



מניף שירותים פיננסיים בע"מ

(החברה)

תשקיף להשלמה

הנפקה ראשונה לציבור

של

18,200,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת של החברה ("המניות המוצעות" או "ניירות הערך המוצעים", לפי העניין).

המניות המוצעות על פי תשקיף זה, תוצענה למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 ("משקיעים מוסדיים" ו-"תקנות ההצעה", בהתאמה), בדרך של הצעה לא אחידה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות הערך") ובתקנות ההצעה, ב-91,000 יחידות (כל אחת מהיחידות תקרא להלן: "יחידה"), ובמחיר אחיד ליחידה כאמור בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כשהרכב ומחיר כל יחידה הינם כדלקמן:

מחיר	הרכב היחידה
2,200 ש"ח	200 מניות רגילות במחיר של 11.00 ש"ח למניה
2,200 ש"ח (*)	סה"כ המחיר ליחידה

(*) כל היחידות תימכרנה לניצעים המוסדיים במחיר ליחידה הנקוב לעיל ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה, ככל שיהיו).

החברה תהיה רשאית להציע עד 30% מהמניות המוצעות על פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל הזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.4 בפרק 2 לתשקיף.

היה ותבוטל הנפקת המניות המוצעות מסיבה כלשהי, המניות המוצעות לא תוקצינה למזמינים ולא תירשמנה למסחר בבורסה.

ההצעה על פי תשקיף זה היא הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (Initial Public Offering) ותבצע על פי התשקיף וההודעה המשלימה שתפורסם מכוחו כמפורט לעיל ולהלן.

רישומם למסחר של ניירות ערך לפי תשקיף זה מותנה בפיזור מזערי, שווי ושיעור החזקות ציבור אשר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה. לפרטים ראו סעיף 2.9 בפרק 2 לתשקיף זה.

לאחר פרסום תשקיף זה תפרסם החברה הודעה משלימה על פי סעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ועל פי תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007 ("ההודעה המשלימה" ו-"תקנות ההודעה המשלימה", בהתאמה). במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ההצעה והמועד שבו תחל התקופה לגשת הזמנות על פי תשקיף זה. ההודעה המשלימה תפורסם והמכרז הציבורי על מחיר היחידה ייערך, ככל שיערך, לא מוקדם מחמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף.

פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת המניות המוצעות על פי תשקיף זה 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 11(א)(1) עד (3) לתקנות ההודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת המניות המוצעות לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, תובטח במלואה או בחלקה בהתחייבות חיתומית, הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה¹. בהתאם לתקנה זו, עם פרסום ההודעה המשלימה בכוונת החברה לפעול לקבלת התחייבות בלתי חוזרת לרכישת מניות החברה ממספר

¹ לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, הצעה לא אחידה תובטח בחיתום של לפחות 25% מניירות הערך המוצעים לפי תשקיף זה.

משקיעים מוסדיים, בהתאם לתנאי ההצעה על פי תשקיף זה. בכוונת החברה להתקשר עם קונסורציום חתמים בראשות דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ (להלן: "החתמים") בהסכם חיתום והפצה להעמדת חיתום להנפקה. בהתאם לכך, ובכפוף להתקשרות בהסכם, החתמים יחתמו על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו המניות המוצעות ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף וחתימה כאמור תהווה תנאי לפרסום ההודעה המשלימה. יודגש, כי החברה אינה מחויבת להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים וההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף בכפוף לחתימת הסכם חיתום (ככל שייחתם). לפרטים נוספים ראו סעיף 2.14 לפרק 2 לתשקיף זה. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, פרטי הסכם החיתום, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז.

עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים אודות המניות המוצעות, פרטי ההצעה, אופן הצעת המניות המוצעות וההודעה המשלימה, ראו פרק 2 לתשקיף.

לאחר השלמת ההנפקה של ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה, תהפוך החברה לחברה ציבורית, כמשמעותה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

ככל שיתקיים מכרז לציבור, החברה תפרסם, במסגרת ההודעה המשלימה, את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז.

ביצוע הצעת ניירות ערך לפי תשקיף זה מותנה בכך, שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה) ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור). נכון למועד התשקיף לא נקבעה כמות יחידות מינימאלית, אף שיתכן שזו תיקבע במסגרת ההודעה המשלימה.

סך של 82,010 אלפי ש"ח שיתקבל מתמורת ההנפקה ישמש לפירעון חובותיה של החברה למבטח שמיר פיננסים בע"מ (אשר הינה בעלת השליטה בחברה) ודיסקונט קפיטל בע"מ ("בעלי המניות המשקיעים") בגין תשואת הסיכון (כמפורט בסעיף 8.5.1. להלן). סך של 268 אלפי ש"ח שיתקבל מתמורת ההנפקה ישמש לפירעון פירעון הלוואות בעלים שניתנו לחברה על ידי בעלי המניות המשקיעים, לרבות בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות השימוש בכספי תמורת ההנפקה, ראו סעיפים 5.2 ו-8.5.1 לתשקיף. יובהר כי הסכומים לעיל הינם סכומים הנכונים למועד התשקיף, והסכומים שייפרעו בפועל מתמורת ההנפקה יהיו סכומים מעודכנים כפי שיהיו במועד הפירעון בפועל אשר יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

ביחד עם

תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו תהא החברה רשאית להנפיק ניירות ערך מסוגים שונים, בכפוף להוראות הדין, לרבות מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ("מניות רגילות"), אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות החברה או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי ("ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף").

הצעת ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

התשקיף להשלמה ותשקיף המדף, יחדיו, ייקראו להלן: "התשקיף".

דירקטוריון החברה קבע מדיניות לחלוקת דיבידנד בשיעור של 50% מרווחי החברה לאותה שנה וזאת מבלי לגרוע מיתרת הרווחים הצבורה כמפורט בתשקיף זה. יחד עם זאת, חלוקת הדיבידנד בפועל כפופה לאמות מידה נוספות אשר נקבעו בתנאים המסחריים של הגורמים המממנים עימם בכוונת החברה להתקשר בהסכמים מחייבים, ובכלל זה שמירת הון מינימלי (כאחוז מהמאזן ואבסולוטית) וחלוקת דיבידנדים אך ורק מרווחיה השוטפים של החברה לשנת 2020 ואילך. לפרטים נוספים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ראו סעיף 6.5 לתשקיף.

במסגרת פעילותה העסקית, חשופה החברה למגוון גורמי סיכון, אשר המהותיים ביניהם הינם: הרעה משמעותית במצב המשק הישראלי, תנודות בשוק הנדל"ן, מגבלות מימון, סיכונים נזילות ומקורות מימון, תלות באנשי מפתח והתמקדות במימון תחום הנדל"ן למגורים. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון אליהם חשופה פעילותה של החברה, ראו סעיף 6.19 בפרק 6 לתשקיף.

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

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 30 בנובמבר, 2020

תוכן העניינים

1-א	פרק 1 - מבוא	
1-א	1.1 הגדרות	
1-א	1.2 כללי	
2-א	1.3 היתרים ואישורים להצעה הראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה	
3-א	1.4 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	
3-א	1.5 הון החברה	
1-ב	פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך	
1-ב	2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור ותנאיהם	
2-ב	2.2 הצעה לא אחידה של ניירות הערך	
2-ב	2.3 תנאי ניירות הערך המוצעים	
2-ב	2.4 תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה	
2-ב	2.5 תיאור ההצעה לציבור - הצעה לא אחידה של מניות	
4-ב	2.6 חיתום והפצה	
4-ב	2.7 נותני שירותים נוספים	
5-ב	2.8 מכתבי הקצאה ותעודות	
5-ב	2.9 רישום למסחר בבורסה	
6-ב	2.10 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	
7-ב	2.11 הימנעות מדילול הון	
7-ב	2.12 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף	
11-ב	2.13 הודעה משלימה	
12-ב	2.14 חיתום, ריכוז והפצה	
15-ב	2.15 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	
15-ב	2.16 עמידה בהוראות סעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981	
1-ג	פרק 3 - הון החברה	
1-ג	3.1 הון המניות של החברה טרם השלמת ההנפקה	
1-ג	3.2 שינויים שבוצעו בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף זה	
1-ג	3.3 המחזיקים בניירות ערך של החברה	
3-ג	3.4 תוכנית אופציות לא סחירות	
5-ג	3.5 בעלת השליטה בחברה	
5-ג	3.6 הסכמים בין בעלי מניות בחברה	
7-ג	3.7 חסימת ניירות ערך	
1-ד	פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	
1-ד	4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה	
1-ד	4.2 הבהרות	
5-ד	4.3 הסדרים בתקנון החברה הנוגעים להוראות חוק החברות	
7-ד	נספח א' – תקנון החברה	
1-ה	פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה	
1-ה	5.1 תמורת ההנפקה הצפויה לתשקיף להשלמה	
1-ה	5.2 ייעוד תמורת ההנפקה מכוח תשקיף המדף	
1-ה	5.3 סכום מינימאלי	
1-ה	5.4 תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף	
2-ה	5.5 חיתום	

פרק 6 - תיאור עסקי החברה ופעילותה	1-ו
חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	1-ו
6.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1-ו
6.2 תחום הפעילות	1-ו
6.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	1-ו
6.4 מבנה החזקות בחברה	1-ו
6.5 חלוקת דיבידנדים	2-ו
חלק שני - מידע אחר	3-ו
6.6 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	3-ו
6.7 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	3-ו
חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	9-ו
6.8 העמדת מימון ליזמים בתחום הנדל"ן	9-ו
חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה	33-ו
6.9 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	33-ו
6.10 הון אנושי	33-ו
6.11 נכסים לא מוחשיים	34-ו
6.12 הון חוזר	34-ו
6.13 מימון	35-ו
6.14 מיסוי	42-ו
6.15 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	42-ו
6.16 הסכמים מהותיים	43-ו
6.17 הליכים משפטיים	43-ו
6.18 יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי להתפתחות בשנה הקרובה	43-ו
6.19 דיון בגורמי סיכון	44-ו
6.20 פרטים על חברות בנות וחברות קשורות	47-ו
6.21 דוחות דירקטוריון	47-ו
פרק 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	1-ז
7.1 דירקטוריון החברה	1-ז
7.2 נושאי משרה בכירה	3-ז
7.3 דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים	5-ז
7.4 פרטים נוספים	5-ז
7.5 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	5-ז
7.6 מורשי חתימה עצמאיים	5-ז
פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	1-ח
8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	1-ח
8.2 תנאי ההעסקה והכהונה של נושאי המשרה הבכירה	2-ח
8.3 גמול דירקטורים	7-ח
8.4 בעלי השליטה בחברה	7-ח
8.5 עסקאות עם בעלי שליטה	8-ח
8.6 פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה	10-ח
8.7 מנגנון עסקאות זניחות	11-ח
8.8 מדיניות תגמול לנושאי משרה	12-ח
8.9 תכנית אופציות	12-ח
8.10 החזקת ניירות ערך של החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	12-ח
נספח א' – כתב פטור	13-ח
נספח ב' – כתב שיפוי	14-ח
נספח ג' - מדיניות תגמול	15-ח

ט-1	פרק 9 - דוחות כספיים
ט-1	9.1 דוחות כספיים הנכללים בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה בדרך של הפנייה.....
ט-1	9.2 מכתב הסכמת רואה החשבון המבקר של החברה.....
ט-1	9.3 דוח אירועים.....

י-1	פרק 10 - פרטים נוספים
י-1	10.1 חוות דעת עורך דין.....
י-2	10.2 הוצאות הנפקה ואגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף להשלמה זה.....
י-2	10.3 עיון במסמכים.....

יא-1	פרק 11 - חתימות

פרק 1 - מבוא

1.1 הגדרות

בתשקיף זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת:

- **"דוח דירקטוריון"** - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, הנכלל בפרק 6 לתשקיף זה.
- **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- **"הדוחות הכספיים השנתיים"** - דוחותיה הכספיים של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 המצורפים בפרק 9 לתשקיף זה.
- **"הדוחות הכספיים לחציון הראשון לשנת 2020"** - דוחותיה הכספיים של החברה לחציון הראשון לשנת 2020 המצורפים בפרק 9 לתשקיף זה.
- **"הדוחות הכספיים"** - דוחותיה הכספיים השנתיים והדוחות הכספיים לחציון הראשון של החברה.
- **"החברה"** - מניף - שירותים פיננסיים בע"מ.
- **"המניות"** - מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב.
- **"התשקיף"** - תשקיף זה.
- **"חוק החברות"** - חוק החברות, התשנ"ט-1999.
- **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- **"תקנות דוחות תקופתיים ומידיים"** - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- **"תקנות הודעה משלימה"** - תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007.
- **"תקנות פרטי תשקיף"** - תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה) התשכ"ט-1969.

1.2 כללי

1.2.1. החברה התאגדה בישראל, ביום 30 במרץ 1999, כחברה פרטית על פי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983.

1.2.2. מיום הקמת החברה וכן למועד תשקיף זה, החברה עוסקת במתן אשראי ליזמים בתחום הנדל"ן והבנייה למגורים ובעיקר לצורך השלמת הון עצמי, לגביו התחייבו היזמים אל מול התאגיד הבנקאי המלווה את הפרויקט, כנגד בטוחות ושעבודים. לפרטים אודות פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף זה.

1.2.3. עם רישומן של מניות החברה למסחר בבורסה על פי תשקיף זה, תהפוך החברה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, וכן לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

ההצעה על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.

1.3. היתרים ואישורים להצעה הראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה

1.3.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעתם ולהנפקתם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, וכן לפרסום תשקיף זה.

1.3.2. **אין בהיתר 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.**

1.3.3. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר על-פי תשקיף להשלמה, לפיו, המניות הקיימות בהון החברה, המניות שיוקצו למנכ"ל החברה (בהתאם לתוכנית הקצאת מניות/אופציות לפי סעיף 102 לפקודה (בכפוף לאישור תכנית הקצאת המניות והאופציות על ידי מס הכנסה)) והמניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה, עומדות בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות שעל פיו ("אישור הבורסה לתשקיף להשלמה").

1.3.4. **אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה אישור לפרטים המובאים בתשקיף זה או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף זה או על המחיר בו הם יוצעו בתשקיף ו/או בהודעה המשלימה.**

1.3.5. רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה, כפוף לקיומם של דרישות הרישום של הבורסה לרבות קיום פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה וקיום שווי ושיעור מזערי של החזקות ציבור במניות המוצעות כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה, כמפורט בסעיף 2.9 לפרק 2 לתשקיף זה.

1.3.6. מתן אישור הבורסה לתשקיף להשלמה אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על פי הודעה משלימה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה ("הודעה משלימה"), לפי העניין, כמפורט בסעיף 2.9 בפרק 2 לתשקיף.

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

1.3.8. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.9 לפרק 2 לתשקיף זה.

עותק של תשקיף זה, וכן העתק של ההיתר לפרסומו, יוגשו לרשם החברות לא יאחר מיום העסקים הראשון לאחר תאריך התשקיף.

היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף 1.4

1.4.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף המדף זה. תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך על פיו תיעשה על פי דוחות הצעת מדף באשר יפורסמו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("דוח הצעת מדף" ו-"תקנות הצעת מדף", בהתאמה) בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

1.4.2. **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 שיוצעו על פי תשקיף המדף.**

1.4.3. החברה קיבלה מהבורסה אישור עקרוני המתייחס לרישומם למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף ("האישור העקרוני של הבורסה") ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף.

1.4.4. **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף, או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף.**

1.4.5. מתן האישור העקרוני של הבורסה אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, ורישומם למסחר של ניירות הערך יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף, אשר יפורסם בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

1.4.6. אין במתן האישור העקרוני של הבורסה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת המדף. 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 המדף.

הון החברה 1.5

1.5.1. הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון לתאריך תשקיף זה, וכן, הון המניות המונפק של החברה לאחר הנפקת המניות המוצעות נשוא תשקיף זה (בהנחה של היענות מלאה להצעה על פי תשקיף זה) והקצאת המניות למנכ"ל, הינם כדלקמן:

סוג המניות*	הון המניות הרשום של החברה לתאריך תשקיף זה*	הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך תשקיף זה ללא דילול (בדילול מלא) ¹	הון המניות המונפק והנפרע של החברה בסמוד לאחר ההנפקה על פי התשקיף זה ללא דילול (בדילול מלא) ²
מניות רגילות ללא ערך נקוב	100,000,000	40,160,000 (40,160,000)	58,360,000 (58,360,000)

* לאחר ביצוע שינויים בהון כמפורט בפרק 3 להלן.

1.5.2. מרכיבי ההון של החברה, נכון ליום 30 ביוני 2020, על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) לחציון הראשון לשנת 2020 הינם כמפורט להלן:

באלפי ש"ח	
1	הון מניות
48,200	עודפים
48,201	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
775	זכויות שאינן מקנות שליטה
48,976	סה"כ הון

לפרטים נוספים ראו הדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2020, המובאים בפרק 9 להלן.

1.5.3. נכון למועד התשקיף, אין לחברה ניירות ערך הניתנים למימוש או המרה למניות החברה³. הזכויות הנלוות למניות הרגילות מפורטות בפרק 4 לתשקיף זה. לפרטים נוספים בדבר הון המניות של החברה, לרבות ביחס לשינויים שחלו בהון המניות כאמור, ראו פרק 3 לתשקיף.

¹ נכון למועד התשקיף, לחברה אין ניירות ערך המירים למניות.
² בהנחה של היענות מלאה להצעה על פי תשקיף זה. כל המניות הרגילות הקיימות בהון המונפק של החברה, לרבות המניות שתונפקנה לפי תשקיף זה, תהיינה נפרעות במלואן. נכון למועד התשקיף, לחברה אין ניירות ערך המירים למניות.
³ ראו ה"ש מס' 2 לעיל.

פרק 2 - רישום למסחר ופרטי הצעת ניירות ערך

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה על ידי החברה, לציבור, תתבצע על פי תשקיף זה והודעה משלימה, וזאת מכוח תקנות הודעה משלימה. ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור על פי ההודעה המשלימה ככל ותפורסם כאמור.

המניות המוצעות על-פי תשקיף זה תוצענה למשקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ט-2007 ("תקנות ההצעה" ו-"הניצעים המוסדיים", בהתאמה) בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בתקנה 11(א) לתקנות ההצעה. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)1(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף. ההודעה המשלימה תפורסם, והמכרז הציבורי ייערך, ככל שייערך, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. ככל וההודעה המשלימה תפורסם ו/או המכרז ייערך, ככל שייערך, במועדים מאוחרים למועדים האמורים לעיל, תידרש החברה להגיש בקשה לתיקון תשקיף טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. ההצעה של המניות על-פי התשקיף וההודעה המשלימה תובטח בחלקה בחיתום ובהתאם, בכוונת החברה להתקשר עם קונסורציום חתמים בראשות דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ¹ (להלן: "דיסקונט חיתום") ולידר הנפקות (1993) בע"מ (להלן: "החתם המתמחר") (להלן ביחד: "החתמים"), הכל בהתאם לתקנה 11(א)1 לתקנות ההצעה וכמפורט בסעיף 5.5 לתשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.12 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות, בין היתר, על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה, תקנון והנחיות הבורסה ("הוראות הבורסה"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול האמור להלן:

(1) יחולו על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, הוראות הבורסה כפי שיהיו במועד ההודעה המשלימה;

(2) יפורט, במסגרת ההודעה המשלימה, השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה (לגבי המניות המוצעות) לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

2.1. ניירות הערך המוצעים לציבור ותנאיהם

2.1.1. החברה תציע לציבור בדרך של הנפקה, עד 18,200,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת, של החברה (לעיל ולהלן בפרק 2 זה, "המניות המונפקות" או "המניות המוצעות" או "ניירות הערך המוצעים").

2.1.2. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.10 להלן, בהתאם לסעיף 16(א)1(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, פרטי הסכם החיתום, התחייבויות משקיעים מוסדיים ושינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי המניות המוצעות.

¹ דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ הינה חברה פרטית בשליטת דיסקונט קפיטל בע"מ, בעלת עניין בחברה.

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

2.2. הצעה לא אחידה של ניירות הערך

המניות המוצעות, מוצעות בדרך של הצעה לא אחידה, כאמור בסעיף 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כפי שיפורט כדלקמן.

המניות המוצעות, יוצעו למשקיעים המוסדיים ב-91,000 יחידות ("היחידות"), בהצעה לא אחידה ובמחיר אחיד ליחידה, כשהרכב של יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

200 מניות רגילות, ללא ערך נקוב של החברה, במחיר של 11.00 ש"ח למניה: 2,200 ש"ח

סה"כ המחיר ליחידה: 2,200 ש"ח (*)

(*) כל היחידות תימכרנה לניצעים המוסדיים במחיר ליחידה הנקוב לעיל ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה, ככל שיהיו).

2.3. תנאי ניירות הערך המוצעים

המניות המוצעות, המניות שתוקצנה למנכ"ל והמניות הקיימות בחברה על-פי תשקיף זה תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. המניות המוצעות, המניות שתוקצנה למנכ"ל והמניות הקיימות בהון החברה תרשמנה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך ("החברה לרישומים") ותזכינה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על-ידי החברה לאחר תאריך התשקיף.

לתיאור הזכויות הנלוות למניות החברה, בהתאם להוראות תקנון החברה כפי שייכנס לתוקפו במועד השלמת ההנפקה לציבור על פי תשקיף זה ובכפוף לה, ראו פרק 4 לתשקיף.

2.4. תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה

השלמת ההצעה על פי תשקיף זה ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה, מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור), וכן בהתקיימות דרישות הבורסה. לפרטים ראו סעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 להלן.

2.5. תיאור ההצעה לציבור - הצעה לא אחידה של מניות

2.5.1. כללי

המניות המוצעות, יוצעו לציבור כאמור במסגרת מכרז בהצעה לא אחידה, ב-91,000 יחידות, באופן המפורט בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כאשר כל יחידה מכילה מספר שווה של מניות מוצעות.

לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, הצעה לא אחידה זו תובטח בחיתום ביחס של לפחות 25% מהמניות המוצעות לפי תשקיף זה, והניצעים בהצעה לא אחידה יהיו משקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה, ואולם החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו המניות המוצעות לניצעים בהצעה לא אחידה ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו

משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל - יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

2.5.2. התקופה להגשת בקשות

התקופות להגשת בקשות בהצעה הלא אחידה ובהצעה האחידה, ככל שייערך מכרז, על פי תשקיף זה, תפורטנה במסגרת ההודעה המשלימה.

2.5.3. התחייבות רכישה והתחייבויות מוקדמות

התחייבות רכישה ממשקיעים מוסדיים והתחייבות לחיתום – עם פרסום תשקיף זה בכוונת החברה לפעול לקבלת התחייבות בלתי חוזרת לרכישת מניות החברה ממספר משקיעים מוסדיים, בהתאם לתנאי ההצעה הלא אחידה על פי תשקיף זה ("התחייבות המוסדיים"). דבר קיומם של משקיעים מוסדיים שהצעותיהם תיענינה, ככל שתיענינה, לפני פרסום ההודעה המשלימה, יפורט במסגרת ההודעה המשלימה. כמו כן, בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים (כהגדרתם לעיל) להעמדת חיתום להנפקה ("התחייבות החתמים"). בהתאם לכך, יחתמו החתמים על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף וחתימה כאמור תהווה תנאי לפרסום ההודעה המשלימה. יובהר, כי נכון למועד התשקיף, ההתחייבות החיתומית טרם נכנסה לתוקף וההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף רק עם חתימת הסכם חיתום (ככל שייחתם).

במידה והחתמים יידרשו לממש את התחייבותם החיתומית על פי הסכם החיתום (ככל שייחתם), באופן כזה שלאחר רכישת ניירות הערך כתוצאה ממימוש כאמור יהפכו החתמים לבעלי ענין בחברה, כך שהחברה לא תעמוד בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לשווי ושיעור אחזקות ציבור מינימאליים הנדרשים מחברה חדשה מסוגה לצורך רישום מניותיה למסחר בבורסה, תתבטל ההנפקה וניירות הערך של החברה לא ירשמו למסחר.

התחייבות מוקדמת ממשקיעים מוסדיים - עובר למועד ההודעה המשלימה יפנו החברה והחתמים (המפורטים בסעיף 2.11 להלן) למשקיעים מוסדיים במטרה לקבל מהם הזמנות לרכישת היחידות המוצעות על-פי תשקיף זה. כל הזמנות המשקיעים המוסדיים בהצעה הלא אחידה תוגשנה לחתמים ולחברה על גבי טפסי הזמנה בנוסח שיישלח אליהם על ידי החתמים ותנקובנה במחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה ובמספר היחידות המבוקש לרכישה. ניתן יהיה להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל. בקשות המשקיעים המוסדיים לרכישת יחידות כאמור תהיינה בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את המניות שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה אשר שמו יפורט במסגרת ההודעה המשלימה ("רכז ההנפקה") את המחיר המלא, על-פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של המניות המוצעות שיוקצו לו עקב היענות על-פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה לבקשתו.

2.5.4. הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים

לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, היחידות המוצעות תוקצינה למזמינים בהצעה לא אחידה לפי שיקול דעתו של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה. במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות

שתוקצה לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו של חתם להצעה (בין שנמכרו לו על-ידי החתם המנוי בקבוצתו ובין שנמכרו לו על-ידי חתם או מפיץ אחר) או בקבוצת מפיץ או שהשקעותיהם מנוהלות על-ידי קבוצתו, על 5% מכמות היחידות שנמכרות בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור בידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם או המפיץ כאמור גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מכמות היחידות המוצעות. "קבוצת חתם" או "קבוצת מפיץ", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות ההצעה. כל היחידות תימכרנה למשקיעים במחיר אחיד ליחידה שהינו המחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה (להלן בסעיף זה: "המחיר האחיד"), ללא כל הנחה או הטבה מעבר לעמלות החתמים כפי שמפורטות בפרק זה ו/או כפי שתפורסמה בהודעה המשלימה.

2.5.5. הזמנת והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור

החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה. כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע, תהא לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לכל. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז לציבור כאמור לעיל, ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו ככל הניתן ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיווצרו כתוצאה מהעגול כאמור ירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע. סך כל המניות המוזמנות בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן:

(1) כאשר שווי המניות המוצעות למשקיעים שאינם מוסדיים נמוך מ-100 מיליון ש"ח - 15% מהכמות המוצעת;

(2) כאשר שווי המניות המוצעות למשקיעים שאינם מוסדיים הינו 100 מיליון ש"ח ומעלה - 25% מהכמות המוצעת.

2.5.6. ביום המסחר הראשון שלאחר השלמת המכירה, תודיע החברה בדוח מידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות הרכישה.

2.6. חיתום והפצה

הצעת המניות על פי תשקיף זה תתבצע בדרך של הצעה לא אחידה על-פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, וככזו תובטח ההצעה הלא אחידה בחיתום של לפחות 25% מההצעה. לפרטים בדבר כוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום, ראו סעיף 2.14 להלן. בכל מקרה בו קיימות התקשרויות עם חתמים נוספים לאלו המפורטים בתשקיף זה, יינתן גילוי במסגרת ההודעה המשלימה בדבר זהותם, עמלות החיתום שהם אמורים לקבל, עמידתם בתנאי כשירות, וכן פירוט בדבר הקשר בין חתמים למשקיעים מסווגים ובין החתמים לחברה ו/או לבעלי העניין בה, ככל שקיים.

2.7. נותני שירותים נוספים

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

2.8. מכתבי הקצאה ותעודות

- 2.8.1. הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה.
- 2.8.2. התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה, תקצה החברה למבקשים, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין המניות המוצעות לחברה לרישומים של החברה, כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על ידי רכז ההנפקה לחברה, ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה, כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.9 להלן.
- 2.8.3. יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת המניות המוצעות על שם החברה לרישומים טרם הועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה, תדווח החברה בסמוך למועד ההקצאה דיווח על שינויים בהון המונפק, בו מצוין כי טרם נתקבלה תמורת ההנפקה. עם קבלת תמורת ההנפקה במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה או בידי החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין המניות המוצעות לא ניתן לרושמן למסחר בבורסה.
- 2.8.4. תעודות המניות תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין, ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי המבקש של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.
- 2.8.5. בהתאם לאמור בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כל המניות הקיימות בהון החברה, המניות שתוקצנה למנכ"ל והמניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה תירשמנה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים. כמו כן, מניות חדשות שתנפיק החברה, לרבות מניות שתנבענה מהמרת ניירות ערך המירים למניות שתנפיק החברה, ככל שתנפיק, תירשמנה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים של החברה.

