עם מנהלי פרויקטים, מנהלי עבודה ויועצים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה וליתר שותפיה תלות באיזה מנותני השירותים מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של נותני שירותים ולפיכך החלפת הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות.

6.14.6.3 צו ההרחבה בענף הבנייה

על עובדי השטח בתחום ביצוע עבודות הקבלנות לבניה חלות, בנוסף להוראות הסכמי העסקתם, גם הוראות צו הרחבה בענף הבנייה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים 2015 והתוספת לו משנת 2018.

6.14.7 מידע נוסף על תגמולים הניתנים לנושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה

נושאי המשרה וההנהלה הבכירה של החברה מועסקים בחוזים אישיים בכתב, בהתאם להסכמות אשר אליהן הגיעה החברה מול כל אחד מהם. תנאי העסקתם כוללים, בין היתר, הפרשות לביטוח מנהלים או לקרן פנסיה לפי הדין, קרן השתלמות, זכאות לחופשה שנתית, רכב (לפי העניין), טלפון נייד ואחזקתו, החזר הוצאות אש"ל ותכנית בונוסים אישית (לפי העניין). כמו כן, נושאי המשרה והדירקטורים בחברה זכאים לפטור, ביטוח ושיפוי.

לפרטים נוספים אודות תנאי העסקה של נושאי המשרה בחברה, ראו סעיף 8.1 בפרק 8 לתשקיף.

6.15 ביטוח

לחברה כיסוי ביטוחי לפרויקטים המבוצעים על-ידיה בפוליסות מסוג ביטוח עבודות קבלניות. כמו כן, לחברה פוליסות ביטוח מקובלות שונות, כגון ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח חבות מוצר/אחריות מקצועית, ביטוח חבות מעבידים וכדומה. להערכת הנהלת החברה, ובהתבסס על יעוץ מקצועי שקיבלה, בהתאם לנהוג ולמקובל בעסקים דומים בישראל, ובהתחשב ברמת הסיכון בפניהם ניצבת החברה, הכיסוי הביטוחי של החברה למועד התשקיף נאות. לפרטים אודות פוליסת ביטוח נושאי משרה בה התקשרה החברה, ראו סעיף 8.4.2 בפרק 8 לתשקיף.

6.16 הון חוזר

6.16.1 כללי

ההון החוזר של החברה מורכב, בצד הנכסים - מלקוחות מזמיני עבודות ומסעיפי נכסים שוטפים נוספים (כגון, מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה וכדומה); ובצד ההתחייבויות - מהפחתת התחייבויות שוטפות, שעיקרן, קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים ומסעיפי התחייבויות שוטפות נוספים (כגון, זכאים ויתרות זכות וכדומה).

להלן הרכב ההון החוזר של החברה (במאוחד) לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
375,709	(178,556)	554,265	נכסים שוטפים
338,196	(120,000)	458,196	התחייבויות שוטפות
37,513	58,556	96,069	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

לפרטים נוספים אודות רכיבי ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

6.16.2 אשראי לקוחות

תחום ייזום נדל"ן למגורים – התמורות ממכירות יחידות הדיור משולמות בהתאם להתקדמות הבנייה לאורך חיי הפרויקט. מסירת החזקה לרוכש יחידת הדיור מותנית בתשלום מלוא התמורה כאשר לשם הבטחת התשלומים של רוכשי יחידות הדיור, מעניקה החברה ערבויות בנקאיות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). כמו כן, החברה מחויבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות).

תחום עבודות קבלנות לבניה – בתחום עבודות הקבלנות לבנייה, האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, והינו שוטף + 15 ימים עד שוטף + 60 ימים ממועד העמידה באבן הדרך המזכה בתשלום.

6.16.3 אשראי ספקים

תחום ייזום נדל"ן למגורים – תנאי התשלום של החברה לספקיה ויועציה בתחום פעילות ייזום הנדל"ן למגורים הינם שוטף + 35 ימים עד שוטף + 45.

תחום עבודות קבלנות לבנייה – תנאי התשלום של החברה לספקיה וקבלני המשנה שלה בתחום פעילות עבודות קבלנות לבנייה, הינם שוטף + 20 ימים עד 95 ימים.

היקף האשראי מספקים וקבלני משנה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 לדצמבר 2021 בכ- 62 מיליון ו-92 מיליון ש"ח, בהתאמה.

6.16.4 גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

לפרטים ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

6.17 מימון

6.17.1 כללי

נכון למועד התשקיף, החברה מממנת את פעילותה באמצעות הונה העצמי, תקבולים מלקוחות ואשראי מתאגידים בנקאיים ו/או מוסדות פיננסיים המיועד למימון רכישה ו/או הקמה של פרויקטים בחברות המוחזקות של החברה.

החברה נוהגת לממן את הקמת פרויקטי הנדל"ן למגורים אותם היא יוזמת באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט המנוהל כפרויקט סגור. במסגרת הסכם הליווי, משעבדת החברה לטובת הגורם המממן (בשעבודים קבועים, צפים ובדרך של המחאה על

דרך השעבוד, לפי העניין) את המקרקעין וכן, בין היתר, את תקבולי המכירות של זכויות הדיור, זכויות הביטוח, זכויות חוזיות ואחרות בגין הפרויקט, פירות ותשלומים מכוח המקרקעין והפרויקט וכיו"ב (ככלל, השעבודים המוענקים הם מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום). כמו כן, בהסכמי הליווי נפתחים חשבונות בנק מיוחדים לפרויקט הספציפי אשר בגינם ניתן האשראי ואשר אליו מופקדים כל התקבולים מרוכשי הדירות והכספים מהם משוחררים לזים לצרכי ביצוע והשלמת הפרויקט בהתאם להתקדמות הפרויקט, אישור המלווה והעדר קיומו של אירוע הפרה (חשבון הליווי כאמור משועבד לטובת הגורם המממן).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע לבעלי הזכויות בקרקע (ככל שמדובר בפרויקטי התחדשות עירונית), ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה. ניצול מסגרת האשראי לצרכי הפרויקט מותנה על פי רב, בין היתר, בהעמדת הון עצמי מינימאלי, קבלת היתר בנייה, מכירות מוקדמות בהתאם להיקפים שנקבעו בהסכם הליווי, ביצוע עבודות הבניה בפועל לפי דוחות המעקב שמקבל המלווה והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם, אישור המלווה, ולכך שלא מתקיים אירוע הפרה כאמור לעיל. כמו כן, עודפים מהפרויקט, ככל שישנם, משתחררים עם פירעון מסגרות האשראי והערבויות ויתר ההתחייבויות כלפי המלווה⁷⁴ או טרם גמר הפרויקט באישור המלווה, בעיקר כאשר קיימים סכומים העולים על יתרת ההתחייבויות הצפויות.

תנאי להתקשרות בהסכם מימון מסוג ליווי סגור עם מוסד פיננסי הוא, בין היתר, כי החברה תעמיד הון עצמי למימון הפרויקט טרם קבלת אשראי מהמוסד הפיננסי (הנע ככלל בין 12% ל-15% לפני הון משלים, ככל שנלקח). כמו כן, לעיתים טרם התקשרות בהסכם לזוי להקמת הפרויקט מתקשרת החברה בהסכם מימון לצורך רכישת הקרקע והעמדת ערבויות שונות אשר במסגרתו משועבד, בין היתר, המקרקעין והזכויות הנובעות ממנו וכן הזכויות בחשבון הייעודי.

יצוין, כי לעיתים החברה נוהגת להתקשר בהסכם מימון משלים, בין היתר, לצרכי העמדת חלק מההון העצמי הנדרש תחת הסכמי הליווי או הסכמים לרכישת הקרקע מול הגורם המממן הראשי. במקרים כאמור מוטל לרוב, בין היתר, שעבוד מדרגה שנייה על המקרקעין ועל הזכויות הנובעות ממנו, לרבות זכאות לתקבולים.

הסכמי המימון של החברה כוללים לרוב מגבלות שונות (בכפוף לתנאי ההסכמים), לרבות מגבלות על נטילת חוב ושעבודים בהתאם לקבוע בהסכם, תנאים לביצוע שינוי שליטה ו/או שינויים במבנה ובזהות בעלי המניות בחברה. כמו כן, חל איסור על שינויים ודיספוזיציות בנכסים, בפרויקטים ובבטוחות אשר נתנו לגורם המממן, איסור על שינויים בזכויות החברה בגין הפרויקטים ושינוי של הסכמי הזכויות הנוגעים להם ללא אישור הגורם המממן, החובה לקיום מערך רישיונות וביטוחים נאות, קבלת כל האישורים הנדרשים לפי חוק מיסוי מקרקעין, מגבלות על חלוקות דיבידנד והחזר הלוואות בעלים וכיו"ב.

ככלל, הסכמי המימון של החברה וחברות מוחזקות עם גופים מממנים בקשר עם הקמת פרויקטים כוללים הוראות בדבר אירועי הפרה אשר בהתרחשותם רשאי הגוף המממן

⁷⁴ לרבות לאחר הוכחת פרעון חובות למס הכנסה בגין אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין.

להעמיד את כספי המימון לפירעון מיידי. בדרך כלל, קיימים בהסכמי המימון אירועי הפרה הקשורים לאי עמידה ביעדים, בתקציב וקצב התקדמות הפרויקט ומכירות, קיומם של הליכי חדלות פירעון, פשי"ר ופירוק, וכן בקורות שינוי מהותי לרעה במצב הלווה או נכסיה, לרבות במקרה של הפרת התחייבויות אחרות שלה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם הרלוונטי.

בנוסף, בחלק מהסכמי המימון בהם התקשרה החברה (במישרין ו/או בעקיפין) נכללת תניה לפיה האשראי יעמוד לפירעון מיידי במקרה של הפרת התחייבות אחרת של החברה או של חברה מוחזקת, לפי העניין, כלפי הלווה ו/או כלפי נושה אחר (Cross-Default).

כמו כן, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הגורמים המממנים, יש לאחרונים ככלל זכות קיזוז, עיכובן מימוש יתרות ובטוחות גם בגין התחייבויות נוספות של החברה כלפי אותם גורמים. ההסכמים כוללים תניות פטור ושיפוי כלפי הגורמים המממנים, לרבות בגין הוצאות שנגרמו למי מהם עקב העמדת האשראי או הערבויות לטובת החברה.

הסכמי הליווי נושאים בדרך כלל ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים על מסגרות האשראי המנוצלות.

נכון למועד התשקיף, הפעילות בתחום ביצוע עבודות קבלנות לבנייה ממומנת בעיקר באמצעות הון עצמי, וככל שנדרש גם באמצעות אשראי, לרבות באמצעות מסגרת לצורך העמדת ערבויות בנקאיות.

6.17.2 שיעור ריבית הממוצעת ושיעור ריבית אפקטיבית על הלוואות

להלן פרטים אודות שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות של החברה (במאוחד) שהיו בתוקף במהלך תקופת התשקיף (אשר אינן לייעוד ספציפי (באלפי ש"ח):

ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	
הלוואות לזמן קצר		
8.9%	8.91%	הלוואות מאחרים

6.17.3 אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי בריבית משתנה בגין הלוואות שאינן לייעוד ספציפי של החברה (באלפי ש"ח):

טווח ריבית ליום 31.12.2021	יתרה ליום 31.12.2021	טווח ריבית ליום 31.12.2022	יתרה ליום 31.12.2022	שיעור הריבית המשוקלל סמוך למועד התשקיף	יתרה בסמוך למועד התשקיף
3.6% - 6%	44,092	8.65% - 9.15%	40,416	10.15%	16,985

6.17.4 מסגרות אשראי

להלן פרטים אודות מסגרות האשראי הכלליות של החברה (שאינן משויכות לפרויקט ספציפי של החברה) (במאוחד) (אלפי ש"ח) :

ליום 31.12.2022		בסמוך למועד התשקיף		
ניצול	מסגרת	ניצול	מסגרת	
42,003	47,003	18,486	⁷⁵ 23,486	אשראי כספי

בין מועד הדוחות הכספיים ועד לסמוך למועד התשקיף לא הועמד מימון מהותי לחברה.

6.17.5 אשראי בר דיווח

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה שלוש הלוואות מהותיות⁷⁶ (במאוחד) בשלושה פרויקטים : (1) ניר צבי ; (2) חבצלת השרון ו – (3) כרמי גת, כמפורט בטבלה שלהלן. להלן טבלה הכוללת פרטים עיקריים אודות הסכמי ההלוואה המהותיים כאמור שהינם בתוקף נכון למועד התשקיף⁷⁷ :

⁷⁵ הירידה בהיקף מסגרת האשראי לעומת היקפה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 נבעה מפירעון הלוואות בהתאם ללוח הסילוקין.

⁷⁶ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011, כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 ("עמדת הרשות לעניין אשראי בר דיווח").

⁷⁷ חושב לפי יתרה קיימת ליום 31.12.2022 (בניכוי ערבויות) בהתאם לעמדת הרשות לעניין אשראי בר דיווח.

שם הפרויקט	שם הלווה	המלווה	מהות ההסכם	מועד העמדת הלוואה / מסגרת האשראי	סכום הקרן המקורי	יתרה לניצול ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	יתרה להלוואה ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	מועד פירעון הלוואה ואופן תשלום הקרן	תנאי ריבית והצמדה ואופן תשלום הריבית
ניר צבי	הבצלת השרון	תאגיד בנקאי א' רם אדרת מגורים בע"מ	הסכם מסגרת אשראי וערבויות מתאגיד בנקאי מיום 10.01.2022 לצורך מימון רכישת קרקע.	19.01.2022	(1) מסגרת אשראי בסך 347,914,650 ש"ח לצורך רכישת הקרקע; (2) מסגרת ערבויות ביצוע בגובה של 6,700 אלפי ש"ח. (3) סך של 52,800,000 ש"ח שהועמדו לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין, אשר נפרע במלואו.	-	353,225	מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו יום 26 בינואר 2024. כמו כן, שולמה עמלת עריכת מסמכים בסך של 100 אלפי ש"ח. הריבית משולמת אחת לחצי שנה.	אשראי מתחדש כל חצי שנה בריבית פריים + 1.1%. המלווה תהיה רשאית להעלות את מרווח הריבית בגין האשראי בשיעור של 0.5%. הסכם הליווי כולל תשלום עמלת הקצאת אשראי בסך של 0.3% מסך מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת. כמו כן, שולמה עמלת עריכת מסמכים בסך של 100 אלפי ש"ח. הריבית משולמת אחת לחצי שנה.
				01.06.2022	מסגרת אשראי בסך 152,480 אלפי ש"ח לצורך רכישת הקרקע (לרבות מס רכישה ועלויות פיתוח). ⁷⁸	4,030	148,160	30.04.2024	קרן הלוואת מימון הקרקע תישא ריבית שנתית בשיעור של ריבית שנתית פריים בתוספת מרווח של 0.9%. עד למועד התקיימות מלוא התנאים המוקדמים למתן שירותים מימוניים תשולם הריבית באופן שוטף מדי רבעון. לאחר התקיימות כל התנאים המוקדמים תשולם הלוואת מימון הקרקע והריבית שנצברה בגינה בתשלום אחד בתום תקופת הלוואת מימון הקרקע. הסכם הליווי כולל תשלום עמלות ופרמיות למלווה ובכלל זה: (א) עמלה חד פעמית בסכום השווה ל- 0.25% מסך עלויות הפרויקט לא כולל מע"מ; (ב) עמלה בגין הקצאת מסגרת הפוליסות בשיעור שנתי של 0.1% מסכום מסגרת הפוליסות אשר תשולם במועד התקיימות מלוא התנאים המוקדמים להנפקת הפוליסות; (ג) עמלת ערבות ביצוע שנתית (לרבות הרחבות ושינויים) בשיעור של 0.9%. (ד) פרמיה בשיעור שנתי של 0.7% עבור כל פוליסה לרוכשים (משוערך לפי תנאי ההצמדה בפוליסה).
MY ADERET כרמי גת		תאגיד בנקאי ב'	הסכם מסגרת אשראי וערבויות מתאגיד בנקאי מיום 13.11.2022 לצורך מימון הקמת פרויקט כרמי גת וסילוק שעבוד	04.12.2022	(1) מסגרת אשראי בסך 120,000 אלפי ש"ח לצורך סילוק שעבוד שגרשם לטובת תאגיד בנקאי ג'; (2) מסגרת ערבויות שונות בגובה של 2,000 אלפי ש"ח. ⁷⁹	-	120,557	מועד תום תוקף המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו יום 30 ביוני 2023.	סכומים שינוצלו כהלוואות שקליות ישאו ריבית שנתית בסיסית פריים בתוספת ריבית שנתית של 1.3%. הסכם הליווי כולל תשלום עמלות למלווה ובכלל זה: (א) עמלת ערבות מכר שנתית בשיעור של 0.75% מסכום כל ערבות (משוערך לפי תנאי ההצמדה בערבות); (ב) עמלת ליווי פיננסי בסך של 2.5 מש"ח; (ג) עמלת ערבויות ביצוע/גוקים/פורמליות שנתית בגין הנפקת הערבויות כאמור בשיעור של 1% וערבויות נוספות.

⁷⁸ בנוסף למסגרת האשראי שהועמדה ללווה לצורך רכישת הקרקע, הסכם הליווי כולל: (1) מסגרת אשראי להשלמת ההון העצמי לרכישת הקרקע בסך כולל שלא יעלה על 35% מסכום ההון העצמי לקרקע או מסכום של 13,400 אלפי ש"ח; (2) מסגרת אשראי לצורך תשלום מע"מ בגין רכישת הקרקע בגובה של 26,000 אלפי ש"ח (אשר לא נוצלה בפועל); (3) מסגרת אשראי למימון הקמת הפרויקט בסך של 41,000 אלפי ש"ח; (5) מסגרת פוליסות ביטוח לרכושי יחיד עד לסכום של 450,000 אלפי ש"ח. יצוין, כי אופן תשלום הקרן ותנאי הריבית הקבועים בהסכם משתנים ביחס לכל מסגרת האשראי המוזכרת לעיל.

⁷⁹ המימון לפרויקט ניתן בשני שלבים כאשר: (1) בשלב א' תועמד ללווה מסגרת אשראי בסך של 120,000 אלפי ש"ח לסילוק שעבודי תאגיד בנקאי ג' כאמור לעיל; (2) בשלב ב' במסגרתו יוקם הפרויקט, יועמדו ללווה מסגרת אשראי ו/או ערבויות בסך של עד 150,000 אלפי ש"ח לצורך מימון הקמת הפרויקט; (2) מסגרת נוספת של ערבויות לפי חוק מכר (דירות) בסך של 310,000 אלפי ש"ח.

שם הפרויקט	שם הלווה	המלווה	מהות ההסכם	מועד העמדת הלוואה / מסגרת האשראי	סכום הקרן המקורי	יתרה לניצול ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	מועד פירעון הלוואה ואופן תשלום הקרן	תנאי ריבית והצמדה ואופן תשלום הריבית
			שנרשם לטובת תאגיד בנקאי אחר.						יצוין כי בהסכם ישנן עילות שבהתקיימותן יחול מנגנון העלאת ריבית. הריבית תשולם ב - 3 תשלומים רצופים מדי רבעון החל מיום 04.01.2023 וכלה ביום 30.06.2023.

תחשיב אופן עמידה באמות מידה ליום 31.12.22	אמות מידה פיננסיות	Non-Recourse	שעבודים, ערבויות ובטחונות עיקריים	עילות לפירעון מיידי, Cross Default עיקריים ותנאים מהותיים נוספים	הלווה	שם הפרויקט
שיעור ההון העצמי - 17%	<p><u>התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כתנאי להעמדת האשראי</u> –</p> <p>– שיעור ההון העצמי⁸⁰ של החברה לא יפחת בכל עת בשנת 2022 מסך של 115 מיליון ש"ח ובשנת 2023 לא יפחת מסך של 185 מיליון ש"ח</p> <p>- סכום ההון העצמי של החברה (כמוגדר לעיל) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 15% מסך המאזן של החברה בשנת 2022 ומסך השווה ל- 17% מסך המאזן של החברה בשנת 2023.</p>	אין	<p><u>בטוחות:</u></p> <p>- שעבוד קבוע וראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווה לגבי המקרקעין כשהם נקיים וחופשיים מכל זכות צד ג' מכל מין וסוג שהוא;</p> <p>- שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה לקבלת סכומים מרשויות המס ו/או ממנהל מע"מ בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט. השעבוד יחול על ההפסדים, ההקלות, הפטורים וכד' העומדים לזכות החברה לרבות הזכויות לקבלן, לנצלם ולעשות בהם כל שימוש מכל סוג שהוא על פי כל דין;</p> <p>- שעבוד קבוע וראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות הלווה בחשבון ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון וכן תקבולים ו/או הכנסות הקשורות במקרקעין ו/או בפרויקט.</p> <p><u>ערבויות:</u></p> <p>- ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה להבטחת חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה.</p> <p>- ערבות אישית, מוגבלת בסכום של בעלי השליטה בחברה, מר דורון ממרוד ומר רמי בסירטמן להבטחת כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה בסך של עד 509 אלפי ש"ח, כל אחד.</p>	<p>ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, להפסקת מימון, למימוש בטחונות ולהעלאת ריבית אשר כפופות לתקופות הריפוי שנקבעו בהסכם וביניהן: (1) הלווה לא יעביר, ימחה, ישעבד זכויות במקרקעין בין התמורה ובין שלא בתמורה, וזאת ללא הסכמת הבנק מראש; (2) לא יחול שינוי שליטה בלווה ו/או בשיעור אחזקת מי מהם באיזה מאמצעי השליטה בלווה ללא הסכמת הבנק. יוסכם כי מכירה של עד 20% אשר אחריה בעלי השליטה כהגדרתם לעיל נותרים בעלי השליטה בלווה, לא יצריכו הסכמה נוספת של הבנק מראש אלא יידוע הבנק בלבד; (2) הליכי חדל"פ ו/או עיקול על המקרקעין; (2) שינוי שליטה ביחס למצב הלווה במועד חתימת ההסכם; (3) פיגור ו/או אי תשלום כלשהוא כלפי הבנק על פי הסכם זה; (4) חלה הרעה משמעותית במצבו הפיננסי של הלווה; (5) ביטול איזה מהאישורים הנדרשים ו/או ביטול זכיית הלווה במכרז ו/או ביטול חוזה חכירה ו/או חוזה הבניה ו/או חוזה התשתית שנחתמו בין שבוטל ע"י רמ"י או ע"י הלווה; (6) אי קבלת היתר בניה במועד הקבוע או שקיימת מניעה אחרת להתחלת ביצועו של הפרויקט.</p>	רם אדרת מגורים בע"מ	ניר צבי
-	-	אין	<p><u>בטוחות:</u></p> <p>- משכנתא בלעדית מדרגה ראשונה לטובת המלווה על המקרקעין.</p> <p>- שעבוד קבוע ושוטף בדרגה ראשונה ובלעדית והמחאה ראשונה בדרגה על דרך השעבוד וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווה הקיימות והעתידיות לגבי המקרקעין לרבות זכויות הלווה המגיעות לו על-פי הסכמים הקשורים בפרויקט לרבות הזכויות הנלוות להם ועל כל הפירות והכנסות המקרקעין והכל כמפורט בהסכם.</p> <p>- שעבוד קבוע וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, וכן המחאה על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום של כל זכויות החברה מכוח הסכם הבניה, הסכם התשתיות והסכם החכירה לכשיחתמו וייכנסו לתוקף.</p> <p>- שעבודים קבועים וצפים, ראשונים בדרגה, בלעדיים וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה</p>	<p>(א) ההסכם כולל עילות שבגינן המלווה תהא רשאית להפסיק, לבטל, לעכב ולהתנות את העמדת מסגרות הליווי ולסיים את ההסכם, אשר כפופות (לפי העניין) לתקופת ריפוי שנקבעו בהסכם, וביניהן: (1) הלווה לא יעביר, ימחה, ישעבד זכויות במקרקעין בין התמורה ובין שלא בתמורה, וזאת ללא הסכמת המלווה מראש; (2) הלווה החליט או ביצע שינוי מבנה⁸¹ ללא הסכמת המלווה; (3) אם חל שינוי שליטה בלווה לגבי המצב ביום חתימת הסכם הליווי ללא הסכמת המלווה; (4) במקרה של חיסול עסקי הלווה, פירוק, הליכי פשיטת רגל, חדל"פ, כינוס נכסים, הקפאת הליכים, הליכי פשרה והסדר ומגעים לפשרה והסדר (בכפוף לתנאי ההסכם), שיקום או מינוי נאמן ומנהל עסקים ללווה; (5) אם תופסק העבודה או חלק ניכר ממנה למשך 45 יום ברציפות או למשך 75 ימים במצטבר; (6) אירע מאורע הפוגע במצבו הפיננסי ו/או בפעילות העסקית ו/או באיזה מנכסיו של הלווה ו/או של הערבים; (7) פיגור בתשלום כלשהוא כלפי המלווה על פי הסכם זה; (8) אם אירע שינוי לרעה שאינו זניח בשוויין של איזה מהבטוחות</p>	רם אדרת מגורים בע"מ	חבצלת השרון

תחשיב אופן עמידה באמות מידה ליום 31.12.22	אמות מידה פיננסיות	Non-Recourse	שעבודים, ערבויות ובטחונות עיקריים	עילות לפירעון מיידי, Cross Default עיקריים ותנאים מהותיים נוספים	הלווה	שם הפרויקט
			<p>והזכויות הנלוות להן על-פי חוזי הרכישה בין הלווה לרוכשים בקשר עם הפרויקט.</p> <ul style="list-style-type: none"> - שעבוד קבוע ושוטף והמחאה על דרך השעבוד ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום של כל זכויות החברה על פי פוליסת הביטוח של הפרויקט לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחם לרבות פוליסות ביטוח שייחתמו. - שעבוד קבוע וראשון בדרגה על זכויות החברה לקבלת סכומים המגיעים לה מרשויות המס ובכלל זאת ממנהל מס ערך מוסף בקשר עם הפרויקט לרבות הפסדים, הקלות, פטורים, הנחות, זיכויים והחזרים העומדים לזכות החברה. - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, ביחס לזכויותיה של החברה בחשבון הפרויקט וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים העומדים בחשבון הפרויקט. - שעבוד קבוע וראשון בדרגה וכן שעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה לקבלת עודפים הנובעים מפרויקט הבניה במתכונת מחיר למשתכן להקמת 175 יח"ד באריאל אשר נבנה ע"י החברה לרבות על כל סכומי העודפים אשר יופקדו מעת לעת בחשבון הפרויקט ביחס לפרויקט הנ"ל. - כלל הבטוחות והערבויות המפורטות בהסכם הליווי יועמדו לטובת המלווה כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, עיקול, עיכבון, או כל זכות צד ג' כלשהי. <p><u>ערבויות:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום, של אדרת הנדסה בנאיות בע"מ ושל דורון נמרוד הנדסה בע"מ המוחזקות בבעלות מלאה על-ידי כל אחד מבעלי השליטה להבטחת חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה. - ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה להבטחת חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה. 	<p>המפורטות בנספח א' להסכם; (9) חריגה ו/או פקיעת תוקף היתר בנייה שהוצא לפרויקט ו/או מהוראות חוק התכנון והבניה תשכ" ה 1965; (10) אי עמידה במועד תחילת הבנייה על-פי דוח אפס או בתחזית העסקית לפרויקט ללא אישור המלווה מראש; (11) הפרה יסודית של תנאי המסמכים שהלווה חתם ו/או יחתום כלפי הבנק, לרבות מסמכי השעבודים; (12) רווחיות הפרויקט ירדה מתחת לשיעור של 13% כמפורט בדוח האפס; (13) חריגה מתקציב עלויות הפרויקט כמפורט בדוח אפס; (14) מתנהל הליך פלילי נגד הלווה או מי מבעלי השליטה בלווה; (15) הפרת התחייבות הלווה לשלם במועד מיסים והיטלים החלים על המקרקעין ו/או הפרויקט; (16) קיומה של מניעה חוקית או רגולטורית; (17) הפרת התחייבויות והצהרות הלווה על-פי הסכם הליווי.</p> <p>(ב) <u>תנאים למימון שלבי הפרויקט:</u> העמדת מסגרות הליווי מותנית בקיום כל הצהרות והתחייבויות הלווה עפ"י ההסכם, מסמכי המימון והסכמי הזכויות וכן עמידה ביעדים שונים כגון: השקעת הון עצמי בפרויקט בשיעור שלא יפחת מ- 20% מסך עלויות המקרקעין ובכל מקרה סך שלא יפחת מסך של 38 מיליון ש"ח; תיקון התביע החלה על המקרקעין תוך תקופה של 24 חודשים ממועד ההעמדת הלוואת מימון הקרקע; קיומם של ביטוחים נדרשים, אישורי מס מקרקעין, התקדמות קצב הבניה בהתאם להיתר בניה ושיעורי מכירות, וזאת לצורך ביצוע והשלמת הפרויקט בהתאם לשלבי.</p> <p>(3) <u>תנאים נוספים:</u> (1) הלווה התחייב כלפי המלווה כי נכון למועד חתימת ההסכם, לא קיים שעבוד צף על כל או חלק מנכסיו וכן שלא ליצור שעבוד צף כאמור לעיל ללא הסכמת המלווה מראש; (2) הלווה התחייב כי ככל שהועמדו הלוואות בעלים ללווה, הלווה מתחייב שלא לפרוע את הלוואות הבעלים טרם סילוק כלל החובות והתחייבויות כלפי המלווה.</p>		

⁸⁰ "הון עצמי" משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה באותה שנה, לרבות, הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים וקרנות.

⁸¹ "שינוי מבנה" פירושו: כל אחד מאלה: (א) מיוזג או פיצול (כמשמעות מונחים אלה בחלק ה' 2 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או בחוק החברות (לרבות איחוד וארגון מחדש)); (ב) פשרה, הבראה או הסדר בהתאם לסעיפים 350 ו' 351 לחוק החברות, (ג) או העברת נכסים מהותיים או קבלת נכסים מהותיים ו/או העברת או קבלת פעילות מהותית של הלקוח תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או זכויות אחרות בתאגיד (בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות).

תחשיב אופן עמידה באמות מידה ליום 31.12.22	אמות מידה פיננסיות	Non-Recourse	שעבודים, ערבויות ובטחונות עיקריים	עילות לפירעון מיידי, Cross Default עיקריים ותנאים מהותיים נוספים	הלווה	שם הפרוייקט
			<p>- ערבות אישית, אוטונומית מלאה ובלתי חוזרת, ללא הגבלה בסכום של בעלי השליטה בחברה, מר דורון ממרוד ומר רמי בסירטמן להבטחת כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה.</p>			
		אין	<p>בטוחות:</p> <p>- התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת המלווה.</p> <p>- שעבוד קבוע ו/או צף ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה הקיימות ושתהינה במקרקעין, בפרויקט שיוקם עליהם, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט לרבות זכויותיה כלפי הרוכשים הקבלנים וכיוצ"ב.</p> <p>- משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום במעמד רישום זכות החכירה או הבעלות במקרקעין לטובת המלווה.</p> <p>ערבויות:</p> <p>- ערבות אישית של בעלי השליטה בחברה, מר דורון ממרוד ומר רמי בסירטמן, ביחד או לחוד, ללא הגבלה בסכום להבטחת פירעון כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה.</p> <p>- ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה להבטחת פירעון כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה.</p>	<p>(1) ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, להפסקת מימון, למימוש בטחונות ולהעלאת ריבית אשר כפופות לתקופות הריפוי שנקבעו בהסכם וביניהן (1) הלווה לא יעביר, ימחה, ישעבד זכויות במקרקעין בין התמורה ובין שלא בתמורה, וזאת ללא הסכמת המלווה מראש; (2) הלווה החליט או ביצע שינוי מבנה ללא הסכמת המלווה; (3) אם חל שינוי שליטה בלווה לגבי המצב ביום חתימת הסכם הליווי ללא הסכמת המלווה; (4) במקרה של חיסול עסקי הלווה, פירוק, הליכי פשיטת רגל, חדל"פ, כינוס נכסים, הקפאת הליכים, הליכי פשרה והסדר ומגעים לפשרה והסדר (בכפוף לתנאי ההסכם), שיקום או מינוי נאמן ומנהל עסקים ללווה; (5) אירע מאורע הפוגע במצבו הפיננסי ו/או בפעילות העסקית ו/או באיזה מנכסיו של הלווה ו/או של הערבים; (6) פיגור בתשלום כלשהוא כלפי המלווה על פי הסכם זה; (7) אם אירע שינוי לרעה שאינו זניח בשוויין של איזה מהבטחות המפורטות בנספח א' להסכם; (8) חריגה ו/או פקיעת תוקף היתר בנייה שהוצא לפרויקט ו/או מהוראות חוק התכנון והבניה תשכ" ה' 1965; (9) אי עמידה במועדי הבנייה או במועד תחילת הבנייה על-פי דוח אפס או בתחזית העסקית לפרויקט ללא אישור המלווה מראש; (10) הפרה יסודית של תנאי המסמכים שהלווה חתם ו/או יחתום כלפי הבנק, לרבות מסמכי השעבודים; (11) חריגה מתקציב עלויות הפרויקט כמפורט בדוח אפס; (12) מתנהל הליך פלילי נגד הלווה או מי מבעלי השליטה בחברה; (13) הפרת התחייבות הלווה לשלם במועד מיסים והיטלים החלים על המקרקעין ו/או הפרויקט; (14) קיומה של מניעה חוקית או רגלוטורית; (15) הפער בין שיעור הביצוע בפועל לבין ביצוע המכירות יעלה על 30%; (16) אי ביצוע ביטוחים המפורטים בהסכם; (17) שימוש בכספי חשבון הפרויקט שלא למטרות הפרויקט; (18) הפרת התחייבויות והצהרות החברה על-פי הסכם הליווי.</p> <p>(2) תנאים למימון שלבי הפרויקט: העמדת מסגרות הליווי לכל שלבי הפרויקט מותנית בקיום כל הצהרות והתחייבויות הלווה עפ"י ההסכם, מסמכי המימון והסכמי הזכויות וכן עמידה ביעדים שונים כגון: (א) להעמדת מימון שלב א' (סילוק השעבודים)- ההון העצמי הנדרש של הלווה במאוחד לא יפחת מ- 40,000 אלפי ש"ח;</p>	רם אדרת מגורים בע"מ	כרמי גת

תחשיב אופן עמידה באמות מידה ליום 31.12.22	אמות מידה פיננסיות	Non-Recourse	שעבודים, ערבויות ובטחונות עיקריים	עילות לפירעון מיידי, Cross Default עיקריים ותנאים מהותיים נוספים	הלווה	שם הפרוייקט
				<p>(ב) להעמדת מימון להקמת שלב א' של הפרויקט – ההון העצמי הנדרש של הלווה לא יפחת מסך של 61,800 אלפי ש"ח או סכום המהווה 18.5% מעלויות הקמת הפרויקט. בשלב הסרת שעבודי תאגיד בנקאי ג' - העמדת הון עצמי, המצאת מכתב כוונות מתאגיד בנקאי ג' המסדיר את אופן הסרת השעבודים, המצאת אישור עדכני על רישום זכויות בנכס מאת רמ"י וכן יצירת כלל השעבודים והבטוחות המפורטים בהסכם; בלשב הקמת הפרויקט - העמדת הון עצמי, קבלת היתר בניה, השלמת רישום הלווה כבעלים בנכס, קיומם של ביטוחים נדרשים, קבלת כלל האישורים הנדרשים המפורט בהסכם, הסרת שעבודי תאגיד בנקאי ג', התקדמות קצב הבניה בהתאם להיתר בניה ושיעורי מכירות וכדו'.</p> <p>(3) <u>תנאים נוספים</u>: (1) הלווה התחייב כי סך האובליגו⁸² שלו כלפי המלווה בגין מסגרות האשראי ו/או הערבויות השונות לא יעלה בכל נקודת זמן ועד למועד פירעון ההלוואה על סך של 462,000 אלפי ש"ח כאשר סך האובליגו של הלווה כלפי המלווה בגין ניצול מסגרות אשראי מגשר בלבד לא יעלה על סך של 150,000 אלפי ש"ח; (2) ההסכם כולל תניות פטור כלפי המלווה, לרבות בגין הוצאות שנגרמו לו עקב העמדת האשראי או הערבויות לטובת החברה וכן תניות שיפוי ופיצוי בגין הפרת התחייבויות מסוימות של החברה.</p>		

⁸² "אובליגו" פירושו: הסך המשוערך לפי רישומי המלווה הכולל של סכומי האשראי המגשר ו/או ההלוואות שהועמדו או שיועמדו לרשות הלווה על-ידי המלווה על פי הסכם ליווי זה לרבות כל סכום אשראי נוסף שיועמד ללווה אשר ינוצל או יימשך על ידו או לפקודתו בתוספת סכומי ריבית, עמלות וההוצאות בגין מתן סכומי האשראי וכן סכומי כל הערבויות שהמלווה הוציא או יוציא עבור הלווה והעמלות בגינן וכן כל סכום שישולם עקב מימוש ערבות כלשהיא ובתוספת סכומה של כל התחייבות כספית שהמלווה נתן או ייתן עבור הלווה בגין המקרקעין והפרויקט כשהכל משוערך ליום עשיית החשבון. הלווה מאשר כי האובליגו שלו לא יכלול גם את סכומי ערבויות המכר שרוכשי הדירות בפרויקט זכאים לקבל לאחר ששילמו סכומי תמורה ללווה באמצעות שוברי תשלום, אף אם אותם ערבויות מכר עדיין לא הונפקו בפועל, וזאת החל ממועד תשלום כל שובר תשלום.

6.17.6 מגבלות החלות על החברה בקבלת אשראי

לפרטים אודות המגבלות העיקריות החלות על החברה ראו סעיף 6.17.5 לעיל.

מובהר, כי אין באמור לעיל כדי להתייחס למגבלות החלות על הגורמים המממנים של החברה בנוגע להעמדת אשראי בענף ובכלל ו/או לזכויות הנ"ל בהתייחס למימון הקיים של החברה במקרים של מגבלות כאמור.

ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד התשקיף, החברה עומדת בכל המגבלות החלות עליה כאמור.

6.17.7 שעבודים

לפרטים בעניין זה ראו ביאור 20' לדוחות הכספיים של החברה.

להבטחת הלוואות ומסגרות אשראי שנוטלת החברה מכח הסכמי המימון לרכישת קרקעות ולהקמת פרויקטי הנדל"ן אותם היא יוזמת, מעמידה החברה מעת לעת שעבודים ובטוחות הניתנות לגורמים המממנים. לפרטים בדבר הסכמי הליווי של החברה ובטוחות עיקריות הניתנות לגורמים המממנים להבטחת הליווי כאמור, ראו סעיף 6.17.1 לעיל.

בנוסף, החברה נוהגת, מעת לעת ובהתאם לצורך, להעמיד בטוחות שונות לגורמים מממנים, בין היתר, לטובת אשראי כללי, העמדת ערבויות בנקאיות לצרכי פעילות החברה, וכן לצורך רכישת ציוד הנדסה (כגון מנופים) וכלי רכב.

6.17.8 ערבויות

6.17.8.1 ערבויות שהעמידה החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות באלפי ש"ח

סוג הערבות	סכום הערבות ליום 31.12.22	סכום הערבות ליום 31.12.21
תחום ייזום נדל"ן למגורים		
ערבויות/פוליסות חוק מכר	804,927	482,693
ערבויות ביצוע ולבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה	45,086	34,352
תחום ביצוע עבודות קבלנות לבניה		
ערבויות ביצוע	53,679	41,810

6.17.8.2 ערבויות שהועמדו על-די בעלי השליטה או צדדים קשורים

להלן פירוט אודות הערבויות שהועמדו על-ידי בעלי השליטה, לטובת החברה ו/או חברות המוחזקות על-ידיה, אשר הינן בתוקף נכון למועד התשקיף, וניתנו בגין מסגרות אשראי שהתקבלו מתאגידים מממנים :

שם הפרויקט	שם התאגיד הלווה	העסקה שבמסגרתה ניתנה הערבות	היקף הערבות שניתנה על-ידי בעלי השליטה
המעין 11 גבעתיים	החברה ולומינה נדל"ן בע"מ	כחלק מהסכם ליווי לפרויקט	ללא הגבלה בסכום, חלקה של כל מתחייבת 25%.
ליה פארק הרצליה	החברה	כחלק מהסכם ליווי לפרויקט	בלתי מוגבלת עד לגובה חלקה היחסי של החברה בפרויקט (24.15%).
אדרת הפארק רמלה	רם אדרת מגורים	כחלק מהסכם ליווי לפרויקט	בלתי מוגבלת
כרמי אדרת אשקלון	רם אדרת מגורים	כחלק מהסכם ליווי לפרויקט	בלתי מוגבלת
אריאל 61649 - צפוני	רם אדרת מגורים	כחלק מהסכם ליווי ומזאנן לפרויקט	בלתי מוגבלת
אריאל 55131 - דרומי	רם אדרת מגורים	כחלק מהסכם ליווי לפרויקט	בלתי מוגבלת

שם הפרויקט	שם התאגיד הלווה	העסקה שבמסגרתה ניתנה הערבות	היקף הערבות שניתנה על-ידי בעלי השליטה
כרמי גת ADERET MY	רם אדרת מגורים	כחלק מהסכם ליווי לפרויקט	בלתי מוגבלת
כוכב הצפון אשקלון	רם אדרת מגורים	כחלק מהלוואת קרקע לפרויקט	בלתי מוגבלת
אדרת בגני איילון	רם אדרת סלעית גני איילון בע"מ	כחלק מהסכם ליווי לפרויקט	מוגבלת 300 מש"ח
ניר צבי	רם אדרת מגורים	כחלק מהסכם מימון קרקע לפרויקט	מוגבלת 509 מש"ח
ניר צבי	רם אדרת מגורים	כחלק מהסכם משלים הון לפרויקט	מוגבלת עד לגובה ההתחייבות כלפי המלווה (44.5 מש"ח)
גבעת המטוס 67078, ירושלים	רם אדרת - סלעית בע"מ	כחלק מהסכם הלוואה למימון הפרויקט	בלתי מוגבלת
גבעת המטוס 68476+68481, ירושלים	רם אדרת - סלעית בע"מ	כחלק מהסכם מימון קרקע לפרויקט	מוגבלת 180 מש"ח.
חבצלת השרון	רם אדרת מגורים	כחלק מהסכם מימון לפרויקט	בלתי מוגבלת
אשראי סולו	החברה	שוטף / המחאות של החברה עם ערבות אישית של הי"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד מאחוריהן	שטרית - אוואל
סירקין	רם אדרת רובי פרויקטים	כחלק מהסכם ליווי לפרויקט	בלתי מוגבלת
-	החברה ורם אדרת מגורים	פעילות שוטפת	בלתי מוגבלת

לפרטים נוספים אודות ערבויות של החברה, ראו באור 20ב' לדוחות הכספיים.

6.17.9 דירוג

נכון למועד התשקיף, לחברה אין דירוג.

6.17.10 גיוס מקורות מימון נוספים

נכון למועד התשקיף, החברה אינה צופה כי תידרש בשנה הקרובה לגייס מקורות נוספים על תמורת ההנפקה לצורך מילוי יעדי ההנפקה.

6.18 מיסוי

לפרטים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים.

6.19 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

לאור אופי וסוג פעילות החברה סוגיות איכות הסביבה מהוות רכיב חשוב בפעילותה. הסיכונים הסביבתיים נוגעים למרבית שלבי הפעילות, וזאת החל ממצב הקרקע, כתוצאה מפעילות הבניה וכלה כתוצאה מההשלכות הסביבתיות של פרויקט מתוכנן על הסביבה.

יצוין, כי בנוסף לחקיקה סביבתית החלה על הפעילות נקבעים, בין היתר, במסגרת היתרי הבניה והתב"ע תנאים סביבתיים שעל החברה לקיים בשלל היבטים, לרבות בהתייחס לזיהום קרקע, זיהום מקורות מים, מפגעי רעש וזיהום אוויר. החברה עשויה להידרש על ידי הרשויות השונות לפעול לטיפול במפגעים כאמור על חשבונה, לרבות בהתייחס למפגעי קרקע ומים.

במסגרת פעילות הבניה וההקמה חלים על פעילות החברה תקנים וחוקים סביבתיים רבים הנוגעים בעיקרם למפגעי פסולת וזיהום מקרקעין, מניעת מפגעים ומטרדים, מניעת זיהום אוויר ומים, זיהום אבק, מניעת מטרדי רעש, מפגעי אזבסט, שימוש בחומרים מסוכנים ומחזור.

בנוסף לאמור לעיל, לחברה התחייבויות לטיפול במפגעים סביבתיים אגב פעילותה (כגון פינוי פסולת וכיו"ב) מכח התקשרויות שונות שלה, לרבות תחת הסכמי הבניה והפיתוח בהם היא קשורה, וכן חובות שיפוי חוזיות בגין נזקים סביבתיים, בין היתר, מכח הסכמי הזכויות במקרקעין, הסכמי ביצוע קבלניים והסכמי מימון. יצוין, כי במסגרת הוראות הדין הסביבתיות החלות על החברה לחברה קיימות חשיפות כספיות ולעיתים אף פליליות.

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. כמו כן, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת החברה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים. במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום וכיו"ב. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

נכון למועד התשקיף, לא נשאה החברה בעלויות מהותיות בגין נושאים סביבתיים ולא ידוע לה על הפרה מהותית של הוראות הדין בהקשר זה.

6.20 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

להלן יפורטו הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות החברה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

6.20.1 התקשרות והתחייבויות כלפי רוכשים

בהתקשרויותיה עם רוכשי יחידות הדיור החברה כפופה להוראות חקיקה שונות, לרבות לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לרוכשים ולליקויים אפשריים שיתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, הבטחת כספם של הרוכשים בהתאם לאחת הדרכים המנויות בחוק המכר להבטחת השקעות וכיו"ב. חוק מכר דירות קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות (ואף לאחריה) הקבועות בחוק מכר דירות, כאשר תקופות אלו עשויות להיות ממושכות (אף למעלה מ-20 שנים, לפי העניין). כמו כן, חוק מכר דירות מטיל סנקציות במקרה של איחור במסירת דירה העולה על 30 ימים מתום המועד הקבוע לכך בהסכם (בכפוף ובהתאם לתנאיו), בלא הוכחת נזק, לפי השיעור הקבוע בחוק. יצוין כי מדובר בחקיקה חדשה יחסית אשר טרם אומצה במסגרת מרבית ההסכמים בהם התקשרה החברה עם רוכשים נכון למועד התשקיף.

בנוסף, חוק מכר דירות קובע אבני דרך ומועדים אותם מחוייב המוכר לקיים לצורך הסדרת רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ורישום זכויות הקונה, כאשר בתקופות הרישום שבחוק לא יובאו בחשבון תקופות בהן העיכוב נגרם שלא בשליטת המוכר⁸³. חוק מכר דירות עשוי להטיל קנסות עונשיים. בנוסף להוראות חוק מכר דירות החלות על הפעילות, חלות גם

⁸³ יצוין, כי בכל אותם מקרים שלא נרשם בית משותף בלשכת רישום המקרקעין, בתני חלקות נפרדות, החברה פועלת כחברה משכנת ומנהלת ומבצעת את רישום זכויות הרוכשים אצלה ואת כל הפעולות הנדרשות, לרבות לצורך העברת זכויות רוכשי הדירות בעת מכירת דירותיהם וזאת עד למועד רישום הדירות בפועל על שם רוכשי הדירות.

על החברה כלל ההתחייבויות הקבועות בהסכמי המכר של החברה עם הדיירים (לפרטים בעניין זה ראו סעיף 6.10.1.6 לעיל).

בנוסף, כל מכירה של דירה מחייבת את המוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ומועדים הקבועים בחוק המכר להבטחת השקעות. חוק זה קובע, בין היתר, כי מוכר דירה לא יקבל מרוכש דירה סכום העולה על 7% ממחירה אלא אם הבטיח המוכר לרוכש את כספו באחת הדרכים הקבועות בו⁸⁴. ככלל, נוהגת החברה להבטיח את הכספים על ידי מתן ערבויות בנקאיות או באמצעות פוליסות ביטוח (יצוין, כי כאשר הפרויקט ממומן בליווי פיננסי מחייב חוק המכר להבטחת השקעות פתיחת חשבון ליווי מיוחד אליו מופקדים מלוא הכספים ששילמו רוכשי הדירות ובמקרים כאמור הבטוחה שתינתן לרוכש תהא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח). חוק המכר להבטחת השקעות מטיל אחריות פלילית, עשוי להטיל עיצומים כספיים ויש בכוחו להטיל אחריות ישירה על נושאי משרה.

ככלל, הבטוחות לרוכשי הדירות מתבטלות עם התקיימות כל התנאים הבאים: (1) השלמת בניית הדירות; (2) מסירת הדירות לרוכשים; (3) רישום הערת אזהרה לטובת הרוכש בפנקס לשכת רישום המקרקעין או חתימת חוזה חכירה עם רמ"י (והכל לפי העניין).

6.20.2 הליכי תכנון ובנייה

הקמת פרויקט על קרקע תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. בהתאם לתב"ע, החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבנייה.

חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו הינם המסגרת הנורמטיבית העיקרית המסדירה את פעולתם של מוסדות התכנון והבנייה בישראל ומפרטת את התנאים וההליכים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה. ביצוע עבודות בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לחוק התכנון והבניה. פעילות החברה מחייבת קבלת היתרים ואישורים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה והתקנות שהוצאו מכוחו, כמו גם הוראות דיני המקרקעין השונים. למעשה, חוק התכנון והבניה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון השונים, הרישוי, היתרי בניה, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד.

מיזמי התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 מתבצעים על-פי היתר בנייה הניתן על-ידי רשות מקומית על-פי תוכניות התב"ע הרלוונטיות החלות על החלקה ומכוח הוראות תמ"א 38, שהיא תוכנית מתאר ארצית שאושרה לראשונה בשנת 2005. מיזמי התחדשות עירונית במסלול פינני-בינוי מחייבים הליכי תכנון ואישור של תב"ע חדשה, על-פי הוראות חוק התכנון והבניה.

יצוין, כי תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת נותני שירותים שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים ולייקרם.

⁸⁴ סכום הערבות אינו כולל את מס הערך המוסף שנכלל בתשלום אותו שילם הרוכש על חשבון מחיר הדירה (החל ממאי 2017).

בשנת 2013 נכנס לתוקף תיקון מס' 3 של תמ"א 38, אשר, בין היתר, הגדיל את זכויות הבניה שניתן להעניק מכוח תמ"א 38 וזאת במטרה להגדיל את הכדאיות הכלכלית שבביצוע פרויקטים מסוג זה במיוחד באזורים שאינם בלב אזורי הביקוש. נוסף לכך, התיקון 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 ובנייה על פני מסלול חיזוק ועיבוי, ולקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח מסלול זה, בנוסף על הזכויות המוקנות מכוח תכניות מפורטות שחלות על המגרש. תיקון 3א' הגדיר "סל זכויות" מרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר במסלול הריסה ובנייה, תוך קביעת מדרג זכויות המבוסס על מספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק.

החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 באוקטובר 2023

ביום 5.11.2019, קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובניה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38. בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2022, ימשיכו לחול הוראות תמ"א 38 ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר שיחולו עד ליום 1.10.2022. יצוין, כי תוקפה של תמ"א 38 הוארך לשנה נוספת כך שהוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול ללא שינוי עד ליום 1.10.2023 וזאת במקביל לקידום החלופה השנייה (כמפורט להלן) כך ששתי התוכניות תהיינה בתוקף במקביל ותתאפשר בחירה בין הליכי הרישוי בשני המסלולים הנ"ל.

על-אף האמור לעיל, הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (היינו עד ליום 18.5.2026) בהתקיימות תנאים מסויימים הנובעים מהחלטות הוועדה המקומית הנוגעת בדבר.

החלופה לתמ"א 38

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, ביום 17.11.2021 פורסמה מטעם הממשלה הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021 (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 לוועדה מקומית תהיה הסמכות, בין היתר, להגדלת שטחי הבנייה בשיעור מסויים מעל מפלס הקרקע וכן מוצע לאפשר לוועדה המקומית להוסיף שימושים לצורכי ציבור ולהגדיל את שטחי הבניה במגרש לצורך שימושים אלו; (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 בשיעור מסויים ולהוסיף שימושים מסויימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבניה לצורך שימושים אלו; 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.⁸⁵ נכון למועד התשקיף, הונחה הצעת החוק על שולחן הכנסת, בצירוף הסתייגות לקריאה השנייה והשלישית. אין כל בטחון שהצעת החוק תאושר על ידי הכנסת בנוסח הנוכחי או בנוסח אחר כלשהו, אם בכלל.

הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

היזם ובעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38 הנוכחית נהנים מהקלות מס מסוימות, כגון: (1) פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ("חוק 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 מקרקעין⁸⁶; (3) פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות; ו- (4) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב' לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ("חוק מס ערך מוסף") על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

לפי הצעת החוק, אם נקבעה הוראת הקניה לגבי החלק הציבורי יחול פטור מהיטל השבחה כמפורט בהצעת החוק ובהתאם למסלול הרלוונטי: (1) מסלול הריסה ובנייה מחדש; (2) מסלול הוספת שטחי בניה במגרש אחר; וכן - (3) מסלול חיזוק. במידה ולא נקבעה הוראת הקניה לחלק הציבורי, יחול פטור חלקי בשיעור 20% מההשבחה על החלק שעליו היה ניתן פטור אילו הייתה הוראת הקניה לגבי החלק הציבורי.

6.20.4 פינוי בינוי

ביום 4 בנובמבר 2021 אישרה הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו- 2022), התשפ"ב-2021 ("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 (בסעיף זה: "התיקון").

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. כדי לצמצם את הנטל הבירוקרטי וליצור ודאות נקבע בתיקון כי ההכרזה על מתחם

⁸⁵ תיאור וניתוח תמ"א 38 והתכנית המוצע להחלפתה מיום 30 בינואר 2022, מרכז המחקר והמידע, הכנסת: https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/0514dd98-e9b7-eb11-8125-00155d0af32a/2_0514dd98-e9b7-eb11-8125-00155d0af32a_11_18456.pdf

⁸⁶ 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>

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) במסלול הראשון המבקשת הינה הרשות המקומית - אם יש בשטח 24 יחידות לפחות ומוצעת תכנית שכוללת לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם ("מסלול רשות מקומית"); ו- (2) במסלול השני המבקש הינו 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 ("מסלול יזמים").

בבקשת יזם, רשאי מנהל הרשות, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, לתת אישור מקדמי, לפיו בהתקיים התנאים הנדרשים להכרזה על פי מסלול יזמים, בכוונתו להכריז על השטח כמתחם פינוי-בינוי. קבלת האישור המקדמי מאפשרת ליזם ליהנות 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.

הוראות בנוגע לבעלי דירות סרבנים במיזמי פינוי-בינוי

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 ("חוק עידוד פינוי בינוי"), קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים ("בעל זירה סרבן"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לעסקה רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין 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, עודכן הרוב המיוחס הנדרש בקרב בעלי הדירות להגשת התביעה.

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 חוק מיסוי מקרקעין, ומע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א' לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין. במסגרת התיקון שבוצע במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבעה 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.

בניית הפרויקטים

6.20.5

פעילות הבניה כפופה להוראות שונות, שעיקרן חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו, חוק מכר דירות, תקני בניה רלוונטיים, תקנוני תב"ע, היתרי בניה, דרישות הרשויות וכיו"ב. הבנייה בישראל כפופה למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר, בין היתר, עם אופן הבניה, איכות

החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בנייה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבנייה.

בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה בתחומי הפעילות, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבניה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים. בחברה מועסקים עוזרי בטיחות האמונים על כלל היבטי הבטיחות בחברה ומספקים ייעוץ ופיקוח בהיבטים אלה לפרויקטים השונים בחברה. בנוסף, בהתאם להוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954 ("חוק ארגון הפיקוח"), מכהן בכל פרויקט קבלנות מנהל עבודה כאחראי בטיחות באתר הבניה וכן ממונה בטיחות בעל הכשרה וותק כקבוע בתקנות. בנוסף, בהתאם לתיקון לחוק הארגון הפיקוח, שנכנס לתוקפו במהלך שנת 2019, בפרויקטים ששטחם מעל 1,000 מ"ר ומוקם בהם מבנה שגובהו מעל 7 מטרים יועסקו עוזרי בטיחות אשר הוסמכו על-פי דרישות החוק, וזאת על מנת לסייע למנהל העבודה בשמירה על קיום הוראות הבטיחות המחייבות על פי החוק. בנוסף, החברה מטמיעה בחוזי קבלני המשנה סעיפי בטיחות המותאמים להתקדמות ההוראות בחוק ובפסיקה. החברה מוודאת כי קבלני המשנה (יצוין, כי האחריות בעניין זה עשויה להיות מושתתת על גורמים שונים, לרבות עובדים ובעלי תפקיד והיזם בפרויקט).

פעילות הבניה באתרי החברה מבוצעת בהתאם לדיני הבטיחות בעבודה. פעילות הבניה של החברה הוסמכה על ידי מכון התקנים הישראלי לתקן 45001 - תקן לבטיחות ובריאות בתעסוקה, וכן לתקן 9001 - תקן לניהול איכות, אשר הינם בתוקף עד ליום 9 במרץ 2025 כל אחד.

6.20.6 קבלת אישורי רשויות ופיקוח מצד הרשויות השונות

החברה נדרשת לקבל מהרשויות הרלוונטיות אישורים המהווים תנאי לבניה ולאכלוס שטחים, לרבות אישור ועדה מקומית, אישור כיבוי אש וכיו"ב.

כאמור, הוצאת היתרי הבניה הנדרשים לפרויקטים של החברה הינה בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלוונטית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים, כמו גם לחוקי העזר העירוניים הרלוונטיים (כמפורט בסעיף 6.20.7 להלן). בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תכניות ולמתן היתרי בנייה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטי תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית. לפיכך, בתחומי פעילותה יש לחברה תלות רבה במדיניות הרשות המקומית הרלוונטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת ומרשות לרשות.

6.20.7 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית אגרות והיטלים, כגון היטלי ביוב, מים, ניקוז, תיעול, שטחים ציבוריים וכיו"ב. כמו כן, במקרה של שינוי תכנוני המשביח את הזכויות במקרקעין כפופה החברה, בין היתר, להיטל השבחה מכח הוראות הדין. להגדלת התעריפים כאמור השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים.

6.20.8 רישוי קבלנים

הוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ("חוק רישוי קבלנים") קובעות, בין היתר, כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. נכון למועד התשקיף, לחברה יש רישיון קבלן בענף הבניה מסוג ג5 בתוקף עד סוף שנת 2024. כמו כן, במסגרת התקשרותה של החברה בהסכמים עם קבלני המשנה בתחום הביצוע לחיצוניים, החברה נוהגת לוודא כי קבלני המשנה כאמור הינם בעלי הסייג המתאים לביצוע עבודות מהסוג וההיקף הנדרשים ואף מתנה את התקשרותה עמם בקיום הסייג המתאים כאמור.

6.20.9 קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות

תנאי מוקדם להשתתפות במכרזי בינוי המתפרסמים על-ידי גופי הממשלה אליהם ניגשת החברה במסגרת תחום הביצוע לחיצוניים הינו, בין היתר, החזקת תעודת "קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות" הניתנת על-ידי הוועדה הבין-משרדית לקביעת סדרי מסירת עבודות הממשלה לקבלנים. למועד התשקיף, החברה הינה בעלת תעודת קבלן מוכר תקפה לביצוע עבודות ממשלתיות בהיקף בלתי מוגבל ועומדת בתנאים הנדרשים לשם כך. יצוין כי על פי הנחיות הוועדה האמורה, החל מיום 15 בפברואר 2019, קבלן המחזיק באישור קבלן מוכר אשר ניתנו לו שני צווי הפסקת עבודה או יותר במהלך תקופה של שנה יפסיק להיות קבלן מוכר לתקופת השעיה (שהינה תקופה של שנה החל ממועד צו הפסקת העבודה השני), שבמהלכה לא יהיה רשאי להשתתף במכרזים של משרדי הממשלה לביצוע עבודות הנדסה בנאיות או לחתום על חוזה ביצוע בהתאם לזכייה במכרז כאמור. נכון למועד התשקיף, החברה מחזיקה בתעודת "קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות" בתוקף עד ליום 10 בינואר 2025.

6.20.10 העסקת עובדים זרים

פעילות החברה בתחום ביצוע עבודות קבלנות לבניה מבוצעת, בין היתר, על-ידי עובדים פלסטינאים המועסקים עם היתר דרך רשות האוכלוסין. יצוין, כי ענף פעילות הנדל"ן למגורים כפוף גם להגבלות שלטוניות המוטלות על העסקת עובדים מאזור יהודה שומרון ועזה.

מיסוי מקרקעין

הפעילות מושפעת מחקיקה בתחומי המיסוי, לרבות חבות תשלום מס שבח במקרה של מכירת נכסים, ומס רכישה במקרה של רכישת נכסים, וכן ארנונה, היטלי השבחה וכיו"ב. יודגש, כי החברה פועלת, מעת לעת ביחס לכל פרויקט ופרויקט לקבלת אישורים נדרשים לצורך פטור ממס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין.

6.20.11 רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י")

מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח ובהתאם מנוהלים באמצעות רמ"י. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ"י (כגון הסכמי פיתוח או הסכמי חכירה), החלטות מועצת מקרקעי ישראל והוראות שונות, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול זכויות במקרקעין. יצוין, כי החברה עשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י בקשר עם המקרקעין האמורים (חד פעמים או שוטפים) כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי היוון ודמי חכירה או בגין הארכת מועדים להשלמת הבניה ככל ונדרשת כזו. ההסכמים עם רמ"י

כוללים פעמים רבות (בהתאם לסוגם) אבני דרך לתכנון, פיתוח וביצוע הבניה וכן אבני דרך נוספות, תנאים לביצוע תשלומים, איסור דיספוזיציה והעברת זכויות וכן עילות שבהתקיימותן נתונה לרמ"י הזכות לביטול ההתקשרויות ודרישת תשלומים ו/או פיצויים. חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 מסדיר את סמכויותיה ותפקידה של רשות מקרקעי ישראל לניהול קרקעות המדינה; שיווק הקרקעות; הקצאת הקרקעות למגוון מטרות שונות; שמירת זכויותיהם של בעלי מקרקעין וכיו"ב.

6.20.12 דיני הגנת הסביבה

בביצוע עבודות הבנייה על החברה להקפיד על עמידה בהוראות דין שונות בתחום הגנת הסביבה, כגון תקנות למניעת רעש ותקנות ביחס לרעש בלתי סביר מצידוד בניה, טיפול בפסולת בניה, לרבות חוקי עזר עירוניים שונים הנוגעים להיבטים אלה. לפרטים נוספים בקשר להשלכות חקיקה בנושא סיכונים סביבתיים, ראו סעיף 6.19 לעיל. בנוסף, פעילות הבנייה מבוצעת על-פי תקן ISO 14001 לניהול איכות הסביבה אשר הינו בתוקף עד ליום 9 במרץ 2025.

6.20.13 דיני הגנת הפרטיות

החברה כפופה לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ולתקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017 (יחד: "דיני הגנת הפרטיות"), ומכוחם לפיקוח הרשות להגנת הפרטיות. מטרת התקנות היא, בין היתר, לקבוע עקרונות אבטחת מידע הקשורים בניהול ובשימוש במידע במאגרי מידע, בהתבסס על תקני אבטחת מידע מקובלים בעולם והכל במטרה לספק הגנה על זכויות נושאי המידע במאגר המידע מפני שימוש לרעה במידע אודותיהם. התקנות קובעות שורה של הוראות בקשר עם הגדרת סיכונים ועדכונם התקופתי, קביעת נהלי אבטחת מידע בהתאם לרגישות המאגר וכן מתייחסות להיבטים הפיזיים של שמירת המאגר והצורך באבטחתו.

החברה פועלת ליישום התקנות ובין השאר, מונה בחברה ממונה על הגנת הפרטיות, בוצע מיפוי וסיווג של מאגרי המידע, עודכנו נוהלי אבטחה ונקבע מדיניות לאבטחת מידע בחברה. במהלך תקופת התשקיף בוצעו פעולות רבות לשימור הגנת הפרטיות בהתאם לנהלים ולדינים, לרבות עדכונים במאגרים, מחיקת נתונים עודפים, בחינת ועדכון נהלי האבטחה, ביצוע סקרי סיכונים, ביצוע הדרכות לבעלי הרשאות גישה למאגר.

6.20.14 חוקים עיקריים נוספים להם כפופה פעילות החברה

חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975; חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958; חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961; פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968; חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992; וחוק העתיקות, התשל"ח-1978. להסדרים החלים בתחום ההון האנושי ראו סעיף 6.14.6 לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד פרסום התשקיף, החברה מקיימת מכל הבחינות המהותיות את הוראות הדין החלות על פעילותה.

6.21 הסכמים מהותיים

6.21.1 לפרטים בדבר תיאור הסכמי הזכויות בקשר עם הפרויקטים בייזום של החברה, ראו סעיף 6.10.1.15 לעיל.

6.21.2 לפרטים בדבר הסכמי המימון המהותיים של החברה, ראו סעיף 6.17.5 לעיל.

6.22 הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים ראו ביאור 20א' לדוחות הכספיים.

יצוין כי, מעת לעת, מועלות כנגד החברה טענות בדבר ליקויי בניה ו/או עיכובים במסירת יח"ד, אשר חלקן מנוהלות מסגרת הליכים משפטיים.

6.23 חברות בנות וקשורות

6.23.1 לפרטים אודות המחזיקים בחברות הבנות והקשורות המהותיות של החברה בהן מחזיקים אחרים, המחזיקים למעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים, ראו האמור בסעיף 6.10.1.15 לעיל ונספח רשימת חברות הקבוצה המצורף לדוחות הכספיים.

6.23.2 להלן נתונים אודות חברות בנות וחברות קשורות:

שנה	שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד שהתקבל	ריבית	דמי ניהול
2022	רם אדרת מגורים בע"מ	33,720	25,916	-	3,611	-
	רם אדרת - סלעית בע"מ	(25)	(25)	-	415	-
	רם אדרת סלעית גני איילון בע"מ	(74)	(74)	-	124	-
	תנופה בעיר מקבוצת רם אדרת בע"מ	(171)	(171)	-	3	-
	תנופה בעיר (סמילנסקי בן יהודה) בע"מ	(3)	(3)	-	-	-
	תנופה בעיר התחדשות עירונית (המעגל 2) בע"מ	(100)	(100)	-	7	-
2021	רם אדרת מגורים בע"מ	34,054	26,221	-	-	-
	רם אדרת - סלעית בע"מ	17	17	-	225	-
	רם אדרת סלעית גני איילון בע"מ	(1)	(1)	-	114	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

6.24 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה מתמקדת בעיקר בתחום הייזום והבניה למגורים, בבניית פרויקטים ברחבי הארץ תוך התמקדות באזורי ביקוש. בכוונת החברה להמשיך ולפעול בתחומי פעילות אלו, תוך התאמת פעילותה לסיכונים הכרוכים בפעילות זו, למצב השוק, לאתגרים בשוק הנדל"ן ולהתחייבויותיה השונות. בכלל זה, בכוונת החברה למקד את פעילותה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים, לצד המשך פעילות בהיקף מצומצם יותר בתחום ביצוע עבודות קבלנות לבניה.

יחד עם זאת, החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן אותן בהתאם להתפתחויות בתחומי פעילותה ולמגמות מאקרו כלכליות ורגולטוריות רלוונטיות.

תחום ייזום נדל"ן למגורים – החברה ממשיכה לפתח ולהרחיב את פעילותה בתחום זה ובכוונתה להתמקד בעיקר ברכישת קרקעות לייזום למגורים על תוכניות בניין עיר מאושרות, בעיקר באופן של התמודדות במכרזים המשוקים ע"י רמ"י במסגרת "מחיר מטרה", וכן באופן של ייזום פרויקטים של התחדשות עירונית. בכוונת החברה להמשיך ולהתמקד בתחום הפעילות האמור, תוך ניצול מיטבי של ההון העומד לרשותה ומתוך מטרה למקסם את ההזדמנויות הנוכחיות בשוק הנדל"ן. יצוין, כי לחברה יכולת ויתרון ביזום פרויקטים בפריסה רחבה.

החברה פועלת לאיתור קרקעות זמינות לבניה וכן בעלות פוטנציאל השבחה משמעותי לצורך יצירת צבר פרויקטים לטווח קצר, בינוני וארוך, לאור הערכותיה את מצב שוק הנדל"ן למגורים והביקושים הצפויים לדירות בפרקי זמן האמורים,

תוך בחינת התקשרויות חדשות וקידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית באיזורי הביקוש, מתוך ראייה ארוכת טווח בנוגע לצרכי הדיור הלאומיים, ותוך ניצול הניסיון שצברה בתחום ויכולותיה המוכחות בתחום הייזום.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה – במהלך השנה הקרובה בכוונת החברה להתמקד בהתמודדות על מכרזי רמ"י בשימת לב ליכולות תזרימיות והתחדשות עירונית.

תחום ביצוע עבודות קבלנות לבניה – לחברה ניסיון ויכולת מוכחים בתחום. יצוין, כי החברה מתכוונת להמשיך לפעול הן בביצוע עצמי והן בביצוע לטובת צדדים שלישיים. יכולת ביצוע עצמית מאפשרת לחברה גמישות עסקית ויתרון בראיה כוללת של פרויקטים. בכוונת החברה לשמר יכולת זו. בכל הקשור לעבודות ביצוע עצמאיות בכוונת החברה לבצע פרויקטים, בשים לב להזדמנויות, למגמות, לתנאי השוק ולסיכונים בתחום זה. ביצוע לצדדים שלישיים יישקל אצל החברה בהתאם לאותו פרויקט.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה – במהלך השנה הקרובה בכוונת החברה להתמקד בפעילויות כמפורט לעיל.

כוונותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל מתבססות על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את המצב בשוק הנדל"ן בישראל, נכון למועד התשקיף. כוונות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בתוכנית העבודה של החברה, בשינויים בלתי צפויים בשוק הנדל"ן בישראל ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.25 להלן.

6.25 דיון בגורמי סיכון

פעילותה של החברה מושפעת מגורמי סיכון שונים הקיימים ביחס לתחומי פעילותה. להלן יצוינו גורמי הסיכון העיקריים העשויים להשפיע על פעילות החברה:

6.25.1.1 שינויים ו/או הרעה במצב הכלכלי בישראל

כמפורט בסעיף 6.9.1 לעיל, פעילות החברה עשויה להיות מושפעת באופן מהותי מהמצב הכלכלי בישראל. להרעה במצב הכלכלי, לרבות במקרה של האטה ומיתון, עשויה להיות השלכה על יכולת החברה לקבל אשראי ומימון לצרכי פעילותה ו/או להקשות עליה במחזור הלוואותיה ולגרום לגידול בעלויות מימון. כמו כן, להרעה בשווקים עשויה להיות השפעה לרעה על יכולת החברה לגייס כספים בשוק ההון. בנוסף, למצב הכלכלי, לרבות מצב של עלייה בשיעור הריבית במשק, גם השלכה ישירה על לקוחות החברה ועל יכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה ולגרום לירידה בביקושים. הרעה במצב הכלכלי עשויה להוביל להאטה בענף הנדל"ן, לירידה בקצב התחלות הבניה, לעיכובים בהשלמת פרויקטים, לקיטון בפעילות החברה ולשחיקה ברווחיותה. יצוין, כי לעיכובים בהשלמות הפרויקטים של החברה עשויות להיות גם השלכות על יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותה כלפי רמ"י, המשרד וכלפי רשויות רלוונטיות, כלפי גופים מממנים וכלפי לקוחותיה ולחשוף את החברה, בין היתר, לתשלום פיצויים, ביטול התקשרויות, להפרה תחת הסכמי המימון של החברה ולהליכים משפטיים.

כמו כן, להרעה במצב הכלכלה העולמית והשווקים הבינלאומיים השפעה על מצבה הכלכלי של ישראל.

6.25.1.2 משבר נגיף הקורונה

כמפורט בסעיף 6.9.9 לעיל, התפרצות נגיף הקורונה ברבעון הראשון של שנת 2020 התאפיינה באי-ודאות לגבי הפעילות הכלכלית בעולם, ובכלל זה בישראל. המשך התפשטותם של נגיף הקורונה והוריאנטים השונים שלו ברחבי העולם והצעדים שינקטו עקב כך בארץ ובעולם למניעת התפשטותם ולמיגורם, עלולים להביא להאטה בפעילות העסקית, שינויים חדים בשערי המט"ח, ירידות בשוקי ההון בארץ ובעולם, שינויים בשווי סחורות ובהמשך לכך, לירידה בשיעורי הצמיחה הכלכלית בישראל ובעולם ועוד. להתפרצות מחודשת של הנגיף עשויה להיות השפעה אפשרית על פעילות הנדל"ן היזמי למגורים ופעילות הביצוע.

6.25.1.3 שינויים ו/או הרעה במצב הבטחוני

להרעה במצב הבטחוני עשויה להיות השלכה על המצב הכלכלי בישראל, לירידה בביקושים ולצמצום כח עבודה מיומן. בהקשר זה יצוין, כי כמפורט לעיל, לחברה פרויקטים, בין היתר, באשקלון, אריאל וקרית גת כאשר אזורים אלו חשופים לעיתים לאירועים בטחוניים שונים. אירועים מסוג זה עלולים לגרום לעיכוב ואף להפסקת העבודות לפרקי זמן משתנים ולהוביל לעיכובים בהשלמת הפרויקטים לייקור עלויות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.9.7 לעיל.

6.25.1.4 מערכות מידע וסייבר

בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש החברה במערכות מוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לחברה נזקים כלכליים מסוגים שונים. בתוך כך, החברה חשופה, בין היתר, לאירועי סייבר, לגישה בלתי הולמת למסדי נתונים ולמערכות מידע ולאובדן מידע חיוני לפעילותה של החברה. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בחברה, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים.

בנוסף, קיימים בנושא זה היבטי ציות ובהם חוקי הגנת הפרטיות (ראו גם האמור בסעיף 6.20.13 לעיל).

6.25.2 סיכונים ענפיים

6.25.2.1 מדיניות ממשלתית ומוניציפאלית בנושאי בניה

החברה מושפעת ממדיניות ומשינויים רגולטוריים הקשורים, במישרין ובעקיפין, לזמינות קרקעות ומחירן. כניסתה של החברה לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות בייעוד מתאים ובמדיניות הממשלה ורמ"י. בהקשר זה יצוין שהתהליכים הרגולטוריים הקיימים בישראל בכל הנוגע להקצאה, ייעוד והשבחה של קרקעות אורכים פעמים רבות זמן רב וגורמים לעיתים לעיכוב בתוכניות פיתוח ובהקצאת קרקעות חדשות לפי תב"ע כמו גם לגידול בהשקעות הוניות.

למדיניות הממשלה השפעה מהותית על תחום פעילותה של החברה בהיבטים שונים, לרבות בקשר לשיווק קרקעות והקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות מס החלה על רוכשי ומוכרי דירות ועל תחום הנדל"ן בכללותו, מדיניות גופי התכנון, זמינות עובדי בניה וכיו"ב, אשר עלולים, בין היתר, להביא לעיכובים בקצב הביצוע של הפרויקטים בהם מעורבת החברה ולא-עמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

כמו כן, פעילות הממשלה בתחום הדיור למגורים הנעשית בניסיון להביא לקיטון בעלויות הרכישת של דירות מגורים (כגון תכניות "מחיר מטרה", "מחיר מופחת" ו-"מחיר למשתכן") עלולה להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה, וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.9.4.2 לעיל.

6.25.2.2 היתרים, רשיונות ואישורים

היבטים רבים בפעילות החברה נוגעים לקבלת היתרים, רשיונות ואישורים ולהליכים תכנוניים. שינויים במדיניות וברגולציה ו/או עיכובים בהשגת היתרים ו/או להפרת התנאים הקבועים בהם עשויים לגרום השלכות מהותיות לרעה על פעילות החברה, ולהוביל, בין היתר, לעיכובים בפרויקטים אותם החברה מבצעת,

לשינויים בעלויות הקמת פרויקטים כאמור באופן שלא תואם את הערכותיה המוקדמות של החברה לגבי העלויות הצפויות, וכפועל יוצא מכך לגבי הרווח הצפוי לה מפרויקט כזה או אחר, ובכך לפגוע ולפגיעה בתוכניתיה העסקיות של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.9.4.3 לעיל.

6.25.2.3 שיעורי הריבית והאינפלציה במשק

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה, הן סולו והן במסגרת חלק מהפרויקטים המנוהלים על-ידיה, מימון חיצוני בריבית משתנה, ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה למחזר חוב ולפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית עשויה להביא לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת דירות למגורים ולהקטנת הביקושים וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

6.25.2.4 סיכוני נזילות וזמינות מקורות מימון

תחום הנדל"ן הינו ענף עתיר הון, ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. בעיית נזילות העשויה לנבוע, בין היתר, כתוצאה מהקשחת מדיניות האשראי הבנקאית עשויה לפגוע ביכולת החברה לבצע פרויקטים חדשים ולפגוע בתכניות העסקיות של החברה. קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי (או המוסדי) בענף הנדל"ן היזמי, לקבלנים ולרוכשי דירות והקשחת תנאי המימון עלולים לחשוף את החברה לקשיים בביצוע פרויקטים חדשים, בהשלמת פרויקטים קיימים במועד ולהוביל לעליה בעלויות המימון. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.9.6 לעיל.

6.25.2.5 זמינות ועלות כח אדם

כמפורט בסעיף 6.9.4.4 לעיל, למחסור בכח עבודה מיומן הן כתוצאה ממדיניות ממשלתית והן כתוצאה ממצב בטחוני ו/או בריאותי (כדוגמת מגפת הקורונה) עשויות להיות השלכות מהותיות על עמידה בלוחות זמנים מחייבים ולהתייקרות מהותית של עלויות הפרויקט. יצוין, כי, ככלל, החברה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לצרכי ביצוע עבודות הבניה השונות, ולכן לרוב החברה אינה נוהגת להעסיק במישרין פועלי בניה (להבדיל מעובדי שטח ומשרד כמפורט בסעיף 6.12 לעיל).

כמו כן, להתייקרות בשכר העובדים לרבות מכח הסכמים קיבוציים לענף השלכות ישירות על עלויות הפרויקטים של החברה.

6.25.2.6 זמינות ושינויים במחירי חומרי גלם ובמדד תשומות הבניה

לצורך ביצוע העבודות השונות במסגרת פעילות הבניה של החברה, רוכשת החברה חומרי גלם רבים. מחסור מהותי בחומרי גלם או התייקרות במחירם, בין היתר, לאור הרעה במצב הכלכלי או הבטחוני, מגבלות על יבוא ומחירי הסחורות בעולם, שינויים בשערי חליפין וכיו"ב, עשוי לעכב את השלמת הפרויקטים של החברה

ולהוביל לגידול מהותי בעלויות הפרויקטים השונים, וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאות העסקיות של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.9.4.4 לעיל.

בנוסף, כמפורט בסעיף 6.9.2 לעיל, החברה חשופה לשינויים במדד תשומות הבנייה. לשינויים במדד תשומות הבניה כאמור עשויה להיות השפעה על החברה, הכנסותיה והוצאותיה ועל רווחיותה של החברה. כך למשל, מרבית ההסכמים עם רוכשי הדירות צמודים למדד תשומות הבניה כמו גם חלק מהתקשרויות החברה עם ספקיה.

6.25.2.7 בטיחות

לחברה חשיפה בהיבטי בטיחות עובדים, לרבות פציעות ואובדן נפש, וזאת כתוצאה מעבודות בניה בסביבה רווית סיכונים, עבודה בגובה, והפעלת ציוד הנדסי כבד.

6.25.2.8 איכות הסביבה ורגולציה

החברה מבצעת פעילויות אשר עשויות לגרום לנזקים סביבתיים. מפגעים כאמור כמו גם הפרת חובות חקוקות לפי כל דין עשויות לגרום להשתת עלויות על החברה, תשלום קנסות, עיצומים ופיצויים, השתת אחריות פלילית ואף אישית (לפי העניין) ולפגיעה במוניטין החברה.

6.25.2.9 גילוי עתיקות במקרקעי החברה

גילוי עתיקות במקרקעין בהן פועלת החברה עשוי לגרור הוצאות בלתי צפויות לחברה וכן עיכובים בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ובקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.

6.25.2.10 ירידה במחירי הדירות

ירידה במחירי הדירות, לרבות בשל ירידה בכדאיות ההשקעה עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגוע בתוצאותיה בכספיות.

6.25.3 סיכונים ייחודיים לחברה

6.25.3.1 ליקויי בניה

החברה בפעילותה חשופה לטיב ולליקויי בניה, הן מכח חוק מכר דירות והן מכח התחייבויות חוזיות בהן קשורה. ליקויי בניה ואי התאמות מהותיים עשויים להטיל עלויות משמעותיות על החברה ולפגוע במוניטין שלה.

6.25.3.2 אובדן סיווג לפי חוק רישוי קבלנים

אובדן כאמור ימנע מהחברה את יכולתה להמשיך בפעילות קבלנות הבניה שלה.

6.25.3.3 ספקים וקבלני משנה

הרעה במצב הקבלנים או הספקים עמם מתקשרת החברה עלולה לפגוע ביכולת החברה להשלים את הפרויקטים השונים במועד לו התחייבה או לייקר את העלויות הכרוכות בהשלמת הפרויקט עקב החלפת הספק. בנוסף, להתקשרויות

שאינן אופטימאליות, לליקויי בניה או אי עמידה בלוחות זמנים מצד ספק או קבלן עשויה להיות השפעה לרעה על הפרוייקטים הרלוונטים.

6.25.3.4 חשיפה ביטוחית

כמפורט בסעיף 6.15 לעיל, החברה נוהגת לרכוש, מעת לעת, פוליסות ביטוח שונות לצרכי פעילותה. במקרה של כיסוי ביטוחי לא מספק או במקרה של הפרה של תנאי הפוליסה לחברה עשויה לקום חשיפה בגין הכיסוי החלקי או החסר. נכון למועד התסקיף, להערכת החברה מערך הביטוחים של החברה הינו נאות.

6.25.4 טבלת גורמי סיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי החברה:

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
		X	שינויים ו/או הרעה במצב הכלכלי בישראל	סיכוני מאקרו
X			השלכות אפשריות של מגיפת הקורונה	
	X		שינויים ו/או הרעה במצב הבטחוני	
X			מערכות מידע וסייבר	סיכונים ענפיים
		X	מדיניות ממשלתית ומוניציפאלית בנושאי בניה	
	X		היתרים, רשיונות ואישורים	
		X	שיעורי הריבית והאינפלציה במשק	
		X	סיכוני נזילות וזמינות מקורות מימון	
	X		זמינות ועלות כח אדם	
	X		זמינות ושינויים במחירי חומרי גלם ובמדד תשומות הבניה	
	X		בטיחות	
X			איכות הסביבה ורגולציה	
X			גילוי עתיקות במקרקעי החברה	
	X		ירידה במחירי הדירות	סיכונים מיוחדים לחברה
X			ליקויי בניה	
	X		אובדן סיווג לפי חוק רישוי קבלנים	
X			ספקים וקבלני משנה	
X			חשיפה ביטוחית	

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2022

דירקטוריון רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי החברה, כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף החברה, אשר דוח דירקטוריון זה מצורף אליו ("התשקיף"). כמו כן, בפרק 9 לתשקיף מצורפים הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("הדוחות הכספיים").

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 מבוא

החברה התאגדה בישראל ביום 2 במאי 2000 כחברה פרטית בעירבון מוגבל, בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") תחת השם רם- אדרת הנדסה אזרחית בע"מ. ביום 27 במאי 2018, שונה שם החברה לשמה הנוכחי. החברה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות בהחזקתה, בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של פרויקטים בתחום הנדלין בישראל.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה ההצעה הראשונה לציבור של ניירות ערך על-ידי החברה. לאחר השלמת רישום ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

1.2 תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחום פעילותה

למועד התשקיף, לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים כמתואר להלן:

1.2.1 תחום ייזום נדלין למגורים – במסגרתו מתמחה החברה בייזום, איתור מקרקעין, קידום, תכנון, בניה והקמה וכן שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים, שעיקרם בנייה רוויה למגורים, לרבות פרויקטי התחדשות עירונית (תמ"א 38/2 ופינוי בינוי). בכלל זה, החברה מלווה את הפרויקט משלב היזמות הראשונית, דרך התכנון, הבניה, המכירה ועד למסירת הדירות לרוכשים.

1.2.2 תחום ביצוע עבודות קבלנות בניה – במסגרתו מתמחה החברה בביצוע עבודות קבלניות של הקמת פרויקטי נדלין בהיקפים שונים, לרבות מבני ציבור, מבני תעשייה, מרכזים מסחריים ובנייני מגורים לצדדים שלישיים בלתי קשורים כמו כן, לטובת פרויקטים למגורים של החברה עצמה ושל החברה יחד עם שותפים שהינם צדדים קשורים שלה לטובת צדדים שלישיים בלתי קשורים.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה והסביבה הכללית בה היא פועלת, ראו פרק 6 לתשקיף.

להלן יוצגו סעיפים עיקריים מתוך הדוח על המצב הכספי וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם
(באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	31.12.2021	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2021 %	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	31.12.2022	סעיף מאזני
הירידה בתקופת הדיווח נבעת בעיקרה מהכרה בהכנסות לקבל מפרויקטים שהסתיימו בשנת הדיווח.	58,522	(44.3%)	(25,902)	32,620	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
הירידה בתקופת הדיווח נבעה בעיקרה מזקיפת הכנסות של פרויקט רמלה בהתאם ל-IFRS 15, בניכוי ההתקדמות בפרויקטים אריאל מתחם דרומי וצפוני ועיר היין באשקלון.	77,230	(54.5%)	(42,112)	35,118	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
הירידה בתקופת הדיווח נבעה מפרעון הלוואה של חברה מוחזקת של בעלי השליטה, בניכוי הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת של בעלי השליטה שמויינה לזמן הקצר.	3,832	(45.5%)	(1,743)	2,089	צדדים קשורים זמן קצר
העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקרה מרכישת החברה את חלק השותף בפרויקט כרמי גת (50%) בתמורה לסך של כ-91 מליון ש"ח, בניכוי זקיפת מלאי מקרקעין בגין פרויקטים בביצוע בהתאם ל-IFRS 15.	222,610	35.2%	78,278	300,888	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
--	560,411	(1.1%)	(6,146)	554,265	סה"כ נכסים שוטפים
העלייה בתקופת הדיווח נבעה מרכישה והשקעה במקרקעין לזמות בפרויקט ניר צבי בסך של כ-405 מיליון ש"ח, ובפרויקט חבצלת השרון בסך של כ-191 מיליון ש"ח.	45,171	1,278.8%	577,638	622,809	מלאי מקרקעין
הירידה בתקופת הדיווח נבעה ממיון הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת של בעלי השליטה לזמן הקצר בסך של 1.7 מיליון ש"ח, וכן ממיון יתרה בסך של כ-1 מיליון ש"ח להשקעה בחברה כלולה.	2,737	(100%)	(2,737)	-	צדדים קשורים זמן ארוך
העלייה בתקופת הדיווח נבעה מעלייה בהשקעות בפרויקטים בתכנון ועתודות קרקע של חברות כלולות.	18,872	48.1%	9,074	27,946	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מגידול במלאי מקרקעין.	80,970	721%	583,425	664,395	סה"כ נכסים לא שוטפים
העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מגידול בהלוואת קרקע בסך של 60 מיליון. הלוואה שניטלה כחלק מרכישת החברה את חלק השותף (50%) בפרויקט כרמי גת, בניכוי פרעון הלוואות מוזנין וקרקע בפרויקטים רמלה ואריאל, בהתאמה.	171,027	12.5%	21,357	192,384	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
הירידה בתקופת הדיווח הינה כנגד עלייה בהוצאות לשלם בסעיף זכאים ויתרות זכות כמוסבר להלן.	92,358	(32.8%)	(30,309)	62,049	ספקים וקבלני משנה
העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מעלייה בריבית לשלם בסך של כ-11 מיליון ש"ח, בגין הגידול בהיקף הלוואות שניטלו, מעלייה	50,117	109%	54,615	104,732	זכאים ויתרות זכות

הסברי הדירקטוריון	31.12.2021	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2021 %	סך השינוי ביחס ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	31.12.2022	סעיף מאזני
ביתרה לתשלום מס בסך של כ-13 מיליון בגין הכרה ברווח בפרויקט רמלה, ועלייה ביתרת הוצאות לשלם בסך של כ-31 מיליון (סך של 17 מיליון בגין פרויקט רמלה והיתרה בגין שאר הפרויקטים בביצוע).					
הירידה בתקופת הדיווח מבעה מיישום תקן IFRS 15 והכרה בהכנסה בעיקר מפרויקט רמלה.	153,582	(47.3%)	(72,671)	80,911	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
--	491,936	(6.9%)	(33,740)	458,196	סה"כ התחייבות שוטפות
העלייה בתקופת הדיווח נבעה מנטילת הלוואות לרכישת קרקע לפרויקט ניר צבי בסך של כ-348 מיליון (מימון קרקע) וכ-30 מיליון (מזנין), וכן לפרויקט חבצלת בסך של כ-148 מיליון (מימון קרקע) וכ-13 מיליון (מזנין).	21,952	2,365.8%	519,331	541,283	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
הירידה בתקופת הדיווח נבעה בעיקרה מהכרה במיסים הנדחים בגין פרויקט רמלה, בניכוי זקיפה של מיסים נדחים בגין פרויקטים עיר היין באשקלון, אריאל מתחם צפוני ודרומי.	8,196	(51.6%)	(4,231)	3,965	התחייבויות בגין מיסים נדחים
העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקרה מנטילת אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לצורך רכישת מקרקעין.	35,196	1,464.2%	515,338	550,534	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
העלייה בתקופת הדיווח נבעה מרווח כולל בסך של כ-39 מיליון ש"ח, תמורה מהנפקת מניות לגופי מנורה בסך של כ-60 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שחולק בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח.	114,249	83.7%	95,681	209,930	הון עצמי

1.4 תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2020	2021	2022	
החל משנת 2020 החברה הגדילה את היקף פעילותה בתחום הנדל"ן למגורים באמצעות זכייה במכרזי רמ"י בפרויקטים לשיווק בשוק החופשי וכן במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו-"מחיר מטרחה". ככלל, הרווחיות בפרויקטים בתחום ייזום נדל"ן למגורים מאופיינת בשיעורי רווחיות גבוהים יותר לעומת תחום ביצוע עבודות קבלנות לבניה. למידע נוסף ראו הסברים לתוצאות הפעילות בחלוקה לתחומי פעילות בטבלה הבאה.	88,028	312,733	329,748	הכנסות ממכירת דירות
	247,140	210,140	167,498	הכנסות מביצוע עבודות בניה
	335,168	522,873	497,246	סה"כ הכנסות ממכירת דירות וביצוע עבודות בניה
	(71,540)	(245,954)	(258,182)	עלות הדירות שנמכרו
	(234,527)	(197,817)	(150,588)	עלות ביצוע עבודות בניה
	(306,067)	(443,771)	(408,770)	עלות הדירות שנמכרו ועבודות בניה בביצוע
	29,101	79,102	88,476	רווח גולמי
	8.7%	15.1%	17.7%	שיעור רווח גולמי
העליה בשנים 2021 ו-2022 לעומת שנת 2020 נבעה מהיקף הפרויקטים המשווקים. בכל אחת מהשנים 2021 ו-2022 שיווקה החברה 6 פרויקטים למגורים, בעוד שבשנת 2020 שיווקה החברה 2 פרויקטים למגורים.	(2,348)	(4,999)	(4,794)	הוצאות מכירה ושיווק

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2020	2021	2022	
העליה בשנת 2022 לעומת שנים 2021 ו-2020 נבעה בעיקר מגידול בשכ"ע במגזר היזמות ומחלקת פיתוח עסקי, וזאת לאור הרחבת פעילות החברה בתחום בשנים האמורות כאמור לעיל, וכן ממענק בסך של 1.5 שניתן לבעלי שליטה לראשונה בשנת 2022 עקב עמידה ביעדי הרווח שנקבעו.	(17,017)	(17,919)	(22,058)	הוצאות הנהלה וכלליות
--	204	116	345	הכנסות אחרות, נטו
ההפרשים בשיעורי הרווח התפעולי בין התקופות נובע מההסברים לעיל.	9,940	56,300	61,969	רווח תפעולי
	2.9%	10.7%	12.4%	שיעור רווח תפעולי
העליה בשנים 2022 ו-2021 נבעה מגידול בהיקף ההלוואות שנטלה החברה לצורך רכישת קרקעות לפרויקטים במגזר נדל"ן למגורים.	(1,577)	(6,959)	(10,220)	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות נובע מזקיפת עלויות שלא ניתנות להיוון לרווח והפסד.	-	16	(371)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
ההפרשים ברווח לפני מיסים על הכנסה בין התקופות נובע מההסברים לעיל.	8,363	49,357	51,378	רווח לפני מיסים על הכנסה
לפרטים ראה באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים.	(1,657)	(11,221)	(12,403)	מיסים על הכנסה
ההפרשים ברווח הנקי בין התקופות נובע מההסברים לעיל.	6,706	38,136	38,975	רווח נקי וכולל
	2%	7.3%	7.8%	שיעור רווח נקי

להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי תחומי פעילות (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			נושא	תחום פעילות
	2020	2021	2022		
הגידול בהכנסות בפעילות היזום בשנים 2022 ו-2021 נובע מהכרה בהכנסה ב-6 ו-7 פרויקטים, בהתאמה, בעוד שבשנת 2020 החברה הכירה בהכנסה ב-2 פרויקטים בלבד.	88,028	312,733	329,748	הכנסות	יזום נדל"ן למגורים
	16,488	66,779	71,566	רווח גולמי	
				שיעור רווח גולמי	
	18.7%	21.4%	21.7%		
הקיטון בהכנסה בשנת 2022 לעומת שנים 2021 ו-2020 נובע מהכרה בהכנסה ב-8 פרויקטים עם שיעורי רווח גבוהים יותר, בעוד שבשנים 2021 ו-2020 לחברה היו 17 ו-11 פרויקטים, בהתאמה, עם שיעורי רווח נמוכים הנעים סביב 5%.	247,140	210,140	167,498	הכנסות	ביצוע עבודות קבלנות בניה
	12,613	12,323	16,910	רווח גולמי	
				שיעור רווח גולמי	
	5.1%	5.9%	10.1%		

1.5 נזילות

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים:

הסברי הדירקטוריון	סעיף
תזרים מזומנים שלילי של החברה ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדיווח הסתכם לסך של 594,269 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי של החברה בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכם לסך של 14,618 אלפי ש"ח.	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

סעיף	הסברי הדירקטוריון
	תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדיווח נבע בעיקר מרכישה והשקעה בקרקעות בפרויקטים ניר צבי, חבצלת וכרמי גת, מירידה במקדמות מלקוחות, בניכוי ירידה בלקוחות ועלייה בספקים.
תזרים המזומנים מפעילות השקעה	תזרים מזומנים חיובי של החברה שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדיווח הסתכם לסך של 3,856 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי של החברה בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכם לסך של 19,493 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים חיובי שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדיווח נבע בעיקר מעלייה ביתרות מזומנים ופקדונות משועבדים בחשבונות ליווי, מפרעון הלוואות לצדדים קשורים, בניכוי מתן הלוואות לחברות כלולות.
תזרים המזומנים מפעילות מימון	תזרים מזומנים חיובי של החברה שנבע מפעילות מימון בתקופת הדיווח הסתכם לסך של 589,059 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי של החברה בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכם לסך של 81,695 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים חיובי שנבע מפעילות מימון בתקופת הדיווח נבע בעיקר מעלייה בהלוואות מתאגידים בנקאיים, מתמורה מהנפקת מניות לגופי מנורה בניכוי דיבידנד ששולם.

1.5.1 גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)14 לתקנות הדוחות תזרים המזומנים החוזי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים של החברה ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 שעניינה גילוי תזרים המזומנים החוזי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, הון חוזר חיובי והון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה הון חוזר שלילי והון חוזר שלילי לתקופה של שניים עשרה חודשים בדוחות הכספיים סולו.

יובהר כי תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת של החברה נובע בין היתר מאופי הפעילות של החברה כחברה יזמית של נדל"ן למגורים, לפיו עלויות רכישת מלאי הקרקעות לבנייה למגורים מוצג כחלק מהפעילות השוטפת של החברה. על אף קיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים של החברה, להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל הסברים להנחת דעתו מהנהלת החברה, אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר, יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 63 מיליון ש"ח, מסגרות אשראי בלתי מנוצלות שהועמדו לחברה על ידי תאגידים בנקאיים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח כולל צפי להארכתן, יכולת גיוס אשראי נוסף ממוסדות פיננסיים, ככל שיידרש, וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע בסך כולל של מעל 240 מיליון ש"ח. בתוך כך, יובהר, כי החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך

שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

1.6 מקורות המימון

1.6.1 נכון למועד התשקיף, החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתקבולים מלקוחות, אשראי ספקים, והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.17 בפרק 6 לתשקיף.

בנוסף למקורות המימון הקיימים, התמורה שתתקבל מהנפקתם לציבור של ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שיתקבלו מעת לעת, לרבות לשם מימוש האסטרטגיה העסקית של החברה (לפרטים נוספים ראו פרק 5 לתשקיף).

1.7 הון חוזר

לפרטים בדבר ההון החוזר של החברה, ראו סעיף 6.17 בפרק 6 לתשקיף.

2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

2.1 תרומות

נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה מדיניות תרומות.

2.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי כל עוד הדין מחייב זאת, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, במספר חברי הדירקטוריון ובהרכב דירקטוריון החברה הכולל אנשים בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, הינו [טרם נקבע]. נכון למועד פרסום התשקיף, מכהנים בחברה דירקטור אחד אשר הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפירוט ראו סעיף 7.1 בפרק 7 בתשקיף.

בנוסף, בהתאם להוראות חוק החברות, לפחות אחד מן הדירקטורים החיצוניים בחברה, שימונו על ידי האסיפה הכללית שלה, לאחר הצעת ניירות הערך לציבור על-פי התשקיף, יהיה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

2.3 דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אשר ייכנס לתוקף במועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לא כולל הוראות בדבר מספר הדירקטורים הבלתי תלויים (ובכלל זה דירקטורים חיצוניים) אשר יכהנו בדירקטוריון החברה. לפרטים, ראו פרק 4 לתשקיף.

2.4 דירקטורים חיצוניים

למועד התשקיף, החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך של החברה לציבור על פי תשקיף זה, בכוונת החברה לפעול למינוים של שני דירקטורים חיצוניים לחברה, כמתחייב על-פי הדין.

2.5 מבקר פנים

נכון למועד התשקיף, טרם מונה מבקר פנימי לחברה. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר השלמת הנפקת ניירות הערך על פי התשקיף.

2.6 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו Deloitte Israel ברייטמן אלמגור זהר ושות', ("רואה החשבון המבקר"). להלן יובאו נתונים לגבי שכר טרחת רואי החשבון המבקרים (באלפי ש"ח):

שנת 2021	שנת 2022	סוג השירות
285	350	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מיסוי (לרבות שירותי ביקורת בקשר עם התשקיף)

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, לניסיון העבר ותנאי השוק. הגורם המאשר את שכרו של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה.

2.7 גילוי בדבר מורשה חתימה בתאגיד

למועד התשקיף, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי, כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

3. חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים.

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

3.2 מצבת התחייבויות התאגיד

מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מצורפת כנספת א' לדוח זה.

דורון ממרוד,

מנכ"ל משותף ודירקטור

רמי בסירטמן,

יו"ר הדירקטוריון

ומנכ"ל משותף

תאריך: 28 במאי 2023

נספח א' - מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

(א) אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של החברה, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת החברה - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו"):

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
41,493	1,493	-	-	-	40,000	-	שנה ראשונה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שנייה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
41,493	1,493	-	-	-	40,000	-	סה"כ

(ב) אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולו"):

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
12,086	710	-	-	-	11,376	-	שנה ראשונה
711	54	-	-	-	657	-	שנה שנייה
490	15	-	-	-	475	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
13,287	779	-	-	-	12,508	-	סה"כ

(ג) סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולוי"):

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
53,579	2,203	-	-	-	51,376	-	שנה ראשונה
711	54	-	-	-	657	-	שנה שנייה
490	15	-	-	-	475	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
54,780	2,272	-	-	-	52,508	-	סה"כ

(ד) חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולוי"):

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
226,806	-	-	-	-	14,496	208,310	שנה ראשונה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שנייה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
226,806	-	-	-	-	14,496	208,310	סה"כ

(ה) 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 ד' לעיל:

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
680,887	-	-	-	-	-	680,887	שנה ראשונה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שנייה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
680,887	-	-	-	-	-	680,887	סה"כ

(ו) 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-ג לעיל:

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
190,954	49,946	-	-	-	141,008	-	שנה ראשונה
517,829	8,378	-	-	-	509,541	-	שנה שנייה
30,845	145	-	-	-	30,700	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
739,628	58,469	-	-	-	681,159	-	סה"כ

1. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו"): 54,5479 אלפי ש"ח.
2. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד: 62,605 אלפי ש"ח.

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

דירקטוריון רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 ("הדוח" ו/או "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי החברה, כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף זה אשר דוח דירקטוריון זה מצורף אליו ("התשקיף") ודוח הדירקטוריון לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 המצורף לתשקיף. כמו כן, בפרק 9 לתשקיף מצורפים הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 ("הדוחות הכספיים").

1. חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 מבוא

החברה התאגדה בישראל ביום 2 במאי 2000 כחברה פרטית בעירבון מוגבל, בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") תחת השם רם - אדרת הנדסה אזרחית בע"מ. ביום 27 במאי 2018, שונה שם החברה לשמה הנוכחי. החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בהחזקתה, בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך על-ידי החברה. לאחר השלמת רישום ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") (ככל שתושלם), תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

1.2 תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה

החברה עוסקת בייזום, פיתוח, בנייה ושיווק של פרויקטי נדל"ן, בעיקר לשימוש למגורים. למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים, כמתואר להלן (יחד: "תחומי הפעילות"):

1.2.1 תחום ייזום נדל"ן למגורים: במסגרתו מתמחה החברה בייזום, איתור מקרקעין, קידום, תכנון, בניה והקמה וכן שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים, שעיקרם בנייה רוויה למגורים, לרבות פרויקטי התחדשות עירונית (תמ"א 38/2 ופינוי בינוי). בכלל זה, החברה מלווה את הפרויקט משלב היזמות הראשונית, דרך התכנון, הבניה, המכירה ועד למסירת הדירות לרוכשים.

1.2.2 תחום ביצוע עבודות קבלנות בניה: במסגרתו מתמחה החברה בביצוע עבודות קבלניות של הקמת פרויקטי נדל"ן בהיקפים שונים, לרבות מבני ציבור, מבני תעשייה, מרכזים מסחריים ובנייני מגורים לצדדים שלישיים בלתי קשורים. כמו כן, לטובת פרויקטים למגורים של החברה עצמה ושל החברה יחד עם שותפים שהינם צדדים קשורים שלה ולטובת צדדים שלישיים בלתי קשורים.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה והסביבה הכללית בה היא פועלת, ראו פרק 6 לתשקיף.

1.3 אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחריה

לפרטים בדבר אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחריה, ראו פרק 6 לתשקיף, הדוחות הכספיים וכן דוח האירועים הכלול בפרק 9 לתשקיף.

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר		סעיף	
	2022	2023		
הירידה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מקיטון ביתרת הכנסות לקבל מפרויקטים שהסתיימו בשנת 2022.	32,620	57,090	29,615	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
הירידה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מקיטון יתרת הכנסות לקבל של פרויקט רמלה שהסתיים בשנת 2022 בהתאם ל-IFRS 15, בניכוי התקדמות בפרויקטים אריאל דרומי וצפוני, עיר היין אשקלון ומיי אדרת בקרית גת.	35,118	86,390	33,386	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
הירידה בתקופת הדיווח נבעה מפרעון הלוואה של חברה מוחזקת של בעלי השליטה, בניכוי הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת של בעלי השליטה שסווגה לזמן הקצר.	2,089	4,296	1,809	צדדים קשורים
הירידה בתקופת הדיווח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נבעה בעיקרה מיתרת החזר מע"מ בגין השלמת רכישת קרקע בכרמי גת, שהתקבלה ברבעון הראשון. הירידה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מירידה ביתרת מקדמות לספקים ומיתרת החזר מע"מ בגין רכישת קרקע בחבצלת השרון.	15,973	16,877	6,940	חייבים ויתרות חובה
העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מרכישה של חלק השותף בפרויקט כרמי גת (50%) בתמורה לסך של כ-91 מיליון ש"ח, בניכוי זקיפת מלאי מקרקעין בגין פרויקטים בביצוע בהתאם ל-IFRS 15. הירידה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נבעה בעיקרה מהתקדמות הביצוע בפרויקטים.	300,888	211,463	291,077	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
--	554,265	522,284	496,775	סה"כ נכסים שוטפים
העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מרכישה	622,809	456,135	631,958	מלאי מקרקעין

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2022	2023	
והשקעה במקרקעין בפרויקט חבצלת השרון בסך של כ-191 מיליון ש"ח.			
הירידה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נבעה מפירעון יתרות בעלי השליטה.	-	2,773	צדדים קשורים
העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה מעלייה בהשקעות בפרויקטים בתכנון ועתודות קרקע של חברות כלולות.	27,946	21,275	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
--	664,395	493,388	סה"כ נכסים לא שוטפים
העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה בעיקרה מסיווג הלוואות ניר צבי לזמן קצר בהתאם לתאריך הנקוב בהסכם מימון הקרקע עם הבנק, בניכוי פירעון הלוואות לאחרים בסך של 25 מיליון ש"ח.	192,384	172,508	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
הירידה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינה כנגד עלייה בהוצאות לשלם בסעיף זכאים ויתרות זכות. העלייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נבעה בעיקרה מהעברת יתרות מסעיף הוצאות לשלם בזכאים לספקים לצורך תשלומם.	62,049	83,547	ספקים וקבלני משנה
העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מגידול בריבית לשלם בסך של 3 מיליון ש"ח, מיתרה לתשלום מס בסך של כ-13 מיליון ש"ח בגין הכרה ברווח בפרויקט רמלה ועליה בהוצאות לשלם כנגד ירידה בספקים. הירידה בתקופת הדיווח בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נבעה בעיקרה מירידה בריבית לשלם בסך של כ-4 מיליון ש"ח וירידה בהוצאות לשלם כנגד הגידול ביתרת ספקים.	104,732	54,231	זכאים ויתרות זכות
הירידה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה מסיום פרויקטים בביצוע בשנת 2022.	14,439	19,975	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
הירידה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה מיישום תקן IFRS 15 והכרה בהכנסה בעיקר מפרויקט רמלה.	80,911	144,301	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות - עסקות בנייה וייזום
--	458,196	480,662	סה"כ התחייבות שוטפות

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		סעיף
	2022	2022	2023	
הירידה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות השוואה נבעה בעיקרה ממיון הלוואות ניר צבי לזמן הקצר בהתאם לתאריך הנקוב בהסכם מימון הקרקע עם הבנק.	541,283	395,366	193,160	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
הירידה בתקופת הדיווח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מהכרה במיסים הנדחים בגין פרויקט רמלה, בניכוי זקיפה של מיסים נדחים בגין פרויקטים עיר היין באשקלון, אריאל צפוני ודרומי ומיי אדרת בקרית גת.	3,965	9,883	4,029	התחייבויות בגין מיסים נדחים
--	550,534	410,281	202,108	סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות
העלייה בתקופת הדיווח נבעה מרווח כולל בסך של 1.8 מיליון ש"ח ברבעון.	209,930	124,729	211,762	הון עצמי

1.5 תוצאות הפעילות

1.5.1 להלן ניתוח תוצאות פעילות החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) :

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף
		2022	2023	
החברה הגדילה את היקף פעילותה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים לעומת תחום ביצוע עבודות קבלנות לבניה באמצעות זכייה במכרזי רמ"י בפרויקטים לשיווק בשוק החופשי וכן במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו-"מחיר מטרה". למידע נוסף וניתוח הרווחיות בכל פעילות ראו הסברים לתוצאות הפעילות בטבלת ניתוח תוצאות הפעילות בחלוקה למגורים.	329,748	73,689	77,476	הכנסות ממכירת דירות
	167,498	53,049	29,094	הכנסות מביצוע עבודות בניה
	497,246	126,738	106,570	סה"כ הכנסות ממכירת דירות וביצוע עבודות בניה
	(258,182)	(58,186)	(63,571)	עלות הדירות שנמכרו
	(150,588)	(46,791)	(27,377)	עלות ביצוע עבודות בניה
	(408,770)	(104,977)	(90,948)	סה"כ עלות הדירות שנמכרו ועבודות בניה בביצוע
	88,476	21,761	15,622	רווח גולמי
	העלייה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדיווח לעומת תקופות ההשוואה נבעה מפתיחת השיווק בפרויקט "מיי אדרת" בקרית גת.	(4,794)	(1,010)	(1,625)	הוצאות מכירה ושיווק
העלייה בתקופת הדיווח לעומת תקופות ההשוואה נבעה בעיקר מגידול בשכר עבודה במגזר היזמות ומחלקת פיתוח עסקי החל מרבעון 3 בשנת 2022, וזאת לאור הרחבת פעילות החברה בתחום.	(22,058)	(4,800)	(6,426)	הוצאות הנהלה וכלליות
--	345	33	98	הכנסות אחרות, נטו
	61,969	15,984	7,669	רווח תפעולי
העלייה בהוצאות המימון בתקופת הדיווח לעומת תקופות ההשוואה נבעה מעליה בשיעור ריבית הפריים וכן מהפסקת ההיוון של פרויקט "מיי אדרת" למלאי עקב התחלת הבניה.	(10,220)	(2,116)	(4,926)	הוצאות מימון, נטו

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסברי הדירקטוריון
	2022	2023	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(265)	(22)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות נובע מזקיפת עלויות שלא ניתנות להיוון לרווח והפסד.
רווח לפני מיסים על הכנסה	2,478	13,846	51,378
מיסים על ההכנסה	(646)	(3,366)	--
רווח נקי וכולל	1,832	10,480	38,975

1.5.2 להלן ניתוח תוצאות פעילות החברה בחלוקה למגזרי פעילות בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

תחום פעילות	נושא	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
		2022	2023	
ייזום נדל"ן למגורים	הכנסות	73,689	77,476	שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדיווח ירד לעומת תקופות ההשוואה עקב סיומו של פרויקט רמלה בשנת 2022 שבאופן יחסי הניב שיעור רווח גולמי גבוה יותר.
	רווח גולמי	15,503	13,905	
	שיעור רווח גולמי	21%	17.9%	21.7%
ביצוע עבודות קבלנות בניה	הכנסות	53,049	29,094	שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדיווח ירד לעומת תקופות ההשוואה עקב סיומו של פרויקט הרוגי מלכות בשנת 2022 שהניב שיעור רווח גולמי גבוה.
	רווח גולמי	6,258	1,717	
	שיעור רווח גולמי	11.8%	5.9%	10%

1.6 נזילות

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	סעיף
תזרים מזומנים שלילי של החברה ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדיווח הסתכם לסך של 1,830 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי של החברה בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכם לסך של 405,152 אלפי ש"ח.	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת
תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדיווח נבע בעיקר מירידה במקדמות מלקוחות, בניכוי ירידה בלקוחות ובחייבים.	
תזרים מזומנים שלילי של החברה ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדיווח הסתכם לסך של 2,663 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי של החברה בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכם לסך של 7,803 אלפי ש"ח.	תזרים המזומנים מפעילות השקעה
תזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדיווח נבע בעיקר מעלייה במתן הלוואות לחברות כלולות לצורך השקעה בפרויקטים אותם הן מקדמות, בניכוי עלייה ביתרות מזומנים ופיקדונות משועבדים בחשבונות ליווי.	
תזרים מזומנים שלילי של החברה ששימש לפעילות מימון בתקופת הדיווח הסתכם לסך של 24,151 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי של החברה בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכם לסך של 373,640 אלפי ש"ח.	תזרים המזומנים מפעילות מימון
תזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות מימון בתקופת הדיווח נבע בעיקר מפירעון הלוואות ואשראי לזמן קצר לתאגידי בנקאיים.	

1.7 הון חוזר

ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים, הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופיקדונות בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש, חייבים ויתרות חובה, לקוחות מזמיני עבודות ולקוחות ייזום ומלאי בניינים למכירה, בניכוי התחייבויות שוטפות הכוללות קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים, אשראי מתאגידי בנקאיים ואחרים והתחייבויות בין חוזים עם לקוחות מזמינים עבודות ולקוחות ייזום.

להלן הרכב ההון החוזר של החברה (במאות) לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (אלפי ש"ח):

התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ		סעיף
		2022	2023	
318,685	554,265	522,284	496,775	נכסים שוטפים
295,255	458,196	480,662	763,170	התחייבויות שוטפות
23,430	96,069	41,622	(266,395)	עודף (גירעון) נכסים שוטפים על התחייבויות השוטפות

גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות - תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים של החברה ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, נכון ליום 31 במרץ 2023, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, הון חוזר שלילי והון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים. נכון ליום 31 במרץ 2023, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת הון חוזר שלילי והון חוזר שלילי לתקופה של שניים עשרה חודשים בדוחות הכספיים סולו.

הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מסווג הלוואות לרכישת קרקע להתחייבויות השוטפות בהתאם להסכם המימון בין החברה לבנק, בעוד שסווג מלאי המקרקעין תלוי בהתקדמות בקבלת היתרים. תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת של החברה נובע, בין היתר, מאופי הפעילות של החברה כחברה יזמית של נדל"ן למגורים, לפיו עלויות רכישת מלאי הקרקעות לבנייה למגורים מוצג כחלק מהפעילות השוטפת של החברה. כמו כן, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר, יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-34 מיליון ש"ח, מסגרות אשראי בלתי מנוצלות שהועמדו לחברה על ידי תאגידים בנקאיים בסך של כ-7 מיליון כולל צפי להארכתן, יכולת גיוס אשראי נוסף ממוסדות פיננסיים, ככל שיידרש, וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע בסך כולל של כ-243 מיליון ש"ח. בתוך כך, יובהר, כי החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

מקורות המימון

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתקבולים מלקוחות, אשראי ספקים, והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.17 בפרק 6 לתשקיף.

בנוסף למקורות המימון הקיימים, התמורה שתתקבל מהנפקתם לציבור של ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שיתקבלו מעת לעת, לרבות לשם מימוש האסטרטגיה העסקית של החברה (לפרטים נוספים ראו פרק 5 לתשקיף).

לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות תחת הסכם ליווי פרויקט ניר צבי, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן:

התחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 31 במרץ 2023
הסכם מסגרת אשראי וערבויות בנקאיות מיום 10 בינואר 2022 לצורך מימון רכישת קרקע הפרויקט.	שיעור ההון העצמי ¹ של החברה לא יפחת בכל עת בשנת 2023 מסך של 185 מיליון ש"ח.	185 מיליון ש"ח	212 מיליון ש"ח
	סכום ההון העצמי של החברה (כמוגדר לעיל) לא יפחת בכל עת שהיא מסך השווה ל - 17% מסך המאזן של החברה בשנת 2023.	17%	18%

¹ "הון עצמי" משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה באותה שנה, לרבות, הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים וקרנות.

2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

2.1 תרומות

נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה מדיניות תרומות.

2.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי כל עוד הדין מחייב זאת, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, במספר חברי הדירקטוריון ובהרכב דירקטוריון החברה הכולל אנשים בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, הינו 2. נכון למועד פרסום התשקיף, מכהן בחברה דירקטור אחד אשר הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפירוט ראו סעיף 7.1 בפרק 7 לתשקיף.

בנוסף, בהתאם להוראות חוק החברות, לפחות אחד מן הדירקטורים החיצוניים בחברה, שימונו על ידי האסיפה הכללית שלה, לאחר הצעת ניירות הערך לציבור על-פי התשקיף, יהיה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

2.3 דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אשר ייכנס לתוקף במועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לא כולל הוראות בדבר מספר הדירקטורים הבלתי תלויים (ובכלל זה דירקטורים חיצוניים) אשר יכהנו בדירקטוריון החברה. לפרטים, ראו פרק 4 לתשקיף.

2.4 דירקטורים חיצוניים

למועד הדוח, החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך של החברה לציבור על פי תשקיף זה, בכוונת החברה לפעול למינויים של שני דירקטורים חיצוניים לחברה, כמתחייב על-פי הדין.

2.5 מבקר פנים

נכון למועד התשקיף, טרם מונה מבקר פנימי לחברה. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר השלמת הנפקת ניירות הערך על פי התשקיף.

3. חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

3.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים.

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 הנכללים בפרק 9 לתשקיף.

3.2 מצבת התחייבויות התאגיד

מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 31 במרץ 2023 מצורפת כנספת ב' לדוח זה.

דורון ממרוד,

מנכ"ל משותף ודירקטור

רמי בסירטמן,

יו"ר הדירקטוריון

ומנכ"ל משותף

תאריך: 28 במאי 2023

נספח א' - גילוי רבעוני

פרטים אודות נכסי נדל"ן אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בתשקיף או שיועמדו מכוחם בטוחות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מכוח שטר הנאמנות:

(א) "רמת אדרת" מתחם דרומי באריאל (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2022	רבעון 1 2023	
8,325	8,325	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
19,963	19,963	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
33,750	46,972	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
2,585	2,598	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)
64,623	77,858	סה"כ עלות מצטברת
64,623	77,858	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
130,722	117,604	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
119	110	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
130,841	117,714	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
19.7%	27.7%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
03/2025	03/2025	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט²

שנת 2022	רבעון 1 2023	
146	-	מס' יחידות דיור
18,500	-	יחידות דיור (מ"ר)
14.5	-	יחידות דיור שוק חופשי
7.8	-	יחידות דיור מחיר למשתכן
146	146	מס' יחידות דיור
18,500	18,500	יחידות דיור (מ"ר)
14.5	14.5	יחידות דיור שוק חופשי
7.8	7.8	יחידות דיור מחיר למשתכן
214,174	215,141	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
151,526	152,413	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
84%	84%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
28	28	מס' יחידות דיור
3,624	3,624	יחידות דיור (מ"ר)
19,104	23,328	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
3	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר
17.4	17.4	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

² לא כולל יחיד אחת בגין דיור ציבורי. הטבלה כוללת פירוט בגין חוזים שנחתמו בתקופות המפורטות, ללא הבחנה בין חוזה מחייב (חוזה שנתקבלה בו 15% מהתמורה) לבין חוזה שאינו מחייב (חוזה שטרם הושלמה בו התמורה ל-15%).

³ המחיר למ"ר רבוע מחושב לפי שטח עיקרי בלבד.

MY ADERET כרמי גת (שלב א') (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**פרטים בדבר עלויות**

שנת 2022	רבעון 1 2023		
75,671	75,671	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
34,285	34,285	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
14,829	27,605	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
1,594	1,802	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
126,379	139,363	סה"כ עלות מצטברת	
126,379	139,363	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
141,999	129,797	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,479	1,574	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
143,478	131,371	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
4-	16.5%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
06/2025	06/2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט⁵

שנת 2022	רבעון 1 2023		
29	38	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,433	4,095	יחידות דיור (מ"ר)	
15.7	15.2	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באש"ח) ⁶
29	67	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
3,433	7,528	יחידות דיור (מ"ר)	
15.7	15.4	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
327,226	328,009	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
54,045	116,637	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
15.3%	35.3%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
161	123	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
17,120	13,025	יחידות דיור (מ"ר)	
105,518	92,438		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
49	11		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
15.4	16.3		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

⁴ נכון ליום 31.12.2022 החלה בעבודות ההקמה, אך טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה, היות ולגבי הפרויקט החברה מיישמת לאותו מועד הכרה בהכנסה לפי שיטת "מרווח אפס".

⁵ הטבלה כוללת פירוט בגין חוזים שנחתמו בתקופות המפורטות, ללא הבחנה בין חוזה מחייב (חוזה שנתקבלה בו 15% מהתמורה) לבין חוזה שאינו מחייב (חוזה שטרם הושלמה בו התמורה ל-15%).

⁶ המחיר למ"ר רבוע מחושב לפי שטח עיקרי בלבד.

MY ADERET כרמי גת (שלב ב') (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**פרטים בדבר עלויות**

שנת 2022	רבעון 1 2023		
37,835	37,835	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
17,133	17,133	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
1,554	1,805	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
796	900	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
57,318	57,673	סה"כ עלות מצטברת	
57,318	57,673	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
82,552	82,301	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
890	786	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
83,442	83,087	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
03/2026	03/2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק הפרויקט.

Nova Tower שכונת "כוכב הצפון" אשקלון (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**פרטים בדבר עלויות**

שנת 2022	רבעון 1 2023		
1,690	1,690	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
16,772	16,773	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
875	1,108	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
608	808	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
19,945	20,379	סה"כ עלות מצטברת	
19,945	20,379	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 בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק הפרויקט.

(ה) ניר צבי ה"רובע הבינלאומי" לוד (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**פרטים בדבר עלויות**

שנת 2022	רבעון 1 2023	
330,111	330,111	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
79,226	79,226	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
1,571	1,726	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
14,603	21,042	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
425,511	432,105	סה"כ עלות מצטברת
425,511	432,105	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק הפרויקט.

(ו) חבצלת השרון (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**פרטים בדבר עלויות**

שנת 2022	רבעון 1 2023	
149,500	149,500	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
35,671	35,671	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
627	638	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
5,203	7,747	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
191,001	193,556	סה"כ עלות מצטברת
191,001	193,556	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק הפרויקט.

הטבלאות שבנספח זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד הדוח ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים, עיכובים אפשריים בלוחות זמנים, שינויים במחירי התשומות, או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 6.25 לתשקיף.

נספח ב' - מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 במרץ 2023 (באלפי ש"ח):

(א) אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של החברה, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת החברה - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו"):

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
15,853	853	-	-	-	15,000	-	שנה ראשונה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שנייה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
15,853	853	-	-	-	15,000	-	סה"כ

(ב) אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולו"):

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
14,394	957	-	-	-	13,437	-	שנה ראשונה
640	49	-	-	-	591	-	שנה שנייה
341	9	-	-	-	332	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
15,375	1,015	-	-	-	14,360	-	סה"כ

(ג) סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של החברה (דוחות "סולוי"):

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
30,247	1,810	-	-	-	28,437	-	שנה ראשונה
640	49	-	-	-	591	-	שנה שנייה
341	9	-	-	-	332	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
31,228	1,868	-	-	-	29,360	-	סה"כ

(ד) חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולוי"):

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
172,474	-	-	-	-	300	172,174	שנה ראשונה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שנייה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
172,474	-	-	-	-	300	172,174	סה"כ

(ה) 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 ד' לעיל:

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
752,082	-	-	-	-	100	751,982	שנה ראשונה

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
-	-	-	-	-	-	-	שנה שנייה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
752,082	-	-	-	-	100	751,982	סה"כ

(ו) 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-ג לעיל:

סה"כ	ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	אירו	דולר	שקלי לא צמוד	שקלי צמוד	
538,435	49,512	-	-	-	488,923	-	שנה ראשונה
196,892	4,655	-	-	-	192,237	-	שנה שנייה
-	-	-	-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
735,327	54,167	-	-	-	681,160	-	סה"כ

1. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו"): 33,242 אלפי ש"ח.
2. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד: 33,961 אלפי ש"ח.

פרק 7 - ניהול החברה**7.1 דירקטוריון החברה**

להלן יובאו פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה:

שם:	רמי בסירטמן	דורון ממרוד	דניאל אברהם ברנשטיין
שם באנגלית	Rami Basirtman	Doron Mamrud	Daniel Bernshtein
תפקיד	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל משותף באמצעות חברת אדרת עבודות הנדסה בנאיות בע"מ	דירקטור ומנכ"ל משותף באמצעות חברת דורון נמרוד הנדסה בע"מ	דירקטור בחברה
מספר תעודת זהות / דרכון	022296446	058624404	051862241
תאריך לידה	04.01.1966	01.02.1964	25.01.1954
מען להמצאת כתבי בי-דין	עמל 10 ראש העין, 4809234	עמל 10 ראש העין, 4809234	תמיר שמואל 3 תל אביב, 6963702
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה כדירקטור	02.05.2000	02.05.2000	01.08.2022
חברות בוועדת דירקטוריון	ל.ר	ל.ר	ל.ר
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	לא	כן
האם החברה רואה בו כבעל כשירות מקצועית	כן	כן	כן
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	מנכ"ל משותף בחברה באמצעות חברת ניהול בבעלותו המלאה	מנכ"ל משותף בחברה באמצעות חברת ניהול בבעלותו המלאה	לא
השכלה	הנדסאי בניין, מכללת אורט טכניקום גבעתיים	תעודת הנדסאי תעשייה וניהול, אוניברסיטת תל-אביב	תואר ראשון בהנדסה כימית, אוניברסיטת בן גוריון תואר ראשון בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב שנת השלמה לבוגרי מסלול בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב- 5 השנים האחרונות	מנכ"ל משותף בחברה	מנכ"ל משותף בחברה	מתן ייעוץ וליווי עסקאות בתחום הנדל"ן
תאגידים בהם משמש כדירקטור	בחברת רם אדרת עבודות הנדסה בנאיות בע"מ ובחברות בנות של החברה	בחברת דורון נמרוד הנדסה בע"מ ובחברות בנות של החברה	דירקטור חיצוני בחברת ריט אזורים-ה.פ ליווינג בע"מ (2020-היום) דירקטור חיצוני בקבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (2018-עד היום) דירקטור חיצוני באפי נכסים בע"מ (2017-היום) דירקטור בלתי תלוי רוטשטיין נדל"ן בע"מ (2016-היום)

שם:	רמי בסירטמן	זורן ממרוד	דניאל אברהם ברנשטיין
			דירקטור בעל מומחיות חשבונאית פיננסית במנרב אחזקות בע"מ (לשעבר: קבוצת מנרב בע"מ) (2017-2021)
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא

7.2. נושאי משרה בכירה

להלן יובאו פרטים אודות נושאי משרה בחברה אשר אינם מכהנים כדירקטורים במועד התשקיף:

שם	איה בזנר גביש	שי ישורון	יובל כהן	גדעון קדושין	איתי אבקסיס	טלי שרון (בן יהודה)	ולנטינה נחמקס	מורן משה פליקס	ענבל קורלנד
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Aya Bezner Gavish	Shai Yeshurun	Cohen Yuval	Gideon Kadushin	Itay Abcassis	Tali Sharon ben yehuda	Vakhamkes Valentina	Moran Moshe Felix	Inbal Liron Korland
מס' תעודת זהות / דרכון	066349564	032184830	027839901	022699516	066207267	034140137	314523291	060628880	043488717
תאריך לידה	20.10.1983	06.06.1975	12.10.1970	20.12.1966	07.02.1983	16.08.1977	9.12.1962	13.4.1982	24.9.1981
מועד תחילת הכהונה	03.04.2022	02.12.2018	14.03.2021	01.06.2013	20.04.2020	09.02.2020	07.08.2000	01.06.2022	10.12.2019
תפקיד בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	סמנכ"לית כספים	משנה למנכ"ל, סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל פיתוח עסקי	סמנכ"ל מכרזים, בקרה תקציבית ומערכות מידע	סמנכ"לית שיווק ומכירות	משנה למנכ"ל	סמנכ"ל תכנון ורישוי	חשבת
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה	רו"ח; תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-און	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, טכניון חיפה	הנדסאי תעשייה וניהול, מכללת רופין; תואר ראשון במנהל	תואר ראשון בארכיטקטורה, טכניון חיפה; תואר שני במנהל	תואר ראשון בהנדסה תעשייה וניהול, אוניברסיטת אוניברסיטת	תואר ראשון במנהל חינוך וספרות עברית, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני	מהנדסת בנין; תואר ראשון ושני בהנדסה אזרחית, אוניברסיטת ניז'יני	מהנדס מבנים BSc, טכניון חיפה	רו"ח; תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן

שם	איה בזנר גביש	שי ישורון	יובל כהן	גדעון קדושין	איתי אבקסיס	טלי שרון (בן יהודה)	ולנטינה נחמקס	מורן משה פליקס	ענבל קורלנד
	אילן ; תואר שני במנהל עסקים, המסלול האקדמי המכללה למנהל		עסקים ; תעודת מגשר	עסקים, הקריה האקדמית אונו	אריאל	MTEACH, בית ברל	נובגורוד, רוסייה		גוריון
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	2022 ועד היום – סמנכ"לית כספים בחברה 2020 ועד 2022 – מנהלת כספים בחברת אחים דוניץ בע"מ 2016 ועד 2020 – אחראית תחום כספים בחברת אלעזרא אחזקות בע"מ ומנהלת כספים בחברת אפרידר בע"מ	2018 ועד היום – משנה למנכ"ל, סמנכ"ל הנדסה בחברה 2016 עד 2018 – סמנכ"ל הנדסה בחברת א.דורי בניה בע"מ	2021 ועד היום – סמנכ"ל תפעול בחברה 2016 עד 2021 מנהל רכש בחבי' אפקון בניה בע"מ	2020 ועד היום – סמנכ"ל מכרזים, בקרה תקציבית ומערכות מידע בחברה 2011 ועד 2020 – מנהל מכרזים ובקרה בחברת אורתם סהר הנדסה בע"מ	2020 ועד היום – סמנכ"לית שיווק ומכירות בחברה עד שנת 2020 – בעלים של חברת שיווק פרויקטים ליזמים	משנה למנכ"ל בחברה	2022 ועד היום – סמנכ"ל תכנון ורישוי בחברה 2019 ועד 2022 - מנהל אזור בחברה	2019 עד היום – חשבת בחברה 2011-2019 חשבת קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ	

7.3. הוראות בתקנון החברה ביחס לדירקטוריון החברה ונושאי משרה

הוראות תקנון החברה ביחס לדירקטוריון החברה ונושאי משרה בחברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה אשר ייכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, המצורף כנספח א' לתשקיף:

נושא	סעיף בתקנון החברה
תפקידי הדירקטוריון, סמכויות הדירקטוריון	119-116
מינוי דירקטוריון, הפסקת כהונה וזכויות הצבעה	140 ; 121-120 ; 115-104
דירקטור חליף	108
ישיבות הדירקטוריון	134-123
ועדות דירקטוריון	139-135
המנהל הכללי	145-141
תוקף פעולות ואישור עסקות שאינן חריגות	159-158 ; 140
פטור, ביטוח ושיפוי	195

7.4. פרטים נוספים

- המשרד הרשום של החברה
רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
רח' עמל 10, קומה ג', פארק אפק, ראש העין 4809114
- עורכי הדין של החברה להנפקה זו
פישר ושות' (FBC&Co.)
דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103
- רואי החשבון של החברה
Deloitte – בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון
דרך מנחם בגין 132, תל אביב

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בכל אחת מהשנים 2021-2022 (באלפי ש"ח, במונחי עלות שנתית לחברה), לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה (בכללם לפחות 3 נושאי משרה בכירה בחברה עצמה), אשר התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה.

8.1.1 להלן פרטים אודות שנת 2022:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) ¹							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ²	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון החברה לסוף התקופה	היקף משרה	תפקיד	שם
2,413	-	-	17	34	-	-	1,612	-	750	-	40%	100%	מנכ"ל משותף	רמי בסירטמן
2,425	-	-	13	50	-	-	1,612	-	750	-	40%	100%	מנכ"ל משותף	דורון ממרוד
1,485	-	-	-	115	-	-	-	-	510	860	-	100%	סמנכ"ל הנדסה ומשנה למנכ"ל	שי ישרון
867	-	-	-	81	-	-	-	-	84	702	-	100%	סמנכ"ל תכנון ורישוי	פליקס מורן
716	-	-	-	59	-	-	-	-	96	561	-	100%	סמנכ"לית שיווק	טלי שרון בן יהודה

8.1.2 להלן פרטים אודות שנת 2021:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) ¹							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ²	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון החברה לסוף התקופה	היקף משרה	תפקיד	שם
1,615	-	-	27	28	-	-	1,560	-	-	-	50%	100%	מנכ"ל משותף	רמי בסירטמן
1,636	-	-	15	61	-	-	1,560	-	-	-	50%	100%	מנכ"ל משותף	דורון ממרוד
1,091	-	-	-	151	-	-	-	-	165	775	-	100%	סמנכ"ל הנדסה ומשנה למנכ"ל	שי ישרון
913	-	-	-	104	-	-	-	-	40	769	-	100%	סמנכ"ל כספים	מאיר פנחס
650	-	-	-	22	-	-	-	-	64	564	-	100%	סמנכ"לית שיווק	טלי שרון בן יהודה

תיאור הסכמי העסקה של נושאי המשרה המפורטים לעיל

8.1.1 מר רמי בסירטמן, מנכ"ל משותף של חברה

מר רמי בסירטמן מכהן כמנכ"ל משותף בחברה עם מר דורון ממרוד החל מיום היווסדה של החברה וכיו"ר דירקטוריון החברה. ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד הינם בעלי השליטה בחברה באמצעות חברות פרטיות בשליטתם המלאה (100%) - אדרת הנדסה עבודות בנאות בע"מ³ ("אדרת עבודות הנדסה") ודורון נמרוד הנדסה בע"מ⁴ ("נמרוד הנדסה"), בהתאמה, המחזיקות, כל אחת, ב - 40% מהונה המונפק והנפרע של החברה (לרבות בדילול מלא), כמפורט בסעיף 3.5 בפרק 3 לתשקיף.

¹ במונחי עלות.

² מייצג סכומים בגין החזקת רכב.

³ למיטב ידיעת החברה, אדרת הנדסה הינה חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של מר רמי בסירטמן.

⁴ למיטב ידיעת החברה, דורון נמרוד הנדסה בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של מר דורון ממרוד.

ביום 10 במאי 2022 נחתם ונכנס לתוקפו הסכם ניהול בין החברה לבין אדרת עבודות הנדסה (בס"ק זה: "**חברת הניהול**" ו- "**הסכם הניהול**", בהתאמה). בהתאם להסכם הניהול, מעמידה חברת הניהול שירותי ניהול כללי ומנכ"ל משותף לחברה באופן אישי ובלעדי על-ידי מר בסירטמן, בהיקף משרה כפי שיידרש מעת לעת על-פי צרכי החברה, ולא פחות מ- 42 שעות שבועיות (בס"ק זה: "**שירותי ניהול**").

תפקידי של מר בסירטמן כמנכ"ל משותף של החברה כוללים, בין היתר, את תפקידי וסמכויות מנכ"ל חברה על-פי הדין, ניהול שוטף של ענייני החברה והחברות הבנות ביחד עם המנכ"ל המשותף מר דורון ממרוד, ככל שתהיינה מעת לעת, כנדרש מתוקף תפקידו.

בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול זכאית לקבלת דמי ניהול חודשיים בסך של 135,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין⁵ (בס"ק זה: "**דמי הניהול**"). על-פי הסכם הניהול, דמי הניהול ישולמו מדי חודש לחברת הניהול על-ידי החברה, לא יאוחר מחמישה עשר (15) ימים לאחר תום כל חודש, בתוספת מע"מ בשיעור שיחול באותה עת וכנגד המצאת חשבונית מס כדין. דמי הניהול צמודים לעליה במדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש אפריל 2022.

בנוסף לדמי הניהול, החברה מעמידה לרשות מר בסירטמן רכב וטלפון לצורך מילוי תפקידו, וכן נושאת בכל ההוצאות הסבירות שיעשו לצורכי מתן השירותים, לרבות בדרך של החזר הוצאות בגין ארוחות עסקיות, בהתאם למדיניות החברה מעת לעת.

ההתקשרות בהסכם הניהול תעמוד בתוקפה ללא הגבלה בזמן, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לו לסיים את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות 3 חודשים מראש (בס"ק זה: "**תקופת ההודעה המוקדמת**").

במקרה שבו החברה תבחר לעשות שימוש בזכותה להביא את הסכם הניהול לידי סיום, אזי דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט האם חברת הניהול תמשיך להעמיד את שירותיה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה, ואולם בכל מקרה תהא זכאית חברת הניהול לקבל את התמורה הקבועה בהסכם הניהול, וזאת עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת.

חרף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, ללא הודעה מוקדמת, בקרות אחד מהמקרים הבאים: (1) חברת הניהול או מר בסירטמן הורשעו בעבירת מעילה, תרמית או שוחד וכדו' אשר בוצע על-ידיו בקשר עם תפקידו בחברה; (2) הפרת הוראה יסודית מהוראות הסכם הניהול של מר בסירטמן כלפי החברה; (3) ייבצר מחברת הניהול, מכל סיבה שהיא, להעמיד את שירותי הניהול במשך תקופה רצופה העולה על 90 יום; וכן (4) בפתיחה של הליכי חדל"פ נגד חברת הניהול, והכל כמפורט בהסכם הניהול.

מר בסירטמן מבוטח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים, בהן תתקשר החברה מעת לעת בקשר עם ביטוחם של נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובתנאים זהים להם. כמו כן, מר בסירטמן זכאי לכתבי שיפוי ופטור כפי שיוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה.

⁵ עד לחודש מאי 2022 עמדו דמי הניהול על סך של 130 אלפי ש"ח.

מענק שנתי

בהתאם לתנאי הסכם הניהול⁶, חברת הניהול זכאית למענק שנתי (בס"ק זה: "המענק השנתי") בהתאם לעמידה ביעדי סף מצטברים, כמפורט להלן (בס"ק זה: "יעדי הסף"):

- מבחן הרווח – חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי, רק אם החברה תציג בדוחותיה הכספיים בשנת התגמול הרלבנטית, רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה בשנת התגמול הרלבנטית.
 - מבחן הפירעון – במהלך השנה הקלנדרית הקודמת, החברה עמדה באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן, ריבית והפרשי הצמדה (ככל שרלוונטי), בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה, והלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים (ככל שהועמדו), למעט חוב המיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ו/או קיימים.
- ככל שיעדי הסף יתקיימו, תהיה זכאית חברת הניהול לשיעור מדורג מהרווח לפני מס (כהגדרתו להלן). החישוב ייעשה באופן פרוגרסיבי, אולם בכל מקרה המענק השנתי לא יעלה על סך כולל של 1.5 מיליון ש"ח, כמפורט להלן⁷:

מענק מקסימלי למדרגה (במיליוני ש"ח)	% מחלק הרווח שישולם כמענק שנתי	רווח לפני מס במאוחד (במיליוני ש"ח)
-	אין זכאות למענק	מתחת ל - 20
0.8	4% (1)	20-40
1.5	7% (2)	מעל ל - 40

- (1) המענק השנתי ישולם מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח בפועל לבין סך השווה ל - 20 מיליון ש"ח.
- (2) המענק השנתי ישולם מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח בפועל לבין סך השווה ל - 40 מיליון ש"ח. מענק זה ישולם בנוסף למענק על-פי המדרגה הקודמת כאמור בס"ק (1) לעיל עד לסכום המקסימלי הקבוע לאותה מדרגה (קרי, 800 אלפי ש"ח), אך בכל מקרה סך המענק השנתי לו תהיה זכאית חברת הניהול לא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח.

לעניין חישוב הזכאות למענק השנתי:

- "הדוחות הכספיים" - דוחות כספיים שנתיים מאוחדים ומבוקרים של החברה.
 - "רווח" – הרווח הנקי לפני מס, בהתאם לרווח המוצג בדוחות הכספיים (כהגדרתם לעיל), בשנה הקודמת למועד תשלום המענק השנתי, בנטרול: (א) השפעת המענקים השנתיים על הרווח לאותה שנה; (ב) רווחי או הפסדי שיערוך נכסים (ככל שיהיו); (ג) בשנה בה ימומש נכס שנוטרלו בגינו רווחי או הפסדי שיערוך לצורך חישוב הבונוס, יתווספו בשנת המימוש אותם רווחים או הפסדים שנוטרלו בשנים הקודמות לרווח המתואם; (ד) בתוספת או בניכוי חלק יחסי בהוצאות המס של ישויות וחברות המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- יצוין כי ביחס לשנת 2022, חברת הניהול זכאית לקבלת מחצית המענק השנתי המקסימלי על-פי המדרגה הגבוהה ביותר בהתאם למנגנון המענק השנתי המתואר לעיל, קרי, סך של 750 אלפי ש"ח, וזאת בגין המחצית השנייה של שנת 2022 בלבד.

⁶ במסגרת תוספת להסכם הניהול בתוקף מיום 1 ביולי 2022, כפי שאושרה ביום 8 במרץ 2023.

⁷ יובהר, כי חישוב המענק השנתי יתבצע בכל שנה בנפרד, מבלי להביא בחישוב רווח או הפסד שהיו בשנים קודמות.

בגין מתן שירותי הניהול בחלק משנה קלנדרית, ישולם לחברת הניהול מענק שנתי בסכום יחסי בהתאם לחלק השנה במהלכה ניתנו שירותי הניהול לחברה. במקרה שבו מועד סיום העמדת שירותי הניהול לחברה על-ידי חברת הניהול יחול בתום שנה קלנדרית, המענק השנתי יחושב וישולם לחברת הניהול, כך שהרווח יחושב לפי הדוח הכספי הרבעוני הסקור האחרון של החברה, לאחר תקנון לשנה מלאה, מוכפל ביחס בין מספר הימים בו העמידה חברת הניהול את שירותיה לחברה לבין 365 יום.

במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית במסגרת הדוחות הכספיים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), אשר בעקבותיו ייזקפו סכומים ישירות לסעיף העודפים בדוח הכספי ולא דרך דוח רווח והפסד ("הסכומים הנוספים"), סך הרווח (כהגדרתו לעיל) שעל בסיסו יחושב סכום המענק השנתי לו תהא זכאית חברת הניהול יכלול גם את הסכומים הנוספים, ככל שרלבנטי.

יצוין, כי המענק השנתי ישולם לחברת הניהול בתוך 30 ימים ממועד אישור הדוחות הכספיים לשנה הרלוונטית, בכפוף לכך שסכום המענק השנתי (ככל שחברת הניהול תהא זכאית לו) וכן חישוב גובה המענק השנתי יובאו לאישור האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין. כמו כן, מענקים שנתיים ו/או אחרים אשר יוענקו לחברת הניהול (אם וככל שיוענקו), יוענקו בהתאם למדיניות התגמול של החברה (כפי שתאושר) ובכפוף להוראות הדין.

8.1.2 מר דורון ממרוד, מנכ"ל משותף של החברה

מר דורון ממרוד מכהן כדירקטור וכמנכ"ל משותף בחברה עם מר רמי בסירטמן החל מיום היווסדה. ביום 10 במאי 2022 נחתם ונכנס לתוקפו הסכם ניהול⁸ בין החברה לבין ממרוד הנדסה, אשר כאמור לעיל הינה חברה בשליטה מלאה של מר דורון ממרוד, כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל (בס"ק זה: "חברת הניהול" ו- "הסכם הניהול", בהתאמה). בהתאם להסכם הניהול, מעמידה חברת הניהול שירותי ניהול כללי ומנכ"ל משותף לחברה באופן אישי ובלעדי על-ידי מר ממרוד, בהיקף משרה כפי שיידרש מעת לעת על-פי צרכי החברה, ולא פחות מ- 42 שעות שבועיות (בס"ק זה: "שירותי ניהול").

תפקידיו של מר ממרוד כמנכ"ל משותף של החברה כוללים, בין היתר, את תפקידי וסמכויות מנכ"ל חברה על-פי הדין, ניהול שוטף של ענייני החברה והחברות הבנות ביחד עם המנכ"ל המשותף מר רמי בסירטמן, ככל שתהיינה מעת לעת, כנדרש מתוקף תפקידו.

בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול זכאית לקבלת דמי ניהול חודשיים בסך של 135,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין⁹ (בס"ק זה: "דמי הניהול"). על-פי הסכם הניהול, דמי הניהול ישולמו מדי חודש לחברת הניהול על-ידי החברה, לא יאוחר מחמישה עשר (15) ימים לאחר תום כל חודש, בתוספת מע"מ בשיעור שיחול באותה עת וכנגד המצאת חשבונית מס כדין. דמי הניהול צמודים לעליה במדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש אפריל 2022.

בנוסף לדמי הניהול, החברה מעמידה לרשות מר ממרוד רכב וטלפון לצורך מילוי תפקידו, וכן נושאת בכל ההוצאות הסבירות שייעשו לצורכי מתן השירותים, לרבות בדרך של החזר הוצאות בגין ארוחות עסקיות, בהתאם למדיניות החברה מעת לעת.

⁸ במסגרת תוספת להסכם הניהול בתוקף מיום 1 ביולי 2022, כפי שאושרה ביום 8 במרץ 2023.

⁹ עד לחודש מאי 2022 עמדו דמי הניהול על סך של 130 אלפי ש"ח.

ההתקשרות בהסכם הניהול תעמוד בתוקפה ללא הגבלה בזמן, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לו לסיים את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב לפחות 3 חודשים מראש (בס"ק זה: "תקופת ההודעה המוקדמת").

במקרה שבו החברה תבחר לעשות שימוש בזכותה להביא את הסכם הניהול לידי סיום, אזי דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט האם חברת הניהול תמשיך להעמיד את שירותיה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת או חלקה, ואולם בכל מקרה תהא זכאית חברת הניהול לקבל את התמורה הקבועה בהסכם הניהול, וזאת עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת.

חרף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, ללא הודעה מוקדמת, בקרות אחד מהמקרים הבאים: (1) חברת הניהול או מר ממרוד הורשעו בעבירת מעילה, תרמית או שוחד וכדו' אשר בוצע על-ידיו בקשר עם תפקידו בחברה; (2) הפרת הוראה יסודית מהוראות הסכם הניהול של מר ממרוד כלפי החברה; (3) ייבצר מחברת הניהול, מכל סיבה שהיא, להעמיד את שירותי הניהול במשך תקופה רצופה העולה על 90 יום; וכן (4) בפתיחה של הליכי חדל"פ נגד חברת הניהול, והכל כמפורט בהסכם הניהול.

מר ממרוד מבוטח במסגרת פוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים, בהן תתקשר החברה מעת לעת בקשר עם ביטוחם של נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ובתנאים זהים להם. כמו כן, מר ממרוד זכאי לכתבי שיפוי ופטור כפי שיוענקו, מעת לעת, לנושאי המשרה והדירקטורים בחברה.