2.9. רישום למסחר בבורסה

- 2.9.1. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה לפיו תנאי ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, המניות שתוקצנה למנכ"ל והמניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף, עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו.
- 2.9.2. טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה ואת המניות הקיימות בהון החברה.
- תוך שני (2) ימי עסקים לאחר יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך האמורים. אישור הבורסה יהיה כפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.9 זה להלן.
- 2.9.3. על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, המניות שתוקצנה למנכ"ל החברה ושל יתר המניות הקיימות בהון המונפק של החברה ערב התשקיף, מותנה בכך ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה, לאחר הרישום למסחר, לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה.
- רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים מותנה בכך ששווי החזקות הציבור במניות

החברה לאחר הרישום למסחר (לרבות שווי החזקות הציבור הנובע מהנפקת ניירות הערך המוצעים) לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח, וששיעור החזקות הציבור לאחר הרישום למסחר יעמוד על לפחות 27.5%, בהנחה של היענות מלאה להצעה.

2.9.4. כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיות על פיו, מותנה רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה בפיזור מזערי כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות מאה (100) מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות. בסעיף זה "**מחזיק**" משמעו - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש כאמור לעיל, או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.9.5. על אף האמור לעיל, קיימת אפשרות, כי קודם למועד פרסום ההודעה המשלימה תתקשר החברה בהסכם עם עושה שוק, לפיו ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה, על פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה - חלק שלישי (פרק ט) וההנחיות על פיו. פעילות עושה השוק כפופה לקבלת אישור הבורסה. במסגרת ההודעה המשלימה תעדכן החברה האם בוצעה התקשרות עם עושה שוק ויפורטו תנאי ההתקשרות עמו. במקרה שבו תבוצע התקשרות כאמור, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות החברה שבסעיף 2.9.4 לעיל, מ-100 מחזיקים ל-35 מחזיקים.

2.9.6. לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.9 זה לעיל, תבוטל ההצעה, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו ולא ירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבו בגינם כספים מהמזמינים.

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

2.10. הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף

2.10.1. החברה והדירקטורים בחברה, מתחייבים בחתימתם על התשקיף (והחתמים), על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או שלא יכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות הערך, הפצתם ופיזורם בציבור ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות ערך על-פי התשקיף וההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף זה ובהודעה המשלימה.

2.10.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה (והחתמים), על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בס"ק 2.10.1 לעיל.

2.10.3. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה (והחתמים), על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר להצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

² בכפוף לכך ששווי החזקות הציבור במניות החברה, סמוך לאחר הרישום למסחר, לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח.

2.10.4. החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתמים, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימותיהם על ההודעה המשלימה), כי לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהצעה לציבור זו, ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה.

2.11. הימנעות מדילול הון

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא המכירה לציבור לפי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות פרטי תשקיף.

2.12. מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף

יובהר כי, האמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצג 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.

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה זה. ההוראות הכלולות בתשקיף להשלמה זה בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף להשלמה זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. בנוסף, הוראות הדין המתוארות בתשקיף, הנן למועד התשקיף ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי תשקיף להשלמה זה, הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.12.1. רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר³, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁴ בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו למכירה כאמור ("בעל מניות מהותי"), אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור

³ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%) ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. על אף האמור לעיל, רווח הון בידי יחיד במכירת אגרת חוב שאינה צמודה למדד⁵ יחויב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%), או של עשרים אחוזים (20%) לעניין בעל מניות מהותי ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. כמו כן, לגבי יחיד שתבע ניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) או 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ-"עסק" או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה שאז יחול שיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2020).

בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3%, כאמור בסעיף 2.13.5 להלן על חלק הכנסתו החייבת של יחיד, העולה על סכום של 651,600 ש"ח (בשנת 2020 – הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית המדד).

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (23% בשנת 2020).

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

ככלל, תושב יחיד (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון אשר נבע ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל והכל בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים א הזכאים לעשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מההכנסות או הרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג – 2002 (להלן: "**תקנות ניכוי רווח הון**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד⁶ בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% בשנת 2020) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין והמפורטים

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים) התשס"ו-2005 (להלן: **"תקנות הניכוי מדיבידנד וריבית"**), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. 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.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף להשלמה זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלוש אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

כמו כן, לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים (יצוין כי, על מנת להנות מהוראות אמנת מס ידרש המוכר להמציא מראש אישור לפטור מניכוי מס במקור/ ניכוי מס במקור בשיעור מופחת מרשות המסים).

2.12.2. קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), והכל בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה.

הפסד הון כתוצאה ממכירת נייר ערך בשנת המס ניתן יהיה לקיזוז גם, כנגד דיבידנדים ששולמו בגין המניות המוצעות או בגין ריבית ודיבידנד בשל ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות (23% בשנת 2020) לגבי חברה ולא עלה על שיעור המס הקבוע בסעיפים 125ב(1) לפקודה ו-125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (שיעור מס של 25%), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור (למעט רווח האינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), והכל בכפוף להוראות סעיף 92 לפקודה.

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

בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("**ניירות סחירים**"), יקוזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

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

2.12.3. שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

בהתאם לסעיף 125 לפקודה, דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב ככלל במס בידי יחידים תושבי ישראל - בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות

מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה שלושים אחוזים (30%).

בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3%, כאמור בסעיף 2.13.5 להלן על חלק הכנסתו החייבת של יחיד תושב ישראל, העולה על סכום של 651,600 ש"ח (בשנת 2020 – הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית המדד).

דיבידנד בידי חברות תושבות ישראל, ככלל, בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה, לא יבוא במניין הכנסתן החייבת ובלבד שמקור הדיבידנד אינו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל ואינו מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, או שמקור הדיבידנד כאמור בהכנסות עליהן חל שיעור מס מיוחד, והכל בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף.

אולם, כאשר הדיבידנד מקורו מחוץ לישראל או שמקורו בהכנסה מחוץ לישראל, שיעור המס הינו מס חברות (23% בשנת 2020).

תושב חוץ (יחיד או חברה) שאינו בעל מניות מהותי – יהיה חייב במס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), כפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל, ולגבי תושב חוץ שהנו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו לו – בשיעור של שלושים אחוזים (30%), כפוף לאמנות המס עליהן חתמה מדינת ישראל, ובידי קרן נאמנות חייבת – בהתאם לשיעורי המס החלים על יחיד. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות הכנסה מ-"עסק" או "משלח יד".

בהתאם לתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית כאמור לעיל, שיעור המס שיש לנכות במקור⁷⁷ על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ בגין מניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהנו בעל מניות מהותי בחברה⁸ ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%). לגבי יחיד או תושב חוץ שהנו בעל מניות מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים, ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של שלושים אחוזים (30%). לגבי תושב חוץ, שיעור ניכוי המס במקור יהיה כפוף להוראות אמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת התושבות של החברה לבין מדינת תושבותו. על פי תקנות אלו, שולם דיבידנד ליחיד תושב ישראל, לגביו נקבע שיעור מס מוגבל לפי כל דין, ינוכה המס לפי השיעור שנקבע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

2.12.4. מס על הכנסות גבוהות

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2020 על 651,000 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור,

⁷⁷ החל מיום 1 בינואר 2013, ניכוי המס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות שמוחזקות בחברת רישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

⁸ במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו לתשלום.

בשיעור נוסף של שלושה אחוזים (3%). הוראות סעיף זה חלות, בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מדיבידנדים ומריביות.

התיאור לעיל הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי תשקיף להשלמה זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל נייר הערך המוצע.

2.13. הודעה משלימה

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

2.13.1. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי התשקיף;

2.13.2. מועד המכרז לציבור, ככל שייערך, המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכוז ההנפקה;

2.13.3. פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה;

2.13.4. שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף (ככך שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או המחיר המצוינים בסעיף 2.2 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמגבלת כמות היחידות המוצעות במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

2.13.5. שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.13.4 לעיל יתאפשר ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.5 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.13.6. כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה. בנוסף ינתן פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה, הכמות והמחיר להם התחייבו והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על ידי הציבור. בנוסף, החברה מתחייבת לעדכן האם בוצעה התקשרות עם עושה השוק ויפורטו תנאי ההתקשרות עמו;

2.13.7. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על פי התשקיף וההודעה המשלימה, על ידי הציבור, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.13.8. 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 ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

2.13.9. במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום, כמפורט בסעיף 2.14 להלן.

2.14. חיתום, ריכוז והפצה

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

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

2.14.3. בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים (כהגדרתם לעיל) אשר תנאיו העיקריים יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, הפצה, ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה.

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

2.15. הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף מכוחו, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה, 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 (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ולאגרות חוב הניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים (ביחד בפרק זה: "ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף").

הצעת ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת.

2.16. עמידה בהוראות סעיף 21(ב)(8) לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981

במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ו-2015, תוקן סעיף 21 לחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 (בסעיף זה: "החוק"), אשר קובע כי מי שאינו תאגיד בנקאי לא יכול לגייס אג"ח על מנת להעמיד אותו כאשראי, באופן שכן מאפשר לתאגידים נותני אשראי אינם תאגידים בנקאיים להנפיק לציבור תעודות התחייבות

ולעסוק במתן אשראי כאחת, כלומר, לגייס חוב למימון פעילותם באמצעות הנפקת תעודות התחייבות לציבור. תיקון זה הרחיב וגיוון את אפיקי המימון של תאגידים אלו, תרם להתפתחותם ואיפשר את הגברת התחרות בשוק האשראי.

בהתאם, הוראות סעיף 21(ב)(8) לחוק קובעת חריגים להוראה דלעיל, באופן המאפשר לתאגיד חוץ בנקאי להנפיק לציבור תעודות התחייבות (אגרות חוב שהוצאו לציבור על פי תשקיף), ולעסוק במתן אשראי כאחת, דהיינו גיוס חוב מהציבור לצורך מימון פעילותו, כמפורט להלן:

(א) סך הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות שתנפיק החברה לציבור לא יעלה על חמישה מיליארד ש"ח. בחישוב התקרה כאמור לא יבוא בחשבון הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות שנפרעו, ואם נפרעו בחלקן – החלק היחסי שנפרע;

(ב) מקבל האשראי הוא יחיד או תאגיד ואם הוא תאגיד – הכנסתו השנתית בשנה שקדמה למועד מתן האשראי לא עלתה על 400 מיליון ש"ח⁹;

(ג) תעודות ההתחייבות מדורגות במועד ההנפקה על ידי חברת דירוג בדרגת השקעה, קרי דירוג **BBB** מינוס או **Baa3** ומעלה;

(ד) תמורת ההנפקה לא תשמש להעמדת אשראי למטרת דיוור שפירעונו מובטח על ידי הבטוחות המפורטות בסעיף 21(ב)(8)(ד) לחוק הבנקאות;

(ה) תמורת ההנפקה אינה אשראי שפירעונו מובטח על ידי הבטוחות המפורטות בסעיף 21(ב)(8)(ה) לחוק הבנקאות על דירת מגורים.

הוראות סעיפי משנה (ד) ו-(ה) קבעו מגבלות על העמדת אשראי למטרות דיוור שפירעונם מובטח על ידי אחד מאלה:

1. רישום משכנתא;

2. התחייבות לרישום משכנתא שבשלה נרשמה הערת אזהרה; ו-

3. מישכון זכויות לגבי מקרקעין,

וכן כאשר האשראי הניתן אינו אשראי שפירעונו מובטח על ידי אחד מאלה על דירת מגורים:

1. רישום משכנתא;

2. התחייבות לרישום משכנתא שבשלה נרשמה הערת אזהרה; ו-

3. מישכון זכויות לגבי מקרקעין.

במסגרת פעילותה, מרבית המימון שהחברה מעמידה ליזמים הינו הלוואות מזנין ליזמים ו/או לקבלנים בתחום הנדל"ן. מכוח האמור, הסכמי המימון שהחברה חותמת עם היזמים והמימון שהיא מעמידה, הינם במקביל לליווי בנקאי סגור או בקשר עימו, אשר במסגרתו משעבד הבנק או הגורם המלווה את

⁹ מובהר כי למועד התשקיף, לחברה אין לקוחות (יחיד או תאגיד) אשר הכנסתם השנתית בשנה שקדמה למועד מתן האשראי על ידי החברה עלתה על 400 מיליון ש"ח.

נכסי הפרויקט בדרגה ראשונה (בעוד שהחברה עצמה רושמת לזכותה שעבודים בדרגה שנייה). נוסף על האמור, גם אם המימון המועמד על ידי החברה הינו על רכישת מקרקעין, טרום פרויקט ו/או טרום מימון בנקאי, וגם אפילו אם השעבודים שהועמדו לזכות החברה נרשמים בשלב זה בדרגה ראשונה, קיימת בהסכם המימון הוראות המתייחסות לליווי בנקאי עתידי, אשר אמור להיות על הפרויקט לצורך בנייתו והשלמתו ועד מכירת המלאי העסקי בו, לרבות הוראות המתייחסות לפירעון הבנק המלווה ומימון החברה. עם התקדמות בניית הפרויקט ומכירת יחידות דיור בפרויקט, ובכלל זה עם קבלת התקבולים מרוכשי הדירות, החברה מחריגה את אט את שעבודה על יחידות הדיור והמקרקעין, עד הסרת כל השעבודים שיש לחברה על הפרויקט (ובכלל זה כמובן על יחידות הדיור שנותרו במלאי, ככל ונותרו).

להערכת הנהלת החברה ובהסתמך על יועציה המשפטיים, המדובר באשראי עסקי למטרות עסקיות של החברות היזמיות, ולצורך הפעילות העסקית שלהן, ואין מדובר במימון ישיר למטרות דיור.

ביום 2 באוקטובר 2020 התפרסם תזכיר לתיקון חוק הבנקאות (רישוי)(תיקון מס') (הרחבת מקורות המימון לתאגידי אשראי חוץ בנקאי, התשפ"א-2020 ("התזכיר"), אשר נועד להמשיך ולהגדיל את אפשרויות המימון של תאגידי אשראי חוץ-בנקאי, ובכך להגביר את התחרות בשוק האשראי למשקי בית ולעסקים קטנים ובינוניים. התזכיר, אשר בימים אלו הועבר להערות הציבור עד ליום 23 באוקטובר 2020, מציע לבטל כליל את סעיפי המשנה (ב) עד (ה) בפסקה 8 להגדרת "מתן אשראי" שבסעיף 21(ב) לחוק.

לאור האמור לעיל, הנהלת החברה מעריכה כי המונח "למטרות דיור" כפי שנכתב בסעיף 21(8)(ד) מתייחס להלוואות לדיור עבור משקי בית גרידא, כלומר לא להלוואה למטרת עסק ובעניין החברה, לא להלוואות מזנין ליזמים ו/או לקבלנים. כמו כן, כאשר מדובר בהעמדת אשראי לטובת בנייה, הוא מכונה אשראי לענף בניה ונדל"ן, והביטוי "אשראי למטרות דיור" המופיע בלשון החוק, מתייחס למימון לדיור עבור משק בית.

ככל שהחברה תבקש להנפיק אגרות חוב במסגרת דוחות הצעת מדף עתידיים, תעדכן החברה במסגרת דוח הצעת המדף את עמידתה בתנאי החוק כאמור לעיל.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות של החברה טרם השלמת ההנפקה

3.1.1 הון המניות הרשום של החברה למועד התשקיף הינו 100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב ("מניות רגילות").

3.1.2 הונה המונפק של החברה למועד התשקיף מורכב מ-40,160,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב. כל המניות בהונה המונפק של החברה נפרעות במלואן.

3.2 שינויים שבוצעו בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף זה

3.2.1 ביום 18 באוקטובר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה שינוי בהון המניות של החברה, במסגרתו כל המניות מסוג "צוברות דיבידנד" בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת אשר היו קיימות נכון למועד האמור בהון המניות של החברה, הומרו למניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ביחס של 1:1.

3.2.2 ביום 25 בנובמבר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה שינוי בהון המניות של החברה, במסגרתו כל המניות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת אשר היו קיימות נכון למועד האמור בהון המניות של החברה, הומרו למניות רגילות ללא ערך נקוב.

3.2.3 ביום 25 בנובמבר 2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את פיצול הון המניות של החברה כך שכל מניה רגילה אחת של החברה ללא ערך נקוב פוצלה ל-400 מניות רגילות ללא ערך נקוב ("פיצול הון המניות"). הנתונים המפורטים לעיל הינם לאחר השלמת הגדלת ההון הרשום ופיצול הון המניות.

3.2.4 להלן שינויים שחלו בהון המניות הרשום ובהון המניות המונפק של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף:

תאריך	מהות השינוי	סוג המניות	הון רשום	הון מונפק
30.06.2017	יתרת פתיחה	רגילות 0.01 ש"ח וצוברות 0.01 ש"ח	100,000,000 מניות	100,000 מניות רגילות ו-400 מניות צוברות
18.10.2020	המרת מניות צוברות למניות רגילות	רגילות 0.01 ש"ח וצוברות 0.01 ש"ח	100,000,000 מניות	100,400 מניות רגילות
25.11.2020	הפיכת מניות למניות ללא ערך נקוב	ללא ערך נקוב	100,000,000 מניות	100,400 מניות רגילות
25.11.2020	פיצול כל מניה ללא ערך נקוב ל-400 מניות ללא ערך נקוב	ללא ערך נקוב	100,000,000 מניות	40,160,000 מניות רגילות
למועד התשקיף	-	רגילות ללא ערך נקוב	100,000,000 מניות	40,160,000 מניות

3.3 המחזיקים בניירות ערך של החברה

3.3.1 נכון למועד התשקיף, 2,636,800 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה מוחזקות בנאמנות עבור דיסקונט קפיטל בע"מ ("דיסקונט"), על ידי חברת ש.א.ג. חברה לנאמנות בע"מ ("הנאמן")¹. המניות המוחזקות בנאמנות עבור דיסקונט יועברו במלואן לנאמן לחסימת המניות (כהגדרתו בסעיף 3.7.5.5 להלן) עבור דיסקונט סמוך להשלמת ההנפקה ולפני רישום המניות המוצעות למסחר בבורסה במסגרת התשקיף,

¹ המניות מוחזקות בנאמנות עבור דיסקונט קפיטל בע"מ בשל מגבלות החלות על דיסקונט קפיטל בע"מ מכוח חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

ותהייתה חסומות בהתאם לאמור בסעיף 3.7.7.5 להלן.

3.3.2 למיטב ידיעת החברה, בעלי העניין המחזיקים ניירות ערך של החברה סמוך למועד התשקיף, לאחר ביצוע השינויים בהון המונפק כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, הינם כמפורט להלן :

שם בעל העניין	שם נייר הערך	במועד התשקיף (בדילול מלא)*	
		כמות מניות	%
		ההחזקה בהון ובהצבעה	
מבטח שמיר פיננסים בע"מ	מניות רגילות ללא ערך נקוב	29,651,600 (29,651,600)	73.84% (73.84%)
דיסקונט קפיטל בע"מ	מניות רגילות ללא ערך נקוב	7,871,600 (7,871,600)	19.60% (19.60%)
נאמן ²	מניות רגילות ללא ערך נקוב	2,636,800 (2,636,800)	6.56% (6.56%)
סה"כ		40,160,000 (40,160,000)	100% (100%)

* למועד התשקיף אין בחברה ניירות ערך המירים, וכמו כן, במסגרת ההנפקה, לא מוצעים ניירות ערך המירים.

שם בעל העניין	שם נייר הערך	לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה (בדילול מלא)*		כולל מניות שיוקצו למאור דואק, מנכ"ל החברה, לאחר ההנפקה (בדילול מלא)*	
		כמות מניות	%	כמות מניות	%
		ההחזקה בהון ובהצבעה			
		מניות רגילות ללא ערך נקוב	מניות רגילות ללא ערך נקוב	מניות רגילות ללא ערך נקוב	מניות רגילות ללא ערך נקוב
מבטח שמיר פיננסים בע"מ	מניות רגילות ללא ערך נקוב	29,651,600 (29,651,600)	50.81% (50.81%)	29,651,600 (29,651,600)	49.03% (49.03%)
דיסקונט קפיטל בע"מ	מניות רגילות ללא ערך נקוב	10,508,400 (10,508,400)	18% (18%)	10,508,400 (10,508,400)	17.37% (17.37%)
מאור דואק (מנכ"ל החברה)**	מניות רגילות ללא ערך נקוב	-	-	2,113,684 (2,113,684)	3.50% (3.50%)
ציבור	-	18,200,000 (18,200,000)	31.19% (31.19%)	18,200,000 (18,200,000)	30.10% (30.10%)
סה"כ		58,360,000 (58,360,000)	100% (100%)	60,473,684 (60,473,684)	100% (100%)

* למועד התשקיף אין בחברה ניירות ערך המירים, וכמו כן, במסגרת ההנפקה, לא מוצעים ניירות ערך המירים.

** בהתאם להסכם ההעסקה החדש של מנכ"ל החברה, כמפורט בסעיף 8.2.1.3.4 להלן, בסמוך לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה ועד לסוף חודש ינואר 2021, יוקצו למנכ"ל 2,113,684 מניות של החברה בהתאם לתוכנית הקצאת מניות/אופציות לפי סעיף 102 לפקודה (בכפוף לאישור תכנית הקצאת המניות והאופציות על ידי מס הכנסה). מובהר כי, ככל ועובר להקצאת המניות כאמור, מר דואק יהפוך לבעל ענין בחברה מכוח החזקותיו, ידרש מר דואק לשלם בגין המניות שיוקצו לו סכום של 1 ש"ח למניה, וזאת בהתאם להנחיות הבורסה³.

² המניות מוחזקות בנאמנות עבור דיסקונט קפיטל בע"מ עד לאחר השלמת תשקיף זה ויועברו במלואן לנאמן לחסימת המניות (כהגדרתו בסעיף 3.7.7.5 להלן) עבור דיסקונט קפיטל בע"מ סמוך להשלמת ההנפקה ולפני רישום המניות המוצעות במסגרת התשקיף למסחר בבורסה והשלמת ההנפקה.

³ מנכ"ל החברה מתחייב שלא ירכוש מניות של החברה במסגרת ההנפקה על פי תשקיף זה, באופן ששיעור ההחזקות שלו בחברה יהיה 5% ומעלה.

3.4 תוכנית אופציות לא סחירות

- 3.4.1 ביום 28 בנובמבר 2020, אימץ דירקטוריון החברה תכנית מניות ואופציות (שאינן סחירות) ("תכנית האופציות" ו-"מועד התחילה"). בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה ולהוראות תכנית האופציות, יהיה רשאי דירקטוריון החברה להקצות מניות ואופציות לא סחירות לדירקטורים, עובדים ונושאי משרה בחברה ("הניצעים"), והכל בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין⁴.
- 3.4.2 בהתאם לתוכנית האופציות, יהיה רשאי דירקטוריון החברה להקצות מניות רגילות של החברה ו/או אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב. מחיר מימוש האופציה יקבע על ידי הדירקטוריון, בהתאם לשיקול דעתו המוחלט, בהתאם לדין החל ובכפוף לעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שתהיינה במועד ההקצאה, ולרבות לעניין המחיר המזערי, כפי שתהיינה במועד ההקצאה.
- נכון למועד התשקיף, החברה טרם הנפיקה אופציות לניצעים לפי תוכנית האופציות. כמו כן, נכון למועד התשקיף, טרם נקבעו כמויות לאופציות הלא רשומות שיוקצו לעובדים ונושאי משרה בחברה, והזכות של העובדים ונושאי המשרה לקבלת האופציות טרם התגבשה.
- הקצאת האופציות הלא רשומות תהיה כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות כל האורגנים המוסמכים על ידי החברה, וכן תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתבונה ממנוש האופציות הלא רשומות שתוקצנה ולהוראות כל דין.
- 3.4.3 תכנית האופציות, תוגש לאישורו של פקיד שומה ניכויים של החברה כך שתהיה בהתאם למסלול רווח הון בהתאם לסעיף 102(ב)(2) ו-102(ב)(3) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ("הפקודה"). יובהר כי על אופציות שאינן עומדות בדרישות סעיף 102(ב) לפקודה, יחולו הוראות סעיפים 102(ג) או 102(ט) לפקודה.
- 3.4.4 בהתאם להוראות תכנית האופציות, תכנית האופציות תנוהל על ידי דירקטוריון החברה או על ידי ועדה מוועדותיו, אשר דירקטוריון החברה הסמיך לצורך יישום תכנית זו (בסעיף זה - "הדירקטוריון"). הדירקטוריון יחליט, בין היתר, על זהות הניצעים, על מועד ההענקה וכמות האופציות שתוענקה, מחיר מימוש/רכישתן, מועדי ההבשלה של האופציות (בכפוף למדיניות תגמול נושאי משרה של החברה) ובכל ענין נוסף הדרוש לצורך ניהול תכנית האופציות, וכן יהא רשאי לפרש את התוכנית, לפעול בהתאם לפרשנות כאמור וכן לשנות את תנאי התוכנית כל עוד לעמדתו השינוי לא יפגע בזכויות אשר נובעות מאופציות אשר הוענקו בהתאם לתכנית, או אם הניצע הסכים לתיקון, והכל בכפוף לעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו. התכנית תעמוד בתוקף החל ממועד התחילה ולתקופה של 10 שנים.
- 3.4.5 תכנית האופציות קובעת בין היתר כדלקמן:
- 3.4.5.1 הענקת אופציות בהתאם לתוכנית האופציות תיעשה באמצעות כתב הענקה, במסגרתו ייקבעו מספר האופציות המוענקות, מועדי הבשלה, מחיר המימוש של האופציות, מסלול המס הרלוונטי ותנאים נוספים, כפוף להוראות תכנית האופציות ולשיקול דעת הדירקטוריון.
- 3.4.5.2 מימוש אופציות שהוענקו בהתאם לתכנית האופציות יעשה בדרך של הקצאת מניות בתמורה

⁴ יובהר כי כל הקצאת ניירות ערך של החברה תהיה בכפוף לכל דין ותיעשה בכפוף לקבלת אישור הבורסה ועמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, לרבות לעניין מחיר מזערי, כפי שיהיו במועד ההקצאה.

לתשלום מחיר המימוש על ידי הניצע, או בדרך של Cashless, כפי שנקבע על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון יהא רשאי לאפשר או לחייב מימוש אופציות במנגנון של מימוש נטו, בכפוף לאישורה מראש (Pre-Ruling) של רשות המיסים. במקרה שייקבע מנגנון מימוש ללא תשלום, במועד המימוש לא ידרשו הניצעים לשלם בפועל כל תמורה בגין המימוש.

3.4.5.3

הוראות בעניין התאמה בנסיבות של שינוי במספר המניות הרגילות של החברה בשל שינוי בהון החברה (כגון פיצול מניות, איחוד מניות, סיווג מחדש או כל אירוע דומה), חלוקת מניות הטבה, התאמה בשל חלוקת דיבידנד במזומן, הנפקת זכויות, התאמות בשל שינוי מבני והתאמה בשל עסקת פיצול, הכל בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לרבות אישורים מרשויות המס, ככל שאלה נדרשים:

(א) **שינוי בהון** - בכל מקרה של שינוי בהון המניות המונפק של החברה בדרך של פיצול מניות, איחוד, חלוקה או החלפה של מניות או כל אירוע דומה על ידי או של החברה, אזי מספר וסוג המניות שתנבענה ממימוש אופציות אשר הוענקו מכוח התכנית, יותאמו באופן יחסי על מנת לשמר באופן פרופורציוני את השיעור בהון אשר האופציות משקפות ומחיר המימוש הכולל בגין כל מניות המימוש הכפופות לאופציה לא ישתנה (אך יותאם באופן יחסי לגבי כל מניה תחת האופציות).

(ב) **חלוקת מניות הטבה** - היה ותחלק החברה לבעלי המניות הרגילות מניות הטבה, תישמרנה זכויותיו של כל ניצע באופן הבא: מיד לאחר התאריך הקובע לחלוקת מניות ההטבה (בסעיף זה: "**התאריך הקובע**") יגדל מספר המניות הנובעות ממימוש האופציות אשר כל ניצע כאמור זכאי לקבל, וזאת על ידי הוספת מספר וסוג מניות שהניצע היה זכאי להם, כמניות הטבה, אילו מימש את האופציות שטרם מימש ושהוקצו לו (בין אם הבשילו ובין אם לאו). במקרה שכזה, מחיר המימוש הכולל בגין כל המניות הכפופות לאופציה לא ישתנה (אך יותאם באופן יחסי לגבי כל מניה תחת האופציות).