מענק שנתי

בהתאם לתנאי הסכם הניהול¹⁰, חברת הניהול זכאית למענק שנתי (בס"ק זה: "המענק השנתי") בהתאם לעמידה ביעדי סף מצטברים, כמפורט להלן (בס"ק זה: "יעדי הסף"):

- מבחן הרווח – חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי, רק אם החברה תציג בדוחותיה הכספיים בשנת התגמול הרלבנטית, רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה בשנת התגמול הרלבנטית.
- מבחן הפירעון – במהלך השנה הקלנדרית הקודמת, החברה עמדה באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן, ריבית והפרשי הצמדה (ככל שרלוונטי), בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה, והלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים (ככל שהועמדו), למעט חוב המיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ו/או קיימים.

ככל שיעדי הסף יתקיימו, תהיה זכאית חברת הניהול לשיעור מדורג מהרווח לפני מס (כהגדרתו להלן). החישוב ייעשה באופן פרוגרסיבי, אולם בכל מקרה המענק השנתי לא יעלה על סך כולל של 1.5 מיליון ש"ח, כמפורט להלן¹¹:

¹⁰ במסגרת תוספת להסכם הניהול בתוקף מיום 1 ביולי 2022, כפי שאושרה ביום 8 במרץ 2023.

¹¹ יובהר, כי חישוב המענק השנתי יתבצע בכל שנה בנפרד, מבלי להביא בחישוב רווח או הפסד שהיו בשנים קודמות.

מענק מקסימלי למדרגה (במיליוני ש"ח)	% מחלק הרווח שישולם כמענק שנתי	רווח לפני מס במאוחד (במיליוני ש"ח)
-	אין זכאות למענק	מתחת ל - 20
0.8	4% (1)	20-40
1.5	7% (2)	מעל ל - 40

(1) המענק השנתי ישולם מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח בפועל לבין סך השווה ל - 20 מיליון ש"ח.

(2) המענק השנתי ישולם מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח בפועל לבין סך השווה ל - 40 מיליון ש"ח. מענק זה ישולם בנוסף למענק על-פי המדרגה הקודמת כאמור בס"ק (1) לעיל עד לסכום המקסימלי הקבוע לאותה מדרגה (קרי, 800 אלפי ש"ח), אך בכל מקרה סך המענק השנתי לו תהיה זכאית חברת הניהול לא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח.

לעניין חישוב הזכאות למענק השנתי:

- "הדוחות הכספיים" - דוחות כספיים שנתיים מאוחדים ומבוקרים של החברה.
 - "רווח" - הרווח הנקי לפני מס, בהתאם לרווח המוצג בדוחות הכספיים (כהגדרתם לעיל), בשנה הקודמת למועד תשלום המענק השנתי, בנטרול: (א) השפעת המענקים השנתיים על הרווח לאותה שנה; (ב) רווחי או הפסדי שיערוך נכסים (ככל שיהיו); (ג) בשנה בה ימומש נכס שנוטרולו בגינו רווחי או הפסדי שיערוך לצורך חישוב הבונוס, יתווספו בשנת המימוש אותם רווחים או הפסדים שנוטרולו בשנים הקודמות לרווח המתואם; (ד) בתוספת או בניכוי חלק יחסי בהוצאות המס של ישויות וחברות המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- יצוין כי ביחס לשנת 2022, חברת הניהול זכאית לקבלת מחצית המענק השנתי המקסימלי על-פי המדרגה הגבוהה ביותר בהתאם למנגנון המענק השנתי המתואר לעיל, קרי, סך של 750 אלפי ש"ח, וזאת בגין המחצית השנייה של שנת 2022 בלבד.

בגין מתן שירותי הניהול בחלק משנה קלנדרית, ישולם לחברת הניהול מענק שנתי בסכום יחסי בהתאם לחלק השנה במהלכה ניתנו שירותי הניהול לחברה. במקרה שבו מועד סיום העמדת שירותי הניהול לחברה על-ידי חברת הניהול יחול בתום שנה קלנדרית, המענק השנתי יחושב וישולם לחברת הניהול, כך שהרווח יחושב לפי הדוח הכספי הרבעוני הסקור האחרון של החברה, לאחר תקנון לשנה מלאה, מוכפל ביחס בין מספר הימים בו העמידה חברת הניהול את שירותיה לחברה לבין 365 יום.

במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית במסגרת הדוחות הכספיים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), אשר בעקבותיו ייזקפו סכומים ישירות לסעיף העודפים בדוח הכספי ולא דרך דוח רווח והפסד ("הסכומים הנוספים"), סך הרווח (כהגדרתו לעיל) שעל בסיסו יחושב סכום המענק השנתי לו תהא זכאית חברת הניהול יכלול גם את הסכומים הנוספים, ככל שרלבנטי.

יצוין, כי המענק השנתי ישולם לחברת הניהול בתוך 30 ימים ממועד אישור הדוחות הכספיים לשנה הרלוונטית, בכפוף לכך שסכום המענק השנתי (ככל שחברת הניהול תהא זכאית לו) וכן חישוב גובה המענק השנתי יובאו לאישור האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין. כמו כן, מענקים שנתיים ו/או אחרים אשר יוענקו לחברת הניהול (אם וככל שיוענקו), יוענקו בהתאם למדיניות התגמול של החברה (כפי שתאושר) ובכפוף להוראות הדין.

8.1.3 מר שי ישורון, סמנכ"ל הנדסה ומשנה למנכ"ל

החל מיום 2 בדצמבר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 שימש מר שי ישורון בתפקיד סמנכ"ל הנדסה, תמורת שכר חודשי בסך של 55,000 ש"ח (ברוטו).
 החל מיום 1 בינואר 2022 מר ישורון החל להעניק לחברה שירותי ניהול (חלף העסקתו על-ידי החברה עד לאותו מועד) באמצעות חברה בבעלותו המלאה (בס"ק זה: "**חברת הניהול**") מכוח הסכם ניהול (בס"ק זה: "**הסכם הניהול**"), במסגרתו מר ישורון מעניק לחברה שירותי סמנכ"ל הנדסה בהיקף של משרה מלאה (100%) (בס"ק זה: "**שירותי הניהול**"). בהתאם להסכם הניהול, מר ישורון זכאי ל – 26 ימי חופשה שנתית שאינם ניתנים לפדיון ו/או לצבירה וחופשת מחלה על-פי דין. הסכם הניהול יעמוד בתוקף לתקופה שאינה מוגבלת בזמן, כאשר כל צד להסכם הניהול רשאי להביא את ההסכם לסיומו מכל סיבה שהיא, בהודעה מראש של 60 ימים או באופן מיידי, במקרים מקובלים כמפורט בהסכם הניהול. בתמורה לשירותי הניהול, חברת הניהול תהיה זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 90,000 ש"ח בתוספת מע"מ¹². בנוסף, לצרכי מתן שירותים תעמיד החברה לשימוש מר ישורון רכב בהתאם לתנאי הסכם הניהול, לרבות הוצאות רכב ותחזוקה וטלפון נייד לצורך מילוי תפקידו. הסכם הניהול כולל תנאים מקובלים בדבר שמירת סודיות ואי תחרות.

בחודש דצמבר 2022 הוענק לנותן השירותים מענק חד פעמי בסך של 300,000 ש"ח בתוספת מע"מ עבור שנת 2022. החל ממועד התשקיף, כל תוספת ו/או מענק אחר שיוענקו למר ישורון, ככל שיוענקו, יוענקו בהתאם לשיקול דעת החברה בלבד ונהליה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה (כפי שתאושר).

8.1.4 מר מורן פליקס, סמנכ"ל תכנון ורישוי

ביום 1 באוגוסט 2019 התקשרה החברה עם מר מורן פליקס בהסכם העסקה לפיו כיהן מר פליקס בתפקיד רכז פרויקטים של החברה במשרה מלאה (100%). ביום 22 ביוני 2022 מונה מר פליקס לסמנכ"ל תכנון ורישוי בחברה.
 בתמורה להעסקתו בחברה זכאי מר פליקס לשכר חודשי בסך של 42,000 ש"ח (ברוטו)¹³. בנוסף לשכר החודשי, זכאי מר פליקס לתנאים המפורטים להלן: רכב צמוד הכולל גילום שווי, טלפון נייד, חופשה שנתית בת 16 ימים, דמי מחלה, דמי הבראה והפרשות סוציאליות כמקובל על-פי דין, הפרשות לפנסיה וביטוח מנהלים וקרן השתלמות. כל צד להסכם העסקה כאמור רשאי להביא לסיומו בכל עת, ללא כל סיבה שהיא, בכפוף להוראות הדין. בנוסף, הסכם ההתקשרות כאמור עם מר פליקס כולל תנאים מקובלים בדבר שמירת סודיות ואי תחרות.

8.1.5 גב' טלי שרון בן יהודה, סמנכ"לית שיווק

גב' טלי שרון בן יהודה מכהנת כסמנכ"לית שיווק בחברה במשרה מלאה (100%) החל מיום 9 בפברואר 2020. בתמורה להעסקתה בחברה, זכאית גב' שרון בן יהודה לשכר חודשי בסך של 40,000 ש"ח (ברוטו)¹⁴. בנוסף לשכר החודשי, זכאית גב' בן יהודה לתנאים המפורטים להלן: רכב צמוד הכולל גילום שווי, טלפון נייד, חופשה שנתית בת 18 ימים, דמי מחלה, דמי הבראה

¹² עד ליום 1 בדצמבר 2022 היה זכאי מר ישורון לתשלום חודשי קבוע בסך של 70,000 ש"ח.

¹³ עד ליום 1 בפברואר 2022 היה זכאי מר פליקס לשכר חודשי בסך של 40,000 ש"ח (ברוטו).

¹⁴ עד ליום 3 במרץ 2023 הייתה זכאית גב' בן יהודה לשכר חודשי בסך של 32,000 ש"ח (ברוטו).

והפרשות סוציאליות כמקובל על-פי דין, הפרשות לפנסיה וביטוח מנהלים וקרן השתלמות. כל צד להסכם ההעסקה כאמור רשאי להביא לסיומו בכל עת, ללא כל סיבה שהיא, בכפוף להוראות הדין. בנוסף, הסכם העסקתה של גבי שרון בן יהודה כולל תנאים מקובלים בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. בחודש מרץ 2023 הוענק לגבי בן יהודה מענק חד פעמי בסך של 120,000 ש"ח עבור שנת 2022.

8.1.6 מר מאיר פנחס, סמנכ"ל כספים (לשעבר)

מר מאיר פנחס כיהן כסמנכ"ל כספים בחברה במשרה מלאה (100%) החל מיום 22 ביוני 2014 ועד ליום 8 בפברואר 2022. במהלך תקופת העסקתו בחברה בתפקיד סמנכ"ל כספים היה זכאי מר פנחס לשכר חודשי בסך של 45,000 ש"ח (ברוטו). בנוסף לשכר החודשי, היה זכאי מר פנחס לתנאים המפורטים להלן: רכב צמוד הכולל גילום שווי, טלפון נייד, חופשה שנתית בת 22 ימים, משכורת 13, דמי מחלה, דמי הבראה והפרשות סוציאליות כמקובל על-פי דין, הפרשות לפנסיה וביטוח מנהלים וקרן השתלמות. בין הצדדים נקבעה תקופת הודעה מוקדמת בת 30 יום, במהלכה רשאית החברה שלא להעסיק את מר פנחס ובמקרה זה תשולם למר פנחס תמורת ההודעה המוקדמת. בחודש אפריל 2022 שולם למר פנחס מענק פרישה חד פעמי בסך של 125,100 ש"ח (ברוטו).

8.1.7 גב' איה בזנר גביש, סמנכ"לית כספים

גב' בזנר גביש מכהנת כסמנכ"לית הכספים בחברה החל מיום 3 באפריל 2022. ביום 23 בפברואר 2022 התקשרה החברה עם הגב' בזנר גביש בהסכם העסקה לפיו תכהן גב' בזנר גביש בתפקיד סמנכ"לית הכספים בחברה במשרה מלאה (100%). בתמורה להעסקתה בחברה זכאית גב' בזנר גביש לשכר חודשי בסך של 41,000 ש"ח (ברוטו). בנוסף לשכר החודשי, זכאית גב' בזנר גביש לתנאים המפורטים להלן: רכב צמוד, טלפון נייד, חופשה שנתית בת 20 ימים, דמי מחלה, דמי הבראה והפרשות סוציאליות כמקובל על-פי דין, הפרשות לפנסיה וביטוח מנהלים וקרן השתלמות. כל צד להסכם ההעסקה כאמור רשאי להביא לסיומו בכל עת, ללא כל סיבה שהיא, בכפוף להוראות הדין. בנוסף, הסכם ההתקשרות כאמור עם גב' בזנר גביש כולל תנאים מקובלים בדבר שמירת סודיות ואי תחרות.

8.2 מתן גמול לדירקטורים

נכון למועד התשקיף, הדירקטורים בחברה אינם זכאים לתגמול כלשהו עבור כהונתם בתפקיד, למעט הדירקטור מר דניאל ברנשטיין אשר זכאי לשכר שנתי בסך של 50 אלפי ש"ח ותשלום בסך של 1,500 ש"ח עבור כל ישיבה. החל ממועד הפיכת החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), הדירקטורים בחברה (למעט דירקטורים המכהנים בתפקיד נוסף בהנהלת החברה) יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום הקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") או בהתאם להוראות דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. דירקטורים כאמור יהיו זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו או במסגרת תפקידם כדירקטורים.

8.3 עסקאות עם בעלי השליטה

למיטב ידיעת החברה, למעט כמתואר בסעיף זה להלן, אין כל עסקה של החברה עם מי מבעלי השליטה בחברה (כהגדרתם בסעיף 3.5 בפרק 3 לתשקיף - "בעלי השליטה"), במישרין או בעקיפין, או שלבעלי השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהיא עדיין בתוקף במועד התשקיף.

8.3.1 לפרטים בדבר הסכמי שירותי ניהול עם ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד (באמצעות חברות בשליטתם המלאה) כמנכ"לים משותפים של החברה, ראו סעיפים 8.1.1 ו- 8.1.2 לעיל, בהתאמה.

8.3.2 העמדת ערבויות על-ידי בעלי השליטה להבטחת התחייבויות החברה

במסגרת תחום פעילות ייזום נדל"ן למגורים, נוהגת החברה, באמצעות חברות פרויקט המוחזקות על-ידיה ומשמשות כיוזם הפרויקט (לעיתים יחד עם שותף), להתקשר בהסכם ליווי לצורך רכישת הקרקע ו/או מימון הפרויקט. כחלק מדרישות הגוף המממן, לעיתים מעמידים בעלי השליטה בחברה, לרבות באמצעות חברות בשליטתם המלאה, ערבויות פיננסיות (חלקן מוגבלות בסכום וחלקן אינן מוגבלות בסכום) ללא תמורה, לטובת הגופים המלווים להבטחת התחייבויותיהן של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה במסגרת הפרויקט הרלבנטי.

נכון למועד התשקיף, יתרת הסכומים הנערבים כאמור (לרבות ערבויות חוק מכר וביצוע לפרויקטים), מסתכם לסך של כ- 900 מיליון ש"ח לחברה ולחברות מאוחדות ולסך של כ- 4 מיליון ש"ח לחברות כלולות. לפרטים נוספים אודות ערבויות כאמור ראו סעיף 6.17.8.2 בפרק 6 לתשקיף.

יצוין, כי החברה התחייבה לשפות את בעלי השליטה ו/או הצדדים הקשורים אליהם בגין כל סכום אותו ידרשו לשלם מכוח הערבויות האישיות שניתנו על ידיהם לגופים המלווים כאמור לטובת החברה, ללא מגבלה בסכום, ככל ואיזו מערבויות אלו תמומשנה (בס"ק זה: "ההתחייבות לשיפוי"). יצוין כי ההתחייבות לשיפוי תהא נחותה לחובותיה של החברה (קיימים או עתידיים) כלפי תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אשר העמידו ו/או יעמידו אשראי לחברה.

8.3.3 הסכמים למתן שירותי בניה וקבלנות לצדדים קשורים

להלן יובאו פרטים בדבר הסכמים למתן שירותי בניה וקבלנות בידי החברה לטובת צדדים קשורים:

מהות העניין האישי	תניות מרכזיות	תקופת הבניה מכוח ההסכם ומועד סיום הבניה	מספר יח"ד	תמורה	מקבל השירותים	נותן השירותים
<p>תנופה בעיר התחדשות עירונית (עולי הגרדום 22-24) בע"מ הינה חברה פרטית בבעלותם של בעלי השליטה (באמצעות אדרת עבודות הנדסה ודורון הנדסה) המחזיקים כל אחד 25% מהונה המונפק והנפרע.</p>	<p>הסכם למתן שירותי קבלנות, בין החברה לבין חברת תנופה בעיר התחדשות עירונית (עולי הגרדום 22-24) בע"מ ("המוזמינה") להקמת פרויקט למגורים במגרש, הכולל הריסת המבנה הקיים והקמת בניין מגורים חדש הכולל 24 יחידות, ולרבות ביצוע כל עבודות הפיתוח במגרש ובהיקפו עד לקבלת טופס 4, תעודת גמר ו"עד מפתח". החברה לא תהא זכאית לכל תוספת זמן מעבר למקרים הקבועים בהסכם. ההסכם כולל הוראות בהתייחס לטיב הבניה, איכותה והתאמתה למפרט, תוכניות, תקנים ועוד.</p> <p><u>התחייבויות הצדדים</u>: במסגרת ההסכם התחייבה החברה לבצע את כל העבודות הנדרשות לפי ההסכם שבין החברה והיום, בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם, על חשבונו, עד כדי השלמתם הסופית.</p> <p>ככל שהמוזמינה תיזום שינוי שאינו כלול בתכולת העבודות, בתוכניות ו/או במפרטים, החברה תהיה זכאית לתוספת בתמורה בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם.</p> <p>החברה לא תהא רשאית להסב את ביצוע העבודות, כולן או מקצתן וכן לא תהא זכאית להעביר או לשעבד זכויותיו על פי ההסכם, אלא על פי הסכמה מפורשת מאת המוזמינה. בנוסף, קבלני המשנה והספקים יאושרו בידי המוזמינה.</p> <p><u>פיצוי מוסכם, אחריות ושיפוי</u>: מבלי לגרוע מכל סעד אחר לפי ההסכם ו/או כל דין, ככל והחברה לא תסיים את כל העבודות במועדן, לרבות השלמת הבניה במועד סיום הבניה, תשלם החברה פיצוי מוסכם מראש ללא הוכחת נזק, בסכום השווה לגובה הפיצוי שיידרש המזמין לשלם לבעלי הזכויות בנכס.</p> <p>במסגרת אחריות החברה לביצוע העבודות נשוא ההסכם, החברה אחראית, בין היתר, לכל נזק וכן תשפה את המוזמינה בגין כל דרישה ותביעה כתוצאה מביצוע העבודות (בידי החברה או מי מטעמה).</p> <p><u>בטוחות</u>: החברה תעמיד ערבות בנקאית, אוטונומית טובת בעלי הזכויות במקרקעין בסך של 200,000 ש"ח (כולל מע"מ) צמודה למדד המחירים לצרכן התשמש להבטחת התחייבויות החברה לתקופה של 12 חודשים ממועד השלמת מסירת הדירה לבעלי הזכויות במקרקעין ("ערבות בדיק").</p> <p><u>ביטול ההסכם</u>: ההסכם כולל עילות סטנדרטיות ומקובלות בהסכמים מסוג זה, אשר בהתקיימותן תהא המוזמינה רשאית לבטל את ההסכם (בכפוף להוראות ההסכם ותקופות ריפוי ככל שישנן).</p> <p>ההסכם כולל הוראות הנוגעות לביטוח העבודות כאשר הפוליסה תכלול, בין היתר, את החברה, המוזמינה והבנק המלווה.</p>	<p>מיום 15.11.2020 עד ליום 15.11.2022 (צפוי)</p> <p>נכון למועד התשקיף, הבנייה טרם הסתיימה (טרם התקבל טופס 4).</p>	<p>24</p>	<p>cost +, במסגרת חישוב עלות הביצוע בפועל (cost), יערוך הקבלן דוח המפרט את ההוצאות בקשר עם בניית הפרויקט, בו יפורטו העלויות הישירות של הביצוע, תקורה וכן רווח קבלני אשר יעמוד על 12% מה-cost (cost + 12%).</p> <p>הצדדים הסכימו ביניהם שהעלות הסופית תיקבע בחלוף שנה מקבלת טופס 4 לפרויקט.</p> <p>בנוסף, הצדדים הסכימו על מנגנון לתשלום ברוטו לקבלן המבצע (החברה), אשר סכומו הסופי ייקבע לאחר שרווחי חברת הפרויקט יתגבשו באופן סופי. להערכת החברה נכון למועד התשקיף סכום הבונוס אינו צפוי להיות משמעותי.</p>	<p>תנופה בעיר התחדשות עירונית (עולי הגרדום 22-24) בע"מ</p>	<p>החברה.</p> <p>הסכם מיום 9 בדצמבר 2020 למתן שירותי קבלנות בפרויקט ברח' עולי הגרדום 22-24 בעיר תל אביב, הידועים כחלקה 76 בגוש 6638.</p>
<p>תנופה בעיר (הרוגי מלכות 10-12) בע"מ הינה חברה בבעלותם של בעלי השליטה (באמצעות אדרת עבודות הנדסה ודורון הנדסה) המחזיקים כל אחד כ- 25% מהונה המונפק והנפרע.</p>	<p>הסכם למתן שירותי קבלנות, בין החברה לתנופה בעיר (הרוגי מלכות 10-12) בע"מ להקמת הפרויקט למגורים במגרש, הכולל הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים חדש הכולל 21 יח"ד, ולרבות ביצוע כל עבודות הפיתוח במגרש ובהיקפו עד לקבלת טופס 4, תעודת גמר ו"עד מפתח".</p> <p>יתר הוראות הסכם זה זהות להוראות הסכם הקבלנות בין החברה לתנופה בעיר (עולי הגרדום 22-24) בע"מ המפורטות לעיל.</p>	<p>מיום 1.12.2019 ועד ליום 1.12.2021 (טופס 4 התקבל בחודש יוני 2022)</p>	<p>21</p>	<p>cost +, במסגרת חישוב עלות הביצוע בפועל (cost), יערוך הקבלן דוח המפרט את ההוצאות בקשר עם בניית הפרויקט, בו יפורטו העלויות הישירות של הביצוע, תקורה וכן רווח קבלני אשר יעמוד על 12% מה-cost (cost + 12%).</p>	<p>תנופה בעיר (הרוגי מלכות 10-12) תל אביב בע"מ</p>	<p>החברה.</p> <p>הסכם מיום 5 במרץ 2020 למתן שירותי קבלנות בפרויקט ברח' הרוגי מלכות 10-12 בעיר תל אביב,</p>

מהות העניין האישי	תניות מרכזיות	תקופת הבניה מכוח ההסכם ומועד סיום הבניה	מספר יח"ד	תמורה	מקבל השירותים	נותן השירותים
				<p>הצדדים הסכימו ביניהם שהעלות הסופית תיקבע בחלוף שנה מקבלת טופס 4 לפרויקט.</p> <p>בנוסף, הצדדים הסכימו על מנגנון לתשלום בונים לקבלן המבצע (החברה), אשר סכומו הסופי ייקבע לאחר שרווחי החברה הייעודית יתגבשו באופן סופי. להערכת החברה נכון למועד התשקיף סכום הבונוס הנוסף אינו צפוי להיות משמעותי. נכון למועד התשקיף, החברה קיבלה תשלום על חשבון הבונוס כאמור בסך של 2,572 אלפי ש"ח.</p>		<p>הידועים כחלקה 67 בגוש 6638.</p>
<p>תנופה בעיר התחדשות עירונית (גדעון 1-3) בע"מ הינה חברה בבעלותם של בעלי השליטה (באמצעות אדרת עבודות הנדסה ודורון הנדסה) המחזיקים כל אחד כ - 25% מהונה המונפק והנפרע.</p>	-	הפרויקט הסתיים	ל.ר.	<p>הפרויקט קיבל טופס 4 בשנת 2020. נכון למועד התשקיף החברה מספקת שירותי בדיק לפי חוק בהתאם להסכם הקבלן המבצע.</p> <p>בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 לא הוכרו על-ידי החברה הכנסות בגין הפרויקט.</p>	<p>תנופה בעיר התחדשות עירונית (גדעון 1-3) בע"מ</p>	<p>החברה.</p> <p>הסכם מיום 16 באוקטובר 2018 למתן שירותי קבלנות בפרויקט ברח' גדעון 1-3 בעיר רמת השרון, הידועים כחלקה 334 בגוש 6418.</p>
<p>תנופה בעיר התחדשות עירונית בע"מ הינה חברה בבעלותם של בעלי השליטה (באמצעות אדרת עבודות הנדסה ודורון הנדסה) המחזיקים כל אחד כ - 25% מהונה המונפק והנפרע.</p>	-	הפרויקט הסתיים	ל.ר.	<p>הפרויקט קיבל טופס 4 בשנת 2020. נכון למועד התשקיף החברה מספקת שירותי בדיק לפי חוק בהתאם להסכם הקבלן המבצע.</p> <p>בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 לא הוכרו על-ידי החברה הכנסות בגין הפרויקט.</p>	<p>חברת תנופה בעיר התחדשות עירונית בע"מ</p>	<p>החברה.</p> <p>הסכם מיום 15 במרץ 2018 למתן שירותי קבלנות בפרויקט ברח' ניסן כהן 3א-5 בעיר תל אביב, הידועים כחלקה 81 בגוש 6638.</p>

8.3.4 הסכמי הלוואה בין החברה לבין חברות פרויקט בבעלות צדדים קשורים

להלן יובאו פרטים בדבר התקשרויות להעמדת הלוואה על-ידי החברה לטובת חברות פרויקט המוחזקות על-ידי בעלי השליטה:

8.3.4.1 הלוואה שהעמידה החברה לחברת תנופה בעיר התחדשות עירונית בע"מ – בחודש ספטמבר 2021 פרעה חברת תנופה בעיר התחדשות עירונית בע"מ הלוואה אותה העמידה לה החברה בשנים קודמות בסך של כ- 1,400 אלפי ש"ח (קרן), אשר נשאה ריבית שנתית בשיעור של 8%. נכון למועד התשקיף, ההלוואה האמורה נפרעה במלואה.

8.3.4.2 הלוואה שהעמידה החברה לחברת תנופה בעיר התחדשות עירונית (גדעון 1-3) בע"מ – בחודש יוני 2021 פרעה חברת תנופה בעיר התחדשות עירונית (גדעון 1-3) בע"מ הלוואה אותה העמידה לה החברה בשנים קודמות בסך של כ- 6,100 אלפי ש"ח (קרן), אשר נשאה ריבית שנתית בשיעור של 8%. נכון למועד התשקיף, ההלוואה האמורה נפרעה במלואה.

8.3.4.3 הלוואה שהעמידה החברה לחברת תנופה בעיר (הרוגי מלכות 10-12) בע"מ – בחודש ספטמבר 2022 פרעה חברת תנופה בעיר (הרוגי מלכות 10-12) בע"מ הלוואה בסך של כ- 2,800 אלפי ש"ח (קרן), אשר נשאה ריבית שנתית בשיעור של 8%. נכון למועד התשקיף, ההלוואה האמורה נפרעה במלואה.

8.3.4.4 הלוואה לחברת תנופה בעיר (עולי הגרדום 22-24) בע"מ – במהלך השנים 2016-2022 העמידה החברה לטובת תנופה בעיר (עולי הגרדום 22-24) בע"מ הלוואה שהסתכמה לסך של כ- 1,400 אלפי ש"ח (קרן), הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%, אשר צפויה להיפרע מכספי עודפים של חברת תנופה בעיר (עולי הגרדום 22-24) בע"מ (בס"ק זה: "הלוואה") במהלך שנת 2023. יצוין כי במסגרת הסכם ההשקעה עם גופי מנורה (כמפורט בסעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף) בעלי השליטה התחייבו (באמצעות אדרת עבודות ונמרוד הנדסה) לשפות את החברה בגין כל חוב, התחייבות, תשלום או הוצאה המגיעים לה בקשר עם ההלוואה שהעמידה לטובת הלוואה. התחייבות זו תהיה ביחד ולחוד, והינה עצמאית, אוטונומית ואינה ניתנת להעברה, להמתאה ו/או לשעבוד ללא הסכמת החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עמדה יתרת ההלוואה הנ"ל (קרן וריבית) על סך של כ- 1,701 אלפי ש"ח.

8.3.5 התקשרויות נוספות

תמורה	מהות העניין האישי	מהות השירותים	מקבל השירותים	נותן השירותים
ללא תמורה	אדרת עבודות הנדסה ונמרוד הנדסה הינן חברות פרטיות בבעלות מלאה (100%) של ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד, בהתאמה.	מתן שירותי הנהלת חשבונות שעות זניח	אדרת עבודות הנדסה ונמרוד הנדסה	החברה
חיוב רבעוני ע"ב עלות מעביד	תנופה בעיר (עולי הגרדום 22-24) בע"מ ותנופה בעיר (הרוגי מלכות 10-12) בע"מ הינן חברות בשליטת אדרת עבודות הנדסה ונמרוד הנדסה (100%) של ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד, בהתאמה.	מתן שירותי שיווק	תנופה בעיר (עולי הגרדום 22-24) בע"מ ותנופה בעיר (הרוגי מלכות 10-12) בע"מ	החברה

תמורה	מהות העניין האישי	מהות השירותים	מקבל השירותים	נותן השירותים	
ללא תמורה	כמפורט בסעיף 1 לטבלה זו לעיל.	מתן שירותי הנהלת חשבונות בהיקף שעות זניח	תנופה בעיר (עולי הגרדום 22-24) בע"מ, תנופה בעיר (הרוגי מלכות 10-12) בע"מ, תנופה בעיר התחדשות עירונית (גדעון 3-1) בע"מ ותנופה בעיר התחדשות עירונית בע"מ	החברה	3.

8.3.6 הסדר תיחום פעילות

ביום 28 במאי 2023, חתמו החברה ובעלי השליטה על הסכם תיחום פעילות (בס"ק זה: **"ההסכם"**) המגדיר את מערכת היחסים המשפטיים בין הצדדים בכל הקשור לתיחום הפעילות ביניהם. במסגרת ההסכם, התחייב כל אחד מבין בעלי השליטה כי לא יפעל בין במישרין ובין בעקיפין באיזה מבין תחומי הפעילות הבאים: (א) ביצוע עבודות קבלניות עבור החברה ו/או צדדים שלישיים, לרבות עבודות הקמת בניינים ובתי מגורים וכן מבנים ציבוריים ובכלל זאת בתי חולים, מרפאות, מבני תעשייה, מרכזים לוגיסטיים וכדומה; (ב) ייזום, פיתוח, הקמה ושיווק של פרויקטים בתחום המגורים, מסחר ומשרדים ו/או עירוב שימושים; (ג) ייזום, פיתוח, הקמה ושיווק של פרויקטים מניבים; ו – (ד) ייזום, פיתוח, הקמה ושיווק של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית; והכל בישראל בלבד (יחד: **"תחומי הפעילות"**) שלא באמצעות החברה, אלא לאחר שניתנה לה זכות סירוב ראשון, כמפורט להלן, וזו לא הופעלה על-ידי החברה על פי תנאיה:

- (1) כל אחד מבין בעלי השליטה התחייב כי בכל מקרה בו תוצע למי מהם עסקה חדשה הקשורה בתחומי הפעילות (**"העסקה החדשה"**), הוא יפנה לחברה בהצעה כי החברה תתקשר בעסקה החדשה, לפי העניין (**"ההצעה"**).
- (2) ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה (**"פרטי ההצעה הנדרשים"**).
- (3) ההחלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד דחיית הצעה על ידי דירקטוריון החברה, כאשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על-ידי החברה, לא יהיו רשאים בעלי השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה.
- (4) בכל מקרה של העדר הענות מצד דירקטוריון החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה הנדרשים, תחשב ההצעה כאילו נדחתה על ידיו. במקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות של ועדת הביקורת בתוך 5 ימי עסקים מיום שהופנתה אליה ההצעה, יהיו רשאים בעלי השליטה (או מי מהם), בין במישרין ובין בעקיפין, לקבל את ההצעה.

(5) בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, היא לא תשתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעלי השליטה) לכדי הסכם השקעה על-ידי החברה, תוך חודשיים ממועד היענות החברה להצעה, יהיו רשאים בעלי השליטה (או מי מהם), בין במישרין ובין בעקיפין, לבצע את העסקה החדשה כאמור.

(6) החברה ובעלי השליטה יפעלו ביישום ההליכים לעיל בשיתוף פעולה ובמהירות האפשרית, על מנת להימנע מסיטואציה בה בשל ההליכים האמורים תימנע האפשרות מהחברה והן מבעלי השליטה מלממש את ההצעה. לאור זאת ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שתהיה דחיפות מיוחדת בהיענות להצעה ובכפוף לאישורה של ועדת הביקורת, תקוצר תקופת ההיענות של דירקטוריון החברה להצעה לתקופה המרבית האפשרית בנסיבות העניין, אך במקרה כזה בעלי השליטה ינקטו את כל האמצעים הסבירים על מנת לאפשר את הסבת הזכויות וההתחייבויות מכוח ההסכם נשוא ההצעה אף לאחר החתימה עליו (ככל שרלבנטי), וזאת על מנת לאפשר לחברה להשלים את בחינת ההצעה לאורך פרק הזמן האמור לעיל.

(7) במסגרת היענותה של החברה להצעה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה יהיו רשאים אך לא חייבים) להציע לבעלי השליטה להשתתף בעסקה נשוא ההצעה בשיעור כפי שייקבע על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ובאותם תנאים (פרו-רטה לחלקם היחסי בעסקה). התקשרות במתכונת זו לעיל תאושר בהתאם להוראות תקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניו), תש"ס-2000.

(8) יודגש, כי החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות שלא להיענות להצעה או להיענות להצעה באופן שבו בעלי השליטה ישתתפו בעסקה נשוא ההצעה ביחד עם החברה. בכל החלטה אחרת בעניין זה החברה תדווח - אם וככל שנדרש בהתאם להוראות הדין.

מובהר, כי ההתחייבות לתיחום פעילותם של בעלי השליטה במסגרת ההסכם, כמפורט לעיל, בכל מקרה לא תחול על: (1) רכישת נכסי נדל"ן (לרבות נכסים מניבים) לשימוש פרטי או משפחתי או כהשקעה פאסיבית שאינה דורשת השקעת תשומות ניהוליות, וזאת בהיקף אשר לא יעלה על 10 מיליון ש"ח לעסקה; (2) המשך ביצוע וקיום פעילות קיימת במועד חתימת הסכם בעלי המניות (כהגדרתו בסעיף 3.6 בפרק 3 לתשקיף) במסגרת חברת רם אדרת אינווסטמנט בע"מ (המחזיקה במקרקעין מחוץ לישראל בלבד) ובמסגרת התאגידים המקבילים¹⁵, כמפורט בהסכם בעלי המניות (ללא הרחבה, תוספת או הארכה של פעילות קיימת כאמור).

עוד מובהר, התחייבות בעלי השליטה לתחום את פעילותם במסגרת ההסכם ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ניתנים ללא תמורה, וכי ההתחייבות האמורה על-פי ההסכם תחול ממועד פרסום תשקיף זה ובכפוף להשלמת ההנפקה על-פיו.

¹⁵ "התאגידים המקבילים" משמעם תאגידים העוסקים בתחומי הפעילות המוחזקים במישרין ו/או בעקיפין על-ידי בעלי השליטה ו/או מי מהם ו/או בעלי השליטה בהם.

ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור בהסכם תעמוד בתוקפה כל עוד בעלי השליטה מחזיקים (במישרין או בעקיפין) בהון המניות המונפק של החברה ו/או כל עוד הם נושאי משרה, יועצים, נותני שירותים, או בעלי תפקיד אחר בחברה.

לפרטים בדבר התחייבויות בעלי השליטה לתיחום פעילות על-פי הסכם בעלי המניות בחברה, ראו סעיף 3.6.8 בפרק 3 לתשקיף.

8.3.7 תנאי העסקתם בחברה של קרובים של בעל השליטה

להלן יפורטו תנאי העסקתם של עובדים בחברה שהינם קרובים של איזה מבעלי השליטה, אשר הועסקו בחברה במהלך השנתיים שקדמו לתשקיף ו/או הינם מועסקים בחברה במועד התשקיף:

שם	תפקיד	מועד תחילת העסקה	היקף משרה	שכר ש"ח (ברוטו)	עיקר תנאי העסקה	בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה
ליאור בסירטמן	מנהל פרויקט ביזמות	1.1.2016	100%	26,000	תנאי העסקה כוללים רכב, טלפון נייד, חופשה שנתית, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשות סוציאליות, הפרשות לפנסיה וביטוח מנהלים כמקובל בחברה וזכאות למענק כספי בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה.	אחיו של מר רמי בסירטמן
נילי ארמל	אדריכלית חברה	1.1.2017	100%	26,000	תנאי העסקה כוללים רכב, טלפון נייד, חופשה שנתית, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשות סוציאליות, הפרשות לפנסיה וביטוח מנהלים כמקובל בחברה.	בת דודתו של מר רמי בסירטמן
אורי עגני	מנהל חוזים והתקשרויות	18.6.2017	100%	18,540	תנאי העסקה כוללים רכב, טלפון נייד, חופשה שנתית, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשות סוציאליות, הפרשות לפנסיה וביטוח מנהלים כמקובל בחברה.	קרוב משפחה של מר דורון ממרוד
נעם נמרוד	מנהלת שיווק	2.9.2020	100%	16,000	תנאי העסקה כוללים רכב, טלפון נייד, חופשה שנתית, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשות סוציאליות, הפרשות לפנסיה וביטוח מנהלים כמקובל בחברה.	בתו של מר דורון ממרוד

8.3.8 הלוואות בעלים

במהלך השנים 2021-2022 העמידו בעלי השליטה הלוואות לטובת החברה בסך כולל (קרן וריבית) של 1,750 אלפי ש"ח, אשר נפרעו במלואן עובר להשלמת הסכם ההשקעה עם גופי מנורה, כמפורט בסעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף. בהתאם לכך, נכון למועד התשקיף אין לחברה התחייבות בגין הלוואות בעלים כאמור.

8.4 פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה

8.4.1 כתבי התחייבות לפטור ולשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה¹⁶

בהמשך לאישור הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה מיום 28 במאי 2023, החברה העניקה, ותעניק מעת לעת, לכל חברי הדירקטוריון ולנושאי המשרה בחברה, כפי שיכחנו מעת לעת, לרבות למי מקרב בעל השליטה בחברה (וצד קשור לו) (בס"ק זה: "**נושאי המשרה**"), כתבי התחייבות לפטור ולשיפוי, במסגרתם התחייבה החברה, בכפוף להוראות הדין:

1. לפטור את נושאי המשרה מראש, בשל כל נזק שיגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה או בחברות בנות או בחברות קשורות של החברה, כפי שתהינה מעת לעת.

¹⁶ יצוין כי בחודש מאי 2022 החברה העניקה כתבי פטור ושיפוי למנכ"לים המשותפים בחברה המכהנים גם כדירקטורים בחברה, לפיהם הם יהיו זכאים לפטור מאחריות בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, ולשיפוי בשל חבות או הוצאה, בעילות ובתנאים מסוימים וזאת בסכום מצטבר שלא יעלה על סך של 25% מההון העצמי של החברה, למועד הקובע. בחודש ינואר 2023 העניקה כתב שיפוי בנוסח זהה גם למר דניאל ברנשטיין המכהן כדירקטור בחברה. בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, החברה תעניק לנושאי המשרה האמורים כתבי פטור ושיפוי כמתואר בסעיף 8.4.1 לעיל, אשר יחליפו את כתבי הפטור והשיפוי הקיימים.

2. לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה, שתוטל עליהם או שיוציאו עקב אחת או יותר מאלה:

א. פעולותיהם (לרבות החלטה ו/או מחדל) ו/או נגזרת שלהן שעשו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה;

ב. פעולותיהם (לרבות החלטה ו/או מחדל) ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה שמונו מטעם החברה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

ג. פעולותיהם (לרבות החלטה ו/או מחדל) ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם מועסקים בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

הכל לרבות בשל פעולות שעשו נושאי המשרה לפני מתן כתיבי השיפוי, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי כאמור לא יעלה על סכום השיפוי המרבי שהגדרתו להלן לכל סוגי החבויות ו/או ההוצאות יחד ולכל נושאי המשרה בחברה יחד.

ההתחייבות לשיפוי תחול בשל כל חבות או הוצאה, שהינה בת שיפוי על פי דין ועל פי תקנון החברה, כמפורט להלן:

(1) חבות כספית שתוטל על נושאי המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי.

(2) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, אשר הוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.

(3) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או חברה בת או חברה קשורה, לפי המקרה, או בשם מי מהן או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

(4) הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין זה "הליך" - הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים), הליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים), עיצום כספי ורישום חברה (חברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת, הליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח - 1988 כפי שיתוקן מעת לעת וכן כל הליך מנהלי נוסף אשר על פי דין ניתן להעניק שיפוי בגין תשלומים הקשורים אליו או הוצאות המוצאות בקשר אליו.

5) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52ד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או לפי כל חיקוק אחר בגינו ניתן לקיים הליך מנהלי.

6) חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

יצוין כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ושיוצאו להם על ידי החברה ("כתבי השיפוי"), לא יעלה על סכום השווה לגבוה מבין (א) 25% מהונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה כפי שיהיה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, שיהיו קיימים נכון למועד הגשת תשלום השיפוי; או (ב) 50 מיליון ש"ח ("סכום השיפוי המרבי") (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של נושאי המשרה לקבל תגמולי ביטוח, לרבות בגין האירועים הקבועים בכתב השיפוי המבוטחים בחברת ביטוח, שהחברה תקבל עבור נושא המשרה מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, והכל בתנאים המפורטים בכתבי השיפוי).

התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה (לרבות לזכות עזבונו, יורשיו וחליפים אחרים שלו על פי דין), ללא הגבלת זמן, והיא לא תבוטל ולא תשונה, אלא לטובת נושא המשרה, ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת העסקת נושא המשרה בחברה ו/או כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות של החברה ו/או בחברות קשורות של החברה.

8.4.2 ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

החברה רכשה פוליסה לביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ואחריות מקצועית, לתקופת כיסוי בת 12 חודשים, החל מיום 288 במאי 2028 ועד ליום 30 באפריל 2024 ("הפוליסה"). גבולות האחריות בפוליסה בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 10 מיליון דולר ארה"ב. תשלום הפרמיה השנתית עבור הפוליסה מסתכם בסך של – 34,500 אלפי דולר ארה"ב.

8.5 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה, סמוך למועד פרסום התסקיף וב – 12 החודשים שקדמו לאותו המועד הינם כמפורט בסעיף 3.4 בפרק 3 לתסקיף.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1 הסכמת רואה החשבון המבקר

לחברה ניתנת הסמכתו של רואה החשבון המבקר של החברה להכללה בתשקיף זה של דוחות רואה החשבון המבקר לדוחות המפורטים בסעיף 9.2 להלן. מכתב ההסכמה של רואה החשבון המבקר מצורף להלן.

9.2 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף

בהתאם להוראות תקנה 56(א) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), מצורפים להלן הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

9.3 דוח אירועים

בהתאם להוראות תקנה 60(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף להלן דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ועד מועד פרסום תשקיף זה.

לכבוד
הדירקטוריון של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
עמל 10
ראש העין
ג.א.נ.,

הנדון:

תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - החברה) מחודש מאי 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 28 במאי 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 28 במאי 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה, בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

3. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 28 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה לימים 31 במרץ 2023 ו-2022 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים.

4. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 28 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה לימים 31 במרץ 2023 ו-2022 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

כמו כן אנו מסכימים כי מכתב הסכמתנו זה יכלל בתשקיף שבנדון.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 במאי 2023

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-63	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
64	נספח

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת **רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ והחברה המאוחדת שלה** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילות משותפת שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-11% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021. הדוחות הכספיים של אותה פעילות משותפת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה פעילות משותפת, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברה המאוחדת שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 28 במאי, 2023

2

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ביאור</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
			נכסים שוטפים:
63,959	62,605	5	מזומנים ושווי מזומנים
115,829	104,972	6	מזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש
58,522	32,620	8	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
77,230	35,118	א10	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
(*) 3,832	2,089	22	צדדים קשורים
(*) 18,429	15,973	7	חייבים ויתרות חובה
222,610	300,888	א9	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
560,411	554,265		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
45,171	622,809	א9	מלאי מקרקעין
2,737	-	22	צדדים קשורים
5,775	5,271	12	רכוש קבוע, נטו
8,328	7,114		נכסי זכות שימוש, נטו
(*) 18,872	27,946	11	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	1,255	13	נכסים בלתי מוחשיים
87	-		יתרות חובה לזמן ארוך
80,970	664,395		סה"כ נכסים לא שוטפים
641,381	1,218,660		סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות:
171,027 (*)	192,384	15	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,993	3,275		התחייבויות לזמן קצר בגין חכירה
92,358 (*)	62,049	16	ספקים וקבלני משנה
50,117 (*)	104,732	17	זכאים ויתרות זכות
2,561	406		זכאים בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
18,298	14,439	ב8	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
153,582	80,911	ב10	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
491,936	458,196		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
21,952 (*)	541,283	18	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,542	3,628		התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
1,506	1,658	19	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
8,196 (*)	3,965	14	התחייבויות בגין מיסים נדחים
35,196	550,534		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
527,132	1,008,730		סה"כ התחייבויות
		20	התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים
			הון עצמי:
114,249	209,930		הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
641,381	1,218,660		סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש.

28 במאי, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

רמי בסירטמן
מנכ"ל משותף
יו"ר הדירקטוריון

דורון ממרוד
מנכ"ל משותף ודירקטור

איה בזנר גביש
סמנכ"לית כספים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
88,028	312,733	329,748	ב9	הכנסות:
247,140	210,140	167,498	א23	הכנסות ממכירת דירות
				הכנסות מביצוע עבודות בניה
335,168	522,873	497,246		סך הכל הכנסות
(71,540)	(245,954)	(258,182)	ב9	עלות המכירות וביצוע העבודות:
(234,527)	(197,817)	(150,588)	ב23	עלות הדירות שנמכרו
				עלות ביצוע עבודות בניה
(306,067)	(443,771)	(408,770)		סך הכל עלות המכירות
29,101	79,102	88,476		רווח גולמי
(2,348)	(4,999)	(4,794)	ג23	הוצאות מכירה ושיווק
(17,017)	(17,919)	(22,058)	ד23	הוצאות הנהלה וכלליות
204	116	345		הכנסות אחרות, נטו
9,940	56,300	61,969		רווח מפעולות רגילות
(*) (4,377)	(*) (8,593)	(12,440)		הוצאות מימון
(*) 2,800	(*) 1,634	2,220		הכנסות מימון
(1,577)	(6,959)	(10,220)	ה23	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
-	16	(371)		חלק החברה ברווח או (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
8,363	49,357	51,378		רווח לפני מסים על הכנסה
(1,657)	(11,221)	(12,403)	ה14	מסים על הכנסה
6,706	38,136	38,975		סך הכל רווח נקי ורווח כולל לשנה

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת רווח</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פרמיה על</u> <u>מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
69,407	69,407	-	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
6,706	6,706	-	-	רווח נקי לשנה
76,113	76,113	-	- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
38,136	38,136	-	-	רווח נקי לשנה
114,249	114,249	-	- (*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
38,975	38,975	-	-	רווח נקי לשנה
(9)	(23)	-	15	הנפקת מניות כנגד העברת נכסים לחברה
-	(785)	-	785	הנפקת מניות הטבה
60,465	-	60,265	200	הנפקת מניות, נטו
(3,750)	(3,750)	-	-	דיבידנד
209,930	148,665	60,265	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	(*) 2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

6,706	38,136	38,975
-------	--------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה

התאמות:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

5,334	5,245	5,776	פחת והפחתות
(77)	220	(39)	הפסד (רווח) הון ואחרות
-	(16)	371	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שווי מאזני
129	-	-	הפסד מניירות ערך
-	-	1,195	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשווי הוגן
(2,384)	(691)	144	דרך רווח או הפסד
742	9,309	(3,978)	שינויים בריבית שנצברה והפרשי התאמה בגין הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר
3,744	14,067	3,469	שינוי במסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(17,476)	70,830	13,765	ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים למכירה, נטו
(8,320)	(61,972)	68,354	ירידה (עליה) בלקוחות ונכסים בגין חוזים
5,456	(10,747)	2,456	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
110,735	34,823	(76,530)	עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
11,521	6,659	25,293	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות ובעלי קרקע
(129)	(102)	152	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן ארוך, נטו
101,787	39,491	33,490	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני שינוי בקרקעות)

112,237	91,694	75,934
---------	--------	--------

-	(106,312)	(670,203)
---	-----------	-----------

רכישת קרקעות

112,237	(14,618)	(594,269)
---------	----------	-----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	(19,196)	(8,817)	מתן הלוואות לחברות כלולות, נטו
(3,689)	(838)	(219)	השקעה ברכוש קבוע
-	-	(846)	היוון עלויות פיתוח נכסים בלתי מוחשיים
139	1,011	16	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(2,114)	11,924	3,130	פרעון (מתן) הלוואות לצדדים קשורים. נטו
-	(87)	41	שינוי בפקדונות לזמן ארוך
(69,434)	(12,027)	10,857	שינוי במזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים המוגבלים בשימוש, נטו
(289)	(280)	(306)	השקעה בנכסי זכות שימוש

(75,387)	(19,493)	3,856
----------	----------	-------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	(*) 2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(34,994)	64,521	23,000
2,538	20,000	540,152
-	(807)	(22,464)
(4,544)	(5,251)	(4,850)
(1,837)	3,232	(3,494)
-	-	60,465
-	-	(3,750)
<u>(38,837)</u>	<u>81,695</u>	<u>589,059</u>
(1,987)	47,584	(1,354)
18,362	16,375	63,959
<u>16,375</u>	<u>63,959</u>	<u>62,605</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
 פרעון התחייבויות בגין חכירה
 שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו
 תמורה מהנפקת מניות, נטו
 דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(* סווג מחדש).

נספח ב' - פעולות מהותיות שלא במזומן:

נכסי זכויות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה

חייבים בגין רכוש קבוע

ספקים בגין רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

נספח ג' - מידע נוסף:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

4,347	5,353	3,490
-	-	340
-	-	448
<u>8,132</u>	<u>6,668</u>	<u>22,662</u>
77	3,051	2,092
658	1,948	3,268
345	2,339	-

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת:

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל.

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022, כוללים את אלה של החברה ושל החברה הבת שלה המוחזקת בשיעור של 100%, רם אדרת מגורים בע"מ (להלן ביחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות מוחזקות ובפעילויות משותפות.

החברה החלה בפעילותה בשנת 2000 ועוסקת בייזום, איתור מקרקעין, קידום, תכנון, בניה והקמה וכן שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים וכן בתחום ביצוע עבודות קבלנות בניה של הקמת מבנים עבור מזמיני עבודות, כגון מבני ציבור ותעשייה, מרכזים מסחריים ובנייני מגורים.

בחודש מאי 2022, החברה התקשרה בהסכם הקצאת מניות עם גופי השקעה וחסכון מקבוצת מנורה מבטחים (להלן - "קבוצת מנורה"), לפיו החברה הקצתה לקבוצת מנורה 20% מהון המניות שלה בתמורה להשקעה בסך של 60,750 אלפי ש"ח. החברה התחייבה לשפות את קבוצת מנורה בגין הפסד או נזק באם ייגרם לה, בהתקיים תנאים מסויימים כפי שנקבעו בהסכם.

כן נחתם, באותו מועד, הסכם בעלי מניות בין בעלי השליטה בחברה וקבוצת מנורה, המסדיר את אופן השליטה והניהול של החברה, מימון החברה, העברה ומכירת מניותיהם בחברה, תיחום פעילות ונושאים נוספים.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

(1) החברה:

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ.

(2) הקבוצה:

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ והחברה המאוחדת שלה.

(3) חברות מאוחדות / חברות בנות:

חברות, לרבות שותפות, אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS) במישרין או בעקיפין אשר דוחותיהן הכספיים מאוחדים במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.

(4) חברות מוחזקות:

חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

(5) הסדרים משותפים:

הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.

(6) צד קשור:

כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

(7) בעל עניין

כמשמעותו בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.

(8) בעל שליטה

כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

(9) מדד:

מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(10) תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS"):

תקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על ידי הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על ידי הוועדה המתמדת לפרשנויות (SIC) בהתאמה.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות כספיים מאוחדים:

הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS" - להלן).

החברה הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל.

יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ב. תקופת המחזור התפעולי:

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים:

(1) תקופת המחזור התפעולי של פעילות היזמות לבניה למגורים ומכירת דירות בישראל עולה על שנה ומתמשכת על פני תקופה של עד ארבע שנים. לפיכך נכללו ברכוש השוטף ובהתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילות זו והמיועדים וצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי שלו.

(2) המחזור התפעולי של יתר הפעילויות (בעיקר ביצוע עבודות קבלניות של הקמת בניינים עבור מזמיני עבודות) הינו 3-4 שנים.

ג. מטבע פעילות ומטבע דיווח:

הדוחות הכספיים של החברה ושל כל אחת מהחברות המוחזקות שלה, ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלים אותה חברה או תאגיד (להלן - "מטבע הפעילות"). מטבע הפעילות של החברה ושל עיקר החברות והתאגידים המוחזקים על ידה, הינו ש"ח. הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בש"ח (להלן - "מטבע הדיווח", או "מטבע ההצגה").

ד. תרגום עסקאות ויתרות שאינן במטבע הפעילות:

עסקאות המבוצעות במטבע השונה ממטבע הפעילות מתורגמות למטבע הפעילות, לצורך הכללתן בדוחות הכספיים של החברה, לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע כל עסקה. פריטי מאזן שמקורם במטבע חוץ או הנקובים בו מתורגמים כדלקמן: פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לתאריך כל מאזן; פריטים לא כספיים הנכללים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא כספיים הנמדדים בעלות מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ו. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים וגורמים מממנים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. איחוד הדוחות הכספיים, חברות מוחזקות, חברות כלולות ופעילות משותפת:

(1) איחוד הדוחות הכספיים - צרופי עסקים:

החברה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method).

מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את הכוח להשפיע על המדיניות הפיננסית והתפעולית של הנרכשת כדי להשיג הטבות מפעילויותיה. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי החברה ועל ידי אחרים הצבעה פוטנציאליות שניתן לממשן באופן מיידי. החברה מפעילה שיקול דעת בקביעת מועד הרכישה ובאם השליטה התקבלה.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים, כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, למעט אלו הקשורות בהנפקת מכשירי חוב או הון בקשר עם צירוף העסקים, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

(2) חברות מאוחדות:

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום איבוד השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי החברה.

(3) חברות כלולות:

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית. חברות כלולות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. הדוחות הכספיים כוללים את חלקה של הקבוצה ברווח והפסד של חברות כלולות, המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה כלולה בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות (כולל כל השקעה לזמן ארוך) מופחת לאפס והקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה כלולה או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה.

(4) פעילות משותפת:

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף. עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

(5) יתרות ועסקאות שבטלו באיחוד:

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות החברה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא הייתה ראייה לירידת ערך.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחנית ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכן, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר השבחה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום הפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבחה של ההשקעה. סכום בר השבחה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה.

ט. רכוש קבוע:

פריט רכוש קבוע נמדד במועד ההכרה הראשונית לפי העלות, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן.

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות. בנוסף למחיר רכישה הנכס, ייזקפו העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת אותו פריט למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פריט רכוש קבוע יוצג בעלותו בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

עלויות עוקבות:

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע מוכרת כחלק מהערך בספרים של אותו פריט אם צפוי כי התועלת הכלכלית העתידית הגלומה בפריט תזרום אל הקבוצה וכי עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף או נגרע ועלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

פחת:

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת ה"קו הישר" על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של פריט הרכוש הקבוע.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

% הפחת

5-20 (בעיקר 5)	מכונות וציוד
6-15 (בעיקר 7)	ציוד משרדי
15-20 (בעיקר 20)	כלי רכב

שיפורים בנכסים חכורים מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ותקופת השימוש בנכס. כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים של הרכוש הקבוע.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ב ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקרקע ועלויות הבנייה בגין דירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרויקטים בפועל ומכירתם. מועד זה הינו המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך מכירתם.

עלות אשראי אשר מהוונות לנכסים כשירים מסווגות בדוח תזרים המזומנים במסגרת הפעילות השוטפת.

יא. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה - נכסים שוטפים:

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש, חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה, לרבות היוון עלויות מימון.

בתקופות עוקבות עבור דירות שנמכרו, המלאי נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר כנכס בדוח על המצב הכספי לפי שווי ההוגן במועד ההתקשרות בהסכם, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

מלאי המקרקעין בעסקאות כאמור, אינו כולל את רכיב הקרקע שנשאר בבעלות בעל הקרקע.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי - החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, כמתואר להלן:

עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה הצפוי של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבנין בכללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקט.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים:

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. ככלל, נכס פיננסי או התחייבות פיננסית נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת, במקרה של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

נכסים פיננסיים - סיווג ומדידה עוקבת:

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה 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.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות 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.

נכסים פיננסיים - הערכת המודל העסקי:

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה.

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים: (המשך)

נכסים פיננסיים - 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, הקבוצה 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.

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה. בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

נכסים פיננסיים - 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.

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.

הכנסות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי. עם זאת, עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי שנרכשו או שנצרו, או נכסים פיננסיים אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, הכנסות הריבית מחושבות תוך יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים:

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (Trade Date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

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. הוצאות ריבית ורווחים והפסדים מהפרשי שער מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים, מקדמות מרוכשי דירות ומזמיני עבודות וזכאים אחרים.

התחייבויות פיננסיות - סיווג, מדידה עוקבת ורווחים והפסדים:

התחייבויות פיננסיות מסווגות כנמדדות לפי עלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התחייבות פיננסית נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מסווגת כמוחזקת למסחר, מהווה מכשיר נגזר או מיועדת למדידה כאמור בעת ההכרה לראשונה. התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נמדדות בשווי הוגן, כאשר רווחים והפסדים נטו, כולל הוצאות ריבית כלשהן, מוכרים ברווח והפסד. התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות ריבית ורווחים והפסדים מהפרשי שער מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

גריעת התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן:

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

קיזוז מכשירים פיננסיים:

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (Currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הכרה בהכנסה:

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו (בעיקר דירות למגורים וביצוע עבודות בניה).

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:

- (1) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (2) החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (3) החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (4) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (5) צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (5) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, 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 האירועים 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.

זיהוי מחויבויות ביצוע:

החברה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע נפרדת כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (1) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
- (2) 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 בעצמו 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.

כאשר סחורה או שירות שהובטחו בחוזה אינם נפרדים, החברה משלבת אותם עם שירותים או סחורות אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של שירותים או סחורות שהיא נפרדת.

בפריקטים של ייזום נדל"ן למגורים באחידות מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. הכרה בהכנסה: (המשך)

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.

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 החזוי 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. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם. נכון למועד הדוח לא הופרד רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר דירות של החברה.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הכרה בהכנסה: (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 התקבל בתמורה למתן שירותי בניה על ידי החברה, מוכר לפי שווי ההוגן במועד קבלת הזכויות בקרקע.

קיום מחויבויות ביצוע והכרה בהכנסות:

הכנסות מוכרות כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברה של סחורה או שירות שהובטחו ללקוח.

החברה מעבירה שליטה על סחורה או שירות לאורך זמן ולפיכך מקיימת מחויבות ביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, בהתקיים אחד מהקריטריונים הבאים:

- (1) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי החברה.
- (2) ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, או
- (3) ביצועי החברה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן לקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

בכל מקרה אחר, החברה מעבירה שליטה על סחורה או שירות בנקודת זמן ולפיכך מקיימת מחויבות ביצוע ומכירה בהכנסה בנקודת זמן אחת.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ההכנסות מוכרות לאורך זמן מאחר ולדעת הנהלת החברה ובהתאם לחוזים של החברה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, קבעה החברה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

ההכנסה ממכירת מלאי מקרקעין נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל. החברה מכירה בהכנסה כאשר הסיכונים המשמעותיים וההנאות מהבעלות על המלאי עוברים לקונה, קבלת התמורה צפויה, והעלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות לאמידה באופן מהימן, כאשר אין להנהלה מעורבות נמשכת עם המלאי וכן כאשר ההכנסה ניתנת למדידה באופן מהימן.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. הכרה בהכנסה: (המשך)

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע:

עבור כל מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן, 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.

בתחום הנדל"ן היזמי וביצוע עבודות בניה והקמה, מיישמת החברה שיטה המבוססת על תשומות למדידת התקדמות הביצוע. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן 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 התשומות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה החברה בהכנסה על פני זמן, החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

כאשר החברה משתמשת בגישה המבוססת על תשומות, היא אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן מתארות 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 במישרין להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

עלויות חוזה:

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים ועלויות משפטיות, 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.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

אחריות:

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד החברה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהחברה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים, בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום ביצוע עבודות בניה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. הכרה בהכנסה: (המשך)

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, לדוגמה בביצועים העתידיים של החברה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר החברה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

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 שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("Catch-Up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

עבודות על פי חוזה הקמה:

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח.

כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות מוכרות עד לגובה העלויות שנוצרו בגין ביצוע החוזה ואשר צפוי שיושבו. עלויות חוזה מוכרות כהוצאה בתקופה בה הן התהוו. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על הכנסותיו, ההפסד הצפוי נזקף מיידית לרווח או הפסד.

הכנסות משרותים:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהחברה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת לאחר ניכוי אומדנים להנחות וכדומה, ומוכרת לאורך זמן.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. חכירות:

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה, הקבוצה מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירת כלי רכב וציוד בניה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה:

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

תיקוני חכירה:

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. הפרשות:

כללי:

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.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות.

החברה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

הפרשה להשלמת עבודות שהסתיימו:

הפרשה להשלמת עבודות הכוללת גם הפרשה לבדק אחריות וטיב והפרשה לחשבונות סופיים של קבלני הביצוע, מחושבת בהתאם להערכת מהנדסי החברה בהתחשב באופי הפרויקטים ובמידע שנצבר בגינם.

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) כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יז. **מיסים על ההכנסה:**

הוצאת (הכנסות) מיסים על הכנסה כוללת את סך המסים השוטפים ואת השינויים ביתרות המסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירוף עסקים.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

ההכרה במסים נדחים הינה בהתאם לשיטה המאזנית, בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד שקרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין.

כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה לתאריך המאזן. הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מיסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים מיושבים סימולטנית.

נכס מס נדחה מוכר בספרים כאשר צפוי שבעתיד הנראה לעין תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרשים הזמניים. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל תאריך מאזן, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות תתממשנה, הם מופחתיים.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. הטבות לעובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות התחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן תוכניות להטבה מוגדרת.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה. הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין תשלומי מענקים ושכר, הטבות אלו נזקפות לדוח רווח והפסד, במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כנכס, או כהתחייבות.

יט. דיווח מגזרי

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

(1) עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגין עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;

(2) תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן

(3) קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

למידע נוסף ושיקול הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות לצורך הצגתם כמגזרי ברי דיווח, ראו ביאור 25 בדבר מגזרי פעילות.

כ. עסקאות עם בעלי שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

כא. מטבע פעילות ומטבע דיווח:

יתרות בהצמדה למדד:

לקבוצה נכסים והתחייבויות פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין נכסים והתחייבויות אלה נזקפות הכנסות או עלויות המימון לפי שיעור הריבית האפקטיבית, עליו מתווספים הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתאריך כל מאזן, באופן שיתרות בהצמדה למדד מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד החודש שקדם למועד המאזן בכל תקופה) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

• **תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

בחודש אוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניו, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 4 - שיקול דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

כללי:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות הכנסות והוצאות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. 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 ואירועים 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 נבחנו בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר וודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכללים בביאורים הבאים:

(1) הפרשות להליכים משפטיים:

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של התביעות המשפטיות, כמו גם לקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעת הקבוצה, מסתמכת הנהלת הקבוצה על חוות דעת של יועצים משפטיים. לאחר שיועציה המשפטיים של הקבוצה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכויי הקבוצה באשר לנשוא התביעה, בין אם הקבוצה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת הקבוצה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל. פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של הקבוצה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת הקבוצה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלבנטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד הקבוצה, ובכך להשפיע על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

(2) הערכת שווי מימוש נטו של יתרות מלאי מקרקעין, ומלאי בניינים למכירה:

לצורך קביעה האם יש להפחית לשווי מימוש נטו יתרות מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה, מבצעת ההנהלה אומדן של שווי המימוש נטו הצפוי ליתרות מלאי מקרקעין ומלאי הבניינים למכירה בהתאם למחירי ותנאי שוק קיימים לתום תקופת הדיווח המתבססים על עסקאות שבוצעו לאחרונה באזור הרלבנטי שבו מצוי המלאי או למחירי שוק לתקופת הדיווח למלאי דומה בשוק. שווי המימוש נטו בגין דירות למגורים מתבסס על אומדן ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט.

(3) תקציב עלויות חזוי:

החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות, ושטחי מסחר ומביצוע עבודות קבלניות לאורך זמן, קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתם, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. החברה אומדת את התקדמות הביצוע של עבודות יזמיות ועבודות בביצוע, לצורך קביעת שיעור ההשלמה, בהתבסס על התשומות שהושקעו ואומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחוייבות הביצוע (להלן - אומדן עלויות לגמר). אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות ועבודות בביצוע הינו אומדן קריטי, הכרוך באי ודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם ושירותים להם נדרשת החברה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של מהנדסי החברה וההנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון למועד הדוחות הכספיים. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר משמש לקביעת ההכנסות מבניינים בהקמה ועבודות בביצוע ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, מבנים ומהעבודות בביצוע, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מעבודות אלו, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות פעולותיה.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
63,959	62,605

מזומנים, יתרות ופקדונות בבנקים

ביאור 6 - מזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021 (*)	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
104,344	94,453
11,485	10,519
115,829	104,972

מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר המוגבלים בשימוש בחשבונות לזמן קצר (1)
 פקדונות לזמן קצר משועבדים (2)

(1) חשבונות הבנקים משועבדים והיתרות זמינות לשימוש החברה בכפוף להתקדמות הבניה ואישור הגוף המממן למשיכות מחשבונות אלו.

(2) כולל פקדונות המשמשים כבטוחות כנגד ערבויות.

(*) סווג מחדש.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021 (*)	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,122	1,452
10,311	13,804
4,197	26
799	691
18,429	15,973

הוצאות מראש
 מוסדות
 מקדמות לספקים
 אחרים

(*) סווג מחדש.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות

א. לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2021 (*)	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,227	2,835
55,295	29,785
<u>58,522</u>	<u>32,620</u>
<u>6,497</u>	<u>10,807</u>

לקוחות וחובות פתוחים
הכנסות לקבל - נכסים בגין חוזים עם לקוחות

כולל צדדים קשורים בסך של

(*) סווג מחדש.

ב. תנועה בלקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
67,497	58,522
(8,975)	(25,902)
<u>58,522</u>	<u>32,620</u>

יתרה לתחילת השנה
התאמה מצטברת, נטו הנובעת בעיקר מההכנסות שהוכרו ומתקבולים התקבלו
יתרה לסוף השנה

ג. תחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,298	14,439
<u>1,557</u>	<u>-</u>

מקדמות והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות

כולל צדדים קשורים - ראה ביאור 22'ו להלן

ד. תנועה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות):

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,831	18,298
467	(3,835)
<u>18,298</u>	<u>14,439</u>

יתרה לתחילת השנה
התאמה מצטברת, נטו הנובעת בעיקר מההכנסות שהוכרו ומתקבולים התקבלו
יתרה לסוף השנה

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021 (*)	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
36,791	-
23,127	10,637
24,818	27,459
34,608	38,225
4,326	635
29,787	21,437
18,558	19,945
46,099	125,228
23,050	57,318
19,862	425,511
-	191,001
6,217	6,217
538	84
<u>267,781</u>	<u>923,697</u>

עלויות פרויקטים בהקמה, נטו וקרקעות:

- פרויקט "אדרת הפארק" ברמלה (1)
- פרויקט "כרמי אדרת" בעיר היין באשקלון (2)
- פרויקט "רמת אדרת" באריאל מתחם צפוני (3)
- פרויקט "רמת אדרת" באריאל מתחם דרומי (4)
- פרויקט "המעין 11" (לומינה) בגבעתיים (5)
- פרויקט "ליה פארק" בהרצליה (מגרש 106) (6)
- פרויקט בכוכב הצפון באשקלון (7)
- פרויקט בכרמי גת - שלב א' (8)
- פרויקט בכרמי גת - שלב ב' (8)
- פרויקט בניר צבי בלוד (9)
- פרויקט בחבצלת השרון בנתניה (10)
- נכס "יהודה מכבי" בתל אביב
- אחרים
- סה"כ**

(*) סווג מחדש.

222,610	300,888
45,171	622,809
<u>267,781</u>	<u>923,697</u>

הצגה בדוחות הכספיים:

- מוצג בנכסים שוטפים
- מוצג בנכסים שאינם שוטפים
- סה"כ**

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה (המשך)

ב. פרטים בדבר הכנסות ועלויות ממכירת בניינים:

סכום ההכנסות והעלויות שהוכרו:

סכום העלויות שהוכרו אלפי ש"ח	סכום ההכנסות שהוכרו אלפי ש"ח
114,184	154,440
60,696	73,133
28,582	34,034
26,397	29,056
7,405	10,877
18,126	27,068
1,151	1,151
1,641	(11)
<u>258,182</u>	<u>329,748</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:

פרויקט "אדרת הפארק" ברמלה
 פרויקט "כרמי אדרת" בעיר היין באשקלון
 פרויקט "רמת אדרת" באריאל במתחם הצפוני
 פרויקט "רמת אדרת" באריאל במתחם הדרומי
 פרויקט "המעין 11"
 פרויקט "ליה פארק"
 פרויקט כרמי גת - שלב א'
 אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

25,709	31,653
1,012	1,937
154,633	200,459
34,821	42,205
5,961	5,961
11,211	16,655
10,633	13,863
1,947	-
<u>245,954</u>	<u>312,733</u>

פרויקט "אדרת הכרמל"
 פרויקט "אדרת הכפר"
 פרויקט "אדרת הפארק" ברמלה
 פרויקט "כרמי אדרת" בעיר היין באשקלון
 פרויקט "רמת אדרת" באריאל במתחם הצפוני
 פרויקט "המעין 11"
 פרויקט "ליה פארק"
 אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

28,732	34,616
3,491	3,039
2,174	4,478
36,567	45,316
395	395
181	181
-	3
<u>71,540</u>	<u>88,028</u>

פרויקט "אדרת הכרמל"
 פרויקט "אדרת הכפר"
 הוד השרון lhasharon
 פרויקט "אדרת הפארק" ברמלה
 פרויקט "המעין 11"
 פרויקט "ליה פארק"
 אחרים

(*) ליום 31 בדצמבר 2022 אין לחברה פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה (המשך)

ג. פרטים בדבר התקשרויות:

(1) זכיה של חברה בת במכרז לחכירת קרקע לבניה ברמלה:

בחודש יולי 2018, פורסמו על ידי רמ"י תוצאות מכרז "מחיר למשתכן", לפיהן חברת הבת רם אדרת מגורים בע"מ (להלן - "רם אדרת מגורים") זכתה במכרז לחכירת מתחם אחד, הכולל שני מגרשים ברמלה מערב, כאשר לפי התוכנית החלה על המגרשים ניתן להקים 256 יחידות דיור בבניה רוויה עפ"י התב"ע (להלן - "המתחמים"). סה"כ התמורה עבור המגרשים הסתכמה ב-41.1 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-37.6 מיליון ש"ח.

בשנת 2019 אושרה בוועדה המקומית תוספת של 52 יח"ד נוספות במסגרת הקלה עפ"י תקנת שב"ס, כך שהפרויקט כלל סה"כ 308 יח"ד.

במסגרת המכרז, רשאי הזוכה למכור 33% מסך יחידות הדיור (כולל התוספת) במתחם שלא במסגרת מסלול "מחיר למשתכן". דהיינו, יח"ד אלה יכולות להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

בשנת 2021 החברה התקשרה בהסכם עם רוכש למכירת 52 יח"ד בפרויקט בתמורה כוללת בסך של כ-91 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

הקמת הפרויקט החלה בשנת 2020 והסתיימה בשנת 2022.

(2) זכיה של חברה בת במכרז לחכירת קרקע לבניה ב"עיר היין" באשקלון:

בחודש דצמבר 2018, פורסמו על ידי רמ"י תוצאות מכרז "מחיר למשתכן", לפיהן רם אדרת מגורים זכתה במכרז לחכירת מתחם אחד, הכולל שני מגרשים בשכונת "עיר היין" באשקלון, כאשר לפי התוכנית החלה על המגרשים ניתן להקים 144 יחידות דיור בבניה רוויה עפ"י התב"ע (להלן - "המתחם"). סה"כ התמורה עבור המגרשים מסתכמת ב-2.7 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-17.6 מיליון ש"ח.

במסגרת המכרז, רשאי הזוכה למכור 30% מסך יחידות הדיור במתחם שלא במסגרת מסלול "מחיר למשתכן". דהיינו, יח"ד אלה יכולות להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

רם אדרת מגורים שילמה את מלוא התמורה על חשבון רכישת הקרקע, התקשרה בהסכם לוווי עם תאגיד בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. הקמת הפרויקט החלה בשנת 2021 והשלמתו צפויה בשנת 2023.

(3) זכיה של חברה בת במכרז לחכירת קרקע לבניה באריאל מתחם מס' 61649:

בחודש מרץ 2019, פורסמו על ידי רמ"י תוצאות מכרז "מחיר למשתכן", לפיהן רם אדרת מגורים זכתה במכרז לחכירת מתחם אחד (מתחם מס' 61649), הכולל 13 מגרשים באריאל, כאשר לפי התוכנית החלה על המגרשים ניתן להקים 117 יחידות דיור (בכללן יחידה אחת לטובת דיור ציבורי) בבניה רוויה וצמודת קרקע עפ"י התב"ע (להלן - "המתחם"). סה"כ התמורה עבור המגרשים מסתכמת ב-5.4 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח.

במסגרת המכרז, רשאי הזוכה למכור כ-20% מסך יחידות הדיור (כולל התוספת) במתחם שלא במסגרת מסלול "מחיר למשתכן". דהיינו, יח"ד אלה יכולות להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

רם אדרת מגורים שילמה את מלוא התמורה על חשבון רכישת הקרקע, התקשרה בהסכם לוווי עם תאגיד בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. הקמת הפרויקט החלה שנת 2021 והשלמתו צפויה בשנת 2023.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה (המשך)

ג. פרטים בדבר התקשרויות: (המשך)

(4) זכיה של חברת בת במכרז לחכירת קרקע לבניה באריאל מתחם דרומי מס' 55131:

בחודש מרץ 2019, פורסמו על ידי רמ"י תוצאות מכרז "מחיר למשתכן", לפיהן רם אדרת מגורים זכתה במכרז לחכירת מתחם אחד (מתחם מס' 55131), הכולל תשעה מגרשים באריאל, כאשר לפי התוכנית החלה על המגרשים ניתן להקים 175 יחידות דיור (בכללן יחידה אחת לטובת דיור ציבורי) בבניה רוויה וצמודת קרקע עפ"י התב"ע (להלן - "המתחם"). סה"כ התמורה עבור המתחם מסתכמת ב-8.3 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-17.1 מיליון ש"ח.

במסגרת המכרז, רשאי הזוכה למכור 20% מסך יחידות הדיור במתחם שלא במסגרת מסלול "מחיר למשתכן". דהיינו, יח"ד אלה יכולות להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

רם אדרת מגורים שילמה את מלוא התמורה על חשבון רכישת הקרקע, וחתמה על הסכם ליווי עם גורם חוץ בנקאי לצורך מימון הקמת פרויקט. הקמת הפרויקט החלה בשנת 2022 והשלמתו צפויה בשנת 2024.

(5) פרויקט "המעין 11" בגבעתיים:

החברה התקשרה עם שותף (50% לכל אחד מהצדדים) בעסקת התחדשות עירונית עם בעלי דירות ברחוב המעיין בגבעתיים להריסה ובניה של 30 יחידות דיור (כולל הדירות שיימסרו לבעלי הדירות שפוננו).

חלקה של החברה בפרויקט נקבע לפי שיעור זכויותיה בקרקע, דהיינו 50%. עוד נקבע בין הצדדים כי החברה תהיה הקבלן המבצע של הפרויקט.

הצדדים חתמו על הסכם ליווי עם מוסד בנקאי למימון הקמת הפרויקט. הקמת הפרויקט החלה בשנת 2020 והשלמתו צפויה בשנת 2023. הפרויקט מוצג בדוחותיה של החברה כפעילות משותפת.

(6) פרויקט "ליה פארק" בהרצליה - מגרש 106:

החברה רכשה במהלך שנת 2018 כ-25% מזכויות הבעלות בקרקע (להלן - "הקרקע") המיועדת לבנייה למגורים בהרצליה. כמו כן, החברה התקשרה במהלך שנת 2018, בהסכם שותפות עם צד ג', אשר בבעלותו יתרת הזכויות בקרקע, לפיו הצדדים יבנו על הקרקע פרויקט מגורים של 87 יחידות דיור.

חלקה של החברה בפרויקט נקבע כשיעור זכויותיה בקרקע, דהיינו כ-25%. עוד נקבע בין הצדדים כי החברה תהיה הקבלן המבצע של הקמת כלל הפרויקט.

הצדדים חתמו על הסכם ליווי עם מוסד בנקאי למימון הקמת הפרויקט. הקמת הפרויקט החלה בשנת 2020 והשלמתו צפויה בשנת 2023. הפרויקט מוצג בדוחותיה של החברה כפעילות משותפת.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה (המשך)

ג. פרטים בדבר התקשרויות: (המשך)

(7) זכיה של חברה בת במכרז לחכירת קרקע לבניה בשכונת "כוכב הצפון" באשקלון:

בחודש יוני 2021, פורסמה על ידי רמ"י תוצאת מכרז "מחיר מופחת", לפיהן רם אדרת מגורים, זכתה במכרז לחכירת מתחם אחד, הכולל מגרש אחד בשכונת "כוכב הצפון" באשקלון. לפי התוכנית החלה על המגרש, ניתן להקים 99 יחידות דיור בבניה רוויה (להלן - "המתחם"). סה"כ התמורה עבור המגרש הסתכמה ב-1.7 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-15.6 מיליון ש"ח.

המכרז שפורסם הינו מכרז במסלול "מחיר מופחת", במסגרתו נקבעו תנאים לבנייתן ולשיווקן של יחידות הדיור לרבות שטח הדירה, מפרט בסיסי, מחיר מכירה מירבי (למ"ר) ואוכלוסיות הזכאים לרכישת הדירה.

בחודש ינואר 2023 אושרה בוועדה המקומית תוספת של 10 יח"ד נוספות עפ"י התב"ע, כך שהפרויקט יכלול בסה"כ 109 יח"ד.

במסגרת המכרז, רשאי הזוכה למכור 30% מסך יחידות הדיור במתחם שלא במסגרת מסלול "מחיר מופחת". דהיינו, יח"ד אלה יכולות להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

רם אדרת מגורים שילמה את מלוא התמורה על חשבון רכישת הקרקע, והתקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון קרקע בהיקף של כ-13 מיליון ש"ח. רם אדרת מגורים פועלת לקידום הליכי התכנון של הפרויקט.

(8) זכיה של חברה בת במכרז לחכירת קרקע לבניה בשכונת "כרמי גת" בקרית גת:

בחודש יוני 2021, פורסמו על ידי רמ"י תוצאות מכרז לפיהן רם אדרת מגורים, ביחד עם צד ג' (להלן - "השותף") (חלק החברה הבת 50%) זכו במכרז לחכירת מתחם, הכולל ארבעה מגרשים בשכונת "כרמי גת" בקריית גת, כאשר לפי התוכנית החלה על המגרשים ניתן להקים 246 יחידות דיור בבניה רוויה (להלן - "המתחם"). סה"כ התמורה עבור המתחם הסתכמה ב-90.5 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-39 מיליון ש"ח (חלק החברה בסה"כ כ-65 מיליון ש"ח).

רם אדרת מגורים והשותף (להלן ביחד - "הפעילות המשותפת") שילמו את מלוא התמורה על חשבון רכישת הקרקע. לצורך רכישת הקרקע והוצאות הפיתוח, הפעילות המשותפת קיבלה מימון מתאגיד בנקאי בהיקף כולל של כ-121.5 מיליון ש"ח (חלקה של רם אדרת מגורים היה כ-60.8 מיליון ש"ח).

רכישת 50% נוספים בזכויות לחכירת קרקע לבניה ב"כרמי גת" בקרית גת:

בחודש אוגוסט 2022 התקשרה רם אדרת מגורים, בהסכם עם השותף לרכישת חלקו (50%) בזכויות לחכירת המתחם וזאת בתמורה לסך של כ-91.3 מיליון ש"ח. רם אדרת מגורים שילמה את מלוא התמורה לשותף, התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי לצורך מימון הפרויקט בשני שלבים. הקמת שלב א' בפרויקט החלה בשנת 2022 והשלמתו צפויה בשנת 2025. הקמתו של שלב ב' של הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2023 ולהסתיים בשנת 2026.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה (המשך)

ג. פרטים בדבר התקשרויות: (המשך)

(9) זכיה של חברה בת במכרז לחכירת קרקע לבניה בשכונת "ניר צבי" בלוד :

בחודש אוקטובר 2021, פורסמו על ידי רמ"י תוצאות מכרז לפיהן רם אדרת מגורים בע"מ זכתה במכרז לחכירת שני מתחמי קרקע, הכוללים שני מגרשים בשכונת "ניר צבי" במערב העיר לוד. לפי התוכנית החלה על המגרשים, ניתן להקים 400 יחידות דיור בבניה רוויה וכ-1,700 מ"ר שטחי מסחר (להלן - "המתחמים").

סה"כ התמורה עבור המתחמים הסתכמה בכ-330.1 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-59.5 מיליון ש"ח. יחידות הדיור ושטחי המסחר מיועדים להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

רם אדרת מגורים שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת הקרקע. לצורך רכישת הקרקע ותשלום הוצאות הפיתוח רם אדרת מגורים קיבלה מימון מתאגיד בנקאי בהיקף כולל של 348 מיליון ש"ח, וכן התקשרה עם גוף חוץ בנקאי לקבלת השלמת הון בהיקף של כ-30 מיליון ש"ח. רם אדרת מגורים פועלת לקידום הליכי התכנון של הפרויקט.

(10) זכיה של חברה בת במכרז לחכירת קרקע לבניה ב"חבצלת" בנתניה :

בחודש מרץ 2022, פורסמו על ידי רמ"י תוצאות מכרז לפיהן רם אדרת מגורים זכתה במכרז לחכירת מתחם קרקע, הכולל מגרש בשכונת "חבצלת השרון" בצפון מערב העיר נתניה. לפי התוכנית החלה על המגרש, ניתן להקים 124 יחידות דיור בבניה רוויה וכ-2,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (להלן - "המתחם"). סה"כ התמורה עבור המתחם מסתכמת בכ-149.5 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-31.2 מיליון ש"ח. במכרז בו זכתה רם אדרת מגורים נפלה טעות סופר בתב"ע. עיריית נתניה מקדמת תיקון לתב"ע, הכוללת תוספת יח"ד ושטחי בניה וכן תיקון טעות הסופר האמורה כך שיתאם למסמכי המכרז שפורסמו (שקבעו זכויות במגרש ל-186 יח"ד). לאחר אישור התב"ע סה"כ היח"ד שניתן יהיה לבנות על המקרקעין הינו 192 יח"ד.

המכרז שפורסם הינו מכרז במסלול "מחיר מופחת", במסגרתו נקבעו תנאים לבנייתן ולשיווקן של יחידות הדיור לרבות שטח הדירה, מפרט בסיסי, מחיר מכירה מירבי (למ"ר) ואוכלוסיות הזכאים לרכישת הדירה.

במסגרת המכרז, רשאי הזוכה למכור 40% מסך יחידות הדיור במתחם שלא במסגרת מסלול "מחיר מופחת". דהיינו, יח"ד אלה יכולות להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

רם אדרת מגורים שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת הקרקע, והתקשרה עם תאגיד פיננסי בהסכם ליווי למימון הפרויקט, בנוסף נטלה החברה השלמת הון מאותו תאגיד בסך של 13.4 מיליון ש"ח.

רם אדרת מגורים פועלת לקידום הליכי התכנון של הפרויקט.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום

א. לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,884	5,372
73,346	29,746
<u>77,230</u>	<u>35,118</u>

לקוחות וחובות פתוחים
הכנסות לקבל - נכסים בגין חוזים עם לקוחות

ב. תנועה בלקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,283	77,230
70,947	(42,112)
<u>77,230</u>	<u>35,118</u>

יתרה לתחילת השנה
התאמה מצטברת, נטו הנובעת בעיקר מההכנסות שהוכרו ומתקבולים התקבלו
יתרה לסוף השנה

בשנת 2022 ובשנת 2021 סך התקבולים מחוזים עם לקוחות הסתכמו בכ- 299 מיליון ש"ח ובכ- 276 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
153,582	80,911

מקדמות והתחייבות בגין חוזים עם לקוחות

ד. תנועה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות)

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
119,226	158,582
34,356	(77,671)
<u>153,582</u>	<u>80,911</u>

יתרה לתחילת השנה
התאמה מצטברת, נטו הנובעת בעיקר מההכנסות שהוכרו ומתקבולים התקבלו
יתרה לסוף השנה

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

שם החברה	תחום פעילות	מדינת התאגדות	שיעור זכויות הבעלות
רם אדרת מגורים בע"מ	ייזום נדל"ן	ישראל	100%

ב. הסדרים משותפים:

שם ההסדר המשותף	תחום פעילות	מדינת התאגדות	שיעור זכויות הבעלות
רם אדרת לומינה נדל"ן	ייזום נדל"ן	ישראל	50%
ליה פארק הרצליה מגרש 106	ייזום נדל"ן	ישראל	26%

ג. חברות מוחזקות מהותיות :

(1) הקבוצה מחזיקה ב-50% ממניות חברה מוחזקת, רם אדרת-סלעית בע"מ (להלן - "רם אדרת-סלעית") אשר התאגדה בישראל, ומוחזקת 50% על ידי חברת הבת רם אדרת מגורים בע"מ. רם אדרת-סלעית רכשה מקרקעין לפרויקט בניה למגורים.

זכיה של רם אדרת-סלעית, במכרז לחכירת קרקע לבניה בירושלים:

בחודש ינואר 2021 פורסמו על ידי רמ"י תוצאות מכרז "מחיר מופחת", לפיהן רם אדרת-סלעית זכתה במכרז לחכירת שלושה מתחמים (מתחמים מס' 67078, 68476 ו-68481), הכוללים שמונה מגרשים בשכונת "גבעת המטוס" בירושלים. לפי התוכנית החלה על שמונת המגרשים, ניתן להקים 342 יחידות דיור (בכללן 11 יחידות לטובת דיור ציבורי) בבניה רוויה וכ-1,050 מ"ר שטחי מסחר. סה"כ התמורה עבור שלושת המתחמים כאמור הסתכמה לסך של 180.5 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-74 מיליון ש"ח.

המכרז שפורסם הינו מכרז במסלול "מחיר מופחת", במסגרתו נקבעו תנאים לבנייתן ולשיווקן של יחידות הדיור לרבות שטח הדירה, מפרט בסיסי, מחיר מכירה מירבי (למ"ר) ואוכלוסיות הזכאים לרכישת הדירה. במסגרת המכרז, רשאי הזוכה למכור 60% מסך יחידות הדיור במתחם שלא במסגרת מסלול "מחיר מופחת". דהיינו, יח"ד אלה ושטחי המסחר יכולים להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

רם אדרת-סלעית שילמה את מלוא התמורה על חשבון רכישת הקרקע. לצורך רכישת הקרקע רם אדרת-סלעית קיבלה מימון משני תאגידי בנקאיים בהיקף כולל של כ-242.2 מיליון ש"ח. החברה ורם אדרת מגורים ערבות, בערבות בלתי מוגבלת בסכום, לאשראי שהתקבל מהתאגידים הבנקאיים.

רם אדרת-סלעית פועלת לקידום הליכי התכנון של הפרויקט, עוד נקבע בין החברה לבין רם אדרת-סלעית כי החברה תהיה הקבלן המבצע של הקמת כלל הפרויקט.

השקעת הקבוצה ברם אדרת-סלעית מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות מוחזקות מהותיות: (המשך)

(1) המשך:

מידע כספי תמציתי:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,440	445	נכסים שוטפים
270,787	280,408	נכסים לא שוטפים
(64)	(237,302)	התחייבויות שוטפות
(272,129)	(43,566)	התחייבויות לא שוטפות
34	(15)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות
17	(7)	חלק החברה בהון, נטו
14,408	18,846	הלוואות והתאמות
14,425	18,839	ערך בדוחות הכספיים של ההשקעה

(2) הקבוצה מחזיקה ב- 50% ממניות חברה מוחזקת, רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ (להלן - גני איילון) אשר התאגדה בישראל, ומוחזקת 50% על ידי חברת הבת רם אדרת מגורים בע"מ. גני איילון רכשה מקרקעין לפרויקט בניה למגורים.

רכישת קרקע, בשכונת "אחיסמך" בלוד:

בחודש מאי 2021, גני איילון רכשה קרקע (21.5 מגרשים) המיועדת לבנייה למגורים בשכונת "אחיסמך" בלוד. עפ"י התב"ע, על הקרקע ניתן לבנות פרויקט מגורים של 86 יחידות דיור ב-21.5 מבנים בני 4 יח"ד כל אחד. סה"כ התמורה עבור 21.5 המגרשים כאמור הסתכמה בכ-60 מיליון ש"ח.

גני איילון שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת הקרקע. לצורך רכישת הקרקע גני איילון קיבלה מימון מתאגיד בנקאי בהיקף כולל של כ-55.3 מיליון ש"ח. החברה ורם אדרת מגורים ערבות, בערבות בלתי מוגבלת בסכום, לאשראי שהתקבל מהמוסד הבנקאי.

גני איילון פועלת לקידום הליכי התכנון של הפרויקט, עוד נקבע בין החברה לבין גני איילון כי החברה תהיה הקבלן המבצע של הקמת כלל הפרוייקט.

השקעת הקבוצה גני איילון מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות מוחזקות מהותיות: (המשך)

(2) המשך:

מידע כספי תמציתי:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
64,566	66,876	נכסים שוטפים
(55,386)	(55,784)	התחייבויות שוטפות
(9,182)	(11,242)	התחייבויות לא שוטפות
(2)	(150)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות
(1)	(75)	חלק החברה בהון, נטו
4,448	5,280	הלוואות והתאמות
<u>4,447</u>	<u>5,205</u>	ערך בדוחות הכספיים של ההשקעה

(3) הקבוצה מחזיקה ב-50% ממניות חברה מוחזקת, רם אדרת רובי פרויקטים בע"מ (להלן - "רם אדרת רובי פרויקטים") אשר התאגדה בישראל, ומוחזקת 50% על ידי חברת הבת רם אדרת מגורים בע"מ.

זכיה של רם אדרת רובי פרויקטים בע"מ, במכרז לחכירת קרקע לבניה בפתח תקווה:

בחודש דצמבר 2022 פורסמו על ידי רמ"י תוצאות מכרז "מחיר מופחת", לפיהן רם אדרת רובי פרויקטים זכתה במכרז לחכירת מתחמים, הכולל מגרש בשכונת "סירקין" בפתח תקווה. לפי התוכנית החלה על המגרש, ניתן להקים 105 יחידות דיור בבניה רוויה. סה"כ התמורה עבור המתחם כאמור תסתכם לסך של כ-30 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח.

המכרז שפורסם הינו מכרז במסלול "מחיר מטרה", במסגרתו נקבעו תנאים לבנייתן ולשיווקן של יחידות הדיור לרבות שטח הדירה, מפרט בסיסי, מחיר מכירה מירבי (למ"ר) ואוכלוסיות הזכאים לרכישת הדירה. במסגרת המכרז, רשאי הזוכה למכור 20% מסך יחידות הדיור במתחם שלא במסגרת מסלול "מחיר מופחת". דהיינו, יח"ד אלה יכולים להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

רם אדרת רובי פרויקטים שילמה על חשבון התמורה סך של כ-4.6 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדו"ח הכספי, בחודש מרץ 2023 רם אדרת רובי פרויקטים השלימה התקשרות עם גורם מממן וכן את תשלום יתרת התמורה.

עוד נקבע בין החברה לבין רם אדרת רובי פרויקטים כי החברה תהיה הקבלן המבצע של הקמת כלל הפרוייקט בתנאים שנקבעו בהסכם.

במסגרת הסכם בעלי המניות בחברת רם אדרת רובי פרויקטים הוסכם כי רם אדרת מגורים תעמיד 20% מההון העצמי הנדרש למימון הפרוייקט והשותף יעמיד את יתרת הסכום, בכפוף למגבלות שנקבעו בהסכם. הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור הריבית על החוב הבכיר בתוספת 2%.

השקעת הקבוצה ברם אדרת רובי פרויקטים מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021 (*)	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
- (**)	2
2,453	3,301
16	(364)
<u>2,469</u>	<u>2,939</u>
16,403	25,007
<u>18,872</u>	<u>27,946</u>

עלות המניות
 השקעות הוניות
 חלק החברה ברווחים שנצברו ממועד הרכישה

הלואות (***)

סה"כ

(*) סווג מחדש.

(**) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(***) הלואות אינן צמודות ונושאות בשנת 2022 ריבית בשיעור של 2.42% בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה. טרם נקבע מועד הפרעון. ההלוואות נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ה. ערביות:

החברה ורם אדרת מגורים ערבות, בערבות בלתי מוגבלת בסכום, לאשראי שקיבלו החברות המוחזקות והכלולות מתאגידים בנקאיים ואחרים.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - רכוש קבוע

הרכב:

סה"כ רכוש קבוע אלפי ש"ח	ציוד משרדי ותוכנות אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	ציוד בניה אלפי ש"ח
6,983	593	788	308	5,294
259	131	75	-	53
(370)	(20)	(350)	-	-
<u>6,872</u>	<u>704</u>	<u>513</u>	<u>308</u>	<u>5,347</u>
1,209	519	46	147	497
464	49	118	31	266
(72)	(20)	(52)	-	-
<u>1,601</u>	<u>548</u>	<u>112</u>	<u>178</u>	<u>763</u>
<u>5,271</u>	<u>156</u>	<u>401</u>	<u>130</u>	<u>4,584</u>

עלות:

יתרה ליום 1 בינואר 2022
תוספות בשנת הדוח
גריעות בשנת הדוח

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

פחת שנצבר:

יתרה ליום 1 בינואר 2022
תוספות בשנת הדוח
גריעות בשנת הדוח

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

עלות מופחתת:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ רכוש קבוע אלפי ש"ח	ציוד משרדי ותוכנות אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	ציוד בניה אלפי ש"ח
9,442	975	676	362	7,429
925	87	838	-	-
(3,384)	(469)	(726)	(54)	(2,135)
<u>6,983</u>	<u>593</u>	<u>788</u>	<u>308</u>	<u>5,294</u>
2,444	909	337	116	1,082
666	133	111	31	391
(1,901)	(523)	(402)	-	(976)
<u>1,209</u>	<u>519</u>	<u>46</u>	<u>147</u>	<u>497</u>
<u>5,774</u>	<u>74</u>	<u>742</u>	<u>161</u>	<u>4,797</u>

עלות:

יתרה ליום 1 בינואר 2021
תוספות בשנת הדוח
גריעות בשנת הדוח

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

פחת שנצבר:

יתרה ליום 1 בינואר 2021
תוספות בשנת הדוח
גריעות בשנת הדוח

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

עלות מופחתת:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים

הנכס בלתי מוחשי נובע מהיוון עלויות פיתוח תוכנת עזר לניהול פרויקטים בפן ההנדסי.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - מסים על הכנסה

שיעור מס חברות בשנים 2020-2022 הינו 23%.

א. מיסוי קבלנים:

על פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, הכרה בהכנסה חייבת ממכירת דירות מכר לצרכי מס הינה במועד השלמת הבניה, ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבניה, ומוכרות בניכוי לצרכי 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.

ב. הרכב מסים נדחים ותנועה:

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	שינויים אחרים	תנועות השנה שנזקפו לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(4,876)	-	3,980	(8,856)	מלאי בניינים למכירה, קרקע וביצוע עבודות, נטו
(560)	-	(64)	(496)	רכוש קבוע
1,471	253	332	886	הפרשים בעיתוי הוצאות והכנסות
-	-	(270)	270	הפסדים להעברה
<u>(3,965)</u>	<u>253</u>	<u>3,978</u>	<u>(8,196)</u>	סה"כ נכסי (התחייבות) מס נדחה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינויים אחרים	תנועות השנה שנזקפו לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(8,856)	-	(8,685)	(171)	מלאי בניינים למכירה, קרקע וביצוע עבודות, נטו
(496)	-	(218)	(278)	רכוש קבוע
886	733	(265)	418	הפרשים בעיתוי הוצאות והכנסות
270	-	(141)	411	הפסדים להעברה
<u>(8,196)</u>	<u>733</u>	<u>(9,309)</u>	<u>380</u>	סה"כ נכסי (התחייבות) מס נדחה

ג. ההצגה בדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר	
2021 (*)	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>(8,196)</u>	<u>(3,965)</u>

התחייבויות מיסים נדחים

(*) סווג מחדש.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מידע נוסף:

(1) לחברות הקבוצה שומות מס הנחשבות לסופיות כמפורט להלן:

החברה - עד וכולל שנת המס 2016.

חברת רם אדרת מגורים בע"מ - עד וכולל שנת המס 2016.

(2) הפסד נצבר לצרכי מס:

לחברה אין הפסדים נצברים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות.