(ג) **התאמה בשל חלוקת דיבידנד** - בכל מקרה של תשלום דיבידנד, בתקופה שבין מועד ההקצאה לבין מועד המימוש, תוספת המימוש תוכפל ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום "האקס דיבידנד".

(ד) **הנפקת זכויות** - במקרה של הנפקת זכויות על ידי החברה לבעלי המניות, יופחת ביום ה"אקס זכויות" מחיר המימוש של כל אופציה בגובה סכום השווה למרכיב ההטבה. לעניין זה, "מרכיב ההטבה" משמעו ההפרש בין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".

3.4.5.4

האופציות אשר הוענקו בהתאם לתוכנית האופציות וטרם מומשו, תהיינה ניתנות למימוש, כולן או מקצתן עד לתום 10 שנים ממועד הענקתן, בכפוף להוראות פקיעה אחרות בתכנית כגון במקרה של סיום העסקה.

3.4.5.5

תכנית האופציות כוללת הוראות ביחס למימוש אופציות שהוענקו לעובדים או נושאי משרה בעת סיום העסקתם בחברה. בהתאם לתכנית האופציות, כלל האופציות יפקעו במועד סיום העסקה. במקרה של סיום העסקה ביוזמת החברה שלא כתוצאה מסיבה מוצדקת (כהגדרת המונח בתכנית), יהיה ניתן לממש אופציות אשר הבשילו לפני סיום ההעסקה למשך תקופה של 3 חודשים ממועד סיום ההעסקה או מועד פקיעת האופציות כאמור, המוקדם מביניהם.

במקרה של סיום העסקה כתוצאה מנכות או מוות, יהיה ניתן לממש אופציות אשר הבשילו לפני סיום ההעסקה למשך תקופה של 6 חודשים ממועד סיום ההעסקה או פקיעתן של האופציות כאמור, המוקדם מביניהם.

3.4.5.6 אלא אם נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון, האופציות אינן ניתנות למכירה, העברה, המחאה, שעבוד או לשמש כערבות, אלא בדרך של צוואה או ירושה או נכות.

3.4.6 יובהר כי לא יבוצע מימוש של האופציות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן **"אירוע חברה"**). אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

3.4.7 למועד התשקיף, החברה בוחנת אפשרות להקצאת אופציות מכח תכנית האופציות, לדירקטורים, עובדים ונושאי משרה בחברה (אשר החלו את כהונתם או העסקתם בחברה לפני מועד השלמת גיוס ההון על פי תשקיף זה) ואשר בהתאם לה, מחיר המימוש של האופציות יקבע בהתבסס על שווי החברה במועד תחילת העסקתו או תחילת הכהונה של הניצע בחברה⁵. האופציות כאמור לא יהיו ניתנות למימוש למשך תקופה של 12 חודשים ממועד הקצאתן. האופציות יבשילו על פני חמש (5) שנים (במנות שוות או במנות שאינן שוות) החל מהמועד הרלבנטי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה. החברה צופה כי האופציות אשר יוקצו לכל הניצעים במסגרת התוכנית לדירקטורים, עובדים ונושאי משרה כאמור יהוו עד כ-8% מהון המניות של החברה בדילול מלא.

3.5 בעלת השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה נכון למועד התשקיף, וכן לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, הינה מבטח שמיר אחזקות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה (שבעל השליטה בה הינו מר מאיר שמיר) אשר מחזיקה את מניותיה בחברה באמצעות מבטח שמיר פיננסים בע"מ ("מבטח שמיר") שהינה חברה פרטית בבעלותה המלאה. למועד התשקיף, מבטח שמיר מחזיקה ב-73.84% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מובהר, כי עד ליום 1 באוקטובר 2020, 6,567 מניות רגילות הוחזקו בנאמנות עבור מבטח שמיר, ושיעור החזקתה במניות החברה עד למועד זה עמד על 67.27% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

3.6 הסכמים בין בעלי מניות בחברה

3.6.1 על פי הסכם בעלי המניות מיום 29 דצמבר 2011 (אשר הינו בתוקף מיום 30 ביוני 2011) ("**הסכם בעלי המניות הקיים**"), התחייבו מבטח שמיר פיננסים בע"מ ודיסקונט קפיטל בע"מ ("**בעלי המניות המשקיעים**") להעמיד לרשות החברה ערבויות או מימון במזומן בסך של 176,000 אלפי ש"ח (סכום צמוד למדד המחירים לצרכן - 196,424 אלפי ש"ח). בפועל, בשל הצלחת פעילות החברה ושביעות רצון לקוחותיה, גדל היקף פעילותה, ובהתאם, בעלי המניות המשקיעים הגדילו את מסגרות הערבויות ו/או המימון במזומן שיועמדו לרשות החברה עד לכ-600,000 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 ביוני 2020, הועמדו לבקשת החברה ערבויות בסך כולל של 398,258 אלפי ש"ח ושל 452,564 אלפי ש"ח, בהתאמה.

3.6.1.1 על פי הסכם בעלי המניות, כאשר יוצרו בחברה עודפי כספים לאחר הוצאות, מתחייבת

⁵ יצוין כי ככל שלא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין הניצע, בקביעת מחיר המימוש, תידרש החברה לעמוד במחיר המימוש המזערי הקבוע בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

החברה לשלם לבעלי המניות המשקיעים סכומים עודפים כאמור לפי הסדר הבא :

3.6.1.1.1 תחילה, יפרעו סכומי הערבויות שחולטו, אם חולטו בתוספת ריבית צמודה למדד בשיעור של 5% לשנה, וכספי המזומן שהופרש בספרי החברה, בתוספת הריבית על המימון במזומן וללא תשואת סיכון על מימון מזומן זה (הכל כמפורט בהסכם בעלי המניות).

3.6.1.1.2 לאחר מכן, תפרענה הלוואות הבעלים שנועדו למימון פעילותה השוטפת של החברה (ככל שיועמדו).

3.6.1.1.3 לאחר מכן, החברה תשלם לבעלי המניות המשקיעים יתרות סיכון וריבית בגין מימון במזומן בתוספת מס ערך מוסף כחוק.

3.6.1.2 לעניין מינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה, הוסכם בין בעלי המניות כי כל המחזיק ו/או המחזיקים יחד ב-17% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, יהיה זכאי למנות דירקטור אחד מטעמו לדירקטוריון החברה.

3.6.1.3 לעניין העברת מניות בחברה, הוסכם בין בעלי המניות כי העברת מניות על ידי מי מבעלי המניות תהיה כפופה לזכות סירוב ראשונה ולזכות השתתפות של יתר הצדדים להסכם (לפיה ככל שתבוצע מכירה של מניות לצד שלישי באופן לפיו אותו צד שלישי יהיה הבעלים של למעלה מ-50% ממניות החברה, ליתר בעלי המניות בחברה קיימת הזכות להצטרף כצד להסכם עם השלמת המכירה כאמור).

יובהר כי, במסגרת ההנפקה נשוא תשקיף זה, בכוונת החברה לטייב ולגוון את מבנה ההון שלה, ולגייס אשראי לזמן ארוך באופן שתקופת האשראי שתיטול החברה תתאים לתקופת האשראי של המימון הניתן בגין הפרויקטים. כתוצאה משינוי מבנה המימון כאמור לעיל, בעלי המניות המשקיעים לא יצטרכו להעמיד ערבויות בנקאיות ו/או מזומן לחברה.

3.6.2 ביום 4 בנובמבר 2020 נחתם הסכם בעלי מניות חדש בין בעלי המניות המשקיעים לאור כוונת החברה לרשום את מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הסכם בעלי המניות החדש"). במסגרת ההסכם מבטח שמיר התחייבה כלפי דיסקונט כי היא תפעיל את אמצעי השליטה שלה, וכי כל עוד דיסקונט תחזיק מעל 14% מההון המונפק של החברה, תגרום לכך שבדירקטוריון החברה יכהנו (עד) שני (2) חברי דירקטוריון אשר יומלצו על ידי דיסקונט, בכפוף לתנאים כלהלן :

3.6.2.1 אם בדירקטוריון החברה יכהנו שבעה (7) דירקטורים (כולל הדירקטורים מטעם דיסקונט, דח"צים ובלתי תלוי), דיסקונט תהיה זכאית למנות דירקטור אחד (1) מטעמה לדירקטוריון החברה.

3.6.2.2 אם בדירקטוריון החברה יכהנו עשרה (10) דירקטורים (כולל הדירקטורים מטעם דיסקונט, דח"צים ובלתי תלוי), דיסקונט תהיה זכאית למנות שני (2) דירקטורים מטעמה לדירקטוריון החברה.

3.6.2.3 במקרה בו דיסקונט תחזיק פחות מ-14% מההון המונפק והנפרע של החברה, ויותר מ-7%, לדיסקונט תהיה זכות למינוי דירקטור אחד (1) בחברה, ובלבד שבדירקטוריון החברה יכהנו לפחות חמישה (5) חברי דירקטוריון.

ובכל מקרה, מובהר כי שיעור הדירקטורים אשר ימונו על ידי דיסקונט לא יעלה על 20% ממספר הדירקטורים שיכהנו באותה עת בחברה.

בנוסף, ניתנה על ידי מבטח שמיר לדיסקונט זכות הצטרפות למכירת מניות בכל מקרה בו מבטח שמיר תמכור, במישרין או בעקיפין, את מניות החברה שבבעלותה, ואולם, מבטח שמיר תהא רשאית למכור במסגרת המסחר בבורסה או מחוץ לבורסה עד 5% מההון המונפק של החברה במצטבר במשך תקופה של 12 חודשים, מבלי שתחול על מכירה או מכירות כאמור זכות ההצטרפות שניתנה לדיסקונט (בכפוף לתקופת החסימה עפ"י הנחיות הבורסה).

בשים לב לעובדה כי התחייבויות מבטח שמיר הינן התחייבויות חד צדדיות כלפי דיסקונט ואינן מטילות על דיסקונט חובה כלשהי, לעמדת החברה אין בהסכמות אלה בכדי ליצור "החזקה ביחד עם אחרים" (כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) של מניות החברה, ומשכך אין לראות בדיסקונט כחלק מקבוצת השליטה בחברה.

יובהר כי, הסכם בעלי המניות החדש ייכנס לתוקפו רק במועד ההנפקה ועם השלמת הרישום של ניירות הערך למסחר נשוא תשקיף זה. בהתאם לאמור, בכוונת החברה להשתמש בחלק מתמורת ההנפקה לצורכי פירעון חובותיה של החברה לבעלי המניות המשקיעים בגין תשואת הסיכון ולצורכי פירעון אשראי שניתן לחברה על ידי תאגידים בנקאיים ומובטח בערבויות בעלי מניות המשקיעים לטובת החברה (כך שניתן יהיה להחזיר את מלוא הערבויות לבעלי המניות). לפרטים נוספים ראו סעיפים 5.2 לפרק 5 וכן סעיף 8.5.1 לפרק 8 לתשקיף.

3.7 חסימת ניירות ערך

3.7.1 הגדרות

"בעל עניין" - לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות אשר בהנחה שימומשו יהיה המחזיק כאמור בעל עניין.

"מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר" - כל אחד מאלה:

- (א) מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל ענין, בתקופה שתחילתה שניים עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר וסופה במועד הרישום למסחר;
- (ב) מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שניים עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר וסופה במועד הרישום למסחר;
- (ג) ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

למעט:

- (א) מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף;
- (ב) מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים עשר (12) חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.

"עסקה או פעולה" - לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת בין בכתב ובין בעל פה בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

"מניה" - לרבות נייר ערך המיר.

3.7.2 על בעלי העניין בחברה במועד הרישום למסחר (קרי, מבטח שמיר פיננסים בע"מ ודיסקונט קפיטל בע"מ), למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שיוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה (על פיו תירשם החברה לראשונה למסחר), יחולו תנאי החסימה הבאים :

3.7.2.1 בשלושת (3) החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (בסעיף 3.7.2 זה : **"המניות החסומות"**).

3.7.2.2 החל מתחילת החודש הרביעי (4) שלאחר מועד הרישום למסחר ועד תום החודש השמונה עשר (18) שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

3.7.2.3 בתום שמונה עשר (18) החודשים שלאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.7.3 על מחזיק במניות החברה שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר⁶ ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה לפיו נרשמה החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים :

3.7.3.1 בשלושת (3) החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה מחזיק במניות כל עסקה או פעולה במניות שהוקצו לפני הרישום למסחר (בסעיף 3.7.3 זה : **"המניות החסומות"**).

3.7.3.2 החל מתחילת החודש הרביעי (4) שלאחר מועד הרישום למסחר ועד תום החודש התשיעי (9) שלאחר מועד הרישום, רשאי מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 12.5% מכמות המניות החסומות, מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.

3.7.3.3 בתום תשעה (9) חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר, לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.7.4 האמור בסעיף זה לא יחול על עובד שאינו "עובד שהינו בעל עניין" כהגדרתו בפרק ה' להנחיות הבורסה. לעניין זה, **"עובד שהינו בעל עניין"** - עובד שהינו בעל עניין בחברה מכוח החזקת מניות או שיהיה לבעל עניין בחברה מכוח החזקת מניות לאחר ההנפקה לעובדים, לרבות בהנחה שיממש את כל ניירות הערך ההמירים שאינם רשומים למסחר בבורסה המוחזקים על ידו, לרבות אלה שיוקצו לו בהנפקה לעובדים.

3.7.5 למרות האמור בסעיף 3.7 זה לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן :

3.7.5.1 ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.

⁶ יצוין כי למועד התשקיף אין בחברה בעלי מניות שאינם בעלי עניין בה.

- 3.7.5.2 חברה רשומה המחזיקה מניות חסומות בחברה רשומה אחרת, רשאית להעביר את המניות החסומות לבעלי מניותיה במסגרת הליך פיצול (כהגדרתו בסעיף 91 ד. לתקנון הבורסה) וזאת לשם מימוש הוראות החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל (תיקוני חקיקה), תשע"ז-2017 (בפרק זה: "**החוק להגברת התחרות בשוק הבנקאות**"). העברת המניות כאמור כפופה לכך שהחברה המחזיקה במניות החסומות תודיע על היום הקובע להעברת המניות לבעלי מניותיה, על מועד ההעברה ועל הכמות המועברת לפחות שלושים (30) יום לפני היום הקובע אך לא יותר מארבעים וחמישה (45) יום לפני. החברה רשאית לקבוע בהודעה טווח הנע בין כמות מזערית להעברה לבין כמות מרבית להעברה, ובלבד שהפער בין הכמות המזערית להעברה לבין הכמות המרבית להעברה לא יעלה על חמישה אחוזים (5%) מהכמות המזערית. הודעה על הכמות הסופית שתועבר בפועל תינתן לפחות חמישה (5) ימי מסחר לפני היום הקובע.
- 3.7.5.3 החל מתום שישה (6) חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר כאמור בסעיף 3.7 זה לעיל. על אף האמור לעיל, ניתן להעביר מניות חסומות בעסקה מחוץ לבורסה החל ממועד הרישום למסחר במקרים ובתנאים הבאים:
- (א) מחזיק שהחזיק במניות לפני הרישום לראשונה יוכל להעביר מניות חסומות לצורך מימוש הוראות החוק להגברת התחרות בשוק הבנקאות ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.7 זה;
- (ב) ככל שמדובר במניות חסומות שקיבל בעל עניין במסגרת הסדר לשינוי תנאים, ניתן להעבירן לבעל עניין אחר שקיבל מניות חסומות במסגרת הסדר, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.7 זה.
- 3.7.5.4 מנכ"ל הבורסה, או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.
- 3.7.5.5 ניתן להעמיד את המניות החסומות כמשכון ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה כאמור בסעיף 3.7 זה לעיל, שנקבעה בהנחיות הבורסה.
- 3.7.5.6 ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר כאמור בסעיף 3.7 זה לעיל.
- 3.7.5.7 ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בהתקיים התנאים הבאים:
- (א) במקום המניות מושא העסקה או הפעולה יחסמו מניות אחרות המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות;

(ב) המניות שיחשמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהם תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה כאמור בסעיף 3.7 זה לעיל, למשך תקופת החסימה שנותרה.

3.7.5.8 נחשמו ניירות ערך כאמור בפסקאות 3.7.5.6 או 3.7.5.7 לעיל על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור עד לתום תקופת החסימה.
לעניין סעיף קטן 3.7.5 זה:

"מחזיק במניות חסומות" - בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לא.

"מלוא הבעלות" או **"בבעלותו המלאה"** - בין במישרין ובין בעקיפין.

3.7.5.9 ניתן להעביר מניות חסומות שהתקבלו במסגרת הסדר לשינוי תנאים מהנאמן להסדר לשינוי תנאים לבעל עניין בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות מתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר על הנאמן להסדר שינוי תנאים. ניתן להעביר מניות חסומות שהתקבלו במסגרת הסדר לשינוי תנאים, מהנאמן להסדר לשינוי תנאים, למי שאינו בעל עניין בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה.

3.7.5.10 בחברה שפוצלה מחברה רשומה, ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות למי שמבקש לממש ניירות ערך המירים של החברה הרשומה שביצעה פיצול וזכאי למניות החסומות על פי התנאים שנקבעו בהליך הפיצול.

לעניין סעיף 3.7.5.11 זה, **"פיצול"** - כהגדרתו בסעיף 91 ד לתקנון הבורסה.

3.7.5.11 ניתן להעביר מניות חסומות של חברה במיזוג ובלבד שהמניות שיקבלו המחזיקים בהן בגינן, במסגרת המיזוג, יחשמו למשך תקופת החסימה שנותרה למניות החסומות כאמור.

לעניין סעיף 3.7.5.12 זה, **"מיזוג"** - כהגדרתו בסעיף 91 ד לתקנון הבורסה.

3.7.5.12 מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות לשם השאלתן לחתם לצורך הקצאת יתר בהקצאה לא אחידה, כקבוע בתקנות תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007, וזאת לתקופה בת שלושים (30) יום לאחר תאריך פרסום התשקיף.

3.7.6 הוראות סעיפים 3.7.2 עד 3.7.4 לעיל לא יחולו במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

3.7.6.1 על מניות שיקבלו, במסגרת פיצול או במסגרת מיזוג, לפי העניין, בעלי מניות של חברה שביצעה פיצול או מיזוג כאמור ובלבד שהמניות של החברה שביצעה פיצול או מיזוג ושביגין יתקבלו המניות לא היו חסומות בעת הפיצול או המיזוג כאמור.
היו המניות של החברה שביצעה פיצול או מיזוג כאמור חסומות בעת הפיצול או המיזוג, יחולו הוראות סעיפים 3.7.2 עד 3.7.4 לעיל על המניות שיתקבלו במסגרת הפיצול או המיזוג בגין מניות אלה, עד תום תקופת החסימה של המניות של החברה שביצעה את הפיצול או המיזוג כאמור.

לעניין סעיף 3.7.6.1 זה, "פיצול" ו-"מיזוג" - כהגדרתם בסעיף 91.ד. לתקנון הבורסה.

3.7.6.2 על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.7.6.3 על מניות שהתקבלו במסגרת הסדר לשינוי תנאים, על ידי מי שאינו בעל עניין בחברה במועד הרישום למסחר.

3.7.7 הוראות כלליות

3.7.7.1 נחסמו מניות על פי ההנחיות האמורות בסעיף זה לעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שחולקו בגין על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.

3.7.7.2 נחסמו מניות על פי ההנחיות האמורות בסעיף זה לעיל והוצעו בגין מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחד הדרכים שלהלן:

(א) ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש מניות הזהות למניות החסומות ועליהן יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

(ב) ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות. על המניות שינבעו מניצול הזכויות, למעט אותה כמות של מניות ששוויה על פי מחיר ה-"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות, יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

3.7.7.3 הוראות סעיף 3.7 זה יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות הערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

3.7.7.4 מניות חסומות תופקדנה בידי נאמן⁷ במשך תקופת החסימה, באופן שהמניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם חברה לרישומים תוחזקנה אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן למניות החסומות, כאשר רק לנאמן למניות החסומות זכות חתימה בפקדון.

3.7.7.5 הנאמן לעניין הפקדת המניות החסומות הינו אלטשולר שחם נאמנויות בע"מ ("הנאמן לחסימת מניות").

3.7.8 להלן ריכוז ניירות הערך של החברה למועד התשקיף שעליהם תחול החסימה:

⁷ בהתאם להנחיות על-פי החלק השני לתקנון הבורסה, "נאמן" לעניין סעיף זה, הינו חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או החברה אחות שלה; עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין; רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון; חברה אשר אושרה על-ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994 או חברה אשר אושרה על-ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על-פי סעיף 3(א)(1) לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), תשס"ג-2003. ככל שתבקש החברה לשנות את הנאמן לאחר פרסום תשקיף זה, במסגרתו יוצעו מניות החברה לציבור, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש, ובלבד שהינו עומד בתנאים האמורים לעיל.

שם המחזיק	סוג נייר הערך	כמות	סעיף בתשקיף המתייחס לחסימה
מבטח שמיר פיננסים בע"מ	מניות רגילות	29,651,600	3.7.2
דיסקונט קפיטל בע"מ	מניות רגילות	10,508,400	3.7.2

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1. הזכויות הנלוות למניות החברה

הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה¹ ("התקנון" או "תקנון החברה"), כפי שמפורסם על ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף באתר של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב, בכתובת www.maya.tase.co.il. להלן תובא תמצית הוראות מסוימות מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה. הנוסח המובא להלן הוא תמציתי ואינו תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

4.2. יובהר, כי כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה: (א) הוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך תחולנה על החברה; (ב) כל המניות בהן המוצא של החברה תהיינה מניות שנפרעו במלואן; ו- (ג) הוראות התקנון תחולנה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו, לרבות לחוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו מעת לעת ויחולו על החברה ("כללי הבורסה"), ובכלל כך הקצאת ניירות ערך ורישומן למסחר בבורסה, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד תיעשנה בכפוף לכללי הבורסה.

4.2.1. הזכויות הצמודות למניות החברה²

4.2.1.1. לכל מניה רגילה בהון החברה זכויות שוות, לכל דבר וענין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק.

4.2.1.2. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפות בעלי המניות של החברה, כאשר כל מניה רגילה של החברה מקנה למחזיק בה קול אחד בהצבעה כאמור.

4.2.1.3. בעל מניה לא יהא זכאי לדיבידנד או להשתתפות בהקצאת מניות הטבה ולא יהא רשאי להפעיל זכות כלשהי של בעל מניות בחברה, בטרם שילם את כל הסכומים ודרישות התשלום בהם הוא חב כלפי החברה עד לאותה עת לגבי כל אחת ממניות החברה שבבעלותו, בין בעצמו ובין במשותף עם אדם אחר³.

¹ ביום 25 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלפת תקנון החברה הנוכחי בתקנון חדש המותאם לחברה ציבורית (בהערת שוליים זו: "התקנון החדש"). התקנון החדש יכנס לתוקף עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ורישום מניות החברה למסחר בבורסה. לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של התקנון החדש באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il. ההוראות המפורטות בפרק זה מובאות מתוך התקנון החדש. בהתאם להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, הון החברה יכלול סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות בהון המוצא של החברה וכל המניות שיוצעו במסגרת תשקיף זה תירשמה במרשם ניירות הערך של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

² על פי סעיף 46 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב (היות ומניות החברה הינן ללא ערך נקוב – ביחס לכמותן) כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות בהון המוצא של החברה, כל המניות שתונפקנה ותוקצנה וכל המניות שתנבענה מימוש האופציות הלא רשומות תרשמה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

³ כל חלוקת דיבידנד ומניות הטבה תהיה כפופה לחוק העזר של מסלקת הבורסה והוראותיה כפי שיהיו מעת לעת. כמו כן, לאחר רישום מניות החברה למסחר, כל המניות תהיינה מונפקות ונפרעות במלואן כך שלא יותר חוב בגין.

4.2.2. העברת מניות או הסבתן

4.2.2.1. כל העברה של מניות החברה הנרשמת במרשם בעלי המניות של החברה, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב ההעברה ייחתם על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם ויימסר למשרדה הרשום של החברה או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות כאמור לא תירשם במרשם בעלי המניות, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב העברה כאמור לעיל, המעביר ימשיך להיחשב כבעל המניות המועברות עד לרישום הנעבר כבעל המניות המועברות במרשם בעלי המניות של החברה. מרשם בעלי המניות יהיה ראייה לכאורה לנכונות הרשום בו, במקרה של סתירה בין הרשום במרשם בעלי המניות לבין תעודת מניה, ערכו הראייתי של מרשם בעלי המניות עדיף על ערכה הראייתי של תעודת המניה.

4.2.2.2. כתב העברת מניות ייערך כמפורט בתקנון החברה, באופן דומה ככל האפשר, או באופן אחר אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה. ככל שהמעביר או הנעבר הינו תאגיד, יינתן אישור עורך דין או רואה חשבון או אדם אחר שזהותו מקובלת על ידי הדירקטוריון בדבר סמכות החותמים לבצע או לקבל את ההעברה, לפי העניין.

4.2.2.3. בכפוף להוראות תקנון החברה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, מניות החברה יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

4.2.2.4. כל כתב העברת מניות יוגש למשרדה הרשום של החברה, או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש הדירקטוריון או מי שהוסמך לכך על ידי הדירקטוריון בדבר זכות הקניין של המעביר או זכותו להעביר את המניות. כתב ההעברה שירשם יישאר בידי החברה אך כל כתב העברה שהדירקטוריון או מי שהוסמך לכך על ידו סירב לרושמו יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו.

4.2.2.5. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך הזמן שייקבע על ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה, בסך הכל, על שלושים (30) יום בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור לא תירשם העברת מניות במרשם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע יום קובע על מנת שהחברה תוכל לקבוע מי מבין בעלי המניות זכאי להודעה או זכאי להצביע באסיפת בעלי המניות או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאת זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.

4.2.2.6. החברה תהיה זכאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר בהתחשב בנסיבות העניין.

4.2.2.7. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה, אם הוכח לחברה כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות הרשומות במרשם בעלי המניות, תכיר החברה בנסב, ובו בלבד, כבעל הזכות במניות האמורות.

4.2.2.8. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה, החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות אם נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם או אם הוכח לחברה,

להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות.

4.2.2.9. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון החברה, אדם שנעשה זכאי למניה כאמור בסעיף 4.1.2.7 לעיל, יהיה זכאי לבצע העברה של המניות כשם שהיה רשאי לעשות הבעלים הרשום, בעצמו, לפני הסבת הזכות.

4.2.2.10. החברה רשאית להשמיד כתבי העברת מניות לאחר תום שבע שנים מיום הרישום במרשם, כן רשאית החברה להשמיד תעודות מניות שבוטלו, לאחר תום שבע שנים מתאריך ביטולן, ותהיה קיימת חזקה לכאורה שכל כתבי ההעברה והתעודות שהושמדו, כאמור, היו בעלי תוקף מלא ושההעברות, הביטולים והרישומים, לפי העניין, נעשו כדין.

4.2.3. אסיפות כלליות

4.2.3.1. האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל באסיפה שנתית או מיוחדת, ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון או למנהל הכללי של החברה, או להורות כי סמכויות המנהל הכללי יועבר לדירקטוריון, ובלבד שהחלטה כאמור תהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

4.2.3.2. הודעה על אסיפה כללית תימסר לבעלי המניות ככל שנדרש על פי דין ופרסום ההודעה יעשה בהתאם להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך ותקנותיהם לעניין פרסום הודעה על כינוס אסיפה כללית בחברה ציבורית.

4.2.3.3. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח או באמצעות כתב הצבעה או בכל דרך אחרת שתתאפשר על פי דין, שני בעלי מניות או יותר, שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

4.2.3.4. אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי היא תידחה לאותו יום בשבוע העוקב, באותה שעה ובאותו מקום, או למועד מאוחר או מוקדם יותר, אם כך צוין בהודעה המקורית על האסיפה ("**אסיפה נדחית**"). אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור חצי שעה מהמועד הקבוע לאסיפה, אז תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

4.2.3.5. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי חוק החברות ותקנותיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות החברה.

4.2.3.6. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג בעצמו, באמצעות שלוח, באמצעות כתב הצבעה או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, הכל בהתאם להוראות הדין שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

4.2.3.7. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה או באישור חבר הבורסה לעניין בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה. אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עיזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, ייחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

4.2.3.8. כל אדם הזכאי למניה לפי תקנון החברה (מכוח ירושה, הסבה על פי דין וכיוצא בזאת) רשאי להצביע מכוחה בכל אסיפה כללית באותו אופן כאילו היה הבעלים הרשום של אותה מניה ובלבד שיוכיח, להנחת דעת הדירקטוריון, את זכותו למניה לפחות ארבעים ושמונה (48) שעות לפני מועד האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה בכוונתו להצביע, למעט אם הכירה החברה קודם לכן בזכותו להצביע מכוחה של מניה זו באסיפה.

4.2.3.9. המסמך הממנה שלוח להצבעה ("**כתב המינוי**") יערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, אם הממנה הוא תאגיד יערך כתב המינוי בכתב וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד; הדירקטוריון או מי שהוסמך לכך על ידו רשאי לדרוש כי יימסר לחברה, לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כמו כן, רשאי דירקטוריון החברה לקבוע הוראות ונהלים בכל הקשור בכך.

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

4.2.3.10. כל אחת מהמניות הרגילות של החברה מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.

4.2.3.11. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים; ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו, יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר והחלטתו בתום לב תהא סופית ומכרעת.

4.2.3.12. בכפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון החברה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה שמספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע.

4.2.3.13. באסיפות בהן ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו, וכן בנושאים לגביהם יחליט, מעת לעת, דירקטוריון החברה לאפשר הצבעה באמצעות כתב הצבעה, בעלי המניות יהיו רשאים להצביע באסיפה הכללית או באסיפת סוג (לפי

העניין) באמצעות כתב הצבעה, ובלבד שכתבי ההצבעה, יחד עם אישור הבעלות במניות, יתקבלו במשרדי החברה במועדים הקבועים בדין וכפי שיפורט בזימון האסיפה.

4.2.4. הזכות למינוי דירקטורים

4.2.4.1. להוראות התקנון בדבר מינוי דירקטורים בחברה, ראו סעיף 4.5 להלן.

4.2.5. השתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה

4.2.5.1. כל מניה תקנה לבעליה זכות לקבלת דיבידנדים ומניות הטבה, ככל שיחולקו, באופן יחסי לכמות המניות ומבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עבורן. חלוקת דיבידנד ומניות הטבה תהא כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

4.2.5.2. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, לפי סעיפים 4.1.2.7 או 4.1.2.8 לעיל, לפי העניין, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדין, לפי העניין⁴.

4.2.6. ניירות ערך הניתנים לפדיון

בכפוף להוראות חוק החברות וכל דין, רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

4.3. הסדרים בתקנון החברה הנוגעים להוראות חוק החברות

להלן הסדרים מסוימים המתייחסים לזכויות הנלוות למניות החברה לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה :

4.3.1. שינוי תקנון (סעיף 20 לחוק החברות): תקנה 7 לתקנון החברה קובעת כי החברה רשאית לשנות את תקנון החברה בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית של החברה, ברוב רגיל של בעלי המניות המשתתפים בהצבעה.

4.3.2. הגבלת אפשרות שינוי תקנון (סעיף 22 לחוק החברות): תקנון החברה לא כולל הוראה שמגבילה את החברה לשנות הוראה מהוראותיו.

4.3.3. העברת סמכויות בין האורגנים לפי התקנון (סעיף 50 לחוק החברות): תקנה 91 לתקנון החברה קובעת כי הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. עוד נקבע בתקנון כי ככל שנבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

4.3.4. אי קיום אסיפה שנתית (סעיף 61א לחוק החברות): תקנון החברה אינו כולל הוראה אשר מבטלת את החובה לקיים אסיפה שנתית.

4.3.5. מנין חוקי לקיום אסיפה כללית (סעיף 81 לחוק החברות): לעניין זה ראו סעיף 4.1.3.4 לעיל.

⁴ ראו הערת שוליים 3 לעיל.

- 4.3.6. רוב לקבלת החלטות האסיפה הכללית (סעיף 85 לחוק החברות) : לעניין זה ראו סעיף 4.1.3.12 לעיל.
- 4.3.7. מגבלות על חלוקת דיבידנד (סעיף 301 לחוק החברות) : תקנון החברה אינו כולל מגבלות על חלוקת דיבידנד מעבר להוראות חוק החברות.
- 4.3.8. החלטה על חלוקת דיבידנד (סעיף 307 לחוק החברות) : תקנה 89.10 לתקנון החברה קובעת כי הדירקטוריון רשאי לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד.
- 4.3.9. התנאה לעניין מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות) : תקנון החברה אינו כולל התחייבות או התנאה ביחס לביצוע מיזוג.

נספח א' - תקנון החברה

תקנון התאגדות

של

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

MENIF - FINANCIAL SERVICES LTD

מבוא

תקנון זה מותאם לתקנון של חברה ציבורית. לפיכך, כל עוד החברה הינה חברה ציבורית, בהתאם להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, הון החברה יכלול סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן.

1.

1.1. בתקנון זה, מלבד אם הקשר הדברים מחייב אחרת –

לרבות תאגיד ;	"איש", "אדם" או "בני אדם"
בכתב יד, בדפוס, במכונת כתיבה, בצילום, בטלקס, בפקסמיליה או בכל אופן אחר הניתן לקריאה ;	"בכתב"
בעל מניות כמשמעותו בסעיף 177 (2) לחוק ;	"בעל מניות רשום"
בעל מניות כמשמעותו בסעיף 177 (1) לחוק ;	"בעל מניות שאינו רשום"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;	"הבורסה"
מניף - שירותים פיננסיים בע"מ ;	"החברה"
חוק החברות, תשנ"ט-1999, כפי שיהיה מעת לעת, וכן, התקנות שיותקנו מכוחו ;	"החוק" או "חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או יותקנו מכוחו.	"חוק ניירות ערך"
מי שימונה כמזכיר החברה ;	"המזכיר"
מרשם בעלי המניות של החברה שיש לנהלו בהתאם לחוק ;	"המרשם" או "מרשם בעלי המניות"
המשרד של החברה, שמענו יהיה רשום אצל הרשם, כפי שיהיה מעת לעת ;	"המשרד" או "המשרד הרשום"
פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983, כפי שתהיה מעת לעת, וכן התקנות שיותקנו מכוחה ;	"הפקודה" או "פקודת החברות"
המערכת הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז' לחוק ניירות ערך ;	"מערכת הצבעה אלקטרונית"
כמשמעות מונח זה בחוק החברות ;	"נושא משרה"

"רוב רגיל"

רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;

"שנה" או "חודש"

למניין הלוח הגריגוריאני;

"תאגיד"

חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני אדם אחר מאוגד או בלתי מאוגד;

"תקנון זה" או "התקנון"

תקנון ההתאגדות שנוסח במסמך זה, כפי שישתנה מעת לעת;

- 1.2. לכל מונח בתקנון זה שלא הוגדר בתקנה זו לעיל, תהיה המשמעות הנובעת לו בחוק החברות, אלא אם כן יש בכך משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו; מילים ביחיד – אף הרבים במשמע, וכן להיפך, מלים במין זכר – אף מין נקבה במשמע.
- 1.3. הכותרות בתקנון זה נועדו לשם נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של תקנון זה.
- 1.4. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות הפקודה ו/או בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין, הכוונה היא להוראות הפקודה ו/או להוראות חוק החברות ו/או להוראות כל דין, שאינן ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת.
- 1.5. ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בינן לבין הוראות תקנון זה.
- 1.6. החברה הינה חברה ציבורית, ויחולו עליה הוראות הדין החלות על חברה ציבורית לפי העניין.

שם החברה

2. שם החברה הוא כדלקמן:

בעברית - **מניף - שירותים פיננסיים בע"מ**

באנגלית - **Menif - Financial Services Ltd.**

הגבלת אחריות

3. **אחריות מוגבלת**

- 3.1. אחריות בעל מניות לחובות החברה מוגבלת לפירעון הסכום (כולל פרמיה) שבו הוקצו לו המניות, אולם לא פחות מהערך הנקוב של המניות שהוקצו לו, אלא אם המניות הוקצו לו כדין בתמורה הנמוכה מערך הנקוב, ואז אחריותו מוגבלת לפירעון התמורה שבה הוקצו לו המניות.
- 3.2. החברה אינה רשאית לשנות את האחריות של בעל מניות או לחייב בעל מניות לרכוש מניות נוספות ללא הסכמתו.

מטרות החברה

4. המטרות שלשמן נוסדה החברה:

החברה תהא רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תרומות

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

המשרד הרשום

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

התקנון

7. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל אלא אם נקבע רוב אחר בחוק החברות או בתקנון זה.

8. החלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור בתקנה 7 לעיל, המשנה הוראות מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינוי של תקנון זה, אף אם הדבר לא צויין במפורש בהחלטה.

9. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

הון מניות רשום

10. הונה הרשום של החברה הינו 100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב (להלן בתקנון זה: "המניות" או "המניות הרגילות"). החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה.

המניות

11. לכל מניה רגילה בהון החברה זכויות שוות, לכל דבר ועניין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות תקנון זה.

12. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.

13.

13.1. בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעלי מניה במרשם בעלי המניות, או מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.

13.2. בעל מניה שהוא נאמן ידווח על כך לחברה, והחברה תרשום אותו במרשם בעלי המניות, תוך ציון נאמנותו, ויראו אותו לעניין חוק החברות כבעל מניה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון החברה, החברה תכיר בנאמן כאמור, כבעלי מניה, לכל דבר ועניין, ולא תכיר באדם אחר כלשהו, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון החברה, פרט לבעלי מניות בחברה כאמור לעיל, לא יוכר אדם על ידי החברה כבעל זכות כלשהי במניה והחברה לא תהיה קשורה ולא תכיר בכל טובת

הנאה לפי דיני היושר או ביחסי נאמנות או בזכות ראויה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת לגבי מניה, אלא אך ורק בזכותו של בעל מניה כאמור לעיל, במניה בשלמותה, והכל למעט אם בית משפט מוסמך הורה אחרת.

13.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון זה, פרט לבעלי מניות בחברה, כאמור בתקנות 13.1 ו-13.2 לעיל לא יוכר אדם על ידי החברה כבעל זכות כלשהי במניה והחברה לא תהיה קשורה ולא תכיר בכל טובת הנאה לפי דיני היושר או ביחסי נאמנות או בזכות ראויה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת לגבי מניה אלא אך ורק בזכותו של בעל מניה כאמור בתקנות 13.1 ו-13.2 לעיל, במניה בשלמותה, והכל, למעט אם בית משפט מוסמך הורה אחרת.

תעודת מניה או כתב הקצאה

14. כתב הקצאה או תעודת מניה (להלן בתקנה זו: "תעודה") המעידה על זכות קנין במניות תישא את חותמת החברה ואת חתימותיהם של דירקטור אחד ביחד עם המנהל הכללי של החברה או ביחד עם מזכיר החברה או את חתימותיהם של שני אנשים כלשהם שיתמנו למטרה זו על ידי הדירקטוריון.

15. אלא אם כן נקבע אחרת בהוראות הדין ו/או בתקנון הבורסה, כל מניות החברה יונפקו על שם החברה לרישומים עבור בעלי מניות זכאים שירכשו מניות אלה, ועל פי בקשתה של החברה לרישומים, תנפיק לה החברה, תוך תקופה של חודשיים לאחר ההקצאה תעודה או תעודות מניה המעידות על מספר המניות וסוג המניות הרשומות על שמה במרשם בעלי המניות.

16. הושחתה, התקלקלה, אבדה או נפגמה התעודה, רשאי הדירקטוריון לצוות על ביטולה ולהוציא תעודה חדשה במקומה, ובלבד שהתעודה הומצאה לחברה והושמדה על ידה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי התעודה אבדה או הושמדה והחברה קיבלה ערובות להנחת דעתו של הדירקטוריון בעד כל נזק אפשרי. דירקטוריון החברה רשאי, מעת לעת, לקבוע כי בעד כל תעודה שתוצא לפי תקנה זו ישולם סכום סביר.

תשלומים בעד מניות

17. כל המניות בהון המוצא של החברה, יהיו מניות שנפרעו במלואן.

העברת מניות והסבתן

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

מרשם בעלי המניות יהיה לכאורה לנכונות הרשום בו. במקרה של סתירה בין הרשום במרשם בעלי המניות לבין תעודת מניה, ערכו הראייתי של מרשם בעלי המניות עדיף על ערכה הראייתי של תעודת המניה.

19. כתב העברת מניה יערך בכתב, בצורה המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון. ככל שהמעביר או מקבל ההעברה הינו תאגיד יינתן אישור עורך דין או רואה חשבון או אדם אחר שזהותו מקובלת על הדירקטוריון, בדבר סמכות החותמים בשם התאגיד לבצע או לקבל את ההעברה, לפי העניין.
20. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך הזמן שייקבע על ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה, בסך הכל, על שלושים יום בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תרשם העברת מניות במרשם. מבלי לגרוע מאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות להצביע באסיפה כללית, או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאה של זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.
21. בכפוף להוראות תקנון זה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, המניות יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.
22. כל כתב העברה יוגש למשרד או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש הדירקטוריון בדבר זכות הקנין של המעביר או זכותו להעביר את המניות. כתבי ההעברה שירשמו, ישארו בידי החברה אך כל כתב העברה שהדירקטוריון סרב לרושמו, יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו.
23. סרב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר מחודש ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה.
24. החברה תהיה זכאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה, בסכום שיקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר, בהתחשב בנסיבות העניין.
25.
 - 25.1. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אם הוכח לחברה להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות הרשומות במרשם על שם בעל מניות רשום, תכיר החברה בנסב ובו בלבד, כבעל הזכות במניות האמורות.
 - 25.2. על אף האמור לעיל, במקרה של פטירה של אחד או אחדים מהבעלים הרשומים במשותף של מניות הרשומות על שמם במרשם, תכיר החברה בבעלים הרשומים הנוותרים בחיים, והם בלבד, כבעלי זכות קנין באותן מניות.
26.
 - 26.1. בכפוף להוראות תקנון זה, החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות אם נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם או אם הוכח לחברה, להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות, והחברה לא תכיר בזכות כלשהי של אדם במניות, בטרם הוכחה זכותו, כאמור לעיל.
 - 26.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לסרב לביצוע הרישום או לעכבו, כפי שהיה רשאי לעשות, אילו העביר הבעלים הרשום, בעצמו, את המניה, לפני הסבת הזכות.
27. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אדם שנעשה זכאי למניה כאמור בתקנות 25 ו

26 לעיל, יהיה זכאי לבצע העברה של המניות כשם שהיה רשאי לעשות הבעלים הרשום, בעצמו, לפני הסבת הזכות.

28. החברה רשאית להשמיד כתבי העברת מניות לאחר תום שבע שנים מיום הרישום במרשם, כן רשאית החברה להשמיד תעודות מניות שבוטלו, לאחר תום שבע שנים מתאריך ביטולן, ותהיה קיימת חזקה לכאורה שכל כתבי העברה והתעודות שהושמדו, כאמור, היו בעלי תוקף מלא ושההעברות, הביטולים והרישומים, לפי העניין, נעשו כדין.

שינויים בהון

29. החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, ו/או ליצור סוגי מניות נוספים בהון החברה, והכל כפי שתקבע.

30. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל:

30.1. לאחד את מניותיה, כולן או מקצתן, ולחלקן למניות בנות ערכים נקובים גדולים יותר מערך הנקוב של מניותיה הקיימות.

30.2. לחלק את מניותיה, כולן או מקצתן, חלוקת משנה, למניות בנות ערכים נקובים קטנים מערך הנקוב של מניותיה הקיימות.

30.3. להפחית את הונה של החברה וכל קרן שמורה מפדיון הון.

30.4. 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.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון ליישב, לפי שיקול דעתו, כל קושי שיתעורר בקשר לכך.

31. מבלי לגרוע מכלליות סמכותו של הדירקטוריון, כאמור לעיל, אם כתוצאה מהאיחוד או החלוקה, כאמור לעיל, יוותרו בידי בעלי מניות שברי מניה, רשאי הדירקטוריון לפי שיקול דעתו, לפעול כדלקמן:

31.1. לקבוע כי שברי מניות שלא יזכו את בעליהם במניה שלמה, ימכרו על ידי החברה ותמורת המכירה תשולם לזכאים, בתנאים ובאופן שיקבעו.

31.2. להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד ו/או החלוקה יותירו בידיו שבר מניה, מניות מסוג המניות שהיה קיים בהון החברה לפני האיחוד ו/או החלוקה, במספר כזה, אשר איחודן עם השבר ייצור מניה אחת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד או החלוקה, לפי העניין.

31.3. לקבוע את הדרך שבה יפרעו הסכומים שיש לשלם בעד המניות שהוקצו כאמור בתקנה 32.2 לעיל, לרבות בדרך שבה ניתן לפרוע את הסכומים על חשבון מניות הטבה.

31.4. לקבוע כי בעלי שברי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה.

31.5. לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה שלמה בערך נקוב מסויים או פחות ממנו ויהיו זכאים לקבל מניה שלמה, בגין שבר של מניה שלמה שערכה הנקוב גבוה מן הערך הנקוב האמור.

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

שינוי זכויות

33. בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההוצאה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של כל בעלי המניות מאותו סוג או שהחלטה אושרה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג ברוב רגיל, או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

34. ההוראות הקבועות בתקנון זה בעניין אסיפות כלליות יחולו בשינויים המחויבים, על כל אסיפת סוג ובלבד שמניין חוקי באסיפת סוג יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בפתחת האסיפה, בעצמם או על ידי שלוח, לפחות שני בעלי מניות שבבעלותם לפחות עשרים וחמישה אחוזים ממספר המניות שהונפקו מאותו סוג. ואולם אם לא יתהווה מניין חוקי כאמור, תדחה אסיפת הסוג למועד אחר ובאסיפה הנדחית יתהווה מניין חוקי בכל מספר משתתפים, ללא תלות במספר המניות שבבעלותם.

הנפקת מניות וניירות ערך אחרים

35.

35.1. הדירקטוריון רשאי להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לעניין זה יראו ניירות ערך המירים הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם לרבות אופציות או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה, בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

35.2. סמכות הדירקטוריון כמפורט בתקנה 35.1 לעיל ניתנת לאצילה כמפורט בפסקאות (1) או (2) –

(1) לוועדת דירקטוריון - בהנפקה או בהקצאה של ניירות ערך במסגרת תכנית תגמול עובדים או הסכמי העסקה או שכר בין החברה ובין עובדיה, או בין החברה ובין עובדים של חברה קשורה שהדירקטוריון שלה הסכים לכך מראש, ובלבד שההנפקה או ההקצאה היא לפי תכנית הכוללת אמות מידה מפורטות, שהתווה ואישר הדירקטוריון;

(2) לוועדת דירקטוריון, למנהל הכללי או לממלא תפקיד כאמור (בתקנה זו – המנהל הכללי), או לאדם אחר שהמנהל הכללי המליץ עליו - בהקצאת מניות עקב מימוש או המרה של ניירות ערך של החברה.

36. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל

דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות יוקצו כמניות הטבה או כי המניות יוקצו בתמורה השווה לערך הנקוב או הגבוהה ממנו, בין ביחידות ובין בסדרות, והכל, בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

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

ניירות ערך בני פדיון

38. בכפוף להוראות חוק החברות רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

מרשמים

39.

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

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

40. החברה תנהל מרשם של המחזיקים באגרות חוב ובניירות ערך המירים למניות החברה, וכל הוראות תקנון זה בקשר למניות יחולו לגבי ניירות המירים אלה, לעניין הרישום במרשם, הוצאת תעודות, החלפת תעודות, העברה ותסיבה, בשינויים המחוייבים לפי העניין, והכל בכפוף לתנאי ההקצאה של ניירות הערך.

אסיפות כלליות

41. החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית:

41.1. שינויים בתקנון החברה או בתזכירה;

41.2. הפעלת סמכויות הדירקטוריון בידי האסיפה הכללית, אם נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;

41.3. מינוי רואה החשבון המבקר של החברה, תנאי כהונתו והפסקת כהונתו בהתאם לחוק החברות;

41.4. מינוי דירקטורים לחברה, לרבות דירקטורים חיצוניים וסיום כהונתם בהתאם לקבוע בחוק החברות;

41.5. אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-270 עד 275 לחוק החברות;

41.6. הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו בהתאם להוראות סעיפים 286 ו-287 לחוק החברות

וכן שינויים בהון כאמור בתקנה 29 לעיל;

41.7. מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות;

41.8. כל החלטה שיש לקבלה על פי תקנון זה, בהחלטה של האסיפה הכללית.

42. האסיפה הכללית רשאית בהחלטה שתתקבל באסיפה שנתית או מיוחדת, ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון או למנהל הכללי של החברה, או להורות כי סמכויות המנהל הכללי יועבר לדירקטוריון, ובלבד שהחלטה כאמור תהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

43. החברה תקיים אסיפה כללית שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה, במועד ובמקום שיקבע על ידי הדירקטוריון.

44. סדר היום באסיפה הכללית השנתית יכלול נושאים, כדלקמן:

44.1. דיון בדוחות הכספיים של החברה ובדו"ח הדירקטוריון של מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;

44.2. מינוי דירקטורים;

44.3. מינוי רואה חשבון מבקר;

44.4. [נמחק]

44.5. נוסף על האמור לעיל, ניתן לכלול בסדר היום של האסיפה השנתית כל נושא אחר שנקבע על סדר היום, כאמור בתקנה 47 להלן.

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

45. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן לדרישת כל אחד מאלה:

45.1. שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים.

45.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

כל דרישת כינוס תפרט את המטרות שלשמן יש לקרוא לאסיפה ותהא חתומה על ידי הדורשים ותימסר למשרד הרשום של החברה. אפשר שהדרישה תהא מורכבת ממספר מסמכים בנוסח זהה אשר כל אחד חתום על ידי דורש אחד או יותר.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה ימים ממועד פרסום ההודעה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולתקנה 50.1 להלן.

46. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שנדרשה לפי תקנה 45 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות - גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.

47.

- 47.1. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 45 לעיל וכן נושא שנתבקש כאמור בתקנה 47.2 להלן.
- 47.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית.
- 47.3. בקשה כאמור בתקנה 47.2 לעיל תוגש לחברה בכתב לא יאוחר משבעה ימים ממועד הפרסום אודות כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצע על ידי בעל המניות.

48.

- 48.1. בכפוף להוראות סעיף 69 לחוק החברות, הודעה על אסיפה כללית תפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית או באתר האינטרנט של החברה;
- 48.2. החברה אינה חייבת למסור הודעה על אסיפה כללית הן לבעל מניה הרשום במרשם בעלי מניות והן לבעל מניה שאינו רשום, בכפוף להוראות החוק.

49.

- 49.1. בהודעה על אסיפה כללית יפורטו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה והיא תכלול את סדר היום, תמצית ההחלטות המוצעות, הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות, המועד לקביעת זכאות כל בעלי המניות להצביע באסיפה הכללית, וכל פירוט אחר הנדרש על פי דין. קבעה החברה כי אסיפה נדחית תיערך במועד מאוחר מן הקבוע בסעיף 78 (ב) לחוק, תציין את המועד האמור בהודעה.
- 49.2. בהחלטתו בדבר זימון אסיפה, רשאי הדירקטוריון לקבוע את אופן הפירוט של הנושאים שעל סדר היום של האסיפה, אשר יימסרו לבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק החברות.
- 49.3. מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון כאמור בתקנה 49.2 לעיל ומבלי לגרוע מכלליות הוראות תקנון זה בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו כאמור בתקנה 49.2 לעיל, לוועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה.
50. פגם בתום לב בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה לרבות, פגם הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

דיונים באסיפות כלליות

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

52. לא נכח מניין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה (או בתום מועד אחר כפי שייקבע על ידי יו"ר האסיפה, אך בכל מקרה לא יותר משעה אחת), תידחה האסיפה לשבוע (7) ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות ובכפוף להוראות חוק החברות, חוק ניירות ערך והתקנות מכוח החוקים הנ"ל, או למועד אחר (מאוחר או מוקדם) יותר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

53. לא נכח באסיפה הנדחית המניין החוקי הקבוע בתקנה 51 לעיל כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

54. יושב ראש הדירקטוריון או מי שמונה שמטעמו לצורך כך בהודעה בכתב לחברה, יישב בראש כל אסיפה כללית. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן – יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

55. החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים באסיפה הכללית, שיכללו פרטים, כדלקמן:

55.1. שמות בעלי המניות המשתתפים באסיפה הכללית ומספר המניות המוחזקות על ידם;

55.2. העניינים הנדונים באסיפה הכללית וההחלטות שהתקבלו.

56. פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה הכללית, מהווה ראיה לכאורה לאמור בו.

זכויות הצבעה וקבלת החלטות באסיפות הכלליות

57. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי חוק החברות ותקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות החברה.

58. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות שלוח, או באמצעות כתב הצבעה או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, הכל בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

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

60. כל אדם הזכאי למניה לפי תקנה 26 לעיל רשאי להצביע מכוחן בכל אסיפה כללית באותו אופן כאילו

היה הבעלים הרשום של אותן מניות ובלבד שיוכיח להנחת דעת הדירקטוריון, את זכותו למניה לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני מועד האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה בכוונתו להצביע, אלא אם הכירה החברה קודם לכן בזכותו להצביע מכוחן של מניות אלה באסיפה זו.

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

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

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

62.1. כתב המינוי הממנה שלוח להצבעה יהיה בצורה המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון.

62.2. כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן. לא צוין בכתב המינוי מספר המניות שבגינן הוא ניתן או צוין בו מספר מניות הגבוה ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל מניותיו של בעל מניות.

62.3. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הנמוך ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מלהיות נוכח בהצבעה בגין יתרת מניותיו וכתב המינוי יהיה תקף בגין מספר המניות הנקובות בו.

63. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה בדבר מינוי שלוח להצבעה, בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר משלוח אחד, בכפוף להוראות אלה:

63.1. כל כתב מינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן.

63.2. עלה המספר הכולל של מניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג הרשומות על שמו או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות.

64. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.

65. קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר תוקף אף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז

פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה, בכתב, בדבר הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל הודעה, כאמור, גם במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו.

66. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

67. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.

68. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים; ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר והחלטתו בתום לב, תהא סופית ומכרעת.

69. הכרזת היושב ראש שהחלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו והערה שנרשמה בעניין זה בפרוטוקול האסיפה, תהיה ראייה לכאורה לאמור בה, ולא יהיה צורך להוכיח את מספר הקולות (או את חלקם היחסי), שניתנו בעד הצעת החלטה או נגדה.

70. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או קול מכריע.

71. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון או קבלת החלטה בנושא מסוים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחיה. נדחתה האסיפה הכללית למועד העולה על עשרים ואחד ימים, תינתן הודעה על האסיפה הנדחית, כאמור בתקנות 49 ו-50 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 משבעים ושתיים שעות קודם האסיפה הכללית; ההודעות וההזמנות כאמור יינתנו לפי תקנות 49 ו-50 לעיל, בשינויים המחויבים.

72. בכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, רשאים בעלי המניות להצביע באסיפה כללית ובאסיפת סוג באמצעות כתב הצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק החברות (להלן: "**כתב הצבעה**") שבו יציין בעל מניה את אופן הצבעתו, בהחלטות בנושאים המנויים בסעיף 87(א) לחוק החברות.

73. נוסף על האמור בסעיף 72 לעיל, בעל מניה רשאי להצביע באסיפה כללית ובאסיפת סוג באמצעות כתב הצבעה שיועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית (להלן: "**כתב הצבעה אלקטרוני**"), גם בהחלטות בכל נושא אחר שעל סדר יומה של אסיפה כאמור.

74. כתב הצבעה ו/או כתב הצבעה אלקטרוני, לרבות מסמכים שיש לצרף לצורך הוכחת תוקפם, ייערכו ויומצאו לחברה באופן ובמועד הקבוע על פי כל דין, ובמידה שלא נקבעו הוראות בעניינים אלה על פי כל דין ו/או שניתן להתנות על הוראות בעניינים אלה באופן ובמועד שנקבע על ידי הדירקטוריון.

75. בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, הצביע בעל מניה ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מניה בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות

כתב הצבעה.

75. הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע לגבי אסיפה כלשהיא או באופן כללי, את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. במקרים הקבועים בחוק החברות, בעל מניות יהיה זכאי להצביע באסיפה כללית באמצעות כתב הצבעה, ובכפוף לחוק החברות ולתקנות שיותקנו מכוחו.