ה. מסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,139	1,865	16,063	הוצאות מסים שוטפים
(224)	47	318	מסים בגין שנים קודמות
742	9,309	(3,978)	שינוי במסים נדחים
<u>1,657</u>	<u>11,221</u>	<u>12,403</u>	

ו. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,363	49,341	51,749	רווח לפני מסים על ההכנסה ולפני חלק הקבוצה בתוצאות חברות מוחזקות
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
<u>1,923</u>	<u>11,348</u>	<u>11,902</u>	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
148	183	241	הוצאות לא מוכרות
(165)	(9)	(3)	הכנסות פטורות
(224)	47	318	מסים בגין שנים קודמות
(25)	(348)	(55)	הפרשים אחרים
<u>1,657</u>	<u>11,221</u>	<u>12,403</u>	

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר 2022	
2021 (*)	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
79,566	143,462	פריים+0.85%-1.3%	הלוואות מתאגידים בנקאיים לא צמודות בריבית משתנה
44,864	8,050	פריים + 4%	הלוואות מתאגידים בנקאיים לא צמודות בריבית משתנה
20,082	20,000	פריים + 3.9%	הלוואה מנתוני אשראי אחרים בריבית משתנה
4,000	-		הלוואה מאחרים (**)
22,515	20,872		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>171,027</u>	<u>192,384</u>		

(*) סווג מחדש.

(**) הלוואה המזכה בהשתתפות ברווחי פרויקט. יתרת הריבית שנצברה בגין הלוואה מוצגת במסגרת סעיף זכאים ויתרת זכות.

ב. ליום 31 בדצמבר 2022 היתרה כוללת הלוואות למימון קרקעות בפרויקטים בתכנון בסך של כ- 13 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 77 מיליוני ש"ח).

ג. למידע בדבר הסכמי ליווי בנקאיים - ראה ביאור 20 ג'.

ד. למידע בדבר אמות מידה פיננסיות - ראה ביאור 20 ה'.

ביאור 16 - ספקים וקבלני משנה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021 (*)	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
74,352	53,100	חובות פתוחים
18,006	8,949	המחאות לפרעון
<u>92,358</u>	<u>62,049</u>	

(*) סווג מחדש.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021 (*)	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,318	59,462	הוצאות לשלם בגין פרויקטים ועבודות בביצוע
3,570	14,749	ריבית לשלם
6,157	5,199	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורות
4,067	6,727	הפרשה לבדק ואחריות
1,500	1,800	הפרשה לתביעות משפטיות - ראה באור 20א'
3,616	1,809	צדדים קשורים - ראה ביאור 22
270	100	מוסדות
1,449	625	אחרות
1,170	14,261	מס הכנסה
<u>50,117</u>	<u>104,732</u>	

(*) סווג מחדש.

ביאור 18 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית	
2021 (*)	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
2,767	349,918	1.95%-1.1%+	הלוואות מתאגידים בנקאיים ללא הצמדה בריבית משתנה
21,700	148,137	0.9% +	הלוואות ממוסדות פיננסיים ונותני אשראי אחרים ללא הצמדה בריבית משתנה
20,000	50,700	4.9%-4.4% +	הלוואות ממוסדות פיננסיים ונותני אשראי אחרים ללא הצמדה בריבית משתנה
-	13,400	7%	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה בניכוי - חלויות שוטפות
<u>(22,515)</u>	<u>(20,872)</u>		
<u>21,952</u>	<u>541,283</u>		

(*) סווג מחדש.

היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת הלוואות שהתקבלו למימון מלאי קרקעות בסך של כ- 540 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - כ- 22 מיליון ש"ח).

ב. פרטים נוספים בדבר התחייבויות שאינן שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	אלפי ש"ח	מועדי פירעון:
	20,872	2023
	510,108	2024
	31,175	2025
<u>562,155</u>		סך התחייבויות שאינן שוטפות

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן ארוך, נטו

א. חוקי עבודה בישראל:

חוקי העבודה בישראל מחייבים תשלום פיצויי פיטורין לעובדים שפוטרו או פרשו (לרבות כאלה שעזבו בשל נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות לתשלום פיצויי פיטורין מבוצע בהתאם להסכמי העבודה שבתוקף, בהתבסס על מרכיבי השכר, אשר לדעת הנהלת הקבוצה יוצרים מחויבות לתשלום פיצויי פיטורין.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,352	7,610
(5,846)	(5,952)
<u>1,506</u>	<u>1,658</u>

התחייבות לעובדים, ברוטו
הפקדות לקופות ופוליסות ביטוח

ג. התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדיה מכוסה כדלקמן:

(1) בחלקה על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים לקופת פנסיה, לחברות ביטוח ולקופת תגמולים. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים במאזן מאחר שהם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

(2) בחלקה על ידי ההתחייבות לפיצויי פרישה אשר אינה מכוסה על ידי ההפקדות השוטפות שבסעיף (1) לעיל.

ד. לגבי חלק מתשלומי הפיצויים חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963. בהתאם לסעיף זה הפקדות השוטפות של חברות בקבוצה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותן מכל התחייבות נוספת לעובדים.

ביאור 20 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. תביעות משפטיות:

(1) נגד החברה תלויות ועומדות תביעות משפטיות הנובעות ממהלך העסקים הרגיל (בעיקר בגין מחלוקות עם קבלנים וליקויי בניה) בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח. בגין חלק מהתביעות הנ"ל, החברה הפרישה בדוחות הכספיים 1.8 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים, ההפרשות שנרשמו הינן הולמות ומשקפות את הערכת ההנהלה לגבי הפסדים אפשריים בנדון.

(2) נגד החברה הוגשו תביעות בגין תאונות עבודה. לדעת ההנהלה פוליסות הביטוח מכסות תביעות אלה.

ב. ערבויות:

(1) הקבוצה נתנה ערבויות בנקאיות ליום 31 בדצמבר 2022 בגין ביצוע עבודות, הבטחת עבודות פיתוח, ערבויות לבעלי קרקע, ערבויות טיב, נזקים וכד' בסך של כ-99 מיליון ש"ח, כולל ערבויות לבעלי קרקע בסך של כ-24 מיליון ש"ח (חלק יחסי של החברה) בגין פרויקטים משותפים המתנהלים בהסדרים משותפים.

(2) הקבוצה נתנה ערבויות בנקאיות עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 - שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת בסך של כ-805 מיליון ש"ח, כולל ערבויות חוק מכר בסך כ-73 מיליון ש"ח (חלק יחסי של החברה) בגין פרויקטים משותפים המתנהלים בהסדרים משותפים.

(3) החברה ערבה בערבות מתמדת, בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת פרעון מלוא חובותיה וקיום כל התחייבויותיה הקיימות והעתידיות כלפי תאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים של החברה ושל רם אדרת מגורים בע"מ.

(4) החברה ורם אדרת מגורים ערבות, בערבות בלתי מוגבלת בסכום, לאשראי שקיבלו חברות מוחזקות (שאינן מאוחדות) מתאגידי הבנקאיים, המסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של כ-293 מיליון ש"ח, ולערבויות בנקאיות בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות:

הסכמי ליווי לפרוייקטי בניה של דירות מגורים למכירה:

חברות הקבוצה קשורות עם תאגידים בנקאים ו/או מוסדות פיננסיים (להלן ביחד - "גורם מממן") בהסכמים לקבלת ליווי פיננסי להקמת פרויקטים של דירות מגורים למכירה, במסגרתם קיבלו החברות מסגרות אשראי למימון הבניה והקרקע ומסגרת לערבויות לפי חוק המכר לרוכשי דירות. החוזים מחייבים בין היתר את החברות לשעבד לגורם המממן את כל זכויותיהן בפרוייקט הרלוונטי, את החוזים עם קבלני המשנה והספקים וחשבונות הבנק המתייחסים לפרוייקט ולקבל את אישור הגורם המממן למשיכות מחשבונות אלו.

במסגרת הליווי הבנקאי לפרוייקטים והסכמי קבלת אשראי אחרים נקבעו נסיבות המקנות לגורמים המממנים את הזכות להעמיד לפרעון מידי את האשראי.

להלן נסיבות לדוגמא:

- (1) פגיעה בבטחונות שניתנו לגורם המממן להבטחת האשראי.
- (2) מינוי כונס נכסים או מפרק לחברה.
- (3) אי עמידה בפרעונות.
- (4) אי עמידה בהתחייבויות לגורם המממן.

במסגרת הסכמי הליווי הבנקאי להקמת דירות המגורים למכירה מתחייבת החברה הלווה דלהלן:

- (1) להשקיע ממקורותיה אחוז מסויים מההשקעות בפרוייקט.
- (2) לעמוד בתקציב הוצאות הפרוייקט.
- (3) לעמוד בתחזית מכירות ותקבולים של היחידות בפרוייקט ובקצב בניה.

ד. שעבודים:

במסגרת הסכמי הליווי והלוואות מימון קרקע התחייבויותיהן של חברות הקבוצה מובטחות בשעבודים ללא הגבלה בסכום על עיקר נכסי המקרקעין שלהן, על תקבולים ממכירת דירות, על תקבולים מפרוייקטים מביצוע ועל רכושה הקבוע (ציוד הנדסי) כולל זכויות חוזיות וזכויות ביטוח ועל השקעה של החברה בניירות ערך.

השעבודים האמורים ניתנו להבטחת הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים המסתכמים לסך של 840 מליוני ש"ח וערבויות המסתכמות לסך של 903 מליוני ש"ח.

החברה רשמה שעבוד צף על כל נכסיה לרבות הזכויות והפירות הנובעים מהם כפי שהם קיימים וכפי שיהיו בעתיד, שעבוד קבוע על הון המניות ומוניטין, שעבוד כספים וזכויות ביטוח לשני תאגידים בנקאיים.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ה. אמות מידה פיננסיות לתאגידי בנקאיים:

החברה חתמה בחודש ספטמבר 2021 על אמות מידה פיננסיות אל מול תאגיד בנקאי וחתמה על עדכון של אמות המידה בחודש ינואר 2022, בקשר לאשראים שהועמדו על ידו לטובת חברת הבת ולטובת חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50% כמפורט להלן:

החברה התחייבה לשמירה על הון עצמי חשבונאי, כפי שמוצג בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שלה, שלא יפחת מסך של 90 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, מסך של 150 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022 ומסך של 185 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

בשנת 2022 - סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-15% מסך המאזן של החברה, ובשנת 2023 - מסכום השווה ל-17% מסך המאזן של החברה. זאת, כפי שהנתונים יופיעו בדוחות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד.

בכל מקרה שהחברה תפר ו/או לא תקיים את ההתחייבויות האמורה לעיל, כי אז, בנוסף לכל סעד אחר שהתאגיד הבנקאי יהא זכאי לו על פי דין או על פי כל התחייבות אחרת כלפיו הכלולה או שתיכלל במסמך כלשהו, התאגיד הבנקאי יהא רשאי, אך לא חייב להעמיד לפירעון מידי את האשראי שהועמד לחברה הכלולה או חלק ממנו בצרוף כל סכום לכיסוי הפסדי ו/או הוצאות הבנק עקב ההעמדה לפרעון מידי.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 החברה עמדה באמות המידה שפורטו לעיל.

לאחר תאריך הדיווח הכספי, בחודש מרץ 2023 ובחודש מאי 2023 חתמה החברה על כתבי התחייבות לשני תאגידי בנקאיים על פיהם התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהתאמה להתחייבות הקיימת של החברה כלפי בנק נוסף כאמור בביאור 20(ה) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, וכן התחייבה שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה, הון המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין שלה, לטובת אדם ו/או גוף כלשהו. לאחר חתימת החברה על כתבי ההתחייבויות האמורים הסירו שני התאגידי הבנקאיים את השעבוד הצף שהיה רשום לטובתם עד לאותו מועד.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - הון המניות, קרנות הון ויתרת רווח

א. ההרכב:

כמות המניות (ש"ח)	
מונפק ונפרע	ר ש ם
1,000,000	10,000,000
100	25,000

ליום 31 בדצמבר 2022:
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ליום 31 בדצמבר 2021:
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

בחודש מאי 2022:

- (1) החברה הגדילה את הון המניות הרשום שלה, כך שהסתכם ב 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
- (2) החברה הקצתה, ללא תמורה, 785,444 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג., כמניות הטבה לבעלי מניותיה באותו מועד.
- (3) החברה הקצתה 14,456 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג., לבעלי מניותיה באותו מועד בתמורה להעברת החזקתם (ביחד) ב-50% מהון המניות של כל אחת מהחברות תנופה בעיר התחדשות עירונית (המעגל 2) בע"מ ו-תנופה בעיר (הרוגי מלכות 14-א-14) בע"מ, אשר הועברו לחברה, ללא תמורה נוספת, בהתאם להוראות סעיף 104ב' לפקודת מס הכנסה.
- (4) החברה הקצתה 200,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. לגופי השקעה וחסכון מקבוצת מנורה מבטחים בתמורה להשקעה בסך של 60,750 אלפי ש"ח.
- (5) לאחר הפעולות האמורות הסתכם הון המניות של המונפק והנפרע של החברה ב 1,000,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג..

ב. מדיניות חלוקת דיבידנדים:

בחודש ינואר 2018, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות החלטה בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תשאף לחלק בכל שנה דיבידנד בסך של כ-2,000 אלפי ש"ח, וזאת בכפוף למגבלות על-פי דין, לרבות מבחני החלוקה, ובהתאם לכללים חשבונאיים הדנים בחלוקת דיבידנד וכן לכל התחייבות של החברה כלפי כל גורם, לרבות התחייבויות למוסדות פיננסיים ושאינם פיננסיים, ולרבות בין היתר על-פי אמות מידה פיננסיות להם התחייבה החברה, ההחלטה אינה מחייבת את החברה, ההחלטה על חלוקה בפועל תתקבל רק לאחר קבלת החלטות של הגורמים המוסמכים לכך בחברה, ועל פי מסמכי ההתאגדות שלה ועל פי כל דין.

יובהר, כי כל החלטה על חלוקת דיבידנד על-ידי החברה תתקבל על ידי דירקטוריון החברה בכפוף להוראות הסכם בעלי המניות בדבר סדר התשלומים והחלוקות לבעלי המניות של החברה,

ג. חלוקת דיבידנד:

ביום 29 ביוני 2022, אישר דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 3,750 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 9 באוגוסט 2022.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,497	10,807
3,832	2,089
2,737	-
16,403	25,007
3,616	1,809
1,557	-

במסגרת סעיפי הנכסים השוטפים:
 לקוחות והכנסות לקבל מצדדים קשורים בגין ביצוע עבודות בניה - ראה סעיף ו' להלן

יתרות עם צדדים קשורים (1), (3)

במסגרת סעיפי הנכסים שאינם שוטפים:
 הלוואות לצדדים קשורים (3)

הלוואות לחברות מוחזקות

במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות:
 זכאים ויתרות זכות (2)

מקדמות והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות - ראה סעיף ו' להלן

(1) ליום 31.12.2022 היתרה בגין צדדים קשורים הינה בגין הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת של בעלי השליטה שאינה צמודה ונושאת ריבית בשיעור של 8% וצפויה להיפרע במלואה במהלך שנת 2023.

(2) היתרה ליום 31.12.2021 נפרעה במלואה. עיקר היתרה ליום 31.12.2022 הינה בגין דמי ניהול לחודש דצמבר לבעלי השליטה וזכאות בגין מענק כמתואר בסעיף ד' להלן.

(3) היתרה הגבוהה ביותר בשנת 2022 הינה 5,711 אלפי ש"ח (בשנת 2021 - 16,020 אלפי ש"ח).

ב. הכנסות והוצאות מצדדים קשורים וחברות קשורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
36,221	24,727	20,112
2,659	1,230	809
1,490	1,351	1,552
29	42	30

הכנסות מביצוע עבודות בניה לצדדים קשורים - ראה סעיף ו'

הכנסות ריבית מצדדים קשורים

שכר עבודה ונלוות לצדדים קשורים (שאינם אנשי מפתח ניהוליים)

הוצאות ריבית לצדדים קשורים

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של הקבוצה (לרבות דירקטורים):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מספר האנשים	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
3,203	3,209	4,808	2	דמי ניהול, ומענקים לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בקבוצה (1)
-	-	31	1	תשלומים לחבר דירקטוריון שאינו מועסק בקבוצה

(1) כולל הוצאות החזקת רכב בשנת 2022 בסך של 84 אלפי ש"ח (בשנת 2021 - 89 אלפי ש"ח, בשנת 2020 - 83 אלפי ש"ח).

ד. הסכמי ניהול:

בחודש מאי 2022, החברה התקשרה בהסכמים לקבלת שרותי ניהול מבעלי מניות, המכהנים כמנכ"לים משותפים של החברה, מר דורון ממרוד ומר רמי בסירטמן, על פיהם נקבעה זכאותם לדמי ניהול בסך של 135 אלפי ש"ח לחודש, הצמודים למדד המחירים לצרכן הידוע לחודש אפריל 2022, שישולמו לחברות בשליטתם, וכן תנאים נלווים והחזרי הוצאות.

בחודש מרץ 2023 אושרה על ידי דירקטוריון החברה תוספת להסכמי הניהול, אשר בתוקף מיום 1 ביולי 2022, לפיו כל מנכ"ל משותף יהיה זכאי למענק שנתי, בהתאם לתנאי הסכם. הזכאות למענק השנתי כפופה לעמידה ביעדי סף מצטברים, כמפורט להלן (להלן - "יעדי הסף"):

מבחן הרווח - הזכאות למענק שנתי, רק אם החברה תציג בדוחותיה הכספיים בשנת התגמול הרלבנטית, רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה בשנת התגמול הרלבנטית.

מבחן הפירעון - במהלך השנה הקלנדרית הקודמת, החברה עמדה באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן, ריבית והפרשי הצמדה (ככל שרלוונטי), בגין אגרות החוב שהנפיקה החברה, והלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים (ככל שהועמדו), למעט חוב המיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים/או קיימים.

ככל שיעדי הסף יתקיימו, הזכאות למענק השנתי תהא לפי שיעור מדורג מהרווח לפני מס כמפורט להלן (כהגדרתו להלן). אולם בכל מקרה המענק השנתי לא יעלה על סך כולל של 1.5 מיליון ש"ח, כמפורט להלן:

מענק מקסימלי למדרגה (במיליוני ש"ח)	% מחלק הרווח שישולם כמענק שנתי	רווח לפני מס במאוחד (במיליוני ש"ח)
-	אין זכאות למענק	מתחת ל - 20
0.8	4% (1)	20-40
1.5	7% (2)	מעל ל - 40

(1) המענק השנתי ישולם מתוך הפרש שיתקבל בין סך הרווח בפועל לבין סך השווה ל - 20 מיליון ש"ח.

(2) המענק השנתי ישולם מתוך הפרש שיתקבל בין סך הרווח בפועל לבין סך השווה ל - 40 מיליון ש"ח. מענק זה ישולם בנוסף למענק על-פי המדרגה הקודמת כאמור בס"ק (1) לעיל עד לסכום המקסימלי הקבוע לאותה מדרגה (קרי, 800 אלפי ש"ח), אך בכל מקרה סך המענק השנתי לו יהיה זכאי כל מנכ"ל משותף לא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח.

בגין המחצית השניה של שנת 2022 זכאי כל מנכ"ל משותף לקבלת מחצית המענק השנתי המקסימלי על-פי המדרגה הגבוהה ביותר בהתאם למנגנון המענק השנתי המתואר לעיל, קרי, סך של 750 אלפי ש"ח.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. הסכמי ניהול: (המשך)

לעניין חישוב הזכאות למענק השנתי:

"הדוחות הכספיים" - דוחות כספיים שנתיים מאוחדים ומבוקרים של החברה.

"רווח" - הרווח הנקי לפני מס, בהתאם לרווח המוצג בדוחות הכספיים (כהגדרתם לעיל). בשנה הקודמת למועד תשלום המענק השנתי, בנטרול: (א) השפעת המענקים השנתיים על הרווח לאותה שנה; (ב) רווחי או הפסדי שערור נכסים (ככל שיהיו); (ג) בשנה בה ימומש נכס שנוטרלו בגינו רווחי או הפסדי שיערוך לצורך חישוב הבונוס, יתווספו בשנת המימוש אותם רווחים או הפסדים שנוטרלו בשנים הקודמות לרווח המתואם; (ד) בתוספת או בניכוי חלק יחסי בהוצאות המס של ישויות וחברות המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

בגין מתן שירותי הניהול בחלק משנה קלנדרית, ישולם מענק שנתי בסכום יחסי בהתאם לחלק השנה במהלכה ניתנו שירותי הניהול לחברה. במקרה שבו מועד סיום העמדת שירותי הניהול לחברה יחול בתום שנה קלנדרית, המענק השנתי יחושב וישולם, כך שהרווח יחושב לפי הדוח הכספי הרבעוני הסקור האחרון של החברה, לאחר תקנון לשנה מלאה, מוכפל ביחס בין מספר הימים בו העמידה חברת הניהול את שירותיה לחברה לבין 365 יום.

במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית במסגרת הדוחות הכספיים של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), אשר בעקבותיו ייקפו סכומים ישירות לסעיף העודפים בדוח הכספי ולא דרך דוח רווח והפסד ("הסכומים הנוספים"), סך הרווח (כהגדרתו לעיל) שעל בסיסו יחושב סכום הזכאות למענק השנתי כל שיכלול גם את הסכומים הנוספים, ככל שרלבנטי.

ה. ערבויות ובטחונות אישיים של בעלי השליטה בחברה:

בעלי השליטה בחברה ערבים, בערבות אישית, לטובת אשראים כספיים וערבויות שהקבוצה קיבלה מגופים מממנים, אשר בחלקם ללא הגבלה בסכום, ובחלקם מוגבלים בסכום.

ו. הסכמים לביצוע עבודות בניה עם צדדים קשורים:

החברה התקשרה בהסכמים לביצוע עבודות בניה של הקמת בנייני מגורים עם חברות מוחזקות של בעלי השליטה בתמורה לחישוב עלות הביצוע בפועל $(cost) + 12\%$ רווח קבלני.

ז. פטור ושיפוי לבעלי עניין:

בחודש מאי 2022, ובחודש ינואר 2023 החברה העניקה כתי פטור ושיפוי לבעלי העניין המכהנים כמנכ"לים משותפים של החברה, ולדירקטור מטעם בעל המניות של מנורה, בהתאמה, לפיהם הם יהיו זכאים לפטור מאחריות בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, ולשיפוי בשל חבות או הוצאה, בעילות ובתנאים מסויימים וזאת בסכום מצטבר שלא יעלה על סך של 25% מההון העצמי של החברה.

במסגרת תחום פעילות ייזום נדל"ן למגורים, נוהגת החברה, באמצעות חברות פרויקט המוחזקות על-ידיה ומשמשות כיזם הפרויקט (לעיתים יחד עם שותף), להתקשר בהסכם ליווי לצורך רכישת הקרקע ו/או מימון הפרויקט. כחלק מדרישות הגוף המממן, לעיתים מעמידים בעלי השליטה בחברה, לרבות באמצעות חברות בשליטתם המלאה, ערבויות פיננסיות (חלקן מוגבלות בסכום וחלקן אינן מוגבלות בסכום) ללא תמורה, לטובת הגופים המלווים להבטחת התחייבותיהן של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה במסגרת הפרויקט הרלבנטי.

בהתאם להסכם שיפוי מיום 28 במאי 2023, החברה התחייבה לשפות את בעלי השליטה ו/או הצדדים הקשורים אליהם בגין כל סכום אותו ידרשו לשלם מכוח הערבויות האישיות שניתנו על ידיהם לגופים המלווים כאמור לטובת החברה, ללא מגבלה בסכום, ככל ואיזו מערבויות אלו תמומשנה (להלן - "ההתחייבות לשיפוי"). יצוין כי ההתחייבות לשיפוי תהא נחותה לחובותיה של החברה (קיימים או עתידיים) כלפי תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אשר העמידו ו/או יעמידו אשראי לחברה

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ח. התקשרות נמשכת בתמורה שונה:

כמפורט בסעיף ד' לעיל, החברה התקשרה בהסכמים לקבלת שירותי ניהול עם בעלי השליטה בחברה. להלן השלכות התוספת להסכמים בדבר זכאות למענק שנתי על תוצאות החברה אילו עקרונות ההסכמים היו בתוקף בתקופות הנכללות בנתוני השוואה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,706	38,136	38,975	רווח לשנה כפי שדווח
3,120	3,120	4,724	הוצאות דמי ניהול לבעלי השליטה - לפי הסכם קודם
(3,120)	(6,120)	(6,224)	הוצאות דמי ניהול בעל שליטה - לפי הסכם חדש
-	(3,000)	(1,500)	
-	690	345	השפעת המס
6,706	35,826	37,820	רווח לשנה

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - פירוטים לדוחות רווח והפסד

א. הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
88,028	312,733	329,748
247,140	210,140	167,498
<u>335,168</u>	<u>522,873</u>	<u>497,246</u>

הכנסות ממכירת דירות
הכנסות מביצוע עבודות בנייה (3)

הערות:

(1) להלן פרוט צבר ההכנסות מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2022, וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד, ויוכרו בעתיד בחתך של שנים לאחר תאריך הדוח:

2022	
אלפי ש"ח	
225,858	2023
53,057	2024
12,609	2025
<u>291,524</u>	

(2) להלן פרוט צבר ההכנסות מהתקשרויות לביצוע עבודות בניה על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2022, שטרם נזקפו לדוח רווח והפסד, ויוכרו בעתיד בחתך של שנים לאחר תאריך הדוח:

2022	
אלפי ש"ח	
127,740	2023
<u>127,740</u>	

(3) כולל הכנסות מביצוע עבודות למזמיני עבודה עיקריים אשר ההכנסה מהן עולה על 10% מהכנסות החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
12%	17%	16%	לקוח א'

ב. עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
234,527	197,817	150,588
71,540	245,954	258,182
<u>306,067</u>	<u>443,771</u>	<u>408,770</u>
<u>4,009</u>	<u>4,105</u>	<u>4,270</u>

עלות ביצוע עבודות בנייה (*)
עלות הדירות שנמכרו

(*) כולל הוצאות פחת והפחתות

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - פירוטים לדוחות רווח והפסד (המשך)

ג. הוצאות מכירה ושיווק בגין פרויקטים בבניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,397	2,238	1,876
478	919	995
473	1,842	1,923
<u>2,348</u>	<u>4,999</u>	<u>4,794</u>

פרסום
שכר ונלוות
תיווך ומשפטיות

ד. הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,663	8,373	10,008
3,120	3,120	4,724
1,055	994	1,298
1,158	1,359	1,357
28	62	106
2,085	1,839	1,050
1,028	1,041	2,247
157	146	206
186	275	198
170	270	303
367	440	561
<u>17,017</u>	<u>17,919</u>	<u>22,058</u>

שכר ונלוות
דמי ניהול לבעלי שליטה - ראה ביאור 22 לעיל
אחזקת רכב
שכר דירה ואחזקת מבנים
ביטוחים
משרדיות ומחשוב
שרותים מקצועיים
תקשורת
פחת
מיסים עירוניים ואגרות
אחרות

ה. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
(*) 2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,659	1,230	809
49	104	1,266
92	300	145
<u>2,800</u>	<u>1,634</u>	<u>2,220</u>
29	42	30
6,341	8,170	30,706
2,749	1,774	2,862
184	224	307
-	-	1,195
440	374	407
(5,366)	(1,991)	(23,067)
<u>4,377</u>	<u>8,593</u>	<u>12,440</u>
<u>1,577</u>	<u>6,959</u>	<u>10,220</u>

הכנסות ריבית מצדדים קשורים
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
הכנסות ריבית אחרות
סה"כ הכנסות מימון

הוצאות ריבית לצדדים קשורים
ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
עמלות ערבות ואחרות
הוצאות מימון בגין התחייבויות לבעלי הקרקע
שינוי נטו בשווי הוגן מכשירים פיננסיים (הלוואות שנתנו לזמן ארוך)
הוצאות אחרות
בניכוי - עלויות מימון שהווננו לנכסים כשירים
סה"כ הוצאות מימון
הוצאות (הכנסות) מימון

(*) סווג מחדש.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים

כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

א. המסגרת לניהול הסיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי דירקטוריון החברה. מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

דירקטוריון החברה מפקח על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והוא בוחן את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה.

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה ובחברות הבנות שלה הינו מנכ"ל החברה.

ההחלטות השוטפות בנוגע להשקעת כספים, לקבלת אשראי מתקבלות במסגרת ההנהלה הבכירה של החברה.

ב. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים מהלוואות שניתנו.

לקוחות וחייבים אחרים

החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. היות שלגורמים אלה עשויה להיות השפעה על סיכון האשראי. רוב הכנסות הקבוצה, נובעות ממספר רב של לקוחות. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות אלה הינה מוגבלת, בדרך כלל, בשל המספר הגדול יחסית של לקוחות. בתחום הבנייה למגורים, מקבלת הקבוצה את רוב הכנסותיה מרוכשי דירות רבים והדירה נמסרת רק לאחר קבלת מלוא התמורה מהמכירה.

השקעות

מדיניות הקבוצה הינה להשקיע את יתרותיה הנזילות בעיקר בפקדונות שקליים בבנקים בישראל.

ערבויות

מדיניות החברה היא לתת ערבויות פיננסיות לחברות בנות בבעלות מלאה ולחברות כלולות. למידע נוסף בדבר ערבויות פיננסיות, ראו ביאור 20ב'.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא לשמר, ככל הניתן, רמת נזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתרחישי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הקבוצה מנהלת מעקב שוטף אחר תזרים המזומנים הנובע מפעילותה ביחס לשימושיו, וזאת בכדי למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על אמצעים נזילים שיאפשרו עמידה בהתחייבויותיה האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ד. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכוני שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק.

בהתאם למידת החשיפה הנוכחית העריכה החברה כי אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני השוק.

ה. סיכון מטבע

הקבוצה מתמקדת בפעילות יזמית לבניה למגורים וביצוע עבודות בישראל בלבד.

ו. סיכון מדד מחירים לצרכן

לקבוצה אין הלוואות מתאגידי פיננסיים אשר צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל ועל כן אינה חשופה לסיכון בגין עלייה במדד זה.

ז. סיכון מדד תשומות הבניה

החברה מתקשרת עם חלק מקבלניה וספקיה בהסכמי ביצוע הצמודים לעליית מדד תשומות הבניה. החברה פועלת לצמצום חשיפה זו בדרך של הצמדת התמורה ממזמיני עבודות הבניה למדד תשומות הבניה וכן הצמדת חוזי המכר של רוכשי דירות למדד תשומות הבניה. בחודש יולי נכנס לתוקף תיקון לחוק המכר (דירות) במסגרתו נקבע, בין היתר, כי בחוזי מכר שיחתמו מיום זה ואילך, ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבניה בלבד, כך שלכל היותר 50% מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד.

ח. סיכון שערי ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהתחייבויות לתאגידי בנקאיים ואחרים שהונפקו בריבית משתנה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשערי הריבית במשק.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, הייתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
הערך בספרים		
אלפי ש"ח		
63,959	62,605	מזומנים ושווי מזומנים
115,829	104,972	מזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש
53,654	20,804	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
3,884	5,372	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
3,832	2,089	צדדים קשורים - זמן קצר
10,779	14,218	חייבים ויתרות חובה
2,737	-	צדדים קשורים - זמן ארוך
16,403	25,007	הלוואות לחברות כלולות
87	-	יתרות חובה לזמן ארוך
271,164	235,067	

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
ברוטו		
-	2,818	אינם בפיגור
1,625	3,366	פיגור של 0-30 יום
1,662	1,487	פיגור של 31-120 יום
597	537	פיגור של מעל 120 יום
3,884	8,207	

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים. לדעת הנהלת החברה, תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת של החברה נובע, בין היתר, מאופי הפעילות של החברה כחברה יזמית של נדל"ן למגורים, לפיו עלויות רכישת מלאי הקרקעות לבנייה למגורים מוצג כחלק מתזרים המזומנים מהפעילות השוטפת של החברה. כמו כן, אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר, יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-63 מיליון ש"ח, מסגרות אשראי בלתי מנוצלות שהועמדו לחברה על ידי תאגידים בנקאיים בסך של כ-7 מיליון כולל צפי להארכתן, יכולת גיוס אשראי נוסף ממוסדות פיננסיים, ככל שיידרש, וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע בסך כולל של מעל 243 מיליון ש"ח. בתוך כך, יובהר, כי החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות הכוללים גם את תשלומי הריבית החוזיים הצפויים. בהעדר ודאות לגבי מועדי הפירעון של הלוואות מבנקים שהועמדו במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים, מוצגות הלוואות אלו במסגרת ההתחייבויות העומדות לפרעון עד שנה.

ליום 31 בדצמבר, 2022						
מערך חמש שנים	3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
-	31,335	518,540	244,533	794,408	733,667	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)
-	-	-	62,049	62,049	62,049	ספקים וקבלני משנה
-	-	-	31,448	31,448	31,448	זכאים ויתרות זכות
-	31,335	518,540	338,030	887,905	827,164	סך הכל

(1) אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים כולל הלוואות בסך של כ-540 מיליון ש"ח ששימשו למימון מלאי מקרקעין (שאינו שוטף).

ליום 31 בדצמבר, 2021						
מערך חמש שנים	3-5 שנים	1-2 שנים	עד שנה	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
-	1,164	126,872	82,266	210,302	192,979	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	-	92,358	92,358	92,358	ספקים וקבלני משנה
-	-	-	9,138	9,138	9,138	זכאים ויתרות זכות
-	1,164	126,872	183,762	311,798	294,475	סך הכל

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
הערך בספרים	
אלפי ש"ח	
4,822	1,701
-	(13,403)
<u>4,822</u>	<u>(11,702)</u>
137,475	168,711
(200,141)	(735,013)
<u>(62,666)</u>	<u>(566,302)</u>

מכשירים בריבית קבועה

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לכן, לשינוי בשיעורי הריבית למועד הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד.

(3) ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים

שינוי של 1% ו 2% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון העצמי ואת הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2021 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר, 2022			
הון עצמי		רווח או הפסד	
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית
4,361	(4,361)	4,361	(4,361)
<u>8,722</u>	<u>(8,722)</u>	<u>8,722</u>	<u>(8,722)</u>

מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1%

שינוי של 2%

ליום 31 בדצמבר, 2021			
הון עצמי		רווח או הפסד	
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית
483	(483)	483	(483)

מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1%

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. שווי הוגן

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות שנתנו, אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך, ספקים וקבלני משנה, זכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

(2) היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

2021	2022
רמה 3	רמה 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,403	20,824

הלוואות לחברות כלולות

יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים

הנתונים המשמעותיים

טכניקות הערכה לקביעת

לצפייה ומדידת השווי ההוגן
לא קיימים יחסי גומלין פנימיים בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה.

שאינם ניתנים לצפייה
• שיעור היוון של 9.75% (בשנת 2021: שיעור היוון של 6.6%)
• עיתוי קבלת תזרימי המזומנים

השווי ההוגן
השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים.

מכשיר פיננסי
הלוואות לחברות כלולות

ה. ערביות פיננסיות

למידע בגין ערביות ראו ביאור 20ב'.

ו. הון חוזר

ההון החוזר של החברה מורכב, בצד הנכסים - מלקוחות מזמיני עבודות ומסעיפי נכסים שוטפים נוספים (כגון, מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה וכדומה); ובצד ההתחייבויות - מהפחתת התחייבויות שוטפות, שעיקרן, קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים ומסעיפי התחייבויות שוטפות נוספים (כגון, זכאים ויתרות זכות וכדומה).
להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים
554,086	(179)	554,265
338,196	(120,000)	458,196
<u>215,890</u>	<u>119,821</u>	<u>96,069</u>

נכסים שוטפים
התחייבויות שוטפות
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - דוח מגזרי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה (מנהליה הכלליים של החברה) לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מוצרים ושירותים.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזרים אלו זה כוללים פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה.

- ייזום נדלן למגורים - הכולל ייזום, תכנון, פיתוח, בניה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בישראל.
 - ביצוע עבודות בניה - הכולל ביצוע עבודות קבלניות של הקמת מבנים עבור מזמיני עבודות, כגון מבני ציבור ותעשייה, מרכזים מסחריים ובנייני מגורים (ללא מרכיב הביצוע העצמי לפרויקטים בתחום ייזום הנדלן למגורים).
- תוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר.

נכסי המגזר נמדדים בהתבסס על הנכסים כפי שנסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה הכוללים במגזר ייזום נדלן למגורים בעיקר את מלאי הבנינים והקרקעות, חייבים ונכסי חוזה ופקדונות מוגבלים בשימוש. התחייבויות המגזר נמדדות בהתבסס על ההתחייבויות כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, וכוללים במגזר ייזום הנדלן למגורים בעיקר יתרות אשראי לפרויקטים ומקדמות שהתקבלו.

א. מידע אודות מגזר בר דיווח

לשנת 2022			
סה"כ	ביצוע עבודות בניה באלפי ש"ח	ייזום נדלן למגורים	
497,246	167,498	329,748	הכנסות המגזר
88,476	16,910	71,566	תוצאות המגזר
(371)	-	(371)	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות סה"כ רווח לפני מסים על ההכנסה
(36,727)			
51,378			
1,125,485	43,139	1,082,346	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2022
93,175			נכסים לא מיוחסים
1,218,660			סך הנכסים
787,420	14,439	772,981	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2022
221,310			התחייבויות לא מיוחסות
1,008,730			סך ההתחייבויות
	4,270	-	נכלל בתוצאות המגזר: פחת והפחתות

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - דוח מגזרי (המשך)

א. מידע אודות מגזר בר דיווח (המשך)

לשנת 2021			
סה"כ	ביצוע עבודות בניה באלפי ש"ח	יזום נדלן למגורים	
522,873	210,140	312,733	הכנסות המגזר
79,102	12,323	66,779	תוצאות המגזר
16	-	16	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
(29,761)			התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
49,357			סה"כ רווח לפני מסים על ההכנסה
540,951	70,539	470,412	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2022
100,430			נכסים לא מיוחסים
641,381			סך הנכסים
320,571	18,298	302,273	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2022
206,561			התחייבויות לא מיוחסות
527,132			סך ההתחייבויות
	4,106	-	נכלל בתוצאות המגזר: פחת והפחתות
לשנת 2020			
סה"כ	ביצוע עבודות בניה באלפי ש"ח	יזום נדלן למגורים	
335,168	247,140	88,028	הכנסות המגזר
29,101	12,613	16,488	תוצאות המגזר
(20,738)			התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
8,363			סה"כ רווח לפני מסים על ההכנסה
	2,619	-	נכלל בתוצאות המגזר: פחת והפחתות

ב. מידע בדבר מוצרים ושירותים

הכנסות הקבוצה בגין כל קבוצה של מוצרים ושירותים דומים הינן כדלקמן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
88,028	312,733	329,748
709	3,257	2,463
246,431	206,883	165,035
<u>335,168</u>	<u>522,873</u>	<u>497,246</u>

הכנסות מבניה למגורים

הכנסות משרותי בניה בעסקאות קומבינציות דירות

הכנסות מביצוע עבודות בניה

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

נספח - רשימת חברות הקבוצה

שעורי זכויות בעלות ושליטה ישירה ע"י החברה המחזיקה למועד הדיווח %	החברה המחזיקה
	רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ:
100	רם אדרת מגורים בע"מ
50	תנופה בעיר התחדשות עירונית (המעגל 2) בע"מ
50	תנופה בעיר (הרוגי מלכות 14-א-14) בע"מ
	רם אדרת מגורים בע"מ:
50	רם אדרת-סלעית בע"מ
50	רם אדרת סלעית גני איילון בע"מ
50	רם אדרת רובי פרויקטים בע"מ
50	תנופה בעיר (דורה) בע"מ
50	תנופה בעיר (סוקולוב הרצליה) בע"מ
50	תנופה בעיר (אוישקין נתניה) בע"מ
50	תנופה בעיר (הרוגי מלכות 18-20) בע"מ
50	תנופה בעיר (עולי הגרדום 18-20) בע"מ
50	תנופה בעיר (עולי הגרדום 2-4) בע"מ
50	תנופה בעיר (לחובר 2-6) בע"מ
50	תנופה בעיר מקבוצת רם אדרת בע"מ
25	תנופה בעיר (סמילנסקי בן יהודה) בע"מ
	הערות:
	(*) הרשימה אינה כוללת חברות מוחזקות שאינן פעילות.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2022

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-8	נתונים על תזרימי המזומנים
9-11	מידע כספי נפרד נוסף

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לדוחות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילות משותפת שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-11% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021. הדוחות הכספיים של אותה פעילות משותפת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה פעילות משותפת, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לדוחות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 28 במאי 2023

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ellat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,263	54,749	נכסים שוטפים:
32,011	16,144	מזומנים ושווי מזומנים
80,563	80,636	מזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש
5,503	4,739	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
(*) 3,829	2,089	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
(*) 14,654	14,780	צדדים קשורים
34,114	22,593	חייבים ויתרות חובה
		מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
228,937	195,730	סה"כ נכסים שוטפים
6,217	6,217	נכסים לא שוטפים:
(*) 2,737	-	מלאי מקרקעין
(*) 5,775	5,271	צדדים קשורים
(*) 8,328	7,114	רכוש קבוע, נטו
138,113	224,497	נכסי זכות שימוש, נטו
-	1,255	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(*) 41	-	נכסים בלתי מוחשיים
161,211	244,354	יתרות חובה לזמן ארוך
390,148	440,084	סה"כ נכסים לא שוטפים
		סה"כ נכסים

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		<u>מידע נוסף</u>	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
30,624 (*)	51,376	א3	התחייבויות שוטפות:
3,993	3,275		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
90,331 (*)	60,989		התחייבויות לזמן קצר בגין חכירה
45,542 (*)	74,948		ספקים וקבלני משנה
2,561	406		זכאים ויתרות זכות
57,494	22,464		זכאים בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
17,526	7,023		התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
			התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
248,071	220,481		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
21,952 (*)	1,131	ב3	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,542 (*)	3,628		התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
1,506	1,658		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
828	3,256	4	התחייבות בגין מסים נדחים
27,828	9,673		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
275,899	230,154		סה"כ התחייבויות
הון עצמי:			
114,249	209,930		הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
390,148	440,084		סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש.

איה בזנר גביש סמנכ"לית כספים	דורון ממרוד מנכ"ל משותף ודירקטור	רמי בסירטמן מנכ"ל משותף ויו"ר הדירקטוריון	28 במאי, 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------	-------------------------------------	---	--

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
286,550	353,676	369,749	הכנסות:
42,709	64,109	37,933	הכנסות מביצוע עבודות בניה
			הכנסות ממכירת דירות
<u>329,259</u>	<u>417,785</u>	<u>407,682</u>	סך הכל הכנסות
(271,252)	(333,132)	(338,106)	עלות המכירות וביצוע העבודות:
(34,971)	(49,677)	(26,827)	עלות ביצוע עבודות בניה
			עלות הדירות שנמכרו
<u>(306,223)</u>	<u>(382,809)</u>	<u>(364,933)</u>	סך הכל עלות המכירות
23,036	34,976	42,749	רווח גולמי
(1,525)	(2,544)	(2,337)	הוצאות מכירה ושיווק
(17,000)	(17,911)	(21,992)	הוצאות הנהלה וכלליות
204	115	345	הכנסות אחרות, נטו
<u>4,715</u>	<u>14,636</u>	<u>18,765</u>	רווח מפעולות רגילות
(1,957)	(2,866)	(4,301)	הוצאות מימון
3,994	2,637	4,500	הכנסות מימון
<u>2,037</u>	<u>(229)</u>	<u>199</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
1,476	26,915	24,825	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>8,228</u>	<u>41,322</u>	<u>43,789</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
(1,522)	(3,186)	(4,814)	מסים על ההכנסה
<u>6,706</u>	<u>38,136</u>	<u>38,975</u>	סך הכל רווח נקי ורווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	(*) 2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

6,706	38,136	38,975	רווח לשנה
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
5,334	5,320	5,776	פחת והפחתות
(1,476)	(26,915)	(24,825)	חלק החברה בתוצאות של חברה מוחזקת המטופלת לפי שווי מאזני
129	-	-	הפסד מניירות ערך
(77)	232	(39)	הפסד (רווח) הון ואחרות
(3,608)	(488)	687	שינויים בריבית שנצברה והפרשי התאמה בגין הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר
607	1,273	2,428	שינוי במסים נדחים, נטו
909	(20,578)	(15,973)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,113	19,822	11,521	ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים למכירה, נטו
(11,279)	(9,327)	1,031	ירידה (עליה) בלקוחות ונכסים בגין חוזים
5,625	(7,610)	(126)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
11,227	37,471	(45,533)	עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
9,190	5,321	1,051	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות ובעלי קרקע
(129)	(102)	152	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן ארוך, נטו
15,747	45,575	(31,904)	
23,362	63,133	(8,902)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(3,689)	(925)	(219)	השקעה ברכוש קבוע
-	-	(846)	היוון עלויות פיתוח נכסים בלתי מוחשיים
139	1,011	16	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(2,112)	11,926	3,127	פרעון (מתן) הלוואות לצדדים קשורים, נטו
-	(41)	41	שינוי בפקדונות לזמן ארוך
(16,908)	15,378	15,867	שינוי במזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים המוגבלים בשימוש, נטו
(2,205)	(63,845)	(60,593)	מתן הלוואות לחברות כלולות, נטו
(289)	(280)	(306)	השקעה בנכסי זכות שימוש
(25,064)	(36,776)	(42,913)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	(*) 2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(1,875)	3,881	695
2,848	20,000	-
(310)	(806)	(764)
(4,544)	(5,251)	(4,850)
(1,838)	3,232	(3,495)
-	-	60,465
-	-	(3,750)
(5,719)	21,056	48,301

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון התחייבויות בגין חכירה
שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו
תמורה מהנפקת מניות, נטו
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(7,421)	47,413	(3,514)
18,271	10,850	58,263
10,850	58,263	54,749

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעילות מהותית שלא במזומן:

4,347	5,353	3,490
-	-	340
-	-	448

נכסי זכויות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה
חייבים בגין רכוש קבוע
ספקים בגין רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

נספח ב' - מידע נוסף:

2,107	2,271	3,468
73	2,869	1,565
658	1,948	2,962
21	2,339	-

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

1. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
2. במידע כספי זה - חברות מוחזקות כהגדרתן בביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן: " הדוחות הכספיים המאוחדים").
3. הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בשינויים המתחייבים, למעט בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:
 - (א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
 - (ב) השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.
 - (ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
 - (ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.
 - (ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברות מוחזקות שיוצגו בנפרד.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - מכשירים פיננסיים

א. ניהול סיכון נזילות:

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצרכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות שוטפות ובחינת התזרים הנגזר מההתחייבויות הפיננסיות.

הטבלאות להלן מציגות את התזרים של עיקר ההתחייבויות הפיננסיות (קרן וריבית חזויה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים:

ליום 31 בדצמבר 2022

עד שנה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
53,580	711	489	-	-	-	54,779
60,989	-	-	-	-	-	60,989
3,302	-	-	-	-	-	3,302
117,871	711	489	-	-	-	119,070

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 ספקים וקבלני משנה
 זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2021

עד שנה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,969	20,881	1,164	-	-	-	55,013
90,331	-	-	-	-	-	90,331
5,572	-	-	-	-	-	5,572
128,872	20,881	1,164	-	-	-	150,916

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 ספקים וקבלני משנה
 זכאים ויתרות זכות

סך הכל

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - הרכב התחייבויות פיננסיות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

א. הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים המוצגות בהתחייבויות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
9,727	10,504	פריים + 1%	הלוואות מתאגידים בנקאיים לא צמודות בריבית משתנה
20,082	20,000	פריים + 3.9%	הלוואות מנותני אשראי אחרים בריבית משתנה
815	20,872		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>30,624</u>	<u>51,376</u>		

ב. הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים המוצגות בהתחייבויות לא שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
2,767	2,003	פריים + 1.95%	הלוואות מתאגידים בנקאיים לא צמודות בריבית משתנה
20,000	20,000	פריים + 4.4%	הלוואות מנותני אשראי אחרים בריבית משתנה
(815)	(20,872)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>21,952</u>	<u>1,131</u>		

ביאור 4 - מיסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה:

באשר לפירוט בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצרכי מס הכנסה, בדבר שיעורי המס שחלים על החברה וכן שינויים שחלו בפקודת מס הכנסה, ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים מאוחדים.

ב. הרכב מסים נדחים ותנועה:

מיסים נדחים בדוח חושבו בגין הפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	תנועות השנה שנזקפו לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(3,256)	(2,471)	(785)	מלאי בניינים למכירה, קרקע וביצוע עבודות, נטו רכוש קבוע הפרשים בעיתוי הוצאות והכנסות סה"כ נכסי (התחייבות) מס נדחה
(560)	(64)	(496)	
560	107	453	
<u>(3,256)</u>	<u>(2,428)</u>	<u>(828)</u>	

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - מיסים על הכנסה (המשך)

ב. הרכב מיסים נדחים ותנועה (המשך):

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	תנועות השנה שנזקפו לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(785)	(790)	5
(496)	(217)	(279)
453	(266)	719
<u>(828)</u>	<u>(1,273)</u>	<u>445</u>

מלאי בניינים למכירה, קרקע וביצוע עבודות, נטו
רכוש קבוע
הפרשים בעיתוי הוצאות והכנסות
סה"כ נכסי (התחייבות) מס נדחה

ג. שומות מס סופיות:

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת 2016.