הדירקטוריון

76. מספר הדירקטורים לא יפחת משלושה (3) ולא יעלה על עשרה (10) (כולל הדירקטורים החיצוניים).
77. הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם הינו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון זה. על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית, ימשיכו כהונתם הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת. דירקטורים שנשתיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב. האמור בתקנה זו לא יחול ביחס לדירקטורים החיצוניים, אשר לגביהם יחולו הוראות חוק החברות ותקנותיו.
78. פרט למי שכהן כדירקטור עד למועד האסיפה השנתית, לא ימונה דירקטור באסיפה השנתית אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו, או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.
79. על אף האמור בתקנה 77 לעיל, הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים וכן בכל מקרה שמספר חברי הדירקטוריון פחת מהמספר המינימלי כקבוע בתקנה 76, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנה 76 לעיל. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.
80. על אף האמור בתקנה 77 לעיל, החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנה 76 לעיל. דירקטורים שמונו כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויים ויוכלו להתמנות שוב.
81. האסיפה הכללית או הדירקטוריון, לפי העניין, רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד מינויו.
82. על אף כל האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, לסיים כהונת כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני (אשר לגביו יחולו הוראות חוק החברות), לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.
- משרתו של דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים :

- 82.1. אם התפטר או פוטר כאמור בסעיפים 229 עד 231 לחוק החברות ;
- 82.2. אם הוכרז כפושט רגל ;
- 82.3. אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק ;
- 82.4. בוטל ;
- 82.5. על פי החלטת בית משפט כאמור בסעיף 233 לחוק ;
- 82.6. אם הוכרז כבלתי כשיר משפטית ;
- 82.7. אם על פי חוק הסתיימה כהונתו מאליה ;
- 82.8. אם נפטר ;
- 82.9. במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות ;
- 82.10. במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א, 232 או 245 לחוק החברות ;
83. [נמחק]
84. דירקטור רשאי להתפטר על-ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.
85. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים וכן החזר הוצאות סבירות הקשורות בהשתתפותם בישיבות הדירקטוריון ובמילוי תפקידם כדירקטורים.
- 86.
- 86.1. דירקטור רשאי למנות לו חליף (להלן: "דירקטור חליף"). על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה.
- ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן כחבר 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.
- 86.2. דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.
- 86.3. דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו-כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור, אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.
- 86.4. כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי, כאמור לעיל, יעשו בהודעה בכתב שתימסר

לדירקטור החליף ולחברה, ויכנס לתוקפו לאחר מסירת כתב המינוי, או כתב הביטול, כאמור או במועד שנקבע בכתב המינוי, או כתב הביטול, לפי המאוחר, ואם לא ננקבה תקופה בהודעת המינוי תהיה התקופה חופפת לתקופת כהונתו של הדירקטור הממנה.

דירקטורים חיצוניים

87. בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, ויחולו ההוראות שנקבעו בחוק החברות לעניין אופן בחירתם, תנאי כשירותם, תקופת כהונתם ופקיעתה וגמולם.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו

88. לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות והכוחות הנתונים לו על-פי תקנון זה, על-פי חוק החברות ועל-פי כל דין.

89. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה, הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, ובכלל זה :

- 89.1. יקבע את תכניות הפעולה של החברה, עקרונות למימון וסדרי עדיפויות ביניהן ;
- 89.2. יבדוק את מצבה הכספי של החברה, ויקבע את מסגרת האשראי שהחברה רשאית ליטול ;
- 89.3. יקבע את המבנה הארגוני ואת מדיניות השכר והתגמול ;
- 89.4. רשאי להחליט על הנפקה של סדרות של אגרות חוב ;
- 89.5. אחראי לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם, כאמור בסעיף 171 לחוק החברות ;
- 89.6. ידווח לאסיפה השנתית על מצב ענייני החברה ועל התוצאות העסקיות, כאמור בסעיף 173 לחוק החברות ;
- 89.7. ימנה ויפטר את המנהל הכללי ;
- 89.8. יחליט בפעולות ובעסקאות הטעונות אישורו לפי תקנון זה או לפי הוראות סעיפים 255 ו-270 עד 275 לחוק החברות ;
- 89.9. רשאי להקצות מניות וניירות ערך המירים למניות עד גבול הון המניות הרשום של החברה ;
- 89.10. רשאי להחליט על חלוקת דיבידנד, דיבידנד ביניים או חלוקת מניות הטבה, לפי העניין ;
- 89.11. רשאי להחליט על רכישה כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, מכל בעלי מניותיה של החברה או מחלקם או מי מהם, לפי שיקול דעתו.
- 89.12. יחווה דעתו על הצעת רכש מיוחדת, כאמור בסעיף 329 לחוק החברות ;
- 89.13. יקבע את המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות ; הדירקטוריון יקבע את המספר המזערי כאמור בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, ובכפוף למספר הדירקטורים שנקבע לפי תקנה 77 לעיל.
- 89.14. ידווח לאסיפה השנתית על שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת וכן עבור שירותים נוספים, לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפי רואה החשבון.
- 89.15. ימנה מבקר פנימי לפי הצעת ועדת הביקורת.

סמכויות הדירקטוריון לפי תקנה זו אינן ניתנו לאצילה למנהל הכללי, למעט כמפורט בתקנה 35.2(2).

90. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.

91.

91.1. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים.

91.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לענין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו ;

91.3. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעיל במקומו.

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

קבלת אשראי ומתן ערבויות ובטוחות

93. מבלי לגרוע מסמכות כלשהי הנתונה לדירקטוריון לפי תקנון זה, רשאי הדירקטוריון, מעת לעת, לפי שיקול דעתו, להחליט על :

93.1. קבלת אשראי על ידי החברה בסכום כלשהו והבטחת סילוקו, בדרך שימצא לנכון :

93.2. מתן ערבויות, בטוחות, וערובות מכל סוג שהוא ;

93.3. הנפקת סדרה של איגרות חוב, לרבות שטרי הון או כתבי התחייבות, ולרבות איגרות חוב, שטרי הון או כתבי התחייבות הממירים או ניתנים למימוש למניות, וכן לקבוע את תנאיהם, ולשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בין בהווה ובין בעתיד, בין בשעבוד שוטף ובין בשעבוד קבוע. איגרות חוב, שטרי הון, כתבי התחייבות, או בטוחות אחרות, כאמור לעיל, יכול שיונפקו, בין בנכיון, בין בפרמיה ובין בכל אופן אחר, בין עם זכויות נדחות ובין עם זכויות מיוחדות ו/או זכויות יתר ו/או זכויות אחרות, והכל כפי שיקבע הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

94. האמור בתקנה 93 לעיל, אינו שולל את סמכותו של המנהל הכללי או מי שהסמיך לכך, להחליט על קבלת אשראי על ידי החברה ו/או על מתן בטוחות על ידי החברה, בגבולות מסגרת האשראי והבטוחות שנקבעו על ידי הדירקטוריון.

ועדות הדירקטוריון

95. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות באופן כללי או לעניין מסוים, בנות שני חברים או יותר, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (להלן : "ועדת דירקטוריון"), ולהאציל לוועדת דירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

על אף האמור לעיל, הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לוועדת דירקטוריון בנושאים הקבועים בסעיף 92 לחוק החברות, אלא לשם המלצה בלבד.

96. החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בוועדת דירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע במפורש אחרת על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי

ועדה מסוימת. הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לוועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכויות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

97.

- 97.1. המניין החוקי לפתיחת ישיבה של ועדת דירקטוריון יהיה רוב חברי הוועדה המכהנים במועד הישיבה, הם או חליפיהם, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון.
- 97.2. הוראות הכלולות בתקנון זה בעניין פעולות הדירקטוריון, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
- 97.3. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, תובאנה לידיעת הדירקטורים בזמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

98.

- 98.1. הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת. לעניין מספר חבריה של ועדת הביקורת וכשירותם יחולו הוראות חוק החברות.
- 98.2. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.

פעולות הדירקטוריון

99. בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם ביצוע תפקידיו ולדחות את ישיבותיו ולהסדיר את פעולותיו ודיוניו כפי שימצא לנכון.
100. הדירקטוריון ימנה אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון (להלן: "יו"ר הדירקטוריון"). הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו אחד או יותר כסגן ליושב ראש הדירקטוריון, אשר ישמש כממלא מקומו בהעדרו. הדירקטוריון רשאי לקבוע את התקופה שבה יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם. אם לא נקבעה תקופה כאמור, יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם, כל עוד הם מכהנים כדירקטורים ולא התקבלה בדירקטוריון החברה החלטה על החלפתם.
101. יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה (להלן: "העדרות"), כי אז יושב בראש הישיבה סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה). בהעדרם של יושב ראש הדירקטוריון וסגנו מהישיבה גם יחד יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים, באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.
102. הדירקטוריון יתכנס לישיבותיו לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה חודשים.
103. יו"ר הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.
104. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יו"ר הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:

- 104.1. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתם, ואם מכהנים בחברה חמישה דירקטורים (או פחות), די יהיה בקבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת דירקטור אחד לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתו ;
- 104.2. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת דירקטור אחד, במידה ואותו דירקטור מציין בדרישתו כי הכינוס נדרש היות ונודע לו על ענין של החברה שנתגלו בו לכאורה הפרת חוק או פגיעה בנוהל עסקים תקין ;
- 104.3. קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי המצריכים פעולה של הדירקטוריון ;
- 104.4. קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה.
- עד קבלת הודעה או דיווח כאמור לעיל, יכנס יו"ר הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה, ההודעה או הדיווח, לפי העניין.
- 105.
- 105.1. הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון, לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני מועד כינוס הדירקטוריון או במועד הקצר מעשרים וארבע שעות לפני מועד כינוס הדירקטוריון במידה ויו"ר הדירקטוריון יחליט כי בנסיבות העניין חיוני וסביר לכנס את הדירקטוריון בהתראה קצרה מעשרים וארבע שעות.
- 105.2. על אף האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון, בהסכמת כל הדירקטורים, להתכנס לישיבה ללא הודעה.
106. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול :
- 106.1. נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון ;
- 106.2. נושאים שנקבעו כאמור בתקנה 105 לעיל ;
- 106.3. כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכלול בסדר היום (להלן : "**סדר היום**").
107. בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצוין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שידונו בישיבה, על פי סדר היום. ההודעה תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית או בכתב, ובלבד שההודעה תינתן זמן סביר טרם למועד הקבוע לישיבה, אלא אם הסכימו כל חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה) על מועד קצר יותר או, במקרים דחופים, על התכנסות ללא הודעה. ההודעה תימסר לדירקטור ו/או הדירקטור החליף, לפי העניין, לפי הפרטים שנמסרו על-ידי מי מהם מראש לחברה.
108. [נמחק]
109. המנין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי דירקטוריון המכהנים במועד הישיבה והזכאים להשתתף בה, הם או חליפיהם.
- 110.
- 110.1. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב

קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול מכריע במקרה של שוויון בהצבעה.

110.2. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

111. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי התקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת.

112. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בענין שהובא להחלטה הסכימו לכך. התקבלו החלטות כאמור בתקנה זו, ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול החלטות ויצרף לו את חתימתו או את חתימות הדירקטורים.

החלטה שנתקבלה כאמור תהא תקפה, לכל דבר ועניין, כאילו, נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה ונוהלה כדין.

התקבלו החלטות כאמור בתקנה זו, ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ההחלטות ובו יצוינו אופן הצבעתו של כל דירקטור בעניינים שהובאו להחלטה וכן העובדה כי כל הדירקטורים הסכימו לקבלת ההחלטה ללא התכנסות.

פרוטוקולים

113. הדירקטוריון יגרום לכך כי ייערכו פרוטוקולים של ההליכים בישיבות הדירקטוריון ; הפרוטוקולים יירשמו, בספרים שיוכנו למטרה זו, ויכללו, בין היתר, את הפרטים שלהלן :

113.1. שמות הדירקטורים המשתתפים והנוכחים האחרים בכל ישיבת דירקטוריון ;

113.2. העניינים שנדונו בישיבות הדירקטוריון וההחלטות שנתקבלו.

כל פרוטוקול יחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי הענין ; פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

114. הוראות תקנה 113 לעיל, יחולו גם על ישיבותיה של כל ועדת דירקטוריון ועל קבלת החלטות דירקטוריון ללא התכנסות, כאמור בתקנה 112 לעיל.

המנהל הכללי

115. הדירקטוריון ימנה, מעת לעת, מנהל כללי לחברה, ורשאי הוא למנות יותר ממנהל כללי אחד (כל אחד מהם ייקרא להלן : "המנהל הכללי"). כן רשאי הדירקטוריון לפטר את המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון.

116. המנהל הכללי אינו חייב להיות בעל מניות בחברה ואינו חייב להיות דירקטור.

117. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה, במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו.

118. למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה או מכוחו לאורגן אחר של החברה למעט סמכויות כאמור שיועברו ממנו לדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנה 91.1 לעיל, אם יועברו ; המנהל הכללי יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

119. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק

למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון זה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שיראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויות בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.

120. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור הדירקטוריון כאמור יכול שינתן בין באישור כללי ובין לענין מסוים.

121. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים, בנושאים, במועדים ובהיקף, כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסויימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

תוקף פעולות ואישור עסקאות

122. 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 נושא משרה, לפי העניין – יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או נושא המשרה, לפני העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

123.

123.1. בכפוף להוראות חוק החברות, החזקת מניות בחברה וכן היות נושא משרה בחברה בעל עניין או נושא משרה בכל תאגיד אחר, לרבות תאגיד שהחברה הינה בעלת עניין בו או שהינו בעל מניות בחברה, לא תפסול את נושא המשרה, מהיות נושא משרה בחברה. כמו-כן, לא יפסל נושא משרה, מהיות נושא משרה בחברה, עקב התקשרותו או עקב התקשרות כל תאגיד כאמור לעיל, בחוזה עם החברה בכל עניין שהוא ובכל דרך שהיא.

בכפוף להוראות חוק החברות, היותו של אדם נושא משרה בחברה לא תפסול אותו ו/או את קרובו ו/או תאגיד אחר שהוא בעל עניין בו, מלהתקשר עם החברה בעסקאות שבהן יש לנושא המשרה עניין אישי בדרך כלשהי. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, נושא משרה היודע שיש לו עניין אישי בעסקה קיימת או מוצעת של החברה, יגלה לחברה, ללא דיחוי, ולא יאוחר משיבת הדירקטוריון שבה נידונה העסקה לראשונה, את מהות עניינו האישי, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.

123.2. בכפוף להוראות חוק החברות, נושא משרה יהיה רשאי להשתתף ולהצביע בדיונים בעניין אישור עסקאות או פעולות שיש לו בהן עניין אישי.

124. עסקאות ופעולות של החברה לפי סעיפים 255 ו-268 עד 275 (כולל) יאושרו בהתאם להוראות חוק החברות ותקנותיו.

חתימה בשם החברה

125. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להסמיך כל אדם לפעול ולחתום בשם החברה, בין לבדו ובין ביחד עם אדם אחר, בין באופן כללי ובין לעניינים מסוימים.

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

127. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון בכל עת, ליפות את כוחו של כל אדם להיות בא כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ושיקול דעת, לאותה תקופה ובכפוף לאותם תנאים, והכל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק לאותו אדם, בין היתר, סמכות להעביר לאחר, באופן מלא או חלקי, את הסמכויות, ההרשאות ושיקול הדעת המסורים לו.

פטור, שיפוי וביטוח אחריות

128. בכפוף להוראות כל דין, רשאית החברה לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

129. הזכאות לפטור כאמור בתקנה 128 לעיל תחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם כהונתו מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בתאגיד אחר שהחברה מחזיקה בו במניות, במישרין או בעקיפין, ו/או תאגיד קשור של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

130. החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה :

130.1. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על -פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ;

130.2. 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 ;
בתקנה 130.2 זו –

"סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפחתה בו חקירה פלילית" - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב - 1982 (בתקנה זו - חוק סדר הדין הפלילי), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי.

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מינהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו - 1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

130.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

130.4. הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך", לפי תקנה 130.2 לעיל, שהתנהל בעניינו וכן בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו, לרבות

הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

130.5. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52(א)(1) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח' לחוק ניירות ערך.

130.6. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

החברה רשאית להתחייב מראש כלפי נושא משרה לשפותו בגין חבות או הוצאה כמפורט בתקנות 130.1 עד 130.5 לעיל.

130.7. סכום השיפוי המרבי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בה, במצטבר, בהתאם להוראות תקנה 130 זו, לא יעלה על סכום השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל.

131. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 130 לעיל (על כל סעיפי המשנה שלה) שהוטלה עליו או שיוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה כאמור (להלן: "**התחייבות לשיפוי**"): ובלבד שההתחייבות לשיפוי בגין חבות כאמור בתקנה 130 (על כל סעיפי המשנה שלה לעיל) 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 יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

132. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 131 לעיל, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד.

ביטוח אחריות

133. החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות כל דין שלא ניתן להתנות עליהן, להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בשל אחת מאלה:

133.1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר.

133.2. הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.

133.3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

133.4. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך, לפי תקנה 130(2) לעיל, שהתנהל בעניינו, וכן בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו.

133.5. תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52(א)(1) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח' לחוק ניירות ערך.

133.6. פעולה אחרת המותרת בביטוח על פי כל דין.

בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של כל אדם לרבות נושא משרה בחברה, המכהן או שכיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה ענין כלשהו בה, בשל חבות שתוטל עליו מכוח פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה האחרת.

134. יובהר כי לצורך פטור, שיפוי וביטוח אחריות "הליך" הינו לרבות הליך לפי פרק ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך כפי שיתוקנו מעת לעת והליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות וכל הליך מנהלי דומה לו הניתן לשיפוי על-פי דין.

דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים

135. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, כאמור בתקנה 137 להלן, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון ובכפוף לכל דין, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד, לחלוקת מניות הטבה או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. דירקטוריון החברה רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה למטרה כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון יעברו לשנה העוקבת, רווחי החברה אשר הדירקטוריון החליט שלא לחלקם כדיבידנד.

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

137. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד 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.

138.

138.1. (א) בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שיקבע על-ידי הדירקטוריון ואשר לא יפחת מערכן הנקוב של מניות ההטבה.

(ב) מניות הטבה שיוקצו על-פי תקנה זו ייחשבו כנפרעות במלואן.

139. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה.

140. דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא ישאו ריבית או הפרשי הצמדה.

141. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.

142. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה

זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, לפי תקנות 27 או 28 לעיל, לפי העניין, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדן, לפי העניין.

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

143.1. (א) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ב) להלן, דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים ישולמו לבעל מניות רשום, על ידי משלוח המחאה בדואר לכתובתו, כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה למי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה. כל משלוח של המחאה כאמור ייעשה על סיכונו של בעל המניות הרשום; מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע כי סכום דיבידנד הנמוך מסכום מסויים שייקבע על ידי הדירקטוריון, לא יישלח בהמחאה, כאמור לעיל, ויחולו לגביו הוראות תקנת משנה (ב) להלן.

(ב) הדירקטוריון רשאי לקבוע כי תשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים, יעשה במשרד או בכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון.

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

144. אם שניים או יותר רשומים במרשם כבעלים במשותף על מניה, כל אחד מהם רשאי לתת קבלה בעלת תוקף בעד כל דיבידנד, מניה או נייר ערך אחר, או כספים אחרים או זכויות הנאה המגיעים בגין המניה.

רואה חשבון מבקר

145. רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים יתמנו בכל אסיפה שנתית, וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה.

146.

146.1. מונה לחברה רואה חשבון מבקר, יקבע הדירקטוריון את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

146.2. שכרו של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת, ייקבע בידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

הודעות

147. מתן הודעת או מסירת מסמכים לבעלי המניות וכן לחברה לרישומים, על פי הוראות החוק או על פי תקנון זה, ייעשו באחת הדרכים הנזכרות להלן בפרק זה.

148. הודעה על אסיפה כללית תימסר כאמור בתקנה 48 לעיל.

149.

149.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית (אך אינה חייבת) למסור הודעה או מסמך לבעל

מניה, על ידי מסירה ביד או על ידי פקסימיליה או על ידי משלוח בדואר או על ידי דואר אלקטרוני; משלוח בדואר ייעשה לפי כתובתו של בעל המניה, הרשומה במרשם, או אם אין כתובת רשומה כזו, לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה, תישלח לבעל המניה, בהתאם למספר הפקסימיליה שנמסר על ידו לחברה. הודעה הנמסרת בדואר אלקטרוני, תישלח לבעל המניה לפי כתובת הדואר האלקטרוני שנמסרה על ידו לחברה.

149.2. (א) הודעה או מסמך שנמסרו לידיה של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידיה.

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

(ג) הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת עשרים וארבע שעות לאחר שיגורה.

150. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית החברה למסור הודעה לבעלי המניות על ידי פרסום באתר האינטרנט של החברה או בשני עיתונים יומיים המתפרסמים בישראל, בשפה העברית, הן בנוסף והן במקום מסירת ההודעה כאמור בתקנה 149 לעיל. תאריך הפרסום בעתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

151. החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרד או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות האינטרנט.

152. לבעלים במשותף במניה רשאית החברה למסור הודעה או מסמך על ידי משלוחם לבעל מניה ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, לגבי אותה מניה.

153. כל אדם שנתגלגלה לידיה זכות לכל מניה, מכוח הדין, על פי העברה או בדרך אחרת, תחייב אותו כל הודעה ביחס לאותה מניה, שנמסרה כדין לאדם שממנו נשאבה זכותו לאותה מניה, בטרם נרשמו פרטיו במרשם.

154. כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגלו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכח הסבת הזכות, על פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.

155. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או לפי החוק, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן יחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינה היה צריך לתת את ההודעה, יחשבו כתקפים ושרירים.

156. אישור בכתב חתום על ידי דירקטור או על ידי מזכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון זה, יחשב כהוכחה מכרעת לגבי כל פרט הכלול בו.

157. כל אימת שיש לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים או הודעה שכוחה יפה במשך תקופה מסויימת, יובא יום המסירה במנין מספר הימים או התקופה, פרט אם נקבע אחרת. ניתנה הודעה ביותר מאחת הדרכים המפורטות לעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד המוקדם ביותר שבו היא נחשבת כנמסרת, כאמור לעיל.

פירוק

158. בכפוף להוראות כל דין, רשאי המפרק, בין בפירוק מרצון או באופן אחר, על פי החלטת האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב רגיל, לחלק בעין בין בעלי המניות, את עודף הרכוש, כולו או מקצתו, וכן רשאי המפרק על פי החלטת האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב רגיל להפקיד כל חלק מעודף הרכוש בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות, כפי שהמפרק ימצא לנכון. לשם חלוקת עודף הרכוש בעין, רשאי המפרק לקבוע את הערך הראוי של הרכוש העומד לחלוקה ולהחליט כיצד תבוצע החלוקה בין בעלי המניות בהתחשב בזכויות הנלוות לסוגי המניות השונים בחברה שבבעלותם.

מבקר פנימי

159. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יו"ר הדירקטוריון, או, אם יקבע כך הדירקטוריון – מנכ"ל החברה או יו"ר ועדת הביקורת.

160. הצעות לתוכנית עבודה שנתית יוגשו על ידי המבקר הפנימי לאישור דירקטוריון החברה לאחר שוועדת הביקורת תבחן את תכנית העבודה, או, אם יקבע כך הדירקטוריון – לאישור וועדת הביקורת.

נושאי משרה בחברה

161. 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.

162. המנהל הכללי יוכל לקבוע, כפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על-ידו כאמור, וכן את תנאי כהונתם.

אישור עסקאות שאינן חריגות

163. בכפוף להוראות חוק החברות, עסקה של החברה עם נושא משרה בה או עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, ואשר אינן עסקאות חריגות, יאושרו בדרך, כדלקמן:

(א) התקשרות כאמור לעיל בעסקה שאינה חריגה תאושר על-ידי הדירקטוריון או על-ידי גורם אחר, לרבות על-ידי ועדת הביקורת של החברה או על ידי נושא משרה בחברה שאין לו עניין אישי בעסקה (ובלבד שנושא משרה כאמור לא יאשר התקשרויות שעניינן תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה), שיוסמך לכך על-ידי הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נוהלי הדירקטוריון, בין בהסמכה כללית, בין בהסמכה לסוג מסוים של עסקאות ובין בהסמכה לעסקה מסוימת.

(ב) אישור עסקאות שאינן חריגות, כאמור לעיל, יכול שייעשה על-ידי מתן אישור כללי לעסקאות כאמור או לסוג מסוים של עסקאות כאמור באמצעות קביעת אמות מידה על-ידי ועדת הביקורת של החברה אשר יאושרו על ידי אחת לשנה.

פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה**5.1 תמורת ההנפקה הצפויה לתשקיף להשלמה**

התמורה הצפויה לחברה מההנפקה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף להשלמה זה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה.

יחד עם זאת, התמורה הצפויה ברוטו בגין המניות המוצעות על בסיס הכמות המקסימאלית המוצעת והמחיר המוצע הרלוונטיים, כמפורט בתשקיף זה, תעמוד על כ-200,200,000 ש"ח.

5.2 ייעוד תמורת ההנפקה

נכון למועד התשקיף, מקורות המימון של החברה, בהיותה חברה פרטית, מורכבים הן ממסגרות אשראי מבנקים שונים אשר הועמדו כנגד קבלת ערבויות מבעלי מניותיה של החברה, מבטח שמיר פיננסים בע"מ ודיסקונט קפיטל בע"מ ("בעלי המניות המשקיעים"), הן ממסגרות אשראי סולו של החברה והן ממקורות הוניים עצמאיים של החברה. בהתאם, ההנפקה תאפשר לחברה גיוס מקורות מימון מגוונים וכלכליים יותר עבורה, בכוונת החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה ביחד עם מימון בנקאי מקביל, לשם מימון פעילותה העסקית, השוטפת, ולשם טיוב, הסדרה וחיזוק מבנה ההון והחוב של החברה, ובכלל זה: (1) סך של 82,010 אלפי ש"ח¹ שיתקבל מתמורת ההנפקה ישמש לצורכי פירעון חובותיה של החברה לבעלי המניות המשקיעים בגין תשואת הסיכון (כמפורט בסעיף 8.5.1 בפרק 8 לתשקיף); (2) סך של 268 אלפי ש"ח² שיתקבל מתמורת ההנפקה ישמש לצורכי פירעון הלוואות בעלים שניתנו לחברה על ידי בעלי מניות המשקיעים לטובת החברה; (3) יתרת תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש לצורכי פירעון הלוואות של החברה לזמן קצר מתאגידים בנקאיים באופן מלא או חלקי וכן תשמש להמשך צמיחה והתרחבות של החברה על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת. דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות את יעוד תמורת ההנפקה.

לפרטים אודות אסטרטגיית החברה נכון למועד התשקיף (אשר עשויה להשתנות בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה מעת לעת), ראו סעיף 6.18 בפרק 6 לתשקיף.

לפרטים אודות דוח רווח והפסד פרופורמה, בהנחה של החלפת מקורות המימון, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2020 המצורף כנספח לפרק 6 לתשקיף.

עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תפקיד ותשקיע את תמורת ההנפקה כי שתמצא למתאים, בהשקעות סולידיות, כגון בפיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או קונצרניות בעלות דירוג אשראי גבוה, מק"מ וכד', כפי שיקבע על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, לא תחשב כהשקעה באפיקים סולידיים, השקעה במניות או בתעודות סל, אשר נכס הבסיס שלהן הינו מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים.

5.3 סכום מינימאלי

נכון למועד תשקיף זה, לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו, אף שייתכן שזה ייקבע במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה.

5.4 תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף

במועד פרסום תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם מכוחו, ועל כן לא תהיה כל תמורה מיידית

¹ יובהר כי הסכומים לעיל הינם סכומים הנכונים למועד התשקיף, והסכומים שייפרעו בפועל מתמורת ההנפקה יהיו סכומים מעודכנים כפי שיהיו במועד הפירעון בפועל, אשר יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

² יובהר כי הסכומים לעיל הינם סכומים הנכונים למועד התשקיף, והסכומים שייפרעו בפועל מתמורת ההנפקה יהיו סכומים מעודכנים כפי שיהיו במועד הפירעון בפועל, אשר יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

בעקבות פרסום תשקיף המדף.

בהתאם לאמור, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי תשקיף המדף. במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת.

היה וייקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

5.5 חיתום

הצעת המניות על-פי תשקיף זה תובטח בחלקה בחיתום, ובכוונת החברה להתקשר עם קונסורציום חתמים בראשות דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ (להלן: "החתמים"), הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2017. החתמים יחתמו על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו המניות ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, חיתום, עמלת הפצה, ריכוז וכו'. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.14 לפרק 2 לעיל.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה ופעילותה
חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
6.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 6.1.1 החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 30 במרץ 1999 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם מניף - שירותים פיננסיים בע"מ.
- 6.1.2 נכון למועד התשקיף, המחזיקים במניות החברה הינם מבטח שמיר פיננסיים בע"מ (73.84%), דיסקונט קפיטל בע"מ (19.6%) ויתרת מניות החברה מוחזקות בנאמנות עבור דיסקונט קפיטל בע"מ על ידי חברת נאמנות.
- 6.1.3 החברה עוסקת בהעמדת מימון ליזמים בענף הבניה, כאשר עיקר המימון הינו השלמת הון עצמי הנדרש ליזמים כאמור לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקטים בתחום הבניה. מיום התאגדותה ונכון למועד התשקיף, החברה הייתה מעורבת במימון מאות פרויקטים בתחום הבניה.
- עד לשנת 2010 העמידה החברה מימון גם למיזמים במזרח אירופה ומהמועד האמור ועד למועד התשקיף, החברה לא העמידה מימון חדש למיזמים מחוץ לישראל.
- 6.1.4 ההצעה לפי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.
- 6.1.5 כלל פעילותה של החברה מבוצעת על ידי החברה עצמה, כאשר נכון למועד התשקיף, אין לחברה החזקות בתאגידים נוספים, למעט התאגידים הזרים שנדרשים לצורך אחזקות נכסי הנדל"ן בחו"ל (כאמור בסעיף 6.8.3.6.5 להלן).

6.2 תחום הפעילות

מיום התאגדותה ועד למועד תשקיף זה, החברה פועלת בתחום פעילות אחד - מימון ליזמי נדל"ן, כאשר עיקר המימון הינו השלמת הון ליזמים, קרי - מימון ההון העצמי הנדרש מיזמי נדל"ן במסגרת ליווי בנקאי סגור לפרויקטים. תקופת המימון המקובלת בפעילות החברה הינה בין שנה ל-5 שנים, כאשר לרוב המימון מועמד על ידי החברה ליזמים לתקופה בת 36-48 חודשים (תקופה זו גם משקפת את המח"מ הממוצע בתיק הקיים של החברה). בתמורה להשלמת ההון כאמור, מקבלת החברה תמורה בדרך של ריבית קבועה או משתנה או שיעור ממחזור המכירות של הפרויקט או מרווחיותו, וכן עמלות שונות.

נכון למועד התשקיף, החברה מקבלת תמורה רק בדרך של ריבית קבועה או משתנה, וכן עמלות שונות, למעט פרויקט אחד בו זכאית החברה, בנוסף לאחוז קבוע מסכום התמורה, גם לאחוז מעליית שווי המקרקעין הממומנים ("קיקר"). מובהר כי נכון למועד התשקיף, שווי הקיקר הינו אפסי.

6.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שלפני מועד התשקיף לא בוצעו השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.

6.4 מבנה ההחזקות בחברה

ליום 30 ביוני 2020 ולמועד התשקיף, החברה אינה מחזיקה בחברות בנות או כלולות, למעט אחזקת החברות הזרות כאמור לעיל, שאינן מהותיות לפעילות החברה ותוצאותיה.

6.5 חלוקת דיבידנדים

- 6.5.1 החברה לא חילקה או הכריזה בשנתיים שקדמו למועד התשקיף על דיבידנד. החברה משלמת לבעלי מניותיה את עודפי הכספים שמצטברים אצלה מעת לעת, בגין הערבויות שהעמידו בעלי מניותיה של החברה, בגין זכאים הם לתשואת סיכון מהחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.13.1 להלן וכן סעיף 8.5.1 להלן.
- 6.5.2 סך העודפים הראויים לחלוקה על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכם לסך של 38,397 אלפי ש"ח וליום 30 ביוני 2020 מסתכם לסך של כ- 48,200 אלפי ש"ח.
- 6.5.3 דירקטוריון החברה קבע מדיניות לחלוקת דיבידנד בשיעור של 50% מרווחי החברה לאותה שנה וזאת מבלי לגרוע מיתרת הרווחים הצבורה לעיל. יחד עם זאת, חלוקת הדיבידנד בפועל כפופה לאמות מידה נוספות אשר נקבעו בתנאים המסחריים של הגורמים המממנים עימם בכוונת החברה להתקשר בהסכמים מחייבים, ובכלל זה, שמירת הון מינימלי (כאחוז מהמאזן ואבסולוטית) כמפורט בתנאים המסחריים שנקבעו על ידי כל התאגידים הבנקאיים בסעיף 6.13.7.1 להלן וחלוקה אך ורק מרווחיה השוטפים של החברה לשנת 2020 ואילך כאמור בתנאים המסחריים שנקבעו על ידי תאגיד בנקאי ב' כמפורט בסעיף 6.13.7.1.

להלן נתונים כספיים לשנים 2018 ו-2019 ולששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח):¹

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		נכון ליום 30 ביוני 2020	
2018	2019		
55,235	68,744	40,038	הכנסות מחיצוניים
44,076	50,675	30,235	סה"כ עלויות מיוחסות
3,916	4,207	2,093	עלויות קבועות
40,160	46,468	28,142	עלויות משתנות
11,159	18,069	9,803	סה"כ רווח מפעולות רגילות
456,390	599,597	737,350	סך הנכסים
435,286	560,424	688,374	סך ההתייבויות

לפרטים אודות דוח רווח והפסד פרפורמה, היינו בהנחה של החלפת מקורות המימון, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2020 של החברה.

להלן יתוארו המגמות, ההתפתחויות והאירועים העיקריים בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר למיטב ידיעת החברה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה או על התפתחות עסקיה בתחום בו היא פועלת²:

6.7.1.1 הסביבה המקור כלכלית³

על פי נתוני בנק ישראל⁴, התוצר המקומי הגולמי בישראל צמח בשנת 2019 ב-3.5%, בדומה לקצב הצמיחה בשנתיים הקודמות, כאשר עלייה זו משקפת עלייה הן בהוצאות לצריכה פרטית והן בהוצאות לצריכה ציבורית. התוצר לנפש בשנת 2019 הסתכם ב-155.5 אלפי ש"ח, או 43.6 אלפי דולרים, במחירים שוטפים.

¹ לפי פרטים אודות דוח רווח והפסד פרפורומה, המשקפים את תוצאות החברה לפי מודל המימון לאחר ההנפקה, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2020 של החברה.

² הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת החברה הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשס"ח-1968. מובהר כי אין כל וודאות כי הנחות ואומדני החברה כמפורט לעיל יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

³ תיאור הסיבה המאקרו כלכלית בישראל והגורמים החיצוניים מבוסס על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו באתר האינטרנט של בנק ישראל (www.boi.gov.il), באתר האינטרנט של משרד האוצר (www.mof.gov.il), באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון (www.gov.il/he/Departments/ministry_of_construction_and_housing), באתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (www.cbs.gov.il), ובפרסומים נוספים כמפורט בשקף. למען הסר ספק, מובהר כי, המידע והנתונים המפורטים בתשקיף זה, הינם נתונים שהתפרסמו באופן פומבי אשר ביחס אליהם ו/או נכונותם ו/או מהימנותם, לא נערכה בדיקה עצמאית על ידי החברה והיא לא פנתה לקבלת אישור להכללתם בתשקיף זה.

⁴ ראה אתר בנק ישראל, דוח בנק ישראל 2019, "פרק א' - המשק והפעילות הכלכלית": <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/BankIsraelAnnualReport%D7%93%D7%95%D7%97%20%D7%91%D7%A0%D7%A7%20%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C%202019/%D7%A4%D7%A8%D7%A7%20%D7%90.pdf>.

בהתאם לתחזית המאקרו-כלכלית של בנק ישראל, אשר פורסמה בעיצומו של משבר נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן: "נגיף הקורונה"), על רקע הצעדים שנקטו בעולם למניעת התפשטות נגיף הקורונה, בשנת 2020 התוצר המקומי הגולמי צפוי להתכווץ בשיעור שנע בין 4.5% ל-7% ומאידך, בשנת 2021 צפוי התוצר המקומי הגולמי לצמוח בשיעור שנע בין 6% ל-5.3%.⁵ על פי תחזיות המאקרו כלכליות של אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר⁶ אשר פורסמו לאחרונה, ברבעון הראשון של 2020 התוצר המקומי הגולמי התכווץ למעשה ב-6.9% בשיעור שנתי, כאשר זו ההתכווצות הרבעונית הגדולה ביותר שנרשמה בעשורים האחרונים. לדעת משרד האוצר, התאוששות המלווה בהגבלות חדשות בהיקף מצומצם יחסית כתוצאה מעלייה בתחלואה, תביא לפגיעה כוללת של כ-8.9% בתוצר בהשוואה לתחזית הצמיחה הקודמת לשנת 2020, שעמדה על 3%.

במחצית השנייה של 2019 וברבעון הראשון של שנת 2020 שוק העבודה המשיך להיות הדוק, דבר שהתבטא בשיעור נאה של עליית שכר בהובלת הסקטור העסקי, שיעור גבוה של משרות פנויות לצד שיעור אבטלה הנמוך ביותר היסטורית. עם זאת, מספר אינדיקטורים הצביעו שיתכן שההידוק בשוק העבודה נחלש מעט לקראת תום שנת 2019. שיעור האבטלה בגילאי העבודה העיקריים במשק המשיך לעלות ובתום אוגוסט 2020 שיעור האבטלה (הרחב) הגיע לרמת שפל היסטורי של 9.8% (בהשוואה לשיעור אבטלה של 3.2% לפני משבר הקורונה)⁷. בעוד שלפני משבר הקורונה שיעור המשרות הפנויות במשק היה ברמה גבוהה של 3.5% כאשר שוק העבודה נותר הדוק - נכון לחודש אוגוסט 2020 קיים יחס של 8.3 מובטלים על כל משרה פנויה - יחס הגבוה פי 5.7 מאשר בתקופה שהייתה לפני משבר הקורונה⁸.

6.7.1.2 האינפלציה

סביבת האינפלציה בישראל ממשיכה להיות נמוכה - בשנת 2019 שיעור האינפלציה בישראל עמד על 0.6%, שיעור שהיה נמוך יותר מהגבול התחתון של יעד יציבות המחירים שנקבע על ידי בנק ישראל, אך עדיין חיובי⁹. הירידה בסביבת האינפלציה, אשר החלה עוד לפני פרוץ משבר הקורונה, המשיכה גם במהלכו - בחודש אפריל 2020 שיעור האינפלציה ירד בחדות והגיע לשפל של 1.6% - בחודש מאי 2020 - הרמה הנמוכה

⁵ מתוך התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל שפורסמה באפריל 2020 : <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast0420.aspx> והתחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל שפורסמה באוגוסט 2020 : <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/24-8-2020a.aspx>

⁶ ראה אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, תחזית מאקרו כלכלית לשנים 2020-2023 שפורסמה ביום 03.08.2020 : <https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/development-and-income-forecast-corona>.

⁷ ראה אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, השפעת משבר הקורונה על שוק העבודה נכון לחודש אוגוסט 2020, שפורסמה ביום 04.10.2020 :

https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-04102020/he/weekly_economic_review_periodic-review-04102020.pdf

⁸ ראו הערת שוליים מס' 6 לעיל.

⁹ ראה אתר בנק ישראל, דוח בנק ישראל 2019, "פרק ג' - המדיניות המוניטרית והאינפלציה" : <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/BankIsraelAnnualReport/%D7%93%D7%95%D7%97%20%D7%91%D7%A0%D7%A7%20%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C%202019/%D7%A4%D7%A8%D7%A7%20%D7%92.pdf>.

ביותר מארז מרץ 2004¹⁰. נכון לחודש ספטמבר 2020, שיעור האינפלציה עומד על 0.6%-

פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה. נכון למועד תשקיף זה, החברה לא התקשרה בהסכמים ו/או בהלוואות צמודות מדד, למעט הסכם יחיד אשר הינו צמוד למדד המחירים לצרכן, בסכום שאינו מהותי לסך המאזן של החברה.

6.7.1.3 המדיניות המוניטרית

ביום 6 באפריל 2020 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להפחית את הריבית המוניטרית מרמה של 0.25% ל-0.1%. ביום 24 באוגוסט 2020 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להותיר את הריבית המוניטרית על כנה¹¹. על רקע הרעה משמעותית בתנאים הכלכליים במשק בעקבות התפשטות נגיף קורונה והצעדים שננקטו לבלימתה, הפעיל בנק ישראל מגוון כלים במטרה לסייע למשק הישראלי בהתמודדות עם המשבר. הצעדים העיקריים שננקטו נועדו להבטחת המשך פעילותם התקינה של השווקים הפיננסיים, להגברת התמסורת מריבית בנק ישראל לריביות השוק, ולהקלה בתנאי האשראי. בין היתר, הפעיל בנק ישראל תוכנית לרכישת אגרות חוב ממשלתיות ותאגידיות בשוק המשני ותוכנית לעסקאות מכר חוזר ("עסקאות ריפוי") עם הגופים המוסדיים, ואף החל לקשור עסקאות החלף (SWAP) בשוק מטבע החוץ בנוסף על רכישות המט"ח המתבצעות מעת לעת. כמו כן, נוסף על הפחתת הריבית המוניטרית, בנק ישראל הפעיל כלי מוניטרי חדש – הלוואות מוניטריות לבנקים לטווחים ארוכים להגדלת היצע האשראי לעסקים הקטנים¹².

שינויים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על רווחיות החברה - העלאת ריבית תגדיל את ההכנסות (אם כי, מנגד, עלולה לייקר את האשראי וכפועל יוצא להקטין את מספר הדירות הנרכשות ואת מספר התחלות הבניה; קרי תקטין את השוק בו פועלת החברה). בדומה, עליה בשיעורי הריבית למשכנתאות עלולה להקטין את מספר הדירות הנרכשות וכפועל יוצא את מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה).

6.7.2 ענף הנדל"ן בישראל

ענף הנדל"ן והבנייה בישראל מושפע מהמצב המאקרו כלכלי בישראל, המצב הביטחוני, מציפויות לשינוי מחירים, ממדיניות ממשלת ישראל, ממגוון פרמטרים כלכליים (כגון הריבית במשק ועוד) ומהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן, כאשר הביקוש שונה מאזור לאזור, כמפורט להלן:

¹⁰ מתוך דוח המדיניות המוניטרית שפרסם בנק ישראל למחצית הראשונה של שנת 2020: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Documents/%d7%9e%d7%93%d7%99%d7%a0%d7%99%d7%95%d7%aa%20%d7%9e%d7%95%d7%a0%d7%99%d7%98%d7%a8%d7%99%d7%aa%20%d7%93%d7%95%d7%97%20%d7%9e%d7%9c%d7%90.pdf>

¹¹ ראה אתר בנק ישראל, הודעות לעיתונות, " הוועדה המוניטרית החליטה ב-24 לאוגוסט 2020 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 0.1%":

<https://boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/24-8-20b.aspx>

¹² מתוך דוח המדיניות המוניטרית שפרסם בנק ישראל למחצית הראשונה של שנת 2020: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Documents/%d7%9e%d7%93%d7%99%d7%a0%d7%99%d7%95%d7%aa%20%d7%9e%d7%95%d7%a0%d7%99%d7%98%d7%a8%d7%99%d7%aa%20%d7%93%d7%95%d7%97%20%d7%9e%d7%9c%d7%90.pdf>

6.7.2.1 היצע וביקוש לנדל"ן

על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר¹³, במהלך המחצית השנייה לשנת 2019 הייתה עלייה בהיקף הפעילות בשוק הדיור בישראל שהשתקפה בעלייה משמעותית בהיקף העסקאות בשוק הנדל"ן. בסיכום שנת 2019, נמכרו כ-110 אלף דירות. בהשוואה לשנת 2018, גדל מספר העסקאות (כולל בסבסוד ממשלתי) בשיעור של 11%, כאשר בנטרול העסקאות בסבסוד ממשלתי מצטמצם שיעור הגידול בעסקאות ל-4% בלבד. במהלך המחצית השנייה של שנת 2020, בעקבות התפרצות משבר הקורונה, התקיימה תודותיות במספר העסקאות בשוק הנדל"ן, קרי מספר העסקאות עולה ויורד לסירוגין בשיעורים משמעותיים, כאשר בחודש אוגוסט 2020 מספר העסקאות בשוק הנדל"ן הסתכמו בכ-10.5 אלף דירות, אשר מהווה עליה חדה של כ-23% בהשוואה לחודש אוגוסט אשתקד ועלייה של כ-8% בהשוואה לחודש הקודם (יולי).

עם זאת, ענף הנדל"ן למגורים בישראל סובל מהאטה בשנים האחרונות, אשר הגיעה לשיאה לאחר פרוץ משבר הקורונה ובאה לידי ביטוי ברבעון השני של שנת 2020 בו נמכרו כ-16.8 אלף דירות בשוק החופשי, ובהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2019, מדובר בירידה חדה של 27%, כאשר זהו הרבעון החלש ביותר במכירת דירות מאז שנת 2003, שעמדה בצל המיתון במשק הישראלי והאינפלציה השנייה. בהכללת המכירות בסבסוד ממשלתי (מחיר למשתכן), עמד סך העסקאות על 19.5 אלף דירות, הרמה הנמוכה ביותר מאז הרבעון הרביעי של 2011, אשר עמד בצל המחאה החברתית¹⁴.

על-פי נתוני הלמ"ס, הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) נכון לחודש אוגוסט 2020 עמדה על כ-38,900 דירות¹⁵. מהשוואת העסקאות שבוצעו נכון בחודשים יולי-אוגוסט 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד (קרי יולי-אוגוסט 2019), נמצא כי מחירי הדירות בישראל עלו ב-1.7%¹⁶.

בתחילת שנת 2020 פרץ משבר הקורונה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.7.3 להלן.

6.7.2.2 התחלות בנייה וגמר בניה

בשנת 2019 הוחל בבנייתן של כ-50,860 דירות (אומדן שנתי ראשון), נתון המהווה ירידה של 2.2% בהשוואה לשנת 2018 בה הוחל בבנייתן של כ-51,950 דירות. המספר הגדול ביותר של דירות שהחלה בנייתן בשנת 2019 היה במחוז המרכז (26.9% מכלל הדירות). בשנת

¹³ ראה אתר בנק ישראל, דוח בנק ישראל 2019, "פרק ח' - שוק הדיור":

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/BankIsraelAnnualReport/%D7%93%D7%95%D7%97%20%D7%91%D7%A0%D7%A7%20%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C%202019/%D7%97%D7%93%D7%A9-%D7%A4%D7%A8%D7%A7%20%D7%97.pdf>

וכן אתר משרד האוצר - אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים אוגוסט 2020":

https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/weekly-review-10022020/he/weekly_economic_review_weekly-review-10022020.pdf

¹⁴ כן ראה משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השני 2020 אשר פורסם בספטמבר 2020:

https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-2020-q2/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-2020-q2.pdf

¹⁵ ראה אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "הכמות המבוקשת של דירות חדשות - אוגוסט 2020":

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2020/320/04_20_320b.pdf

¹⁶ ראה אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "שינוי במחירי שוק הדירות - ספטמבר 2020":

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2020/324/10_20_324b.pdf

2019, הסתיימה בנייתן של 50,590 דירות, כמעט ללא שינוי לעומת שנת 2018.

בשנת 2019 הסתכם שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים ב-12.9 מיליון מ"ר, לעומת 16 מיליון מ"ר בשנת 2018. מכלל שטח התחלות הבנייה בשנת 2019, כ-76.1% נועדו לבנייה למגורים וכ-21.4% נועדו לבנייה שלא למגורים. בהשוואה לשנת 2018, שטח הבנייה למגורים עלה ב-4.5% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-16.2%.

בשנת 2019, הסתכם שטח גמר הבנייה לכל הייעודים (למגורים ושלא למגורים) ב-11.5 מיליון מ"ר, לעומת 11.7 מיליון מ"ר בשנת 2018 - קרי, ירידה של כ-2.4%. מכלל שטח גמר הבנייה בשנת 2019, כ-71.9% נועד לבנייה למגורים וכ-26.1% נועד לבנייה שלא למגורים. בהשוואה לשנת 2018, שטח הבנייה למגורים ירד בכ-1.8% ושטח הבנייה שלא למגורים ירד בכ-4.1%.

6.7.2.3 אשראי ושינויים בשערי הריבית

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת מינוף גבוהה - סך סיכון האשראי של ענף הבנייה והנדל"ן הסתכם ברבעון השלישי של 2018 ב-2.271 מיליארד שקל, 73% מהם שייכים ישירות לענף הבנייה ואילו 27% לענף הנדל"ן, הכולל פעילויות שאינן בנייה כמו נדל"ן מניב. אשראי ענף הבנייה והנדל"ן הוא 19.4% מהאשראי שבידי הציבור, לעומת 18.8% בסוף שנת 2017¹⁷. כל זאת, כאשר בנק הפועלים ובנק לאומי מחזיקים יחד בכ-62% מתיק האשראי של ענף הבנייה והנדל"ן בשנת 2018 (2% יותר מאשר בשנת 2017)¹⁸.

בדומה לאמור בסעיף 6.7.2.1 לעיל, שינויים בשערי ריבית משפיעים על הביקושים לנדל"ן, ועל עלות האשראי למימון פרויקטים לבניה. שינויים בלתי צפויים בשערי הריבית עשויים להשפיע על רווחיות הפעילות בתחום זה.

6.7.3 השפעות משבר הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל העולם להתמודד עם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה בעולם, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטות הנגיף, להנחיות ולפעולות השונות שננקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים, ואף גורמים להאטה כלכלית ולצמצום בהיקף הפעילות הכולל במשק הישראלי.

יחד עם זאת, שוק הנדל"ן בישראל מאופיין בעשור האחרון בעליית מחירי דירות כתוצאה מעודף הביקוש על ההיצע בשוק¹⁹. נוסף על האמור, ישראל הינה בין המדינות בעלות שיעור האוכלוסין

¹⁷ מתוך סקירת התפתחויות ענף הבנייה והתשתיות של התאחדות בוני הארץ לשנת 2018 ותחזית לשנים 2019-2020: <http://acb.org.il/wp-content/uploads/2019/06/%D7%A1%D7%A7%D7%99%D7%A8%D7%94-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%A0%D7%AA%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%AA%D7%90%D7%97%D7%93%D7%95%D7%AA-%D7%91%D7%95%D7%A0%D7%99-%D7%94%D7%90%D7%A8%D7%A5-%D7%9B%D7%A0%D7%A1-%D7%90%D7%99%D7%9C%D7%AA-2019.pdf>

¹⁸ ראו ה"ש מס' 2 לעיל.

¹⁹ מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הירחון לסטטיסטיקה של מחירים (ספטמבר 2020), לוח 2.1: מדד מחירי דירות: https://old.cbs.gov.il/www/price_new/aa2_1_h.pdf (יצוין כי, החברה לא פנתה לקבלת אישור האתר הנ"ל להכללת המידע האמור אשר הינו מידע פומבי שפורסם לציבור).

הצפוף ביותר בהשוואה ל-OECD, קיימת בה עלייה מגמתית בתוחלת חיי תושביה וכן שיעור הילודה בה גבוה ביחס לשאר מדינות העולם²⁰. לאור האמור לעיל ולהערכת החברה, שוק הנדל"ן בישראל הוכיח את עצמו כחסין לזעזועים שונים בשוק על רקע מגמות ומשברים שונים, ואף צפוי להמשיך לצמוח.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בקשר עם משבר הקורונה ובוחנת את ההשלכות על פעילותה. מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה וגורמים כגון המשך התפשטות נגיף הקורונה או עצירתו, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות בישראל ובעולם, לרבות החלטות בדבר צמצום בפעילות המגזר העסקי בישראל, משך הזמן שיחלוף עד למציאת חיסון או תרופה לנגיף ורמת התמיכה הממשלתית במשק, עלולים להשפיע על פעילותה העסקית של החברה. כמו כן, כאשר יש האטה כלכלית, ישנן פחות עסקאות בשוק הנדל"ן ובמצב האמור, הסיכון וחוסר הוודאות גוברים - כאשר הסיכון עולה, החברה שמרנית יותר באישור עסקאות מימון חדשות וכך גם הבנקים (אשר האשראי הניתן על ידם למשק משפיע על היקפי הפעילות העסקית של המשק).

לאור התדירות התכופה של השינויים במשק כתוצאה מהתפשטות הנגיף והעובדה שמדובר באירוע המאופיין באי וודאות רבה, החברה אינה יכולה לאמוד, בשלב זה, את משך המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל ובעולם וכתוצאה מכך, השפעת האירועים על תוצאותיה והיקף הפגיעה בפעילותה העתידית של החברה. יחד עם זאת, לאור היקפי הביטחונית שקיבלה החברה מהלווים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מעריכה החברה כי להמשך התפשטות הנגיף בארץ, אין השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה, אך היא תמשיך לבחון את ההשפעות בתקופות הבאות.

נכון למועד תשקיף זה, החברה פועלת בהתאם להוראות הצווים הרלוונטיים והנחיות "התו הסגול".

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר השפעת משבר הקורונה על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה ביחס לפרסומים ולסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי בכלל ובתחום פעילות החברה בפרט, נכון למועד תשקיף זה. השפעות המשבר בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה. הנהלת החברה עוקבת מקרוב אחר ההתפתחויות והמגמות במשק על מנת להיערך, ככל שניתן, לצמצם את ההשפעה השלילית של משבר הקורונה על פעילות החברה.

²⁰ ראו אתר OECD DATA ביחס לישראל: <https://data.oecd.org/israel.htm>.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחום הפעילות

6.8 העמדת מימון ליזמים בתחום הנדל"ן

6.8.1 מידע כללי

6.8.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

נכון למועד התשקיף, הפעילות בתחום העמדת מימון ליזמים בתחום הנדל"ן, כמו גם היקף הפעילות של תחום זה, הולכת וגדלה בעיקר בשנים האחרונות, מסיבות שונות, כגון גידול בהיקף העסקאות בענף (ומכוח זה, גידול בצרכי המימון של היזמים) פיתוח מודלי המימון בתחום והכרת התחום בקרב יותר ויותר שחקנים בענף.

החשיפה של החברה לסיכונים המקובלים בתחום הפעילות מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח של החברה ושל כל פרויקט הממומן לאותו לקוח, והן מהביטחונות שקיבלה החברה מכל לקוח.

כתוצאה משינויים רגולטורים, כמפורט בסעיף 6.8.1.2 להלן, בין היתר בהנפקת רישיון עיסוק בתחומים פיננסיים, קיים יתרון לחברה מבוססת ובעלת הון עצמי משמעותי.

6.8.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

6.8.1.2.1 חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016

ביום 1 ביוני 2017 נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח"), אשר חל על תאגידי העוסקים, בין היתר, במתן אשראי, הכולל דרישות רישום ורישוי לרבות קבלת היתרים לבעלי שליטה ובעלי עניין לשליטה או להחזקת אמצעי שליטה בתאגיד מסוג זה, הגבלות על ניהול העסקים בתחום וחובות דיווח שיחולו על העוסקים. לממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון באגף שוק ההון, אשר מונה מכוח החוק ולצורך יישום הוראותיו כמפקח על נותני שירותים פיננסיים, הוקנו סמכויות אסדרה, פיקוח, אכיפה ובירור מנהלי, לרבות הטלת עיצומים כספיים.

החברה הגישה את הבקשה לקבלת הרישיון ביום 24 במאי 2017. ביום 8 ביוני 2017 התקבלה בחברה הודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים, כי החברה עונה להגדרת "עוסק ותיק" (כהגדרתו בחוק הפיקוח) והיא רשאית להמשיך ולעסוק במתן אשראי כל עוד לא ניתנה החלטת המפקח על נותני שירותים פיננסיים בבקשתה של החברה, קרי, האישור שניתן לחברה הינו ללא הגבלת זמן. בהתאם לתנאי אישור זה להמשך העיסוק במתן אשראי, החברה העבירה בקשת רישוי מלאה לרבות מסמכים הנלווים לבקשה. כל עוד לא ניתנה החלטת המפקח לקבלת הרישיון, החל מיום 1 ביוני 2017 ועד להחלטת המפקח בבקשה, יחולו על החברה הוראות חוק הפיקוח כאילו הייתה בעלת רישיון ללא הגבלת זמן נכון למועד התשקיף. לבקשת מחלקת רישוי שירותים פיננסיים, החברה נדרשה להמציא מסמך נוסף עד ליום 1 במאי 2019 לצורך השלמת

הבקשה. לאחר דיון שהתקיים בין יועציה המשפטיים של החברה לבין נציגי מחלקת רישוי שירותים פיננסיים, המסמך הוגש ביום 15 במאי 2019, וזאת בהתאם לנדרש על ידי מחלקת הרישוי וללא כל הערה או השגה בעניין.