ד. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות:

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה אין הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות.

ביאור 5 - יתרות ועסקאות מהותיות בין החברה ובין חברות מוחזקות, חברות כלולות ופעילות משותפת:

א. מידע בדבר החברות המוחזקות על ידי החברה, ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות וחברות כלולות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>107,515</u>	<u>169,082</u>

הלוואות

ג. עסקאות עם חברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
143,537	201,466
24,726	20,112
2,573	3,847

הכנסות (הוצאות) מחברות מוחזקות:

143,537 201,466

הכנסות מביצוע עבודות בניה לחברות מוחזקות

24,726 20,112

הכנסות מביצוע עבודות בניה לצדדים קשורים אחרים

2,573 3,847

ריבית על הלוואות, נטו

ביאור 6 - מידע נוסף

לפרטים בדבר הקצאת מניות בשנת 2022 ראה ביאור 21 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

**דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2023**

(בלתי מבוקרים)

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואה החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על השינויים בהון
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים
10-13	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ, החברה וחברה מאוחדת (להלן - "החברה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי לימים 31 במרץ 2023 ו-2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

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

בריסמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 במאי, 2023

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

62,605	40,250	33,961
104,972	105,918	99,987
32,620	57,090	29,615
35,118	86,390	33,386
2,089	4,296	1,809
15,973	16,877	6,940
300,888	211,463	291,077
<u>554,265</u>	<u>522,284</u>	<u>496,775</u>

נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
צדדים קשורים
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

622,809	456,135	631,958
-	2,773	-
5,271	5,682	5,705
7,114	7,475	6,420
27,946	21,275	34,506
1,255	48	1,676
<u>664,395</u>	<u>493,388</u>	<u>680,265</u>

נכסים לא שוטפים:
מלאי מקרקעין
צדדים קשורים
רכוש קבוע, נטו
נכסי זכות שימוש, נטו
השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסים בלתי מוחשיים

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>1,218,660</u>	<u>1,015,672</u>	<u>1,177,040</u>
------------------	------------------	------------------

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
192,384	172,508	517,360
3,275	3,814	3,119
62,049	83,547	70,474
104,732	54,231	94,345
406	2,287	-
14,439	19,974	14,821
80,911	144,301	63,051
<u>458,196</u>	<u>480,662</u>	<u>763,170</u>
541,283	395,366	193,160
3,628	3,569	3,103
1,658	1,463	1,816
3,965	9,883	4,029
<u>550,534</u>	<u>410,281</u>	<u>202,108</u>
<u>1,008,730</u>	<u>890,943</u>	<u>965,278</u>
209,930	124,729	211,762
<u>1,218,660</u>	<u>1,015,672</u>	<u>1,177,040</u>

התחייבויות שוטפות:
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבויות לזמן קצר בגין חכירה
 ספקים וקבלני משנה
 זכאים ויתרות זכות
 זכאים בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
 התחייבויות בגין מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון עצמי:
 הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ התחייבויות והון

28 במאי, 2023

תאריך אישור הדוחות
 הכספיים

איה בזנר גביש
 סמנכ"לית כספים

דורון ממרוד
 מנכ"ל משותף ודירקטור

רמי בסירטמן
 מנכ"ל משותף ויו"ר
 הדירקטוריון

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר <u>2022</u> אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ <u>2022</u> <u>2023</u> אלפי ש"ח אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
329,748	73,689	77,476	הכנסות:
167,498	53,049	29,094	הכנסות ממכירת דירות
<u>497,246</u>	<u>126,738</u>	<u>106,570</u>	הכנסות מביצוע עבודות בניה
			סך הכל הכנסות
(258,182)	(58,186)	(63,571)	עלות המכירות וביצוע העבודות:
(150,588)	(46,791)	(27,377)	עלות הדירות שנמכרו
<u>(408,770)</u>	<u>(104,977)</u>	<u>(90,948)</u>	עלות ביצוע עבודות בניה
			סך הכל עלות המכירות
88,476	21,761	15,622	רווח גולמי
(4,794)	(1,010)	(1,625)	הוצאות מכירה ושיווק
(22,058)	(4,800)	(6,426)	הוצאות הנהלה וכלליות
345	33	98	הכנסות אחרות, נטו
<u>61,969</u>	<u>15,984</u>	<u>7,669</u>	רווח מפעולות רגילות
(12,440)	(2,522)	(6,171)	הוצאות מימון
2,220	406	1,245	הכנסות מימון
<u>(10,220)</u>	<u>(2,116)</u>	<u>(4,926)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(371)	(22)	(265)	חלק החברה ברווח או (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
51,378	13,846	2,478	רווח לפני מסים על הכנסה
(12,403)	(3,366)	(646)	מסים על הכנסה
<u>38,975</u>	<u>10,480</u>	<u>1,832</u>	סך הכל רווח נקי ורווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה על	
		מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
209,930	148,665	60,265	1,000
1,832	1,832	-	-
<u>211,762</u>	<u>150,497</u>	<u>60,265</u>	<u>1,000</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2023
 התנועה בתקופת הדוח:
 רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה על	
		מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
114,249	114,249	-	- (*)
10,480	10,480	-	-
<u>124,729</u>	<u>124,729</u>	<u>-</u>	<u>- (*)</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022
 התנועה בתקופת הדוח:
 רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה על	
		מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
114,249	114,249	-	- (*)
38,975	38,975	-	-
(9)	(24)	-	15
-	(785)	-	785
60,465	-	60,265	200
<u>(3,750)</u>	<u>(3,750)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>209,930</u>	<u>148,665</u>	<u>60,265</u>	<u>1,000</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022
 התנועה בשנת הדוח:
 רווח נקי לשנה
 הנפקת מניות כנגד העברת נכסים לחברה
 הנפקת מניות הטבה
 הנפקת מניות
 דיבידנד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה

38,975 10,480 1,832

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות

(רווח) הפסד הון ואחרות

חלק החברה בחברות בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

שינוי בריבית שנצברה והפרשי התאמה בגין הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר שינוי במסים נדחים, נטו

5,776 2,013 1,090
(39) 15 -

371 22 265

1,195 (127) 3

144 (55) (194)

(3,978) 1,716 217

3,469 3,584 1,381

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים למכירה, נטו

ירידה (עליה) בלקוחות ונכסים בגין חוזים

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות ובעלי קרקע

עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן ארוך, נטו

13,765 8,143 662

68,354 (7,728) 4,635

2,456 1,552 9,335

(76,530) (7,605) (17,478)

25,293 (5,054) (2,355)

152 (43) 158

33,490 (10,735) (5,043)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

75,934 3,329 (1,830)

(670,203) (408,481) -

רכישת קרקעות

(594,269) (405,152) (1,830)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(8,817)	(1,640)	(6,743)
(219)	(9)	(581)
(846)	-	(410)
16	-	102
3,130	(415)	2
41	41	-
<u>10,857</u>	<u>9,911</u>	<u>4,985</u>
<u>(306)</u>	<u>(85)</u>	<u>(18)</u>
<u>3,856</u>	<u>7,803</u>	<u>(2,663)</u>
23,000	(3,521)	(17,894)
540,152	378,615	-
(22,464)	(199)	(5,253)
(4,850)	(1,255)	(1,004)
(3,494)	-	-
60,465	-	-
<u>(3,750)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>589,059</u>	<u>373,640</u>	<u>(24,151)</u>
(1,354)	(23,709)	(28,644)
<u>63,959</u>	<u>63,959</u>	<u>62,605</u>
<u>62,605</u>	<u>40,250</u>	<u>33,961</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות לחברות כלולות
השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש רכוש קבוע
פרעון (מתן) הלוואות לצדדים קשורים. נטו
שינוי בפקדונות לזמן ארוך
שינוי במזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש, נטו
השקעה בנכסי זכות שימוש

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון התחייבויות בגין חכירה
שינוי ביתרות צדדים קשורים
תמורה מהנפקת מניות, נטו
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

3,490	1,054	192
340	-	238
448	61	435

22,662	2,729	20,074
22,662	70	735
3,268	2,321	303

נספח א' - פעולות מהותיות שלא במזומן:

נכסי זכויות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה

חייבים בגין רכוש קבוע

ספקים בגין רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

נספח ב' - מידע נוסף:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו (שהתקבלו)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים").

הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים כוללים את הדוחות של החברה ושל החברה הבת שלה המוחזקת בשיעור של 100%, רם אדרת מגורים בע"מ (להלן ביחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות מוחזקות ופעילויות משותפות.

החברה החלה בפעילותה בשנת 2000 ועוסקת בייזום, איתור מקרקעין, קידום, תכנון, בניה והקמה וכן שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים וכן בתחום ביצוע עבודות קבלנות בניה של הקמת מבנים עבור מזמיני עבודות, כגון מבני ציבור ותעשייה, מרכזים מסחריים ובנייני מגורים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:

דוחות כספיים ביניים מאוחדים מוצגים באופן תמציתי בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS") ולתקן-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ואינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותם ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן - "הדוחות השנתיים"), אשר בביאורים להם מצוי מידע מפורט אשר אינו נכלל בדוחות ביניים אלה.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות 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.

ביאור 3 - השקעות החברות מחזקות

זכיה של רם אדרת רובי פרויקטים בע"מ, במרכז לחכירת קרקע לבניה בפתח תקווה:

הקבוצה מחזיקה ב-50% ממניות חברה מוחזקת, רם אדרת רובי פרויקטים בע"מ (להלן - "רם אדרת רובי פרויקטים") אשר התאגדה בישראל, ומוחזקת 50% על ידי חברת הבת רם אדרת מגורים בע"מ.

בחודש דצמבר 2022 פורסמו על ידי רמ"י תוצאות מכרז "מחיר מופחת", לפיהן רם אדרת רובי פרויקטים זכתה במכרז לחכירת מתחמים, הכולל מגרש בשכונת "סירקין" בפתח תקווה. לפי התוכנית החלה על המגרש, ניתן להקים 105 יחידות דיור בבניה רוויה. סה"כ התמורה עבור המתחם כאמור תסתכם לסך של כ-30 מיליון ש"ח, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח.

המכרז שפורסם הינו מכרז במסלול "מחיר מטר" , במסגרתו נקבעו תנאים לבנייתן ולשיווקן של יחידות הדיור לרבות שטח הדירה, מפרט בסיסי, מחיר מכירה מירבי (למ"ר) ואוכלוסיות הזכאים לרכישת הדירה. במסגרת המכרז, רשאי הזוכה למכור 20% מסך יחידות הדיור במתחם שלא במסגרת מסלול "מחיר מופחת". דהיינו, יח"ד אלה יכולים להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

בחודש מרץ 2023 רם אדרת רובי פרויקטים שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת הקרקע, והתקשרה עם תאגיד פיננסי בהסכם ליווי למימון הפרויקט.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - השקעות החברות מחזקות (המשך)

זכיה של רם אדרת רובי פרויקטים בע"מ, במרכז לחכירת קרקע לבניה בפתח תקווה (המשך):

עוד נקבע בין החברה לבין רם אדרת רובי פרויקטים כי החברה תהיה הקבלן המבצע של הקמת כלל הפרוייקט בתנאים שנקבעו בהסכם.

במסגרת הסכם בעלי המניות בחברת רם אדרת רובי פרויקטים הוסכם כי רם אדרת מגורים תעמיד 20% מההון העצמי הנדרש למימון הפרוייקט והשותף יעמיד את יתרת הסכום, בכפוף למגבלות שנקבעו בהסכם. הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור הריבית על החוב הבכיר בתוספת 2%. השקעת הקבוצה ברם אדרת רובי פרויקטים מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ביאור 4 - צדדים קשורים

פטור ושיפוי לבעלי עניין:

בחודש מאי 2022, ובחודש ינואר 2023 החברה העניקה כתבי פטור ושיפוי לבעלי העניין המכהנים כמנכ"לים משותפים של החברה, ולדירקטור מטעם בעל המניות של מנורה, בהתאמה, לפיהם הם יהיו זכאים לפטור מאחריות בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, ולשיפוי בשל חבות או הוצאה, בעילות ובתנאים מסויימים וזאת בסכום מצטבר שלא יעלה על סך של 25% מההון העצמי של החברה.

במסגרת תחום פעילות ייזום נדל"ן למגורים, נוהגת החברה, באמצעות חברות פרויקט המוחזקות על-ידיה ומשמשות כיזם הפרוייקט (לעיתים יחד עם שותף), להתקשר בהסכם ליווי לצורך רכישת הקרקע ו/או מימון הפרוייקט. כחלק מדרישות הגוף המממן, לעיתים מעמידים בעלי השליטה בחברה, לרבות באמצעות חברות בשליטתם המלאה, ערבויות פיננסיות (חלקן מוגבלות בסכום וחלקן אינן מוגבלות בסכום) ללא תמורה, לטובת הגופים המלווים להבטחת התחייבויותיהן של החברה והחברות המוחזקות על-ידיה במסגרת הפרוייקט הרלבנטי.

בהתאם להסכם שיפוי מיום 28 במאי 2023, החברה התחייבה לשפות את בעלי השליטה ו/או הצדדים הקשורים אליהם בגין כל סכום אותו ידרשו לשלם מכוח הערבויות האישיות שניתנו על ידיהם לגופים המלווים כאמור לטובת החברה, ללא מגבלה בסכום, ככל ואיזו מערביות אלו תמומשנה (להלן - "ההתחייבות לשיפוי"). יצוין כי ההתחייבות לשיפוי תהא נחותה לחובותיה של החברה (קיימים או עתידיים) כלפי תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אשר העמידו ו/או יעמידו אשראי לחברה.

ביאור 5 - אמות מידה פיננסיות לתאגידים בנקאיים:

בחודש מרץ 2023 ובחודש מאי 2023 חתמה החברה על כתבי התחייבות לשני תאגידים בנקאיים על פיהם התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בהתאמה להתחייבות הקיימת של החברה כלפי בנק נוסף כאמור בביאור 20(ה) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, וכן התחייבה שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה, הון המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין שלה, לטובת אדם ו/או גוף כלשהו. לאחר חתימת החברה על כתבי ההתחייבויות האמורים הסירו שני התאגידים הבנקאיים את השעבוד הצף שהיה רשום לטובתם עד לאותו מועד.

נכון ליום 31 במרץ 2023, החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות להם התחייבה כלפי התאגידים הבנקאיים.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

באור 6 - סיכון נזילות

נכון ליום 31 במרץ 2023, לחברה גרעון בהון החוזר ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים. לדעת הנהלת החברה, הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מסווג הלוואות לרכישת קרקע להתחייבויות השוטפות בהתאם להסכם המימון בין החברה לבנק, בעוד שסווג מלאי המקרקעין תלוי בהתקדמות בקבלת היתרים. תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת של החברה נובע, בין היתר, מאופי הפעילות של החברה כחברה יזמית של נדל"ן למגורים, לפיו עלויות רכישת מלאי הקרקעות לבנייה למגורים מוצג כחלק מהפעילות השוטפת של החברה. כמו כן, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר, יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-34 מיליון ש"ח, מסגרות אשראי בלתי מנוצלות שהועמדו לחברה על ידי תאגידים בנקאיים בסך של כ-7 מיליון כולל צפי להארכתן, יכולת גיוס אשראי נוסף ממוסדות פיננסיים, ככל שיידרש, וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע בסך כולל של כ-243 מיליון ש"ח. בתוך כך, יובהר, כי החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

ביאור 7 - דוח מגזרי

מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה (מנהליה הכלליים של החברה) לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולית הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מוצרים ושירותים. לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזרים אלו זה כוללים פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה.

- ייזום נדלן למגורים - הכולל ייזום, תכנון, פיתוח, בניה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בישראל.
- ביצוע עבודות בניה - הכולל ביצוע עבודות קבלניות של הקמת מבנים עבור מזמיני עבודות, כגון מבני ציבור ותעשייה, מרכזים מסחריים ובנייני מגורים (ללא מרכיב הביצוע העצמי לפרויקטים בתחום ייזום הנדלן למגורים).

תוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר.

א. מידע אודות מגזר בר דיווח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023		
סה"כ	ביצוע עבודות בניה	ייזום נדלן למגורים
באלפי ₪ (בלתי מבוקר)		

106,570	29,094	77,476
15,622	1,717	13,905
(265)	-	(265)
(12,879)		
2,478		

הכנסות המגזר
 תוצאות המגזר
 חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
 התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
 סה"כ רווח לפני מסים על ההכנסה

נכלל בתוצאות המגזר:
 פחת והפחתות

705 -

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - דוח מגזרי (המשך)

א. מידע אודות מגזר בר דיווח (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
31 במרץ 2022

סה"כ	ביצוע עבודות בניה	ייזום נדלן למגורים
באלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		

126,738	53,049	73,689
<u>21,761</u>	<u>6,258</u>	<u>15,503</u>
(22)	-	(22)
(7,893)		
13,846		

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
 התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
 סה"כ רווח לפני מסים על ההכנסה

נכלל בתוצאות המגזר:

פחת והפחתות

1,563 -

לשנת 2022

סה"כ	ביצוע עבודות בניה	ייזום נדלן למגורים
באלפי ש"ח (מבוקר)		

497,246	167,498	329,748
<u>88,476</u>	<u>16,910</u>	<u>71,566</u>
(371)	-	(371)
(36,727)		
51,378		

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
 התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
 סה"כ רווח לפני מסים על ההכנסה

נכלל בתוצאות המגזר:

פחת והפחתות

4,270 -

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),

התש"ל-1970 נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים

המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	נתונים תמציתיים על המצב הכספי ביניים
5	נתונים תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים
6-8	נתונים תמציתיים על תזרימי המזומנים ביניים
9	תמצית מידע כספי נפרד נוסף ביניים

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 במרץ 2023 ו-2022 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network**

תל-אביב, 28 במאי, 2023

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
54,749	20,556	33,242	נכסים שוטפים:
16,144	31,247	13,371	מזומנים ושווי מזומנים
80,636	77,235	62,600	מזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש
4,739	4,301	6,402	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
2,089	4,293	1,808	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
14,780	14,995	8,104	צדדים קשורים
22,593	32,163	20,547	חייבים ויתרות חובה
<u>195,730</u>	<u>184,790</u>	<u>146,074</u>	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
			סה"כ נכסים שוטפים
6,217	6,217	6,217	נכסים לא שוטפים:
-	2,773	-	מלאי מקרקעין
5,271	5,682	5,705	צדדים קשורים
7,114	7,475	6,420	רכוש קבוע, נטו
224,497	184,397	249,899	נכסי זכות שימוש, נטו
1,255	48	1,676	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>244,354</u>	<u>206,592</u>	<u>269,917</u>	נכסים בלתי מוחשיים
<u>440,084</u>	<u>391,382</u>	<u>415,991</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
			סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
51,376	32,318	28,437	התחייבויות שוטפות:
3,275	3,814	3,119	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
60,989	81,192	68,700	התחייבויות לזמן קצר בגין חכירה
74,948	47,182	69,720	ספקים וקבלני משנה
406	2,287	-	זכאים ויתרות זכות
22,464	59,484	21,399	זכאים בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
7,023	17,765	3,756	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
			התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
<u>220,481</u>	<u>244,042</u>	<u>195,131</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,131	16,751	923	התחייבויות לא שוטפות:
3,628	3,569	3,103	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,658	1,463	1,816	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה
3,256	828	3,256	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
			התחייבות בגין מסים נדחים
<u>9,673</u>	<u>22,611</u>	<u>9,098</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>230,154</u>	<u>266,653</u>	<u>204,229</u>	סה"כ התחייבויות
209,930	124,729	211,762	הון עצמי:
			הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>440,084</u>	<u>391,382</u>	<u>415,991</u>	סה"כ התחייבויות והון

28 במאי, 2023

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

רמי בסירטמן
מנכ"ל משותף ויו"ר
הדירקטוריון

דורון ממרוד
מנכ"ל משותף ודירקטור

איה בזנר גביש
סמנכ"לית כספים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
369,749	96,101	77,805	הכנסות:
37,933	8,138	7,094	הכנסות מביצוע עבודות בניה
407,682	104,239	84,899	הכנסות ממכירת דירות
			סך הכל הכנסות
(338,106)	(86,081)	(73,884)	עלות המכירות וביצוע העבודות:
(26,827)	(5,984)	(5,557)	עלות ביצוע עבודות בניה
(364,933)	(92,065)	(79,441)	עלות הדירות שנמכרו
			סך הכל עלות המכירות
42,749	12,174	5,458	רווח גולמי
(2,337)	(483)	(285)	הוצאות מכירה ושיווק
(21,992)	(4,756)	(3,971)	הוצאות הנהלה וכלליות
345	33	98	הכנסות אחרות, נטו
18,765	6,968	1,300	רווח מפעולות רגילות
(4,301)	(947)	(1,159)	הוצאות מימון
4,500	750	1,665	הכנסות מימון
199	(197)	506	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
24,825	5,359	456	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
43,789	12,130	2,262	רווח לפני מסים על ההכנסה
(4,814)	(1,650)	(430)	מסים על ההכנסה
38,975	10,480	1,832	סך הכל רווח נקי ורווח כולל לתקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

38,975	10,480	1,832
--------	--------	-------

רווח לתקופה

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

5,776	2,013	1,090
(24,825)	(5,359)	(456)
(39)	15	-
687	(598)	(1,201)
2,428	-	-
(15,973)	(3,929)	(567)

פחת והפחתות
חלק החברה בחברות בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הפסד (רווח) הון ואחרות
שינויים בריבית שנצברה והפרשי התאמה בגין הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר
שינוי במסים נדחים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

11,521	1,951	2,046
1,031	4,530	16,271
(126)	(341)	6,978
(45,533)	2,229	(4,332)
1,051	(7,855)	2,090
152	(43)	158
(31,904)	471	23,211

ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים למכירה, נטו
ירידה (עליה) בלקוחות ונכסים בגין חוזים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות ובעלי קרקע
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן ארוך, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(8,902)	7,022	24,476
---------	-------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(219)	(9)	(581)
(846)	-	(410)
16	-	102
3,127	(415)	3
41	41	-
15,867	764	2,773
(60,593)	(40,263)	(23,701)
(306)	(85)	(18)

השקעה ברכוש קבוע
היוון עלויות פיתוח נכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש רכוש קבוע
פרעון (מתן) הלוואות לצדדים קשורים, נטו
שינוי בפקדונות לזמן ארוך
שינוי במזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנק המוגבלים בשימוש, נטו
מתן הלוואות לחברות כלולות, נטו
השקעה בנכסי זכות שימוש

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

(42,913)	(39,967)	(21,832)
----------	----------	----------

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2022	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
695	(3,308)	(17,894)
(764)	(199)	(5,253)
(4,850)	(1,255)	(1,004)
(3,495)	-	-
60,465	-	-
(3,750)	-	-
48,301	(4,762)	(24,151)
(3,514)	(37,707)	(21,507)
58,263	58,263	54,749
54,749	20,556	33,242

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון התחייבויות בגין חכירה
שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו
תמורה מהנפקת מניות, נטו
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

(המשך)

נספח א' - פעילות מהותית שלא במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
3,490	1,054	192
340	-	238
448	61	435

נכסי זכויות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה

חייבים בגין רכוש קבוע

ספקים בגין רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

נספח ב' - מידע נוסף:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
3,468	894	860
1,565	3	366
2,962	2,014	303

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו (שהתקבלו)

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

ביאור 1 - כללי

- א. להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 31 במרס 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.
- יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם הדוחות המאוחדים.
- בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -
- החברה – רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ.
- חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- ב. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים
- המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022, למעט המפורט בבאור 2 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2023.
- ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ד. לפרטים בדבר זכיה של חברה מוחזקת רם אדרת רובי פרויקטים בע"מ, במכרז לחכירת קרקע לבניה בפתח תקווה ראה באור 3 בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.
- ה. לפרטים בדבר הענקת פטור ושיפוי לבעלי עניין, ראה באור 4 בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.
- ו. לפרטים בדבר חתימה על אמות מידה פיננסיות לתאגידים בנקאיים, ראה באור 5 בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.
- ז. לפרטים בדבר סיכון הנזילות ראה באור 6 בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969,
בדבר אירועים מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המצורפים לתשקיף
נכון למועד תשקיף זה, לא אירעו אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) מהותיים לאחר מועד חתימת הדוחות
הכספיים של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ליום 31 בדצמבר 2022, אשר נחתמו ביום 28 במאי 2023, ועד
למועד פרסום תשקיף זה.

בכבוד רב,

איה בזנר גביש
סמנכ"לית הכספים

דורון ממרוד
מנכ"ל משותף

רמי בסירטמן
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל
משותף

תאריך: 30 במאי 2023

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

FISCHER
F|B|C|&|Co

 www.fbclawyers.com
דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103 | טל. 972.3.694.4111, פקס. 972.3.609.1116

30 במאי 2023

לכבוד
רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

שלום רב,

הנדון: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ("החברה") מיום 31 במאי 2023 ("התשקיף")

הרינו לאשר בזאת כי:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף תוארו נכונה בתשקיף, שעל פיו בכוונת החברה להציע את ניירות הערך המוצעים כאמור.
2. החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף באופן המתואר בתשקיף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

ענבל גאון, עו"ד

בועז נוימן, עו"ד

פישר ושות' (FBC&Co.)

10.2 הוצאות ההנפקה

סך הוצאותיה של החברה בקשר להנפקה זו, כולל עמלות הפצה, ניהול, התחייבות מוקדמת וריכוז הנפקה והוצאות אחרות, לרבות הוצאות הכרוכות בהכנת התשקיף, בהגשתו לרשות ניירות ערך ולבורסה והשיעור שמהוות הוצאות אלה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יפורטו בהודעה המשלימה.

10.3 דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים

בשנתיים האחרונות לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם עמלה כלשהי עבור חתימה או החתמה על ניירות ערך שלה או הפצתם. דמי העמילות בקשר עם ההנפקה שתבוצע על פי תשקיף זה יפורטו בהודעה המשלימה שתפרסם החברה.

10.4 הקצאת ניירות הערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך, שלא בתמורה מלאה למזומנים, למעט במסגרת עסקת ההשקעה כמפורט בסעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף.

10.5 עיון במסמכים

עותק מהתשקיף וכן תקנון ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il וכן במשרדי החברה ברח' עמל 10 ראש העין, בשעות העבודה המקובלות.

נספח ב'
תקנון החברה

תקנון

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

Ram Aderet Civil Engineering Ltd.

עמוד	סעיף	מס'
2	פרשנות	.9-1
4	שם החברה	.10
4	מטרות החברה	.11
5	תכלית החברה	.12
5	הון המניות הרשום	.13
5	אחריות בעלי מניות	.14
5	תאגיד מדווח	.15
6-5	בעלי מניות	.25-16
6	תעודות מניה	.29-27
7	דרישות תשלום	.36-31
8-9	חילוט ושעבוד מניות	.48-38
9-11	העברת מניות ומסירתן	.64-49
11-12	ניירות ערך בני פדיון	.70-68
12-13	שינוי ההון	.73-71
13	אסיפות כלליות	.79-74
13-14	זכויות הצבעה	.89-81
15-16	דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות	.103-90
16-17	הדירקטוריון	.112-104
17	דירקטורים חיצוניים	.115
18	סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו	.118-116
18	יושב ראש הדירקטוריון	.122-120
18-20	ישיבות הדירקטוריון	.134-123
20	ועדות הדירקטוריון	.139-135
20-21	קבלת החלטות	.140
21-22	המנהל הכללי	.145-141
22	נושאי משרה	.148-147
22	המבקר הפנימי	.152-149
23	רואה החשבון המבקר	.157-153
23	תוקף פעולות	.159-158
23	קרנות הון	.161-160
23-25	חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	.162
25	פרוטוקולים	.180-178
25-26	מרשמים	.182
26	הודעות	.187-188
26-27	פירוק החברה	.191
27	ארגון מחדש	.194
27-29	פטור ביטוח ושיפוי	.195
29	חיוב החברה	.196
29	שינוי תקנון	.198-197

פרשנות

1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, משמעותם של המילים והביטויים הבאים הינו כדלקמן:

לרבות תאגיד (אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה).	"אדם" או "גוף"
ביחס לכל אדם או גוף: (א) לגבי תאגיד: (1) גוף הנשלט על ידו, המצוי בשליטתו או בשליטה משותפת עמו או השולט בו, במישרין או בעקיפין, וכן (2) בעל השליטה הסופי בו וקרוב של בעל השליטה הסופי בו, ו - (ב) לגבי יחיד, כל קרוביו וכן כל גוף מצא בשליטה הנשלט על ידו ו/או על ידי קרוביו כאמור ו/או הנמצא השליטה משותפת עמו (בין במישרין ובין בעקיפין). "קרוב" - כמשמעות מונח זה בחוק החברות.	"אדם קשור" או "גוף קשור"
כל אדם או גוף המחזיק במישרין במניות החברה.	"בעלי מניות"
אדרת עבודה הנדסה בנאיות בע"מ ודורון נמרוד הנדסה בע"מ. כהגדרתו בחוק החברות.	"בעלי המניות הקיימים"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	"בעל עניין"
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, מנורה נכסים והשקעות בע"מ.	"הגופים בקבוצת מנורה"
הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה.	"הדירקטוריון"
חבר בדירקטוריון של החברה.	"דירקטור"
חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיתקנו מכוחו.	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או יותקנו מכוחו.	"חוק ניירות ערך"
חוק החברות, חוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיתקנו מכוחם, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה.	"החוק"
רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ.	"החברה"
הליך לפי פרקים ח' 3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח' 4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), או ט' 1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות (כהגדרתו להלן), הליך לפי פרק ז' 1 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988; הליך לפי החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2012; ובכפוף לכל דין, כל הליך דומה לאלה, יהיה שמו אשר יהיה, בין אם על פי דין קיים ובין אם יחוקק בעתיד - בהיקף, באירועים ובתנאים שנקבעו באותו הדין.	"הליך אכיפה מנהלית"
מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל - כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה.	"המרשם"

המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר ישתנה מעת לעת כפי שיקבע דירקטוריון החברה.	"המשרד"
הסכם בעלי המניות של החברה מיום 10 במאי, 2022, כפי שיתוקן ויעודכן בהתאם לתנאיו מעת לעת.	"הסכם בעלי המניות"
הסכמים, הסדרים והתקשרויות בין החברה ו/או התאגידים המוחזקים לבין כל אדם קשור וגוף קשור שלהם ובעלי עניין בהם או שלבעל עניין בהם יש בהן עניין אישי (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) לרבות, מבלי למעט מכלליות האמור, התקשרות החברה או התאגידים המוחזקים בעסקאות עם בעל עניין או עם גוף קשור של בעל עניין וכן עסקאות עם בעלי עניין או אדם קשור או גוף קשור שלהם בקשר עם תפקידם כדירקטורים או נושאי משרה אחרים או נותני שירותים בחברה או בתאגידים המוחזקים.	"הסכמי בעלי עניין"
כל העברה, מכירה, המחאה, שעבוד, משכון, הענקת זכות או אופציה או כל דיספוזיציה אחרת במניות ו/או אופציות ו/או זכויות למניות ו/או ניירות ערך המירים ו/או זכויות הוניות אחרות, לרבות התחייבות לבצע דיספוזיציה כאמור, והכל - בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין מרצון ובין שלא מרצון.	"העברה"
דפוס, ליטוגרפיה, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, וכל צורה אחרת של יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין.	"כתב"
מועד ההשלמה של הסכם השקעה בחברה שנחתם ביום 10 במאי, 2022, שהינו גם מועד ההשלמה של העסקאות נשוא ההסכם האמור.	"מועד ההשלמה"
אדם הנושא בתואר כאמור, וכן מי שמחזיק בסמכויות מנהל כללי, אף אם תוארו שונה.	"מנהל כללי"
מרשם דירקטורים של החברה על פי סעיף 224 לחוק החברות.	"מרשם הדירקטורים"
כהגדרתו בחוק החברות.	"נושא משרה"
לרבות, מניות, איגרות חוב, שטרי הון, תעודות ומסמכים אחרים המקנים זכות למכור, להמיר או למכור לשכאלה.	"ניירות ערך"
כל אחד מאלה:	"נעבר מותר"
(א) תאגיד או אדם השולט, הנמצא בשליטה משותפת, או הנמצא בשליטת צד להסכם זה (וי"שליטה" לעניין זה – כמשמעותה בחוק ניירות ערך) ולהסרת ספק, ביחס לתאגידים מקבוצת מנורה, כל תאגיד הנשלט, שולט או נמצא בשליטה משותפת, במישרין או בעקיפין, של מנורה מבטחים החזקות בע"מ; (ב) כל עוד בעלי השליטה בבעלי המניות הקיימים הם ה"ה רמי בסירטמן ודורון ממרוד, בעלי המניות הקיימים ובעלי השליטה בהם כאמור יהיה נעברים מותרים אחד של השני; (ג) בנוסף לס"ק (א) לעיל, באשר להעברה על ידי בעל מניות שהינו גוף מוסדי (לרבות מנורה), כל גוף מהגופים המנויים בסעיפים 2-4 לתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך ובלבד שבמקרה של החזקה על ידי גוף מוסדי כאמור באמצעות מספר גופים מקבוצתו, אזי גופים כאמור יחשבו כמחזיקים ביחד ולחוד לצורך חישוב סך החזקותיהם וכן ימונה נציג אחד מטעמם לצרכי קבלת ומסירת הודעות; וכן (ד) העברה מה"ה רמי בסירטמן או דורון ממרוד לצאצאיו במסגרת תהליך של העברה בין דורית ולא מוקדם מיום 1 בינואר 2030.	
פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983.	"פקודת החברות"

"רוב רגיל"
רוב קולות של הנוכחים והמצביעים באסיפה כללית, בישיבת דירקטוריון או אורגן אחר (לפי העניין), מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

"התקנון"
תקנון החברה כניסוחו כאן או כפי שישונה.

"תאגיד מדווח"
תאגיד שהוראות סעיף 36 לחוק ניירות ערך חלות עליו ולא ניתן לו פטור מתחולתן או תאגיד שהוראות פרק ה'3 לחוק ניירות ערך האמור חלות עליו.

2. הוראות תקנות 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.
3. פרט לאמור בתקנה זו, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון המשמעות הנודעת להם בחוק החברות אלא אם יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.
4. הפנה תקנון זה להוראה בחוק החברות והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו את ההוראה העדכנית כבת תוקף וכאילו היתה חלק מהתקנון, אלא אם כן אסור הדבר על פי דין.
5. תקנה כלשהי בתקנון זה הקובעת הסדר שונה, בחלקו או במלואו, מהוראה בחוק החברות או בפקודת החברות, לפי העניין, שניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, בין במלואה ובין בנושאים מסוימים או במגבלות מסוימות, לפי כל דין, תחשב כמתנה על הוראת חוק החברות או פקודת החברות, לפי העניין, גם אם עצם ההתנאה לא צוין בתקנה האמורה, אף אם נקבע בתקנה מפורשות (בנוסח זה או אחר), כי תוקפה יהיה כפוף להוראות כל דין.
6. במקרה של סתירה בין תקנה כלשהי לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה תגבר הוראת הדין האמורה, אולם לא יהיה בכך כדי לאיין או לפגוע בתוקפם של תקנון זה או של תקנה אחרת מתקנותיו.
7. כאשר יבואו לפרש תקנה כלשהי או לבחון את תוקפה, יש ליתן לתקנה פירוש המיועד לקיים אותה על פי התכלית המשתקפת ממנה או מתקנות אחרות הכלולות בתקנון זה.
8. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל.
9. בכל מקרה בו יוחזק כל הונה המונפק והנפרע של החברה בידי בעל מניות יחיד, כל הוראות התקנון הנוגעות לאסיפת בעלי המניות בחברה ולהחלטות האסיפה הכללית ימשיכו לחול, בשינויים המחויבים, על אותו בעל מניות יחיד, ככל שרלוונטיות, ובכל מקרה לא יהיה בכך כדי לגרוע מכל סמכות המוקנית לבעל מניות או לאסיפת בעלי המניות בחברה לפי תקנון זה או לפי כל דין.

שם החברה

10. שם החברה הוא כדלקמן:

בעברית: **רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ**
בלועזית: **RAM ADERET CIVIL ENGINEERING LTD**

מטרות החברה

11. החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תכלית החברה

12. תכלית החברה היא לפעול על-פי שיקולים עסקיים להשאת רווחיה, ואולם, החברה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים כאמור לעיל, וזאת על-פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

13. הון המניות הרשום

(א) הון המניות הרשום של החברה הוא 10,000,000 ש"ח (ערך נקוב) מחולק ל-10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("המניות").

(ב) כל המניות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה:

- (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;
- (2) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו.
- (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

(ג) הוראות תקנון זה לגבי מניות, יחולו גם על ניירות ערך אחרים שתנפיק החברה, בשינויים המתחייבים, וזאת בכפוף להוראות כל דין ו/או התחייבות שניתנה למחזיקי ניירות הערך לפי כל שטר נאמנות ו/או כל מסמך השקעה אחר, ככל שניתנה.

אחריות בעלי המניות

14. אחריותם של בעלי המניות מוגבלת, כמפורט בחוק החברות. לעניין זה, כל בעל מניות אחראי לפירעון הערך הנקוב של מניותיו בלבד. הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערך הנקוב, תהא אחריותו של כל בעל מניות מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת בגין כל מניה שהקצתה לו כאמור.

תאגיד מדווח

15. בכפוף להוראות חוק החברות וכל דין אחר, כל עוד ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה או כל עוד ניירות הערך של החברה שהוצעו לציבור מוחזקים על ידו, תהא החברה תאגיד מדווח.

בעלי מניות

16. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימים של החברה, יכולה החברה להנפיק או להקצות מניות בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית, בכפוף לרוב הנדרש בהתאם להוראות תקנה 140 לתקנון זה.

17. החברה תהיה רשאית להתייחס אל הבעל הרשום, לרבות בעל מניה המחזיק במניה כנאמן כאל בעליה המוחלט, ובהתאם לכך לא תהייה חייבת להכיר בכל תביעה מצד אדם אחר כלשהו על יסוד זכות שביושר או על יסוד אחר ביחס למניה כזאת, או ביחס לטובת הנאה בה מצד כל אדם אחר, אלא אם כן יינתן צו על ידי בית משפט מוסמך.

18. דירקטוריון החברה יהיה רשאי לקבוע, מעת לעת, נהלים בקשר עם קביעת זהות בעלי מניות ובקשר לאופן בו יועברו או יחולקו להם כל זכות, טובת הנאה, נכס או סכום, לרבות לענין חלוקת דיבידנדים או מניות הטבה, לענין רכישת ניירות ערך בחברה, או לענין מתן כל זכות, נכס או

טובת הנאה אחרת לבעלי המניות בחברה, בכשירותם ככאלה. כספים, מניות הטבה, זכויות או נכסים מכל סוג שהוא שהועברו לבעל מניה (לרבות לשלוחו, בא כוחו או מי שבעל המניה הורה עליו) שזהותו אומתה בהתאם לנהלים כאמור יחשב כסילוק מלא וכהפטר חוב של החברה כלפי כל הטוען לזכות לאותו התשלום, ההעברה, החלוקה או מתן הזכות, לפי המקרה.

19. יובהר, כי לבעלי המניות הקיימים בחברה לא תהיה זכות קדימה, זכות עדיפה או זכות אחרת כלשהי לרכוש ניירות ערך של החברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להציע ניירות ערך של החברה קודם לבעלי מניות קיימים או לחלקם.

20. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות יכולה החברה, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות-היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה כללית של בעלי המניות מהסוג הזה, בכפוף לרוב הנדרש בהתאם להוראות תקנה 140.

21. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוקצו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות.

ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג כנ"ל.

22. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצותן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

23. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום או זמני פירעונם.

24. אם על-פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פרעונו על-ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על-ידי אפוטרופסיו.

25. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק איגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק איגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באיגרות חוב או בסטוק איגרות חוב של החברה.

26. לצורך תקנון זה, אחזקותיהם של בעלי מניות שהינם בשליטה משותפת (במישרין או בעקיפין ולרבות, להסרת ספק, הגופים מקבוצת מנורה) ייספרו במשותף ובמצטבר לצורך מימוש זכויות כאמור בתקנון זה, לרבות לצורך מינוי דירקטורים.

תעודות מניה

27. בכפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות תישא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימת ידם של דירקטור אחד ושל מזכיר החברה, או של שני דירקטורים או של כל אדם אחר שנתמנה על ידי הדירקטוריון למטרה זו מעת לעת.

28. כל בעל מניה רשום זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות על שמו, או אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), כמה תעודות מניה, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו; כל תעודת מניה תציין את כמות המניות שבגינן היא הוצאה ואת מספריהן הסידוריים של המניות, ערכן הנקוב של המניות והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
29. תעודת מניה הרשומה על שמותיהם של שני בני אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, מבין שמות הבעלים המשותפים, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר. 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 תקנה 25 עד 29 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.
30. מניות תחשבנה כנפרעות במלואן אם נפרעו מלוא הערך הנקוב והפרמיה עליהן, בהתאם לתנאי הקצאת המניה.

דרישות תשלום

31. הדירקטוריון יוכל, מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו, להגיש לבעלי מניות דרישות לתשלום כל הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מבעלי המניות, ואשר על-פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרעם בזמנים קבועים, ועל כל בעל מניות לשלם לחברה את סכום הדרישה שהוגשה לו, בזמן ובמקום כפי שנקבעו על-ידי הדירקטוריון. דרישת תשלום יכולה להיות על-ידי חלוקת התשלום לשיעורים. מועד דרישת התשלום יהיה מועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר דרישת התשלום.
32. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום שבה יצוין שיעור התשלום, ומקום תשלומו. על אף האמור לעיל, לפני זמן הפירעון של דרישת תשלום כזו הדירקטוריון רשאי, על-ידי הודעה בכתב לבעלי המניות, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פירעונה, ובלבד שהחלטה כאמור נתקבלה לפני זמן הפירעון של דרישת התשלום.
33. בעלים משותפים במניה יהיו אחראים יחד לתשלום כל שיעורי התשלום ודרישות התשלום המגיעים בגין מניה כזו.
34. אם על-פי תנאי ההקצאה של כל מניה או באופן אחר צריך לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו היתה זו דרישת תשלום שהוגשה כדין על-ידי הדירקטוריון ואשר עליה נמסרה הודעה כדין, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנון זה בנוגע לדרישות תשלום.
35. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פירעונו או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו באותה עת בעל המניה אשר בגינה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנזכר לעיל, בשיעור שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור המותר אותה עת על-פי חוק, למן היום שנקבע לתשלום עד היום בו ייפרע למעשה, ואולם רשאי הדירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.
36. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מבעל מניות הרוצה להקדים כספים שטרם נדרשו או שזמן פירעונם טרם הגיע ושטרם סולקו על חשבון מניותיו, או חלק מהן. הדירקטוריון רשאי לשלם לבעל המניות על הכספים שהוקדמו באופן הנזכר לעיל, או על מקצתם, ריבית עד היום שבו היו הכספים צריכים להיפרע אלמלא הוקדמו, לפי שיעור שיוסכם עליו בין הדירקטוריון לבין בעל המניות.

37. פרק זה יחול, בשינויים המחוייבים לפי הענין, גם על כל זכות לרכוש או למכור מניות בחברה ובכפוף לתנאי הקצאת הזכות האמורה.

חילוט ושעבוד מניות

38. לא שילם בעל מניה את התמורה שהתחייב לה, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו, אם הוצאה דרישת תשלום ואם לאו, יוכל הדירקטוריון בכל עת למסור הודעה לאותו בעל מניות ולדרוש ממנו שישלם את הסכום שטרם שולם, בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי סילוק כזה.

39. ההודעה תקבע יום, שיהיה לפחות ארבעה עשר (14) יום אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום או השיעור הנזכר לעיל, בצירוף הריבית וההוצאות כנזכר לעיל. ההודעה תציין, כי במקרה של אי תשלום בתאריך הקבוע ובמקום שצוין באותה הודעה, עלולה החברה לחלט את המניות אשר בגינן נעשתה דרישת התשלום או הגיע מועד שיעור התשלום.

40. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור התשלום הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, יוכל הדירקטוריון על-פי החלטה בנדון, לחלט את המניות שבגינן ניתנה הודעה כאמור. חילוט כזה יכול את כל הדיבידנדים שהוכרזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט, ויגרור ביטול כל זכות בחברה וכל תביעה או דרישה כלפיה ביחס למניות, פרט לאותן הזכויות והחובות המוצאות מכלל זאת על פי תקנון זה או אשר הדין מעניק לבעל נייר ערך לשעבר או מטיל עליו.

41. 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.

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

43. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה כנ"ל לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

(א) כל בעל מניות שמניותיו חולטו יחדל להיות הבעלים של המניות שחולטו כאמור, אולם הוא ימשיך לחוב לחברה את כל דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון מניות אלו או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים למן יום החילוט ועד יום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר אותה עת לפי חוק, אלא אם נמכרו המניות שחולטו והחברה קיבלה את מלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.

(ב) עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו כאמור, זכאי בעל המניות להשבת התמורה החלקית שנתן עבורן, אם הייתה כזו, כפוף להוראות הסכם ההקצאה, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.

44. הוראות תקנון זה בדבר חילוט מניות תחולנה גם על מקרים של אי-תשלום סכום ידוע שלפי תנאי הקצאת המניה מגיע זמן פירעונו במועד קבוע, כאילו היה סכום זה עומד להיפרע בתוקף דרישת תשלום שנמסרה והודיעו על אודותיה.

45. לחברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות הרשומות על שמו של כל בעל מניות, פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על ההכנסה ממכירתן לסילוק חובותיו והתחייבויותיו של אותו

בעל מניות לחברה, בין בעצמו או יחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה, ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שביושר על כל מניה. העכבון והשעבוד הנזכרים לעיל יחולו על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מזמן לזמן על המניות האלו. אלא אם הוחלט אחרת, הרישום על-ידי החברה של העברת מניות ייחשב כויתור מצד החברה על השעבוד או העכבון (אם יהיו) של המניות.

46. כדי לממש את השעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר ייראה לו, לפי שיקול דעתו; אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בתקנה 39 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפנייה עקב מותו או עקב פשיטת רגלו או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי יש בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבעה עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.

47. ההכנסה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות תקנה 43(ב) בשינויים המחוייבים.

48. במקרה של מכירה לאחר חילוט או לשם הוצאה לפועל של שעבוד על-ידי השימוש בסמכויות שניתנו לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי למנות אדם לחתום על כתב העברה של המניה שנמכרה ולרשום את הרוכש במרשם בעלי המניות כבעל המניות שנמכרו, ולאחר שנרשם שמו במרשם בעלי המניות ביחס למניות אלו, לא יעורער תוקפו של המכר, ותרופתו של כל אדם שנפגע על-ידי המכר תהיה רק בתביעת דמי נזק מהחברה וממנה בלבד.

העברת מניות ומסירתן

49. מניות או ניירות ערך המירים למניות של החברה (לרבות אופציות וזכויות למניות או ניירות ערך דומים אחרים) לא תהיינה ניתנות להעברה (לרבות לנעבר מותר) אלא בכפוף להוראות שבפרק זה (העברת מניות ומסירתן) – תקנות 49 עד 66.

50. העברת מניות או ניירות ערך אחרים בחברה תהיה כפופה לקבלת אישור דירקטוריון החברה, אשר לא ימנע את הסכמתו ככל שההעברה מתבצעת בהתאם להוראות שבפרק זה (תקנות 49 עד 66). הדירקטוריון ידון בבקשת בעל מניות להעברת מניותיו רק לאחר שיוגשו לו כל המסמכים הנחוצים לצורך ביצוע ההעברה. הדירקטוריון יהיה זכאי, כתנאי להפעלת שיקול דעתו, לדרוש ולקבל מן המעביר והנעבר, פרטים להנחת דעת הדירקטוריון בדבר זהות הנעבר (ואם היה הנעבר תאגיד - פרטים, להנחת דעת הדירקטוריון, בדבר זהות המחזיקים בו, במישרין או בעקיפין).

51. כל העברה במישרין של מניות החברה לאדם או תאגיד שאינו צד להסכם בעלי המניות של החברה, תהיה מותנית בכך שהנעבר יצטרף כצד להסכם בעלי המניות ויתחייב בכתב כלפי הצדדים האחרים להסכם בעלי המניות כי הוא מקבל על עצמו את כל התחייבויות המעביר לפי הסכם בעלי המניות וכי הוא יחשב כצד להסכם בעלי המניות כאילו הוא היה המעביר, למעט זכויות אשר נקבע לגביהן במפורש, כי אינן ניתנות להעברה כלל או אינן ניתנות להעברה בנסיבות הענין, או שהן אישיות.

52. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מניות החברה לא תהיינה ניתנות להעברה (לרבות לנעבר מותר) על ידי בעל מניות אשר העמיד גם מימון בעלים לחברה, מבלי שיומחה לנעבר חלק מסך מימון הבעלים שהעמיד מעביר המניות לחברה, השווה ליחס שבין המניות אותן מבקש המעביר להעביר לסך החזקותיו בהון המניות המונפק של החברה. בנוסף, מימון בעלים לא יועבר, לרבות לנעבר מותר, אלא בהעברת החלק היחסי ממניות החברה כאמור, לרבות מימון שהועמד כנגד הקצאת ניירות ערך לא המירים.

53. המניות המוקצות בחברה אינן ניתנות לשעבוד אלא בהסכמת כל בעלי המניות. כל שעבוד ו/או משכון של מניות החברה על ידי מי מבעלי המניות, שלא כאמור לעיל, יהא בטל ולא יהיה לו כל תוקף.

54. בעלי המניות של החברה לא יהיו רשאים להעביר מניות של החברה לגוף מתחרה בחברה הפועל בתחום הפעילות, או לגוף שהורשע או שהוגשו כנגדו כתבי אישום תלויים ועומדים בקשר עם הלבנת הון או פשיעה מאורגנת או "שוק אפור".

55. בעלי המניות בחברה לא יעבירו מניות או ניירות ערך המירים למניות או ניירות ערך אחרים של החברה המקנים אמצעי שליטה בחברה (כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]) ולא יאפשרו שינוי שליטה בהם או העברה ישירה או עקיפה של אמצעי שליטה בהם או בחברה, אשר כתוצאה ממנה בעל מניות בחברה שהוא גוף מוסדי או בעלי מניותיו יחדלו לקיים את התנאים לקבלת הפטור מתשלום מס הכנסה בגין תשלומים המגיעים להם מהחברה על פי סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

56. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות, תיעשה בכתב, 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, והמעביר יחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט לעיל.

כתב העברה של מניה ייערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה גיילה או מקובלת שתאושר על-ידי יושב-ראש הדירקטוריון:

"החתימה/מטה _____ (מספר זהות/ מספר תאגיד _____) ("המעביר"), בתמורה ל _____ ש"ח ששולם ל/ה על ידי _____ אשר מענו הוא _____ ("מקבל העברה"), מעביר/ה בזה למקבל העברה _____ מניות _____ בנות _____ ש"ח כל אחת, המסומנות במספרים מ _____ עד _____ ועד _____ בכלל, של חברת _____ בע"מ, להיות בידי מקבל העברה, על פי כל התנאים שלפיהם החזיק/ה החתומ/ה אותן ערב חתימת כתב זה; ומקבלת העברה, מסכימ/ה בזה, לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנ"ל."

ולראיה באנו על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____.

_____	_____
מקבל העברה	המעביר
_____	_____
עד לחתימת מקבל העברה	עד לחתימת המעביר

למעט אם אישר זאת הדירקטוריון, יתייחס שטר העברת מניה לסוג אחד של מניות בלבד.

57. למרות כל האמור בתקנון זה, רשאי הדירקטוריון לפי שיקול דעתו ובלי שהדבר יצור תקדים למקרים אחרים, לאשר העברת מניות גם אם מסמך העברה הינו שונה מנוסח שטר העברה המובא בתקנון זה או גם אם נפלו פגמים בחתימות המעביר או מקבל העברה או בחתימות העדים או גם אם נעדרה לחלוטין חתימה כלשהי של המעביר או של מקבל העברה או של איזה מבין העדים להעברה.

58. החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות גם בכל אחד מאלה:

- א. נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם;
- ב. הוכח, להנחת דעת הדירקטוריון, כי נתקיימו תנאים שבדין להסבתה של הזכות.

59. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך אותו זמן אשר יראה בעיני הדירקטוריון, ובלבד שלא יעלה על שלושים (30) יום בכל שנה. החברה תודיע לבעלי המניות על סגירת מרשם בעלי המניות בהתאם לקבוע בתקנון זה לעניין מסירת הודעות לבעלי המניות.
60. (א) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשום, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב העברה.
- (ב) החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, אשר יקבע על ידי דירקטוריון החברה.
61. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עזבונו או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהייתה רשומה על שם הנפטר.
62. נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנוטר בחיים או בשותפים הנוטרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף במניה מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.
63. כל אדם שייעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס 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.
64. 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. כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות כאלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר אותן מניות.
65. העברת מניות בחברה תהיינה כפופות גם להוראות הסכם בעלי המניות, לרבות תקופת חסימה, זכות הצעה ראשונה, זכות גרירה וזכות הצטרפות, בתנאים הקבועים בהסכם בעלי המניות.
66. הוראות פרק זה (תקנות 49 עד 66) יחולו בשינויים המחויבים גם על העברת זכות במניה המוחזקת על ידי כמה בעלים במשותף.
67. החברה רשאית להשמיד שטרי העברת מניות לאחר תום 7 שנים מרישום ההעברה, ותעודות מניה שבוטלו - לאחר שלוש שנים מביטולן, ויניחו לכאורה כי כל שטרי ההעברה והתעודות שהושמדו היו בעלי תוקף מלא ושההעברות, הביטולים והרישומים שנעשו מכוחם היו כדין.

ניירות ערך בני פדיון

68. החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון, בכפוף להוראות תקנון זה בדבר הנפקת ניירות ערך.
69. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.

70. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

שינוי ההון

71. בכפוף לרוב הנדרש בהתאם להוראות תקנה 140, האסיפה הכללית של החברה רשאית מזמן לזמן, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.

72. אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, תחולנה על המניות החדשות הוראות תקנון זה.

73. בכפוף לרוב הנדרש בהתאם להוראות תקנה 140, האסיפה הכללית רשאית:

73.1. לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר, ובין השאר, להוציא תעודות של שברי מניות או תעודות על-שם של מספר בעלי מניות שתכלולנה את שברי המניות המגיעים להם.

מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברים, יהיה הדירקטוריון רשאי, באישור האסיפה הכללית בכפוף לרוב הנדרש בהתאם להוראות תקנה 140:

(1) למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן על שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרם והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים; או –

(2) להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותיר לגביו שבר, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד; או

(3) לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת;

במקרה שפעולה לפי פסקאות (2) או (3) לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות אזי פירעון ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא יחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.

73.2. לחלק על-ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

73.3. לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

73.4. להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תרשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו בהון המונפק של החברה.

73.5. לאחד את הון המניות שלה, כולו או מקצתו, לסוג מניות אחד ובכלל זה רשאית החברה להחליט על פיצוי בעלי מניות בחברה, כולם או מקצתם, בגין איחוד ההון, בדרך של הקצאת מניות הטבה לאותם בעלי מניות.

73.6. להפחית את ערכן הנקוב של מניות החברה ובמקרה זה האמור בתקנה 73.4 לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

אסיפות כלליות

74. החברה תקיים אסיפה כללית שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה, במועד ובמקום שיקבע על ידי הדירקטוריון.

75. סדר היום באסיפה השנתית יכלול דיון בדוחות הכספיים ובדיווח הדירקטוריון. סדר היום יכול שיכלול מינוי דירקטורים, מינוי רו"ח מבקר וכן נושא שנקבע בתקנון, ככל שנקבע, שידון באסיפה השנתית, או כל נושא אחר שנקבע על סדר היום כאמור בסעיף 66 לחוק החברות. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.

76. כל אימת שימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לכנס אסיפה מיוחדת על-פי החלטתו, וכן תכונסנה אסיפות מיוחדות על-פי דרישה כאמור של דירקטור אחד או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים (10%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים (10%) מזכויות ההצבעה בחברה.

77. הזמנה לאסיפה כללית תימסר בכתב לכל מי שזכאי להשתתף בה, לא יאוחר מ-7 ימים לפני המועד לכינוסה ובלבד שלא תימסר למעלה מ-45 ימים לפני מועד כינוסה (לא כולל את יום המשלוח, אך כולל את יום האסיפה), ויצוינו בה המועד והמקום שבו תתקיים האסיפה וכן סדר היום ופירוט סביר של הנושאים לדיון בה. הסכימו כל בעלי המניות לכך, רשאית כל אסיפה כללית להתכנס גם אם ניתנה הודעה מוקדמת תוך תקופה פחותה מהתקופות המפורטות בתקנון זה או ללא הודעה כלל.

78. (א) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 76 לעיל וכן נושא כאמור בס"ק (ב) להלן.

(ב) בעל מניה, אחד או יותר, שלו (בעצמו או ביחס עם גופים קשורים שלו) לפחות 10% מההון המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית, בכפוף להוראות חוק החברות.

79. באסיפה כללית יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

80. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לענין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

זכויות הצבעה

81. כמפורט בסעיף 13 לעיל, כל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה זכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף.

82. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שביט משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסייהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא-כוח.

83. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי תקנה זו כבעלים במשותף במניות אלו.

84. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי, על ידי שלוח או באמצעות כתב הצבעה, כפי שיותנה להלן.

85. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על-פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב-ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.

מובהר כי האמור בתקנות 86 עד 89 להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.

86. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה ("כתב מינוי") יערך בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי באי-כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד יעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת באי-כוחו המוסמך.

87. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב-ראש האסיפה לוותר על דרישה זו ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה. יצוין, כי בכפוף להחלטות דירקטוריון החברה, מעת לעת, ולהוראות חוק החברות, בעל מניה יהיה רשאי גם להצביע בדרך של כתב הצבעה (כתב הצבעה כאמור יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה, זולת אם נקבע מועד אחר בחוק החברות או בתקנותיו).

88. כתב המינוי לאסיפה כללית יערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב-ראש הדירקטוריון:

"אני, _____, מ- _____, בעל מניות _____, שמספר _____ בע"מ ("החברה"), ממנה בזה את _____, שמספר _____ הזהות שלו/ה _____, מ- _____, או בהעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ- _____, או בהעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ- _____, להצביע למעני ובשמי בגין _____ מניות מסוג _____, המוחזקות על-ידי, באסיפה הכללית השנתית/המיוחדת של החברה / באסיפה של בעלי המניות מסוג _____, שתיערך ביום _____ בחודש _____ שנת _____, ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו.

ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____.

חתימה _____

89. הצבעה בהתאם לכתב מינוי יהיה לה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול כתב המינוי או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על-ידי יושב-ראש האסיפה לפני ההצבעה.

דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות

90. לא יתקיים דיון באסיפה כללית, אלא אם היה נוכח מניין חוקי בשעה שהאסיפה ניגשה לקיום הדיון, ולא תתקבל החלטה בה, אלא אם נכח המניין החוקי בעת שהצביעו על החלטה. מניין חוקי של האסיפה הכללית יהיה בנוכחות בעל(י) מניות, המחזיק(ים) לפחות 85% מזכויות ההצבעה בחברה, הנוכח בעצמו או על ידי שלוחו, והכל אלא אם נקבע אחרת בהוראות תקנון זה.
91. אין לדון בשום עניין באסיפה כללית כלשהי אלא אם כן יהיה נוכח המניין החוקי בשעת תחילת הדיון.
92. עברה חצי שעה מהמועד שנקבע לכינוס האסיפה הכללית ולא נוכח מניין חוקי, תידחה האסיפה הכללית לאותו יום בשבוע הבא (וככל שאותו יום אינו יום עבודה - ליום העבודה הראשון שלאחריו), באותה שעה ובאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או לכל יום אחר ו/או שעה אחרת ו/או מקום אחר כפי שדירקטוריון החברה יקבע בהודעה לבעלי המניות, ובלבד שפרק הזמן שיחלוף ממועד האסיפה הכללית שהתבטלה ועד למועד שיקבע כאמור לא יעלה על 21 ימים ("האסיפה הנדחית").
93. היה ובאסיפה הכללית הנדחית לא יהא נוכח מניין חוקי, כי אז יהווה כל מספר משתתפים שהוא מניין חוקי ויהיה רשאי לדון בנושאים הקבועים על סדר יומה של האסיפה המקורית. כונסה אסיפה כללית לפי דרישה על פי סעיפים 63 ו-64 לחוק החברות, תתקיים האסיפה הכללית הנדחית, רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לכינוס אסיפה כללית כאמור בסעיף 63 לחוק החברות.
94. באסיפה כללית נדחית, לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום של האסיפה הכללית המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
95. נדחתה אסיפה כללית למועד העולה על 21 ימים, יינתנו הודעות והזמנות לאסיפה הנדחית כאמור בתקנה 92 לעיל. נדחתה אסיפה כללית מבלי לשנות את סדר יומה, למועד שאינו עולה על 21 ימים, יינתנו הודעות והזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-72 שעות קודם האסיפה הכללית.
96. האסיפה הכללית תיפתח על ידי יושב ראש דירקטוריון החברה, או דירקטור שהוסמך לעניין זה. לא נכח דירקטור בישיבה, בעלי המניות הנוכחים יבחרו יושב ראש לישיבה, ברוב קולות, אשר יהא אחד מבעלי המניות או מהשלוחים הנוכחים, למעט אם כתב המינוי של השלוח קובע אחרת.
97. יושב-ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותן כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.
98. כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או מכריע.
99. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.
100. ההחלטות שהסמכות לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית הן אלו המפורטות בתקנון זה ו/או אלו שהוענקו לאסיפת בעלי המניות בחוק החברות.
101. הכרזת יושב-הראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב-ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.

102. החלטה באסיפה כללית ללא הזמנה וללא התכנסות בפועל, החתומה על ידי כל בעלי המניות בחברה, תהיה, בכפוף להוראות חוק החברות, חוקית ובת תוקף, כהחלטה שנתקבלה כהלכה באסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנון זה.
103. החברה רשאית לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל בעלי המניות המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו זמנית.

הדירקטוריון

104. מספר חברי הדירקטוריון לא יפחת מחמישה (5) דירקטורים ולא יעלה על שבעה (7) דירקטורים, ובכללם הדירקטורים החיצוניים, אלא אם יוחלט אחרת על-ידי האסיפה הכללית, בכפוף לרוב הנדרש בהתאם לתקנה 140. כדירקטור בחברה יכול להתמנות יחיד בלבד ולא תאגיד.
105. כל בעל מניות המחזיק ב - 18% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של החברה יהיה זכאי למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה עבור כל חבילה של מניות החברה המייצגת 18% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בדילול מלא) בה הוא מחזיק (בעצמו או ביחד עם גופים קשורים שלו. לצורך תקנה זו, אדרת הנדסה ונמרוד עבודות יחשבו גופי קשורים). כהונתו של דירקטור תחל מן המועד שנקבע בהודעה בדבר מינויו ותסתיים במועד שיקבע בהודעה בדבר הסרתו מתפקידו. לא צוין מועד בהודעה, תחל הכהונה או תסתיים, לפי הענין, עם מסירת ההודעה הרלוונטית לחברה.
106. הזכות הנתונה לבעל מניות בחברה למינוי דירקטור תהווה גם הזכות לפטרו ו/או להחליפו. כל מינוי, פיטורין והחלפה של דירקטור יעשו בהודעה בכתב לחברה ולבעלי המניות האחרים. גופי מנורה יתנו לבעלי המניות הקיימים הודעה מראש בגין זהותו של הדירקטור מטעמם, וכל עוד בעלי המניות הקיימים או מי מהם מחזיקים במניות בכמות המקנה להם זכות למנות דירקטור בחברה מטעמם, בעל מניות קיים כאמור יהיה רשאי להתנגד לזהותו של הדירקטור שגופי מנורה יודיעו על מינויו, מטעמים סבירים שיפורטו בכתב. במקרה של התנגדות כאמור, הצדדים ידונו בהתנגדות בתום לב.
107. בכפוף להוראות כל דין, יהיה דירקטור שחדל לכהן במשרתו כשיר להתמנות מחדש.
108. (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (שאינו תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי ס"ק (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק.
- (ב) כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה.
- (ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור.
- (ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (להלן ולעיל: "הדירקטור הממנה") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת.
- (ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו יעשו בהודעה בכתב לחברה. המינוי וביטול המינוי יכנסו לתוקף במועד מסירת ההודעה בחברה או במועד שנקבע בה, לפי המאוחר.

109. בכפוף להוראות כל דין, תפקע כהונתו של דירקטור (לרבות כהונתם של דירקטור חליף) בכל אחד מהמקרים הבאים:
- (א) אם הוכרז פושט רגל;
- (ב) במותו;
- (ג) אם נעשה פסול דין;
- (ד) אם התפטר ממשרתו באמצעות הודעה בכתב לחברה, ליושב ראש הדירקטוריון או לדירקטוריון שאז תפקע כהונתו במועד מסירת ההודעה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהודעה לכניסת ההתפטרות לתוקף;
- (ה) אם נסתיימה כהונתו על-פי הוראות תקנון זה;
- (ו) אם הורשע הדירקטור בפסק דין סופי בעבירה שבשלה אין אדם רשאי לכהן כדירקטור;
- (ז) אם החליט בית משפט מוסמך להפקיע את כהונתו בהחלטה או פסק דין שביצועם לא עוכב.
110. במקרה שהתפנתה משרת דירקטור באופן שמספר הדירקטורים המכהנים יהיה נמוך מן הנדרש בהתאם לתקנה 104 לעיל, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים להוסיף ולפעול עד למינוי דירקטור חדש.
111. בעל מניות בחברה יהיה רשאי למנות משקיף חלף דירקטור אחד או יותר שאותו בעל מניות רשאי למנות בחברה. יובהר כי למשקיף כאמור תהיה זכות לקבל הזמנה ולהיות נוכח בכל ישיבה של הדירקטוריון של החברה ולקבל כל חומר, מידע ומסמכים אותם זכאי לקבל דירקטור כאמור, אך ללא זכות הצבעה או השתתפות בקבלת ההחלטות והוא לא יימנה לצורך דרישות קיומו של מניין חוקי.
112. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון.
113. בעלי מניות בחברה שהינם גופים קשורים (לרבות, להסרת ספק, גופי מנורה), רשאים לאחד את החזקותיהם בחברה לצורך הוראות תקנון זה, לרבות לצורך חישוב מפתח מינוי הדירקטורים וכוח ההצבעה של הדירקטורים הנוכחים ומצביעים בישיבת דירקטוריון.
114. תאגיד אינו כשיר לכהן כדירקטור וכדירקטור חליף בחברה.

דירקטורים חיצוניים

115. כל עוד הדין יחייב זאת, יכהנו בחברה לפחות שני דירקטורים חיצוניים. על אף כל הוראה אחרת בתקנון זה, יחולו בעניינם של הדירקטורים החיצוניים ההוראות שנקבעו בחוק החברות ותקנותיו לעניין אופן בחירתם, תנאי כשירותם, תקופת כהונתם ופקיעתה וגמולם של דירקטורים חיצוניים.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידין

116. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.
117. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולוועדה מוועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.

118. (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו.

(ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

119. כוחו של הדירקטוריון יהיה כפוף להוראות כל דין, ולכל תקנה אשר תתקן על-ידי החברה באסיפה הכללית, ככל שאינה סותרת את הוראות כל דין, בתנאי ששום תקנה כזו לא תבטל את תוקפו החוקי של כל מעשה שנעשה קודם לכן על-ידי הדירקטוריון או על-פי החלטותיו ואשר היה בר תוקף חוקי אלמלא הותקנה התקנה האמורה.

יושב ראש הדירקטוריון

120. כל עוד בעלי המניות הקיימים מחזיקים, במצטבר, מעל 50% מהון המניות של החברה הם יהיו רשאים למנות, באמצעות הודעה משותפת בכתב שתימסר לחברה, את אחד מהדירקטורים שמונו על-ידי מי מהם כיו"ר הדירקטוריון, וכן להסירו מתפקידו ולהחליפו בדירקטור אחר שמונה על ידי מי מהם. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

121. כהונתו של יושב ראש הדירקטוריון תימשך עד שיוחלף בתפקידו בהתאם לתקנה 120 או עם הפסקת כהונתו כדירקטור בחברה, לפי המוקדם.

122. נעדר יושב ראש הדירקטוריון במשך 15 דקות מפתחת ישיבת דירקטוריון או שלא רצה לשבת בראשה, יבחר הדירקטוריון באחד מחבריו (לרבות דירקטור חליף) לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הדיון, ואולם לא יהיה ליושב ראש הישיבה כאמור קול נוסף או זכות דעה מכרעת בהצבעות הדירקטוריון.

ישיבות הדירקטוריון

123. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.

124. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בתקנה זו, רשאי דירקטור, לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט או בכל מקרה אחר שבו חלה לפי דין חובה לכנס ישיבת דירקטוריון.

125. (א) כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), ובלבד שההודעה תינתן לפחות שבעה (7) ימי עסקים לפני המועד הקבוע לישיבה, או שלושה (3) ימי עסקים לפני המועד הקבוע במקרים דחופים, אלא אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה.

(ב) כל דירקטור יהיה אחראי להעביר לחברה את פרטי ההתקשרות עמו, בין בארץ ובין בחו"ל, על מנת שניתן יהיה למסור לו הודעות בדבר זימון ישיבות דירקטוריון.

(ג) דירקטור אשר לא ימצא בכתובת אותה מסר כאמור לעיל, ("דירקטור נעדר") והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה (ובהיעדרו אצל נושא משרה בכיר אחר בחברה) פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת היעדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה כמפורט לעיל ביחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל: "דירקטורים הזכאים לקבל הודעה"). ;

- (ד) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בתקנה זו, אינו זכאי לקבל הודעה במשך היעדרותו, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון זה. ;
- (ה) תרשומת של מזכיר החברה תחשב ראיה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.
126. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.
- סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, בתוך שלושה (3) ימי עסקים מקבלת הזימון או בתוך יום עסקים אחד מקבלת הזימון במקרים דחופים, לכלול בסדר היום.
127. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בטלפון או באמצעות "ישיבת וידאו" או כל אמצעי תקשורת אחר ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו זמנית וכן בכל דרך אחרת המותרת על-פי דין.
128. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון ובלבד שנכללים בהם שני דירקטורים אשר מונו מטעם בעלי המניות הקיימים (כהגדרתם בתקנון זה) והדירקטור אשר מונה מטעם הגופים בקבוצת מנורה. לא נכח מניין חוקי כאמור בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת הישיבה, תידחה ישיבת הדירקטוריון ליום העסקים השלישי שלאחר מכן, לאותה השעה ולאותו מקום, שאז נוכחות של כל מספר של דירקטורים תהווה מנין חוקי. בישיבה הנדחית ידון הדירקטוריון אך ורק בנושאים שהיו על סדר יומה של הישיבה המקורית. הודעה בדבר העדר קיומו של מנין חוקי ובדבר המועד של הישיבה הנדחית תינתן, כל אימת שלא התקיים מנין חוקי, בו ביום על ידי אחד מן הדירקטורים שנכחו, לכלל הדירקטורים שנעדרו מן הישיבה.
- על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.
129. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.
130. כל ישיבה של דירקטוריון החברה שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, ייפוי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון זה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על-ידי דרך כלל.
131. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.
132. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו ענין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול החלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, ויחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או לחילופין ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ויצרף לו את חתימות הדירקטורים.
- לעניין זה, "חתימת דירקטור" יכולה שתהיה בצרף הסכמתו או התנגדותו או ציון דבר הימנעותו. במקום חתימת דירקטור רשאי יושב-ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה לצרף תרשומת בחתימתו המפרטת את אופן הצבעתו של הדירקטור.
133. החלטה ללא התכנסות בפועל החתומה על ידי יו"ר הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בענין שהובא להחלטה הסכימו לכך או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף

בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה, תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.

134. כפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על-ידי או על-פי החלטת הדירקטוריון או על-ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על-ידי אדם (שאינו תאגיד) המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הוועדה האמורה.

ועדות הדירקטוריון

135. הדירקטוריון רשאי להקים וועדות דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שתפקידה ליעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון. כפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי למסור את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות כאמור. בכל ועדה דירקטור חיצוני אחד לפחות.

136. כל ועדה שתוקם כאמור בתקנה 135 לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על-ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון זה לעניין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון.

137. וועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון. החלטות או המלצות של וועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

138. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה שמונתה על ידיו, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

139. כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינויו של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור או שהם או אחד מהם היו פסולים ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.

קבלת החלטות

140. למרות כל האמור לעיל, ההחלטות המנויות להלן ("החלטות מהותיות"), תתקבלנה בדירקטוריון או באסיפה הכללית (לפי העניין) כדלקמן: באסיפה הכללית - בהחלטה ברוב של 85% מקולות בעלי המניות; בדירקטוריון - בהחלטה ברוב דירקטורים הנכללים בו שני דירקטורים אשר מונו מטעם בעלי המניות הקיימים (כהגדרתם בתקנון זה) והדירקטור אשר מונה מטעם הגופים בקבוצת מנורה, המשתתפים ומצביעים בישיבה (מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים):

140.1. אישור התקשרות בהסכמי בעלי עניין שאינם קיימים במועד ההשלמה וכן קבלת החלטות בדבר תיקון, שינוי, תוספת או עדכון של תנאיו של הסכם בעלי עניין, לרבות הארכת תוקף, ביטול או אי-הארכה של הסכם בעלי עניין או מתן ארכה או וויתור בעניין מהותי, בקשר להסכמי בעלי עניין;

140.2. החלטה בדבר כל עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל ושסכומה עולה על 20% מההון העצמי של החברה במועד ההחלטה;

140.3. אישור שינוי תחום הפעילות של החברה או איזה מהתאגידים המוחזקים או הפסקה של פעילות קיימת של החברה (נכון לאותו מועד);

140.4. אישור חריגה של 15% או יותר (במצטבר) מתקציב הנהלה וכלליות המאושר לשנה

הרלבנטית;

- 140.5. אישור העמדת מימון לחברה או לאיזה מהתאגידים המוחזקים על ידי בעלי המניות וקביעת אופן ומועדי העמדת המימון כאמור;
- 140.6. אישור גיוס או קבלת חוב והלוואות על ידי החברה או התאגידים המוחזקים מצדדים שלישיים (לרבות באמצעות הנפקת אגרות חוב או חוב אחר על ידי החברה), אשר לגביו מתקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים: (א) בעקבות קבלת ההלוואה, שיעור ההון העצמי של החברה יפחת מ- 15% מסך המאזן המאוחד של החברה (בניכוי מקדמות מלקוחות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בעסקאות קומביניציה (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים); (ב) לפי תנאי ההלוואה חלות מגבלות על חלוקות דיבידנדים או פירעון הלוואות בעלים, למעט מגבלות כאמור המותנות בתנאים מקובלים (כגון עמידה ביחסי כיסוי, היעדר הפרה וכד'); או (ג) המלווה אינו בנק, חברת ביטוח או גוף מוסדי אחר, ובלבד שאישור כאמור לא ימנע אלא מטעמים סבירים; והכל - למעט הוראות משיכה מהסכמי מימון קיימים למועד ההשלמה או הוראות משיכה מכוח סכמי מימון חדשים שאושרו ברוב הנדרש לפי תקנה זו;
- 140.7. הגדלת מספר חברי הדירקטוריון או שינוי הרכב חברי הדירקטוריון או שינוי מפתח מינוי הדירקטורים;
- 140.8. מינוי או החלפת רואה החשבון המבקר של החברה או איזה מהתאגידים המוחזקים, ככל שאינו אחד מ- 4 משרדי רוה"ח הגדולים בישראל ("Big-4");
- 140.9. שינוי שיטת החשבונאות או שיטת ניהול הספרים לפיו פועלת החברה או איזה מהתאגידים המוחזקים (למעט ככל הנדרש על פי הדין ולמעט שינוי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ועל פי הנדרש מכוח תקנות שהוצאו על פי חוק ניירות ערך);
- 140.10. שינויים במבנה ההון או במסמכי התאגדות או כל פעולה המשנה את החזקותיהם של בעלי המניות ו/או הזכויות הצמודות למניות ו/או הקצאת מניות או ניירות ערך אחרים לבעלי המניות או לצדדים שלישיים, שינוי מבני או ארגון מחדש, והכל למעט העברת החזקות במניות החברה המותרת בהתאם לתנאי תקנון זה והסכם בעלי המניות של החברה;
- 140.11. תיקון תקנון זה אשר יביא לסתירה או אי התאמה עם הוראות הסכם בעלי המניות, לרבות שינוי הזכויות הצמודות למניות החברה;
- 140.12. קביעה ו/או שינוי זכויות חתימה בחברה ובתאגידים המוחזקים, ככל שיידרשו פחות מ- 2 חתימות לכל דבר ועניין או לעניינים מסוימים;
- 140.13. קבלת החלטה לעניין הנפקה ראשונה לציבור של מניות או ניירות ערך אחרים, לרבות במסגרת השלמת עסקת מיזוג/החלפת מניות עם תאגיד מדווח אחר; וכן
- 140.14. קבלת החלטה בדבר הפסקת פעילות, מיזוג, פירוק מרצון, הקפאת הליכים, הסדר עם נושים, הסדר עם בעלי מניות או הליך חדלות פירעון אחר.

המנהל הכללי

141. המנהל הכללי ימונה ויפוטר בידי הדירקטוריון ורשאי הדירקטוריון למנות יותר ממנהל כללי אחד.
142. המנהל הכללי יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו ויהיו לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.
- המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו. האישור יכול שיהיה כללי ומראש.

143. על פי החלטת הדירקטוריון, יועברו סמכויות הנתונות למנהל הכללי לסמכות הדירקטוריון, הכל לענין מסוים או לפרק זמן מסוים.
144. הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לענין מסוים. אם המנהל הכללי לא קיים את ההוראה, רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו.
145. (א) המנהל הכללי יודיע ליושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי על כל עניין חריג שהוא מהותי לחברה, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון. לא היה לחברה יושב ראש דירקטוריון או שנבצר ממנו למלא תפקידו, יודיע המנהל הכללי כאמור לכל חברי הדירקטוריון.
- (ב) יושב-ראש הדירקטוריון רשאי, מיוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה.
- (ג) הצריכו הודעה או דין וחשבון כאמור פעולה של הדירקטוריון, יזמן יושב-ראש הדירקטוריון ללא דיחוי ישיבה של הדירקטוריון לצורך דיון בהודעה או החלטה על נקיטת הפעולה הנדרשת.

מזכיר

146. הדירקטוריון רשאי למנות מזכיר לחברה ולקבוע את סמכויותיו ותפקידיו. מזכיר, אם ימונה, יהיה כפוף לדירקטוריון וידווח לו.

נושאי משרה

147. המנהל הכללי יהיה רשאי מזמן לזמן למנות לחברה נושאי משרה (למעט דירקטורים ומנהל כללי) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שהמנהל הכללי ימצא לנכון מזמן לזמן, וכמו כן יהיה המנהל הכללי רשאי להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מהנזכרים מזמן לזמן ובכל זמן, לפי שיקול דעתו המוחלט.
148. המנהל הכללי יוכל לקבוע, כפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על-ידו כאמור. תנאי כהונתם של נושאי המשרה יקבעו בהתאם לאמור בחוק החברות.

המבקר הפנימי

149. כל עוד הדין יחייב זאת, דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת.
150. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק ונוהל עסקים תקין.
151. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון או אם נקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה, כפי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה כאמור.
152. המבקר הפנימי יגיש לאישור הדירקטוריון הצעה לתוכנית עבודה שנתית או תקופתית והדירקטוריון יאשר אותה בשינויים הנראים לו.

רואה החשבון המבקר

153. רואה החשבון המבקר, אחד או יותר, יתמנו בכל אסיפה שנתית וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל למנות רואה חשבון מבקר שימש בתפקידו לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה.

154. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראת חוק החברות.
155. כל פעולה שנעשתה על ידי רואי חשבון מבקרים של החברה תהיה בעלת תוקף כלפי כל אדם העוסק בתום לב עם החברה, למרות פגם במנויים או בהכשרתם של רואי החשבון המבקרים.
156. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי העסקתו של ר"ח המבקר. ועדת הביקורת או הוועדה שמינתה החברה לבחינת דוחותיה הכספיים לפי הוראות חוק החברות, ככל שמינתה, תבחן את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ותביא המלצותיה לפני הדירקטוריון.
157. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי ההתקשרות של רואה החשבון המבקר עבור השירותים הנוספים, לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפיו.

תוקף פעולות

158. 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 הוועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.
159. נושא משרה אשר לו עניין אישי בפעולה של החברה יגלה לחברה, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור הפעולה את מהות ענינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.

קרנו הון

160. הדירקטוריון רשאי, בכל מועד, להפריש מתוך יתרת הרווח שבספרי החברה סכומים, כפי שימצא לנכון, כקרן שמורה לחלוקת דיבידנדים, לחלוקת מניות הטבה, לרכישת ניירות ערך בחברה או לכל מטרה אחרת שיראה לנכון. כמו כן יהיה הדירקטוריון רשאי להורות על אופן הניהול והשימוש בסכומי כל קרן או חלק ממנה, לרבות שימוש בסכום קרן או בכל חלק ממנו בעסקי החברה, מבלי להיות חייב להחזיק אותם בנפרד משאר נכסי החברה.
161. הדירקטוריון רשאי מעת לעת, בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון זה, לשנות את יעוד השימוש בסכומי כל קרן הון, מכל סוג שהוא, או את אופן ניהולם.

חלוקת דיבידנד ומניות הטבה

162. החלטת החברה על חלוקה תתקבל בדירקטוריון החברה, ובכפוף למגבלות על פי דין.
163. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי דיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים, או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובלבד שהחלטות בדבר חלוקת דיבידנד תעשנה בכפוף לכל דין ובכפוף להוראות הסכם בעלי המניות בדבר סדר התשלומים והחלוקות לבעלי המניות.
164. בכפוף לכל זכויות מיוחדות או מוגבלות המוענקות למניות כלשהן, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לסכום ההון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות, וזאת מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.
165. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד, למעט אם הדין מתיר אחרת.
166. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עכבון או שיעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל

זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורות בגינם יש לחברה עכבון או שיעבוד.

167. העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה ההעברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.

168. אם החליט הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד, כולו או חלקו, בדרך של הקצאת מניות בחברה בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב וחלוקת המניות האמורות בין הזכאים לדיבידנד, תהפוך החברה להון מניות חלק מרווחיה שבגינם יחולק הדיבידנד, בסכום השווה להפרש בין הערך הנקוב של המניות האמורות לבין התמורה בגינן.

169. הדירקטוריון רשאי להחליט, מעת לעת, כי כל או חלק מיתרת רווחי החברה, מסכום יתרת חשבון פרמיה על מניות, מיתרת הסכום בקרן הון מכל סוג שהוא הנמצאת ביתרת זכות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי של החברה, יהפכו לחלק מהון המניות בחברה ויחשבו כסילוק מלא (בסכום, עליו יורה הדירקטוריון, אשר לא יפחת מערכן הנקוב) של מניות הטבה מסוגים ובמספר שקבע הדירקטוריון. מניות ההטבה כאמור יוקצו, ללא תמורה, לבעלי המניות בחברה שהיו זכאים לקבל את הסכום שהפך להון מניות לצורך חלוקת מניות ההטבה אילו חולק הסכום האמור בדרך של דיבידנד מזומן ולפי אותו היחס.

170. הדירקטוריון יהיה רשאי, מעת לעת, להעביר לבעלי ניירות ערך שהקצתה החברה, אשר ניתנים להמרה או למימוש במניות החברה, מניות הטבה או דיבידנדים או זכויות שיחולקו על ידי החברה כאילו מומשו או הומרו ניירות ערך אלו למניות לפני ביצוע ההעברה האמורה, הכל בכפוף לתנאי ניירות הערך האמורים ולהתחייבויות שנטלה החברה כדין בגינם.

171. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.

172. אם לא נתנו הוראות אחרות, 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.

173. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן היחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום וכדומה.

174. הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע ייעודן של קרנות אלה.

175. לשם חלוקת מניות הטבה, רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר ולבצע התאמות, לרבות להחליט כי לא יחולקו שברי מניה, להוציא תעודות בגין כמות מצטברת של שברי מניות, להחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות, או כי שברים שערכם פחות מסכום שייקבע (ואם לא נקבע אזי שסכומם פחות מ- 50 ש"ח) לא יובאו בחשבון לשם ביצוע התאמות כאמור.

176. הדירקטוריון רשאי, מעת לעת ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין, לפנות לבית המשפט המוסמך על מנת שיאשר ביצוע חלוקה שלא מקיימת את מבחן הרווח, ובלבד ששוכנע שלא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

חתימה בשם החברה

177. זכויות החתימה בשם החברה תקבענה על ידי דירקטוריון החברה, בין אם באופן כללי, בין אם לסוג של עניינים ובין אם לעניין מסוים, ובכפוף להוראות תקנה 140 לעיל. כל חתימה בשם החברה תהיה מלווה בשמה של החברה. מורשי החתימה אינם חייבים להיות דירקטורים בחברה.

פרוטוקולים

178. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של וועדות הדירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.

179. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים:

- (א) המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה;
- (ב) שמות הנוכחים, ואם הם מיופי כוח או חליפים, שמות מייפי הכוח או הממנים ובאסיפת בעלי מניות, כמות המניות מכוחם מתקיימת הצבעה וסוגן;
- (ג) תמצית הדיונים, מהלך הדיונים וההחלטות שנתקבלו;
- (ד) הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון לוועדות של הדירקטוריון או למנהל הכללי;
- (ה) מסמכים, דו"חות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו או צורפו.

180. פרוטוקול כזה של אסיפה כללית, שנחתם בידי יושב ראש האסיפה ישמש ראיה לכאורה לאמור בו. פרוטוקול ישיבת דירקטוריון או ועדת דירקטוריון שאושר ונחתם על-ידי הדירקטור שניהל את הישיבה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

181. מרשם הפרוטוקולים של האסיפות הכלליות יהיה פתוח לעיון בעלי מניותיה של החברה בכל עת סבירה והעתק ממנו ישלח לכל בעל מניה שיבקש זאת, הכל בכפוף לנהלים שיקבע הדירקטוריון מעת לעת בדבר המועדים בהם יהיה המרשם פתוח לעיון כאמור (לרבות בדבר תקופות בהם יסגר המרשם), בדבר אימות זהותו של בעל מניה ובדבר אגרה שתשלומה ידרש בעוד עיון או משלוח כאמור.

מרשמים

182. החברה תנהל מרשם בעלי מניות, מרשם ניירות ערך ומרשם דירקטורים ותרשום בו את הפרטים הנדרשים בהתאם להוראות הדין.

183. המנהל הכללי ימלא את כל ההוראות של חוק החברות בקשר לרישום שעבודים ובקשר להחזקה וניהול של מרשם הדירקטורים, מרשם בעלי המניות, מרשם בעלי מניות נוסף, מרשם בעלי מניות מהותיים, ופנקס השעבודים.

184. כל ספר, מרשם, פנקס ורישום שהחברה חייבת לנהל על פי חוק החברות או על פי תקנון זה, ינוהלו על ידי רישום בספרים רגילים, או באמצעים אלקטרוניים, כפי שיחליט המנהל הכללי, ובלבד שלזכאים לעיין בהם תהיה אפשרות לקבל העתקים מן המסמכים.

185. בכפוף להוראות כל דין, דירקטוריון החברה רשאי לקבוע מועד קובע (RECORD DATE) לצורך הזכאות לקבל הזמנות לאסיפות כלליות, להשתתף ולהצביע בהן ולצורך קביעת הזכאות לדיבידנד, מניות הטבה, השתתפות בהצעה בדרך של זכויות וכל זכאות נוספת, ובלבד שמועד זה לא יעלה על 21 ימים לפני מועד הכינוס של האסיפה הכללית או לפני המועד שבו יהיו זכאים בעלי המניות לזכויות האחרות המפורטות בתקנה זו.

186. החברה רשאית להשמיד בקשות לשינוי המרשם לאחר תום 7 שנים משינוי המרשם לפיהן, ויניחו לכאורה כי כל הבקשות לשינוי המרשם היו בעלות תוקף מלא ושכל פעולה שנעשתה מכוחם או בגינם היתה כדין.

הודעות

187. בכפוף לאמור בהוראות תקנון זה, הודעה של החברה לבעל מניה יכול שתימסר לידי בעל המניה במסירה ביד או על ידי משלוח בדואר רשום או בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, והכול לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה לשם משלוח הודעות אליו, או, אם לא מסר כתובת כזו, לפי כתובתו הרשומה בישראל. אם נשלחה הודעה בפקסימיליה תחשב ההודעה כאילו נמסרה במועד שיגורה ובלבד שהחברה תציג אישור "נתקבל" על גבי שגר הפקסימיליה. נשלחה הודעה בדואר רשום, תחשב ההודעה כאילו נמסרה כדין לבעל המניה תוך 5 ימים מעת משלוחה אליו, אם נמסרה לו ביד, תחשב כאילו נמסרה כדין בעת מסירתה ואם נשלחה בדואר אלקטרוני תחשב כאילו נמסרה במועד שליחתה על ידי החברה, ובלבד שנתקבל אישור על קבלתה בדואר אלקטרוני כאמור.
188. הודעה בדבר כל אסיפה כללית תימסר כמפורט בתקנון זה לעיל, לרבות לאנשים שיש להם זכות במניה עקב פטירה או פשיטת רגל של בעל מניות או במקרה של בעל מניה שהינו תאגיד - במקרה של כינוסו או פירוקו, לאחר רישום הכונס או המפרק, לפי העניין, כבעלי המניה במרשם בעלי המניות.
189. החברה רשאית ליתן הודעה לשותפים במניה על ידי הודעה לשותף ששמו הוזכר ראשונה במרשם בעלי המניות לגבי אותה מניה.
190. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה על פי הוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגלו או פירוקו של אותו בעל מניה (אם החברה ידעה על כך ואם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות במרשם, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא מספיקים לגבי כל אדם הטוען לזכות באותן מניות.

פירוק החברה

191. בכפוף להוראות סעיף 1(319) לפקודת החברות, האסיפה הכללית רשאית לקבל החלטה בדבר פירוקה של החברה, ובלבד שהחלטה כאמור תתקבל ברוב הנדרש לפי תקנה 142 לעיל או ברוב הנדרש לפי דין, ככל שהינו גבוה יותר.
192. 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:
- (א) המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן - "הנכסים העודפים").
- (ב) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו-ראטה לערך הנקוב של המניות.
- (ג) 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 בפיקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.
193. במידה ובשעת פירוק, הנכסים העומדים לחלוקה בין בעלי המניות יספיקו ליותר מאשר תשלום מלוא ההון הנפרע בתחילת הפירוק, יחולק העודף בין בעלי המניות באופן יחסי להון הנפרע שצריך היה להיפרע בתחילת הפירוק בהתאם למניות המוחזקות בידיהם. תקנה זו לא תפגע בזכויות בעלי מניות שהוצאו בתנאים מיוחדים (לצורך חלוקת רכוש החברה בעת פירוק לא יילקחו בחשבון תשלומים שיעשו, אם יעשו, עבור פרמיה על המניות).

194. בכל מקרה של מכירת נכסי החברה, רשאים הדירקטורים (או המפרקים במקרה של פירוק – אם הוסמכו לכך בהחלטה שהתקבלה על ידי האספה הכללית ברוב הנדרש על פי תקנה 142 לעיל או על פי דין, ככל שהרוב הנדרש על פי דין גבוה יותר), לקבל מניות נפרעות במלואן או בחלקן, אגרות חוב או כל בטחונות של חברה אחרת בין ישראלית ובין זרה, בין שקיימת ובין בתהליכי יסוד לשם קניית נכסי החברה בשלמותם או בחלקם, והדירקטורים או המפרקים רשאים לחלק בעין כאלה מניות או אגרות חוב או בטוחות או כל רכוש אחר של החברה בין בעלי המניות בלי מימושם, או רשאים להפקידם בנאמנות עבורם.

195. פטור ביטוח ושיפוי

195.1 פטור מאחריות

החברה רשאית, בהחלטה שתתקבל באופן הקבוע בחוק החברות, לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה. למרות האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות).

195.2 ביטוח אחריות

בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית, בהחלטה שתתקבל באופן הקבוע בחוק החברות, להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל הוצאות משפט סבירות וכן חבות כספית שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה (או בחברה בת או קשורה של החברה), כולה או מקצתה, בכל אחת מאלה:

- (א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;
- (ב) הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;
- (ג) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה;
- (ד) תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך או בשל הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך לפי פרקים ח'3, ח'4, או ט'1 לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת וכן הליך לפי סימן ד' לפרק רביעי לחלק התשיעי לחוק החברות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;
- (ה) הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר להליך לפי חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988 ("חוק ההגבלים העסקיים") שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.
- (ו) הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו.
- (ז) כל חבות אחרת הניתנת לביטוח על פי דין.

ככל שחווה הביטוח הנוכח בתקנה זו יכסה את אחריותה של החברה, תהא לנושא המשרה זכות קדימה, על פני החברה, בקבלת תגמולי הביטוח.

לעניין תקנה זו - "נושא משרה" כהגדרתו בחוק החברות, בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), לרבות הגדרת 'נושא משרה בכירה' בחוק ניירות ערך, וכן כל חוק אחר החל על נושאי המשרה בעת מילוי תפקידם בחברה או בעת כהונתם בתאגיד אחר מטעם החברה.

(א) בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית, בהחלטה שתתקבל באופן הקבוע בחוק החברות, לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה :

(1) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט ;

(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 שנחקרה בו חקירה פלילית"
- כהגדרתו בסעיף 260(א1)(א) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת ;

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - כהגדרתה בסעיף 260(א1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

(3) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחוייב 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) הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סברות ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו.

(5) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52דנ(א1)(א) לחוק ניירות ערך.

(6) כל מעשה או מחדל אחר שניתן לשפות נושא משרה בגינו על פי דין.

(ב) סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה וכן לכל עובד שדירקטוריון החברה יחליט להעניק לו כתב שיפוי, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו על ידי החברה, לא יעלה במצטבר על הסכום השווה לגבוה מבין (א) שיעור של עשרים וחמישה אחוז (25%) מסך ההון העצמי של החברה לפי דוחותיה האחרונים של החברה, המבוקרים או המסוקרים, לפי העניין, כפי שיהיו במועד הגשת תשלום השיפוי ; או (ב) 50 מיליון ש"ח, וזאת לכל אחד מנושאי המשרה או העובדים ולכולם ביחד, למקרה ובמצטבר לכל המקרים.

(ג) החברה תהא רשאית ליתן מראש התחייבות לנושא משרה לשיפוי, בכפוף לאפשרות החברה לשפות נושא משרה בה בהתאם להוראות כל דין ("התחייבות לשיפוי"). ההתחייבות לשיפוי תהא לכל אחד מהמקרים הבאים :

(1) כמפורט בתקנה 195.3(א1) לעיל, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצויינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבו וכן, הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

(2) אירועים כמפורט בתקנות 195.3 (א) (2) - (6) לעיל.

(ד) החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד וזאת באופן חלקי או מלא כפי שתבחר.

(ה) החברה רשאית להתחייב כלפי עובד החברה לרבות כלפי נושא משרה בחברה שאינו דירקטור בה, המכהן או שכיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין ("דירקטור בחברה אחרת"), לשפותו בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף (א) לעיל, שתוטל עליו בשל פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה האחרת, ובלבד שההתחייבות תוגבל לסוגי אירועים שלדעת הדירקטוריון ניתן לצפותם, בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום שהדירקטוריון קבע כי הוא סביר בנסיבות העניין.

(ו) מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 195.3 (ה) לעיל, החברה רשאית לשפות דירקטור בחברה האחרת בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף (א) לעיל, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה אחרת.

195.4 אין בכוונת ההוראות דלעיל, ולא יהיה בהן, כדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח, או לעניין מתן פטור או שיפוי:

(א) בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה, או דירקטור בחברה אחרת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עובדים, קבלנים או יועצים.

(ב) בקשר לנושא משרה בחברה או דירקטור בחברה אחרת, ככל שהביטוח, הפטור או השיפוי אינם אסורים לפי כל דין.

195.5 הוראות תקנה 195 לעיל תחולנה גם על דירקטור חליף.

חיוב החברה

196. (א) חתימתו של כל אדם שימונה מדי פעם בפעם על ידי הדירקטוריון באופן כללי או למקרה מיוחד בין בעצמו ובין ביחד עם אנשים נוספים, ביחד עם חותם או חותמת החברה או לצד שמה המודפס תחייב את החברה.

(ב) רשאי הדירקטוריון לקבוע זכויות חתימה נפרדות לגבי עסקים שונים של החברה ולגבי גובה הסכומים לגביהם מוסמכים האנשים לחתום.

שינוי תקנון

197. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית.

198. על אף האמור בתקנה 197, מקום בו הוראה בתקנון זה קובעת רוב כלשהו הנדרש לשם קבלת החלטה בדירקטוריון או באסיפה הכללית, לא ניתן יהיה לשנות או לתקן הוראה זו, אלא בדרך של החלטה שנתקבלה בדירקטוריון או באסיפה הכללית, לפי העניין, ברוב הקבוע באותה הוראה.

* * *

פרק 11 - חתימות

החברה 11.1

רס אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

הדירקטורים 11.2

רמי בסירטמן

דורון ממרוד

דניאל ברנשטיין