ביום 28 בנובמבר 2019 פורסם נוהל רישוי שירותים פיננסיים מוסדרים לפיו נדרשת החברה להגיש שוב את הבקשה לקבלת רישיון והפעם בהתאם לנוהל זה. ביום 2 באוגוסט 2020 התקבלה הודעה מרשות שוק ההון כי על החברה להגיש את המסמכים לא יאוחר מיום 1 באוקטובר 2020. מסמכי בקשת הרישיון הוגשו במלואם על ידי החברה ביום 30 בספטמבר 2020, תוך ליווי מקצועי של משרד רואי החשבון KPMG סומך חייקין.

נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בהתאם להודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים מיום 8 ביוני 2017.

ביום 25 בנובמבר 2020 התקבלה דרישה מרשות שוק ההון להמצאת מסמכים נוספים. החברה פועלת להמצאת המסמכים כמבוקש.

להערכתה של החברה, היא עומדת בדרישות הדין והיא זכאית לקבלת הרישיון הנדרש לפעילותה כאמור לעיל.

יצוין, כי החברה סבורה, כי לחוק הפיקוח עשויה להיות השפעה חיובית על מעמדה ועל סביבת פעילות זו, בין היתר, לאור הערכתה, כי החלת פיקוח ובקרה על פעילות זו תוביל לייצוב, להגברת השקיפות ולשיפור דרכי התנהלותו, בהינתן אופי התנהלותה ופעילותה של החברה ומנגנוני הבקרה הקיימים בה, אשר צפויים לסייע לה בהתמודדות עם הוראות הדין.

מובהר בזאת המידע המובא לעיל לעניין השפעתו האפשרית של חוק הפיקוח על פעילות החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות החברה. יודגש, כי אין כל ודאות כי החלת דרישות רישוי ופיקוח מוגברות, אכן יביאו לייצוב תחום הפעילות וישפיעו באופן חיובי על פעילות החברה באופן שתואר לעיל. לפיכך, אי התממשות איזה מההנחות שצוינו לעיל עשויים לשנות מהותית את הערכות החברה ביחס להשפעות האפשריות של חוק הפיקוח על היקפי פעילותה והכנסותיה.

6.8.1.2.2 חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000 והצווים שהותקנו מכוחו

המטרה הראשית של חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000 ("חוק איסור הלבנת הון") הינה למנוע מצב בו ישראל הופכת להיות מרכז עולמי להלבנת הון, ולשם כך נאסרה בחוק פעולת ההלבנה (סעיף 3א) לחוק איסור הלבנת הון). המטרה השנייה של חוק איסור הלבנת הון הינה מניעת

היכולת להלבין את ההון באמצעות מוסדות פיננסיים לסוגיהם, ולשם כך נקבעו חובות זיהוי, אימות, ניטור פעולות, הכר את הלקוח ודיווח רחבות היקף. חובות אלו הוטלו, בין היתר, על התאגידים הבנקאיים, על מבטחים וסוכני ביטוח ועל חברות המנהלות קופות גמל.

כמו כן, ביום 15 במרץ 2018 נכנס לתוקף צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח-2017 ("הצו"), אשר מטיל משטר איסור הלבנת הון ומימון טרור על נותני אשראי. הצו מחייב את נותני שירותי האשראי בזיהוי ואימות מבקש ומקבל השירות, ביצוע הליך הכרת לקוח, דיווח על פעולות מסוימות לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור, ביצוע בקרה על פעילות מקבל השירות, בדיקות האם הלקוחות מופיעים ברשימת פעילי טרור, וכן תיעוד ושמירת מסמכים. כמו כן, הצו קובע הקלות מסוימות כאשר האשראי ניתן במערכת סגורה או סגורה למחצה.

בבסיס חוק איסור הלבנת הון קיימות שתי חובות עיקריות החלות על נותני שירותים פיננסיים - הראשונה הינה חובת זיהוי, רישום ואימות, והשנייה הדיווח לרגולטור. מטרת חובות הדיווח נועדה לאתר כספים שמקורם בפשיעה ולאפשר מעקב אחריהם בכניסתם לתוך המערכת הלגיטימית, ובכך למנוע הסוואתם. חובות הדיווח לגבי פעולות חריגות או פעולות שלכאורה אין להם הצדקה כלכלית, נועדו לאפשר שיקוף מרבי של כספי הלבנת הון ושל העברתם במערכת הבנקאית והפיננסית.

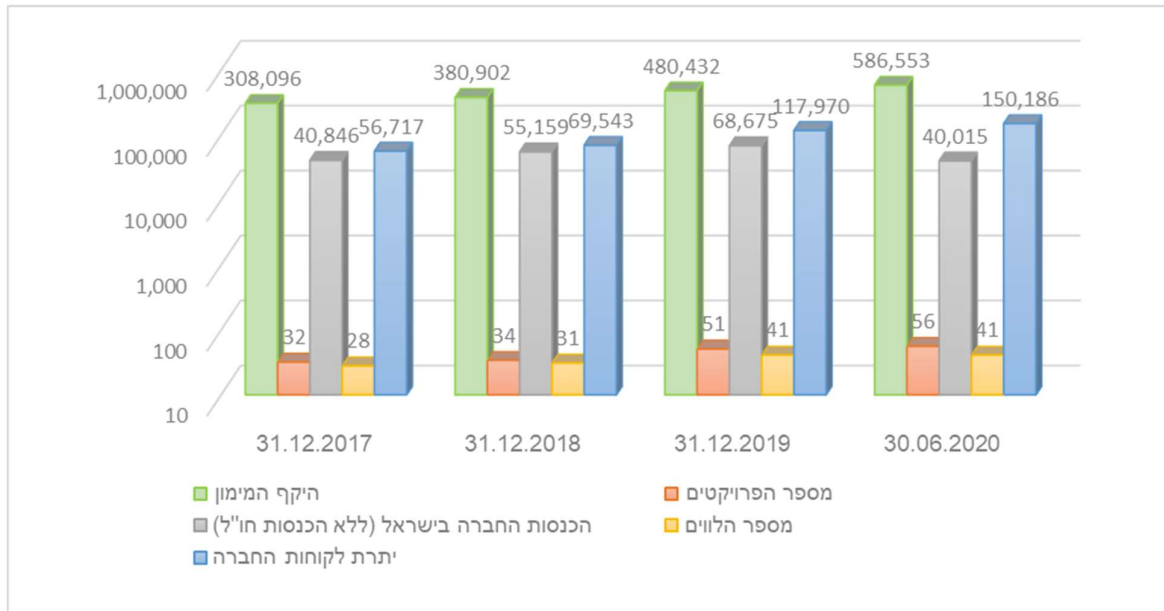
בהתאם לדרישות חוק איסור הלבנת הון, בחברה מכהנת קצינת ציות, אשר במסגרת תפקידה ותחומי אחריותה פועלת לקיום החובות המוטלות על החברה מכוח חוק איסור הלבנת ההון והצווים שהותקנו בכוחו. למועד תשקיף זה, משמשת חשבת החברה כקצינת הציות של החברה.

6.8.1.3 התפתחות בהיקף פעילות החברה בישראל

ב-3 השנים האחרונות תיק הלקוחות של החברה בישראל בכללותו גדל, וכך גם היקף המימון שהעמידה החברה ללקוחותיה.

להלן יובא פירוט לגבי הצמיחה בהיקף תיק הלקוחות של החברה בישראל ב-3 השנים האחרונות, באלפי ש"ח²¹:

²¹ מובהר כי שיעור ה-Default על הקרן בשנים המתוארות בתרשים להלן הינו שואף לאפס (פחות מחצי פרומיל מהקרן >0.05%), כאשר שיעור זה נשמר גם ב-12 השנים האחרונות (ביחס לעסקאות אשר נחתמו באותן שנים).



6.8.1.4 התפתחות בהיקף פעילות החברה בישראל

6.8.1.4.1 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

ניסיון עסקי המאפשר גמישות עסקית - תחום השלמת ההון 6.8.1.4.1.1

הינו תחום מורכב, במסגרתו יש לנהל את האשראי הניתן בתנאי אי וודאות, כאשר הגוף המלווה את הפרויקט מוביל פיננסית את העסקה. סדר הפירעון הינו כדלקמן: בנק, משלים הון, יזם. כמו כן, תחום הפעילות עלול לסבול ממצבי שוק משתנים, מכשלים בפרויקטים או אצל היזמים הלוויים ועוד. לאור האמור, ישנה חשיבות יתרה לביצוע חיתום איכותי לעסקאות, וכן ליכולת לנהל את האשראי באופן שוטף ולקבלת ההחלטות הנכונות. החברה הינה הוותיקה ביותר בישראל בתחומה, וממשיכה לפעול הן בשווקים עולים והן בשווקים הסובלים ממיתון. נוסף על האמור, החברה מימנה מספר רב מאד ומגוון של פרויקטים ויזמים. בעקבות זאת, החברה צברה ניסיון עסקי רחב המאפשר לה לבצע חיתום סלקטיבי ואיכותי של פרויקטים, ולחברה היכולת לזהות את מצבים המאפשרים גמישות עסקית, וזאת על מנת לייצר ערך מוסף ליזמים העובדים מולה.

לחברה היכולת לבצע חיתום איכותי של עסקאות על בסיס ניסיונה העשיר ועל בסיס ההבנה העסקית של תפקידו של משלים ההון בעסקת בניית נכסי נדל"ן, המאפשר לה מחד קבלת תזרים עסקאות איכותי, ומאידך מעניק לה את היכולת לממן את הפרויקטים והיזמים אשר הסיכון הכרוך במימונם 6.8.1.4.1.2

נמוך יותר. המזעור המירבי של הסיכונים הכרוכים בהעמדת המימון ליזמים מתבצע באמצעות בדיקת איתנות ומוניטין היזם כאמור לעיל, בדיקת הפרויקט (בדיקת תנאי ומצב השוק, אזורי ביקוש, מחירי מכירה ובחינת דו"ח אפס המומצא לחברה) וקבלת בטוחות מתאימות. תחום מימון הנדל"ן הינו תחום מורכב המושפע מפרמטרים רבים בעלי יכולת השפעה מגוונת על היזם ועל הפרויקט. לאור האמור, הידע והניסיון המצטברים במהלך פעילות החברה בתחום זה על מנת למזער את הסיכונים הכרוכים בפעילות, הינם קריטיים להצלחת הפעילות. החברה נהנית מניסיון עשיר בתחום, מנגישות לגורמים רבים בענף היכולים לספק לה את המידע הרלוונטי ומהיכולת לאגד כל אלו על מנת לנהל תהליך קבלת החלטות אשר מאפשרות מזעור הסיכונים והצלחת החברה בתחום הפעילות.

כמו כן, יכולות אלו באות לידי ביטוי במצבים המשתנים בניהול הפרויקט, כאשר היזם נדרש לגמישות מצד החברה בניהול החוב הן במצבים בהם הפרויקט נוחל הצלחה והן במצבים בהם הפרויקט נקלע לקשיים, והחברה מגייסת את ניסיונה ויכולותיה המגוונות על מנת לאפשר ליזם פתרונות אפשריים לפתרון הבעיות שהתגלו במהלך חיי הפרויקט/תקופת המימון. זאת, מבלי להידרש להליכי חדלות פירעון, ובכך למזער גם את ההפסדים הפוטנציאליים שיכולים להיגרם לחברה כתוצאה מהכשל בפעילות היזם.

6.8.1.4.1.3

איתנות פיננסית - תחום פעילות המימון ובפרט מימון יזמות נדל"ן, בו הסכומים הנדרשים גבוהים ומועדי ההחזר גמישים (לאור התלות בעודפי הפרויקט היזמי), דורש איתנות ויכולת פיננסית של חברת המימון, וזאת על מנת לתת מענה לצרכים השונים של הצדדים, ועל מנת להגיב למצבי החזר משתנים עם אי וודאות נמוכה יותר. החברה נהנית מבעלי מניות בעלי יכולת פיננסית מוכחת, אשר העמידו לחברה את כל צרכיה במהלך שנות פעילותה. בנוסף, לאור הניסיון היכולות והביצועים של החברה במהלך השנים, הביעה המערכת הבנקאית את אמונה בחברה במהלך השנים, תוך הגדלת מסגרת הפעולה של החברה באופן עקבי, ומתן תמיכה בצרכיה ובצמיחתה השוטפת של החברה. לאחר ההנפקה וגיוס ההון בהתאם לתשקיף זה, תקבל החברה חיזוק למבנה ההון שלה בדמות שכבת הון נוספת וגיישה לשוק ההון, אשר יאפשרו לחברה גמישות ואיתנות פיננסית גבוהה.

6.8.1.4.1.4

עמידה בתנאי חוק הפיקוח - כמפורט בסעיף 6.8.1.2.1 לעיל, בהתאם להערכות החברה, יועציה המשפטיים ויועציה

המקצועיים אשר ליוו את החברה בהליך הגשת בקשת הרישיון במסגרת החוק האמור. מובהר כי, חברה שאינה מחזיקה ברישיון הנדרש למתן אשראי אינה רשאית לפעול בתחום הפעילות של החברה. לפרטים נוספים אודות פעולות החברה בנוגע לקבלת הרישיון הנדרש, ראו סעיף 6.8.1.2.1 לעיל. נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בהתאם להודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים מיום 8 ביוני 2017, והגישה ביום 30 בספטמבר 2020 לרשות שוק ההון את כל המסמכים הנדרשים במלואם בהתאם לנוהל רישוי שירותים פיננסיים מוסדרים.

6.8.1.4.1.5 שיתוף פעולה מוסדר עם המערכת הבנקאית - לרבות מערך הסכמים מוסכם עקרונית עם הבנקים השונים. כידוע, לא ניתן לרשום שעבודים מדרגה שניה על פרויקט ללא קבלת הסכמה מפורשת של הבנק המלווה. החברה, בזכות ניסיונה והמוניטין שצברה לאורך שנות פעילותה, מקבלת באופן שוטף ועקבי את הסכמת הבנקים המלווים לרישום שעבוד מדרגה שנייה, וכן לתנאים נוספים הנדרשים לצורך הכנסת תוכן לשעבודים אלו, וזאת במסגרת מערך הסכמים מוסכם עם הגופים השונים.

6.8.1.4.1.6 מוניטין - משלים הון הינו ספק אסטרטגי של יזם, הנכנס לקרבה של פעילות היזם ולקרבו של הפרויקט הרלוונטי. לאור זאת, היזמים והגופים המממנים אינם ממהרים לשתף פעולה ולעבוד עם כל חברה המבקשת לפעול בתחום פעילות החברה. החברה צברה ניסיון רב עם מספר רב של יזמים ועם המערכת הבנקאית, וכן מול שחקנים נוספים בענף, כגון עורכי דין, שמאים ועוד, והוכיחה לשחקנים השונים הגינות ומקצועיות גבוהים. המוניטין של החברה בקרב כל אלו מאפשר לה לפעול בתחום בקלות וביעילות ללא מגבלות הנובעות מכך.

6.8.1.5 חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות

- 6.8.1.5.1 הון עצמי גבוה ונגישות גבוהה למקורות מימון בעלויות נמוכות.
- 6.8.1.5.2 עמידה בתנאי חוק הפיקוח - כמפורט בסעיף 6.8.1.2 לעיל, בהתאם להערכות החברה, יועציה המשפטיים ויועציה המקצועיים אשר ליוו את החברה בהליך הגשת בקשת הרישיון במסגרת החוק האמור.
- 6.8.1.5.3 התנהלות מוסדרת מול המערכת הבנקאית.
- 6.8.1.5.4 לקוחות – הואיל ומשלים ההון הינו גורם קריטי אשר מצוי בפרטי העסקה ואשר חתום מול היזם ובנק על מערכת הסכמים פרטניים, ישנה חשיבות קריטית כי למשלים ההון יהיה הניסיון, ההבנה העסקית והיכולות לגלות גמישות בניהול העסקה, תוך הכרה של המצבים המשתנים בשוק ובפרויקט. לאור אלו, לקוחות וכן בנקים יעדיפו להתקשר בהסכמי השלמת הון עם חברות בעלות ניסיון אשר הוכיחו יכולות מוכחות בעבר.

6.8.1.6 חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות

ליציאה מתחום הפעילות אין חסמים משמעותיים, למעט עמידה בהתחייבויות גורמים מממנים וללקוחות בהתאם לתנאי ההסכמים עימם.

6.8.1.7 תחליפים לשירות הניתן במסגרת תחום פעילות החברה

למיטב ידיעת החברה, קיימים בשוק גורמי מימון בנקאיים וכן חוץ בנקאיים העשויים לשמש תחליף לשירות אותו מעמידה החברה, כגון חברות/קרנות המעניקות הלוואות להשלמת הון (מסוג מזנין - Mezzanin), קרנות מימון מוסדיות ופרטיות, בנקים וחברות ביטוח ואף תאגידים ו/או יחידים. כמו כן, גיוס אג"חים יכול להוות תחליף חלקי (בשקלול היתרונות והחסרונות אל מול המוצר שמציעה החברה). גיוס מימון באמצעות הנפקת אג"ח עומדת מול החיסרון בכך שהיא לא זמינה לגיוס מיידי, בעקבות הביורוקרטיה המורכבת הכוללת, בין היתר, הכנת תשקיף, וכן תלויה במצב שוק ההון במועד הגיוס. כמו כן, מועדי החזרי האג"ח קשיחים ולא מאפשרים ליזם להיות גמיש במצבים של עיכובים בהשלמת הפרויקטים. נוסף על האמור, בגיוס אג"ח אין הקבלה בין מועד קבלת הכספים להוצאתם - הגיוס הוא מיידי וההוצאה היא על פני זמן מסוים - דבר המגדיל את העלות הגלומה ליזם (היזם למעשה משלם ריבית על תקופות בהן הכסף טרם שימש). למידע נוסף ראו סעיף 6.8.5 לתשקיף.

6.8.2 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

נכון ליום 30 ביוני 2020, כמו גם ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018, הכנסות החברה מהעמדת מימון ליזמים בתחום הנדל"ן בישראל מהוות את הרוב המוחלט מהכנסותיה של החברה. הכנסות החברה נובעות ברובן המוחלט מהלוואות שניתנו על ידי החברה ליזמים ומוכרות כהכנסה עם צבירתן, לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

ליום 30 ביוני 2020 ולמועד התשקיף, אין לחברה הכנסות אחרות מהותיות מההוות 10% או יותר מהכנסות החברה.

6.8.3 לקוחות

תחום הפעילות העיקרי של החברה הינו מתן אשראי לפרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים. לצד פעילות זו ישנה פעילות נוספת, בהיקף יחסית קטן לתיק החברה, בתחומי נדל"ן נוספים.

נכון ליום 30 ביוני 2020, החברה מממנת 56 פרויקטים ל-41 לקוחות שונים, כאשר לקוחותיה של החברה מורכבים ממגוון תאגידים ישראלים העוסקים בתחום הנדל"ן: החל מיזמים וקבלנים אשר מהווים חברות פרטיות או ציבוריות קטנות, כמו גם מיזמים יחידים (שאינם מאוגדים תחת חברה פרטית). מובהר כי למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, לחברה אין לקוחות אשר הכנסתם השנתית בשנה שקדמה למועד מתן האשראי על ידי החברה, עלתה על 400 מיליון ש"ח.

החברה מממנת לקוחות העונים על דרישות החיתום שלה, ואשר יכולותיהם וניסיונם מתאימים לצרכי הפרויקט אותו הם מבקשים לממן באמצעות המימון שיועמד להם על ידי החברה. חלק מלקוחות החברה מופנים אליה על ידי המערכת הבנקאית וגופים אחרים המעניקים ליווי פיננסי לפרויקטים, כאשר במקביל החברה מפנה לגופים אלו חלק מלקוחותיה, וזאת במסגרת שיתופי פעולה של החברה בתחום פעילותה.

שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה המצוין בטבלאות להלן הינו לאחר ניכוי החוב הכספי של היזם לבנק בפרויקטים השונים, ככל שיש חוב כאמור לבנק. מובהר כי, מסגרת האשראי הכספי המקסימלי בבנק בפרויקטים בליווי, אשר מתנהלים באופן תקין בהליך עסקים רגיל, הינה פרופורציונלית להיקפי הפרויקט ולעודפים הצפויים בו, ולרוב לא תעלה על היקף העודפים הצפוי לחברה לאחר ניכוי המימון הבנקאי. בהתאם, באף אחד מהפרויקטים המפורטים בטבלאות שלהלן היקף החוב הבנקאי של היזם ליום החתך המצוין אינו עולה על שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה.

6.8.3.1 להלן נתונים לגבי עשרת הלקוחות הגדולים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו- 2017 וליום 30 ביוני 2020 במונחי יתרת האשראי שניתן על ידי החברה ללקוחותיה השונים לתום כל תקופה כאמור:

מובהר כי המידע בטבלאות מכיל נתונים לגבי לקוחות שונים של החברה בתקופות האמורות ומיקומם בטבלאות משתנה בהתאם לכלל היקף האשראי שניתן ללקוחות החברה בכל תקופה

עשרת הלקוחות הגדולים של החברה ליום 30 ביוני, 2020:

לקוח	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	דרגת השעבודים של החברה בפרויקט ²²	שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה* (במיליוני ש"ח)	הערות	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה לתקופה האמורה
1	פרויקט אחד	71.5	דרגה ראשונה	214	-	71.5 ²³	12.2%
2	3 פרויקטים	29.7 17.5 13	דרגה שנייה עם שעבוד צולב בין הפרויקטים	188	שעבוד צולב בין הפרויקטים	60.2	10.3%
3	4 פרויקטים	16.25 12.5 9.27 4.3	דרגה שנייה	40 90 33.5 14.5	-	42.32	7.2%
4	3 פרויקטים	15 16 15.1	דרגה שנייה ראשונה	128	שעבוד צולב בין חלק מהפרויקטים	46.1	7.9%
5	2 פרויקטים	13.77	דרגה שנייה	83	חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט	30.414	

²² על כלל נכסי הפרויקט הרלוונטיים.

²³ קרקע לפרויקט מסחרי הנמצאת בתכנון מתקדם. לאור אופי הפרויקט, מיקומו ומצבו התכנוני לא ניכרת פגיעה מהותית בשווי הבטוחה בעקבות נגיף הקורונה.

שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של החברה לתקופה האמורה	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	הערות	שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה* (במיליוני ש"ח)	שלב הפרויקט	דרגת השעבודים של החברה בפרויקט ²⁴	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	לקוח
245.2%		השני של הלקוח						
		-	250	קרקע ממרץ 2020	דרגה שניה	16.664		
5.1%	30	-	140	ביצוע	דרגה שניה	30	פרויקט אחד	6
254.7%	27.791	חלק מהעודף מבטיח את הפרויקט השני של הלקוח	83	ביצוע	דרגה שניה	10.8	2 פרויקטים	7
		-	250	קרקע ממרץ 2020	דרגה שניה	16.991		
3.9%	23	-	74.4	ביצוע	דרגה שניה	23	פרויקט אחד	8
2.8%	16.618	הופרש במלואו	0	הסתיים	דרגה ראשונה	1.918	2 פרויקטים	9
		הופרש בהתאמה ²⁶	13.3	קרקע – עדכון שווי ממרץ 2020	דרגה ראשונה	14.7		
2.8%	16,520	שעבוד צולב בין הפרויקטים	16.7	ביצוע	דרגה שניה	16.52	4 פרויקטים בהצלבה	10

* הבטוחה כאמור כוללת את הנכסים המשועבדים לחברה כנגד החוב, כגון נכסי נדל"ן ו/או במקרה של פרויקט, מדובר בעודפים הגלומים בפרויקט (אחרי הלוואות הבנק, כלומר אחרי שהחובות שקודמים לחברה נפרעו).

**** אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע בדבר העודפים בקשר עם הפרויקטים, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיבלה החברה מהלקוחות נכון למועד תשקיף זה, כאשר בפרויקטים אשר נמצאים בשלבי הביצוע, המידע מבוסס על דוחות ביצוע בגין הפרויקט (מצבו, יתרות כספיות ועוד) אשר מקבלת החברה באופן שוטף ולגבי פרויקטים טרם בניה, המידע מתבסס על נתונים למועד העמדת המימון (תוך בחינת עדכניות המידע (הצורך בעדכונן) באופן שוטף), כולל הערכות ותכנונים של הלקוחות אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני הלקוחות, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקטים הספציפיים; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם מיומן.

*** בכל הפרויקטים קיים ריקורס ללקוחות וכן ערבויות אישיות.

²⁴ ראו פרטים נוספים לעניין לקוח זה בסעיף 6.13.5 להלן - טבלת אשראי מתאגיד פיננסי א'.

²⁵ ראו פרטים נוספים לעניין לקוח זה בסעיף 6.13.5 להלן - טבלת אשראי מתאגיד פיננסי א'.

²⁶ ראו פרטים נוספים לעניין לקוח זה בסעיף 6.17 להלן - הליכים משפטיים.

עשרת הלקוחות הגדולים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019:

לקוח	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	דרגת השעבודים של החברה בפרויקט ²⁷	שלב הפרויקט	שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה* (במיליוני ש"ח)	הערות	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של הלקוחות לתקופה האמורה
1	פרויקט אחד	71.5	דרגה ראשונה	קרקע מאוגוסט 2018	214	-	71.5 ²⁸	14.9%
2	2 פרויקטים	29.7	דרגה שנייה עם שעבוד צולב בין הפרויקטים	דירות גמורות	162	שעבוד צולב בין הפרויקטים	46.2	9.6%
		16.5		קרקע מדצמבר 2018				
3	4 פרויקטים	16.25	דרגה שנייה	קרקע מספטמבר 2017	40	-	38.45	8.0%
		12.5	דרגה שנייה	ביצוע	90			
		5.4	דרגה שנייה	קרקע ממרץ 2016	33.5			
		4.3	דרגה ראשונה	דירות גמורות	14.5			
4	3 פרויקטים	15	דרגה שנייה	ביצוע	140	שעבוד צולב בין חלק מהפרויקטים	46.1	9.6%
		16	דרגה ראשונה	קרקע מנובמבר 2016				
		15.1	דרגה שנייה	קרקע מאפריל 2019				
5	פרויקט אחד	23	דרגה שנייה	ביצוע	74.5	-	23	4.8%
6	4 פרויקטים בהצלבה	21.120	דרגה שנייה	ביצוע	23.5	שעבוד צולב בין הפרויקטים	21.12	4.4%
7	2 פרויקטים	1,961	דרגה ראשונה	הסתיים	0	הופרש במלואו	16.661	3.5%
		14.7	דרגה ראשונה	קרקע – עדכון שווי מדצמבר 2019	14.15	הופרש בהתאמה ²⁹		
8	3 פרויקטים	3.5	דרגה שנייה	קרקע מנובמבר 2019	62	-	16.6	3.5%
		5	דרגה שנייה	ביצוע	54	-		
		8.1	דרגה שנייה	ביצוע	46	-		
9	4 פרויקטים	6.85	דרגה שנייה	קרקע מינואר 2019	33	-	16.28	3.4%
		5.13	דרגה שנייה	קרקע מיוני 2019	30	-		
		2.7	דרגה שנייה	ביצוע	10	-		
		1.6	שעבוד מדרגה ראשונה על נכסי הלקוח וכן שעבוד	חלק קרקע מינואר ויוני 2019, חלק ביצוע		נפרע מחלקו של היזם בכל הפרויקטים		

²⁷ על כלל נכסי הפרויקט הרלוונטיים.²⁸ קרקע לפרויקט מסחרי הנמצאת בתכנון מתקדם. לאור אופי הפרויקט, מיקומו ומצבו התכנוני לא ניכרת פגיעה מהותית בשווי הבטוחה בעקבות נגיף הקורונה.²⁹ ראו פרטים נוספים לעניין לקוח זה בסעיף 6.17 להלן - הליכים משפטיים.

לקוח	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	דרגת השעבודים של החברה בפרויקט ²⁷	שלב הפרויקט	שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה* (במיליוני ש"ח)	הערות	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה לתקופה האמורה
10	פרויקט אחד	15	דרגה שנייה	ביצוע	140	-	15	3.1%

* הבטוחה כאמור כוללת את הנכסים המשועבדים לחברה כנגד החוב, כגון נכסי נדל"ן ו/או במקרה של פרויקט, מדובר בעודפים הגלומים בפרויקט (אחרי הלוואות הבנק, כלומר אחרי שהחובות שקודמים לחברה נפרעו).

**** אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע בדבר העודפים בקשר עם הפרויקטים, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיבלה החברה מהלקוחות נכון למועד תשקיף זה, כאשר בפרויקטים אשר נמצאים בשלבי הביצוע, המידע מבוסס על דוחות ביצוע בגין הפרויקט (מצבו, יתרות כספיות ועוד) אשר מקבלת החברה באופן שוטף ולגבי פרויקטים טרם בניה, המידע מתבסס על נתונים למועד העמדת המימון (תוך בחינת עדכניות המידע (הצורך בעדכונים) באופן שוטף), כולל הערכות ותכנונים של הלקוחות אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני הלקוחות, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקטים הספציפיים; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם מיומן.

*** בכל הפרויקטים קיים ריקורס ללקוחות וכן ערבויות אישיות.

עשרת הלקוחות הגדולים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018:

לקוח	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	דרגת השעבודים של החברה בפרויקט ³⁰	שלב פרויקט	שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה* (במיליוני ש"ח)	הערות	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה לתקופה האמורה
1	פרויקט אחד	71.5	דרגה ראשונה	קרקע מאוגוסט 2018	214	-	71.5 ³¹	18.8%
2	2 פרויקטים	29.7 16.5	דרגה שנייה עם שעבוד צולב בין הפרויקטים	ביצוע קרקע מדצמבר 2018	162	שעבוד צולב בין הפרויקטים	46.2	12.1%
3	3 פרויקטים	16.25 5.4 4.3	דרגה שנייה	קרקע מספטמבר 2017 קרקע ממרץ 2016 דירות ראשונה	40 33.5 14.5	-	25.95	6.8%
4	4 פרויקטים בהצלבה	24	דרגה שנייה	ביצוע	35	שעבוד צולב בין	24	6.3%

³⁰ על כלל נכסי הפרויקט הרלוונטיים.

³¹ קרקע לפרויקט מסחרי הנמצאת בתכנון מתקדם. לאור אופי הפרויקט, מיקומו ומצבו התכנוני לא ניכרת פגיעה מהותית בשווי הבטוחה בעקבות נגיף הקורונה.

לקוח	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	דרגת השעבודים של החברה בפרויקט ³⁰	שלב פרויקט	שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה* (במיליוני ש"ח)	הערות	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה לתקופה האמורה
						הפרויקטים		
5	2 פרויקטים	15	דרגה שנייה	ביצוע	75	שעבוד צולב בין הפרויקטים	31	8.1%
		16	דרגה ראשונה	קרקע מנובמבר 2016				
6	2 פרויקטים	6.183	דרגה ראשונה	קרקע - עדכון שווי מאוגוסט 2015	4.2	הופרש בהתאמה	20.883	5.5%
		14.7	דרגה ראשונה	קרקע - עדכון שווי מאוקטובר 2018	16.4	-		
7	פרויקט אחד	15	דרגה שנייה	ביצוע	100	-	15	3.9%
8	פרויקט אחד	14.5	דרגה שנייה	ביצוע	41	-	14.5	3.8%
9	פרויקט אחד	13.3	דרגה ראשונה	קרקע ממאי 2016	30	-	13.2	3.5%
10	פרויקט אחד	12	דרגה שנייה	ביצוע	33	-	12	3.2%

* הבטוחה כאמור כוללת את הנכסים המשועבדים לחברה כנגד החוב, כגון נכסי נדל"ן ו/או במקרה של פרויקט, מדובר בעודפים הגלומים בפרויקט (אחרי הלוואות הבנק, כלומר אחרי שהחובות שקודמים לחברה נפרעו).

**** אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע בדבר העודפים בקשר עם הפרויקטים, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיבלה החברה מהלקוחות נכון למועד תשקיף זה, כאשר בפרויקטים אשר נמצאים בשלבי הביצוע, המידע מבוסס על דוחות ביצוע בגין הפרויקט (מצבו, יתרות כספיות ועוד) אשר מקבלת החברה באופן שוטף ולגבי פרויקטים טרם בניה, המידע מתבסס על נתונים למועד העמדת המימון (תוך בחינת עדכניות המידע (הצורך בעדכונים) באופן שוטף), כולל הערכות ותכנונים של הלקוחות אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני הלקוחות, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקטים הספציפיים; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם מיומן.

*** בכל הפרויקטים קיים ריקורס ללקוחות וכן ערבויות אישיות.

עשרת הלקוחות הגדולים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017:

לקוח	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	דרגת השעבודים של החברה בפרויקט ³²	שלב פרויקט	שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה* (במיליוני ש"ח)	הערות	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה לתקופה האמורה
1	2 פרויקטים	36.5	דרגה ראשונה	קרקע מיוני 2016	200	-	3371.5	23.2%
		35	דרגה	קרקע	100			

³² על כלל נכסי הפרויקט הרלוונטיים.

³³ קרקע לפרויקט מסחרי הנמצאת בתכנון מתקדם. לאור אופי הפרויקט, מיקומו ומצבו התכנוני לא ניכרת פגיעה מהותית בשווי הבטוחה בעקבות נגיף הקורונה.

לקוח	מספר הפרויקטים של הלקוח הממומנים על ידי החברה	היקפי המימון של החברה בכל פרויקט של הלקוח (במיליוני ש"ח)	דרגת השעבודים של החברה בפרויקט ³²	שלב הפרויקט	שווי הבטוחה לשירות החוב של החברה* (במיליוני ש"ח)	הערות	יתרת המימון ללקוח לתקופה האמורה (במיליוני ש"ח)	שיעור המימון שניתן ללקוח ביחס לכלל תיק האשראי של לקוחות החברה לתקופה האמורה
			ראשונה	מדצמבר 2017				
2	2 פרויקטים	15	דרגה שנייה	ביצוע	93	שעבוד צולב בין הפרויקטים	31	10.1%
		16	דרגה ראשונה	קרקע מנובמבר 2016				
3	3 פרויקטים	12.5	דרגה שנייה	קרקע מספטמבר 2017	40	-	23	7.6%
		5.4	דרגה שנייה	קרקע ממרץ 2016				
		5.5	דרגה ראשונה	דירות גמורות				
4	2 פרויקטים	7.933	דרגה ראשונה	קרקע – עדכון שווי מאוגוסט 2015	6.3	הופרשו בהתאמה	15.675	5.1%
		7.742	דרגה ראשונה	קרקע – עדכון שווי מדצמבר 2017	9.4	-		
5	פרויקט אחד	15	דרגה שנייה	ביצוע	100	-	15	4.9%
6	פרויקט אחד	14.5	דרגה שנייה	ביצוע	59	-	14.5	4.7%
7	פרויקט אחד	13	דרגה ראשונה	ביצוע	25.5	-	13	4.2%
8	פרויקט אחד	12.3	דרגה ראשונה	קרקע ממאי 2016	30	-	12.3	4.0%
9	פרויקט אחד	10.7	דרגה ראשונה	קרקע ממרץ 2015	37	-	10.7	3.5%
10	פרויקט אחד	10	דרגה ראשונה	קרקע מיולי 2014	27	-	10	3.2%

* הבטוחה כאמור כוללת את הנכסים המשועבדים לחברה כנגד החוב, כגון נכסי נדל"ן ו/או במקרה של פרויקט, מדובר בעודפים הגלומים בפרויקט (אחרי הלוואות הבנק, כלומר אחרי שהחובות שקודמים לחברה נפרעו).

**** אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:** המידע בדבר העודפים בקשר עם הפרויקטים, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיבלה החברה מהלקוחות נכון למועד תשקיף זה, כאשר בפרויקטים אשר נמצאים בשלבי הביצוע, המידע מבוסס על דוחות ביצוע בגין הפרויקט (מצבו, יתרות כספיות ועוד) אשר מקבלת החברה באופן שוטף ולגבי פרויקטים טרם בניה, המידע מתבסס על נתונים למועד העמדת המימון (תוך בחינת עדכניות המידע (הצורך בעדכונן) באופן שוטף), כולל הערכות ותכנונים של הלקוחות אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני הלקוחות, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקטים הספציפיים; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם מיומן.

*** בכל הפרויקטים קיים ריקורס ללקוחות וכן ערבויות אישיות.

6.8.3.2 להלן נתונים לגבי עשרת הלקוחות הגדולים במונחי הכנסות לחברה (באלפי ש"ח):

מובהר כי המידע בטבלה מכיל נתונים לגבי לקוחות שונים של החברה בתקופות האמורות ומיקומם בטבלה משתנה בהתאם לשיעור ההכנסות מכלל לקוחות החברה לאותה תקופה

לקוח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	
	הכנסות מלקוח (באלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות החברה	הכנסות מלקוח (באלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות החברה	הכנסות מלקוח (באלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות החברה	הכנסות מלקוח (באלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות החברה
1	6,081	³⁴ 15.01%	10,558	³⁵ 15.36%	10,454	18.93%	5,197	³⁶ 12.70%
2	4,171	10.30%	6,951	10.11%	4,526	8.19%	4,167	10.18%
3	4,061	10.02%	6,767	9.84%	4,281	7.75%	2,541	6.21%
4	3,527	8.70%	5,397	7.85%	3,985	7.21%	2,667	6.52%
5	2,915	7.20%	3,653	5.31%	3,133	5.67%	2,297	5.61%
6	1,925	4.75%	3,031	4.41%	3,118	5.65%	2,226	5.44%
7	1,817	4.48%	2,505	3.64%	2,438	4.41%	2,222	5.432%
8	1,673	4.13%	2,387	3.47%	2,199	3.988%	2,073	5.07%
9	1,428	3.52%	2,293	3.34%	2,182	3.95%	1,622	3.96%
10	1,254	3.10%	1,893	2.75%	1,622	2.94%	1,441	3.52%

6.8.3.3 תהליך בחינת והתקשרות עם לקוחות החברה:

6.8.3.3.1 תהליך סינון לקוחות

6.8.3.3.1.1 כחלק מתהליך חיתום הפרויקטים שהחברה מבצעת, מתבצע סינון של הלקוחות אשר יוזמים את הפרויקטים הנדונים. במסגרת הסינון האמור, נערכים מפגשים עם הלקוח, נאסף על הלקוח מידע כמותי (לרבות דוחות כספיים ודוחות כלכליים), וכן מידע איכותי (לרבות תשואה גורמים בענף על יכולות ומוניטין הלקוח הרלוונטי).

6.8.3.3.1.2 לקוחות אשר אינם בעלי החוסן הפיננסי ו/או היכולת והניסיון המתאימים לפרויקט הנדון, כמו כן לקוחות אשר לגביהם התגלו סימני שאלה בדבר מהימנותם, נפסלים על ידי החברה ואינם צולחים את הליך הסינון.

³⁴ מובהר כי ללקוח זה לא קיימים מאפיינים מיוחדים ואופי קשריו ומאפייני ההתקשרות שלו עם החברה דומים בעיקרם לשאר לקוחות החברה.

³⁵ מובהר כי ללקוח זה לא קיימים מאפיינים מיוחדים ואופי קשריו ומאפייני ההתקשרות שלו עם החברה דומים בעיקרם לשאר לקוחות החברה.

³⁶ מובהר כי ללקוח זה לא קיימים מאפיינים מיוחדים ואופי קשריו ומאפייני ההתקשרות שלו עם החברה דומים בעיקרם לשאר לקוחות החברה.

- 6.8.3.4 תהליך החיתום עם הלקוח
- 6.8.3.4.1 תהליך החיתום מורכב מפרמטרים שונים המורכבים מאיכות היזם, ניסיון היזם, נתונים כלליים על היזם בשוק, סוג הפרויקט, אופי הפרויקט, מיקום הפרויקט, רווחיות הפרויקט והתאמה של היזם ויכולותיו לפרויקט המוצע.
- 6.8.3.4.2 להלן תיאור תהליך החיתום על פי שלביו:
- 6.8.3.4.2.1 סינון ראשוני - מתבצע על ידי מנכ"ל החברה, מר מאור דואק, אשר בוחן את היזם, מיקום ואופי הפרויקט, התאמת היזם לפרויקט הנדון, היקף המימון הנדרש וכיו"ב.
- 6.8.3.4.2.2 פגישה ומשא ומתן - במידה והפרויקט עבר את שלב הסינון הראשוני נערכת פגישה בין היזם ובין מנכ"ל החברה ובה מוצג הפרויקט, רווחיותו ובסיום הפגישה נשלחת ליזם הצעה למימון הפרויקט כולל תנאי המימון. לאחר קבלת ההצעה מתנהל משא ומתן בין מנכ"ל החברה ליזם על התנאים המסחריים.
- 6.8.3.4.2.3 הכנה לאישור - חשבת הכספים של החברה מכינה לדירקטוריון החברה נייר עסקה מפורט על הפרויקט. הנייר מוכן על בסיס דוח האפס או תכנית עסקית של הפרויקט. גם בשלב זה, נעשית בדיקה נוספת של הנתונים, הפרויקט והיזם.
- 6.8.3.4.2.4 דיון מעשי - דיון של מנכ"ל החברה עם יו"ר הדירקטוריון לבחינת העסקה לרבות עריכת סיור בשטח הפרויקט (ככל ונדרש).
- 6.8.3.4.2.5 דיון בדירקטוריון – החומר מופץ לחברי הדירקטוריון, נערך דיון על המימון המוצע והעסקה עולה לאישור.
- 6.8.3.4.2.6 הכנת הסכם - מנכ"ל החברה מעביר את נתוני הפרויקט ליועצת המשפטית של החברה לצורך הכנת ההסכם המשפטי. ההסכם מועבר ליזם וליועציו המשפטיים כאשר בסופו של שלב זה מתגבש הסכם המימון לחתימה.
- 6.8.3.4.2.7 רישום בטוחות - רישום שעבודים על הפרויקט בהתאם להסכם המימון.
- 6.8.3.4.2.8 העמדת המימון - העמדת המימון בפועל ליזם.
- 6.8.3.4.3 לאורך כל התהליך המפורט לעיל מצב השוק הינו פרמטר חשוב בבחינת המימון והתנאים להעמדתו. בהתאם, בשוק מאתגר, תהליך סינון הלקוחות יותר קפדני ובסופו של תהליך פחות פרויקטים מאושרים למימון.
- 6.8.3.4.4 הליך החיתום במניף הוכיח את עצמו לאורך שנות הפעילות, ובהתאם שיעור אי הפירעון של קרן ההלוואות שהחברה העמידה בישראל, מיום התאגדותה ועד למועד תשקיף זה, עמד על 0.6% בלבד מהקרן שהעמידה ללקוחות. כמו כן, בעסקאות שנחתמו ב-12 השנים האחרונות, שיעור אי

הפירעון מקרן ההלוואות עמד על פחות מ-0.05% (ביחס לפעילות החברה בישראל). שיעור זה נשמר על אף שבשנים אלו לחברה היו 6 עסקאות שנקלעו לפיגור/לקשיים והועמדו לפירעון מיידי, וזאת לאור פעילות החברה בתיקים אלו אשר הובילה לכך שב-4 מתוך 6 התיקים נגבתה או יגבו סכום הקרן ותמורותיה המלאות, וב-2 עסקאות נוספות נגבו/ייגבו כל סכום הקרן ואף חלק מהתמורות.

סוגי המימון הניתנים על ידי החברה

6.8.3.5

החברה עוסקת במימון יזמי נדל"ן, בעיקר למגורים, כאשר מרבית פעילותה מתרכזת במימון הון עצמי בפרויקטים בלוי סגור כמפורט להלן. כמו כן, החברה מממנת עבור יזמים פרויקטים ו/או נכסים אשר אינם נעשים בלוי/מימון בנקאי. בחלק מהמקרים, בשלב ראשון, הפרויקטים נעשים ללא לוי בנקאי ולאחר מכן, הפרויקט מקבל מימון/לוי בנקאי, ומימון החברה הופך להיות מימון הון עצמי בפרויקטים בלוי סגור. להלן פירוט סוגי המימון שהחברה מעניקה ללקוחותיה:

6.8.3.5.1 מימון הון עצמי - עבור פרויקטים עם לוי בנקאי סגור.

במימון מסוג זה היזם מתקשר עם הבנק נותן האשראי או עם חברת ביטוח או גוף מלווה דומה (להלן יחדיו: "**הבנק**") בהסכם המבטיח לו את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידו במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. במסגרת התקשרותו של היזם עם הבנק, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויב היזם. בהסכמי הליווי, מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת היזם ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל. הביטחונות אותם מעמיד היזם לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט כוללים, על פי רוב, שעבוד זכויותיו של היזם במקרקעי הפרויקט וכן שעבוד זכויותיו של היזם כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, כאשר תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד בשליטת הבנק, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות ("**חשבון סגור**"). בהסכמי ליווי בניה נדרש היזם, בין היתר, להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לו אשראי מהבנק. שיעור הון עצמי זה משתנה מפרויקט לפרויקט. ליזם הבוחר להתקשר עם החברה, מעמידה החברה חלק מאותו הון עצמי הנדרש על ידי הבנק המלווה, בתמורה מוסכמת וכנגד בטוחות, כמפורט להלן.

יצוין, כי מימון הון עצמי יכול להינתן על ידי החברה לטובת הפרויקטים הן בשלב הקרקע, והן בשלב הבניה. כמו כן, מימון זה ניתן על ידי החברה במגוון סוגי עסקאות הקיימות לרכישת קרקע, לרבות רכישת מקרקעין במזומן, עסקאות קומבינציה, עסקאות פינוי בינוי, עסקאות תמ"א וכיוצ"ב.

החברה מממנת פרויקטי פינוי-בינוי אשר נמצאים לאחר השלב בו לפרויקט ניתן היתר בפועל, אישור על לזיזת בנקאי אשר במסגרתו יועמדו לדיירים/בעלי הדירות הקיימות ערבויות (מתן ערבויות אלו מאפשר לבנק ו/או לחברה לרשום שעבודים על המקרקעין לפי שוויים המלא).

6.8.3.5.2 מימון כולל לפרויקטים ללא לזיזת בנקאי - מימון אשר ניתן לזיזת בנקאי כולל לזיזת פרויקט בכללותו, לצורך מימון פעילות שוטפת ו/או מימון נכסים או קרקעות. מימון מסוג זה הינו זניח בפעילות החברה.

6.8.3.6 הביטחונות הניתנים לחברה במסגרת פעילות המימון

6.8.3.6.1 להבטחת השבת המימון שהחברה מעמידה לזיזת ותשלום התמורה ויתר הסכומים המגיעים לחברה, מתנה החברה את העמדת המימון בקבלת בטוחות מהזיזת. הבטוחות כוללות לרוב שעבוד בדרגה שנייה (אחרי הבנק המלווה) על נכסי הפרויקט וערבות אישית של הזיזת. החברה מתקשרת גם עם הבנק המלווה בהסכם להסדרת מערכת היחסים ועל מנת לאפשר את רישום הבטוחות לחברה. כאשר המימון מועמד לזיזת ללא בנק מלווה נרשמים לטובת החברה שעבודים בדרגה ראשונה, כמפורט להלן:

6.8.3.6.1.1 שעבודים בדרגה שנייה לטובת החברה - כאשר החברה

מעמידה מימון להשלמת הון עצמי ללקוחותיה, בפרויקטים המבוצעים במסגרת לזיזת בנקאי, רושמת החברה להבטחת ההתחייבויות כלפיה שעבודים בדרגה שנייה על נכסי הפרויקט לאחר הבנק המלווה, וזאת בנוסף לריקורס לחברה היזמית (גם במקרים בהם הזיזת הינו חברת פרויקט ומתקבל ריקורס לחברת האם שלו) וערבויות אישיות. יצוין כי נכון למועד התשקיף, בכל המימונים שהחברה העמידה לזיזת, הועמדו לחברה ערבויות אישיות על ידי הזיזת.

6.8.3.6.1.2 שעבודים בדרגה ראשונה לטובת החברה - במקרים בהם

מימון החברה מועמד לפרויקטים ללא לזיזת/מימון בנקאי (הן אם מדובר בפרויקטים בביצוע והן אם מדובר בקרקעות), אזי החברה רושמת לטובתה שעבודים בדרגה ראשונה על נכסי הפרויקט/המקרקעין, וזאת בנוסף לריקורס לחברה היזמית (גם במקרים בהם הזיזת הינו חברת פרויקט ומתקבל ריקורס לחברת האם שלו) וערבויות אישיות. יצוין כי נכון למועד התשקיף, בכל כל המימונים שהחברה העמידה לזיזת, הועמדו לחברה ערבויות אישיות על ידי הזיזת.

6.8.3.6.1.3 נוסף על האמור לעיל, בחלק מהמקרים, בנוסף לערבויות

האישיות והריקורס, ככל והחברה סבורה במהלך הליך החיתום, כי הביטחונות בפרויקט אינם מספקים ו/או אינם ודאיים מספיק, אזי החברה מבקשת ומקבלת מהזיזת

בטחונות נוספים חיצוניים (לאו דווקא ביטחונות מסוג נדל"ן) לפרויקט להבטחת התחייבויותיו.

6.8.3.6.2 למועד התשקיף ובהתאם למדיניות החברה, כל הפרויקטים להם מעמידה החברה מימון מובטחים בבטחות. בנוסף, במסגרת המערכת ההסכמית מול היזם, נקבעים תנאים נוספים המבטיחים את זכויות החברה, כגון, התניות פיננסיות על הפרויקט ועל היזם, עילות מימוש לבטחות החברה, אופן ניהול הפרויקט ועודפיו על ידי היזם.

6.8.3.6.3 לרוב, הישות המשפטית הנוטלת את ההלוואה מהחברה תהא תאגיד העוסק במספר פרויקטים שונים. משכך, בחלק מהמקרים בהם החברה מממנת מספר פרויקטים לאותו יזם, עליה להישען גם על עודפים בפרויקט אחר של אותו יזם, החברה מקבלת מהלקוח, בכפוף להסכמת הבנקים המלווים, ככל ואלו קיימים בעסקה, הצלבת ביטחונות חלקית או מלאה כך שעודפי פרויקט אחד ישרתו את עודפי הפרויקטים האחרים עם אותו יזם. נכון ליום 30 ביוני 2020, כ-21% מתיק הלקוחות של החברה מובטח בשעבודים מדרגה ראשונה והיתר מובטח בשעבודים מדרגה שנייה.

6.8.3.6.4 להלן פירוט היקפי האשראי של החברה (ברוטו לפני הפרשות ובמונחי קרן) באלפי ש"ח לפי דרגת הבטחות המבטיחה אותם:

דרגת חוב	מועד היקפי האשראי של החברה (במונחי קרן) באלפי ש"ח			
	30 ביוני 2020	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2017
חוב מובטח בשעבוד ראשון	127,197	127,232	144,141	153,166
חוב מובטח בשעבוד שני	466,742	360,579	244,925	166,419
סה"כ	<u>593,940</u>	<u>487,810</u>	<u>389,066</u>	<u>319,586</u>

6.8.3.6.5 כמו כן, יצוין כי החברה מחזיקה באמצעות תאגידים זרים בנכסי נדל"ן ברומניה ובבולגריה אשר הגיעו לידיה כמימוש בטוחות בגין מיזמים במזרח אירופה. לפרטים נוספים בעניין זה ראו ביאור 6 לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2019.

6.8.3.7 תנאים עיקריים בהסכמי המימון ללקוחות החברה

6.8.3.7.1 קביעת שיעור המימון וההתניות הפיננסיות הנדרשות, כאשר שיעור מימון שניתן על ידי החברה עומד לרוב בטווח של 50%-70% מההון העצמי הנדרש בפרויקט והמימון מועמד לתקופה של שנתיים עד ארבע שנים במוצע, הכל כמוסכם בין הצדדים בהסכם ההתקשרות.

6.8.3.7.2 ברוב המוחלט של ההסכמים, היזם ישלם לחברה תמורה בדרך של ריבית קבועה או משתנה שתשולם לחברה בסיום הפרויקט או חלק ממחזור המכירות של הפרויקט או מרווחיותו, בנוסף לעמלות שונות. מובהר כי נכון למועד התשקיף, למעט פרויקט אחד בו זכאית החברה בנוסף לאחוז קבוע

מסכום התמורה גם ל"קיקר" בדמות אחוז מעליית שווי המקרקעין הממומן (למועד זה שווי הקיקר אפסי), החברה מקבלת מלקוחותיה תמורה רק בדרך של ריבית קבועה או משתנה אשר תשולם לחברה בסיום הפרויקט³⁷, וכן עמלות שונות. שיעור הריבית והתקופה בה מחושבת הריבית (המועד בו מצטרפת הריבית לקרן) נקבעים בהתאם לסיכוני הפרויקט, למו"מ המסחרי מול היזם ולתנאי השוק.

6.8.3.7.3 תקופת המימון של כל לקוח משתנה מהסכום להסכום וזאת בהתאם לצורכי הלווה והפרויקט וכן הסכמת החברה, כאשר במוצע המימון מועמד ללקוחות החברה לתקופה של שנתיים - עד ארבע שנים. ברוב המקרים, בכפוף לתקופת מינימום למימון בת שנה ממועד חתימת ההסכם, ליזם קיימת אופציה להחזיר את המימון בכל עת, גם לפני תום הפרויקט בפועל. מנגנון הפירעון המוקדם שנקבע (ככל שנקבע כזה בהסכם) במועד מתן ההלוואה, מעניק פיצוי לחברה רק בגין אובדן תשלומי ריבית עתידיים לתקופה מקסימלית שקבועה מראש בהסכם (כאשר כל פרויקט לגופו), ובסכום שאינו מהותי, ולכן מהווה "פיצוי סביר" לפי IFRS 9. לאור זאת, מתקיים קריטריון ה-SPPI³⁸.

6.8.3.7.4 נכון למועד תשקיף זה, כל ההלוואות הקיימות כיום בספרי החברה הן הלוואות בריביות קבועות ומשתנות ואינן מושפעות מרווחי פרויקטים ("plain vanilla") העומדות בקריטריון ה-SPPI, לכן נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לתקן ה-IFRS 9³⁹.

6.8.3.7.5 במסגרת הסכם המימון מקבלת החברה עדיפות על פני היזם בהחזר השקעתה ותמורתה. בהתאם להוראות ההסכם, היזם יכול למשוך כספים מהפרויקט הממומן רק לאחר החזר מלוא המימון לחברה.

6.8.3.7.6 מרבית המימון שמעמידה החברה ללקוחותיה מובטח בשעבוד שני אחרי הבנק המלווה של הפרויקט. לצורך זה נחתם הסכם בין החברה, היזם והבנק המלווה המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים ומאפשר רישום הבטחות לחברה.

6.8.3.7.7 במסגרת שעבוד מדרגה שניה, החברה לא יכולה ליזם מהלכים של מימוש הבטוחה שניתנה לה ללא קבלת הסכמת הגוף המלווה שהעמיד מימון ראשוני ללקוח (להלן: "**הבנק המלווה**"). החברה תהיה רשאית לממש את הביטחונות שניתנו לה על ידי לקוחותיה בשעבוד מדרגה שניה רק לאחר

³⁷ נכון למועד התשקיף, 10% מלקוחות החברה, בהתאם לתנאי ההסכמים שנחתמו עמם, משלמים לחברה מקדמות תמורה קבועה או משתנה במהלך תקופת הפרויקט/המימון. ראו לעניין זה גם ה"ש מס' 38 להלן.

³⁸ על פי תקן IFRS 9, נכס פיננסי יימדד בעלות מופחתת במידה ומתקיימים 2 התנאים הבאים במצטבר:

- הנכס הפיננסי מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן,
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכויות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

בנוסף, קובע תקן IFRS 9 שלצורך בחינת מאפייני תזרימי המזומנים החוזי, מכשירי חוב עם אופציית פירעון מוקדם בהן מממש האופציה (הלווה) משלם או מקבל פיצוי סביר בגין הפירעון המוקדם, יעמדו במבחן ה-SPPI.

³⁹ למעט הסכום אחד שבו קיים מנגנון קיקר, אשר הינו מחוץ לכסף ולפיכך אין למרכיב האמור השלכה מהותית על שווי ההלוואה שניתנה על ידי החברה.

שהבנק המלווה (ככל שקיים בנק מלווה בהתקשרות בין הצדדים) ייתן הסכמתו, והמימוש יתבצע בהתאם לסכום המוגבל אשר סוכם בין הבנק לבין החברה ובתנאים שהוגדרו בהסכם עם הבנק בפרויקט הרלוונטי. במילים אחרות, במקרה של כשל חוב אשר מובטח רק בשעבודים מדרגה שנייה, החברה לא תוכל לממש את השעבוד מדרגה שנייה ללא הסכמת בעל השעבוד הראשון בדרגה, וכי אין כל וודאות שבעל השעבוד הראשון יסכים למימוש הבטוחה – גם במקרה של כשל חוב כלפי החברה, כך שיתכן והחברה לא תוכל לממש את השעבוד במקרה של הפרת תנאי ההלוואה. יחד עם זאת, ברשות החברה כלים משפטיים אחרים כגון הגשת תביעות נגד החברה היזמית, לרבות הטלת עיקולים, פעולות משפטיות מול הערבים אישית וכיוצ"ב, וזאת על מנת לגבות את החוב ולפעול למימוש זכויותיה.

מאחר שמתן ההלוואות נעשה רק לאחר בחינה מדוקדקת של הלווה ושל הבטוחות שמועמדות לטובת החברה כבעל שעבוד בדרגה שנייה, החברה לא רואה בעובדה זו כמגבלה מול הלווה.

6.8.3.7.8 במספר מקרים מועמדות לטובת החברה בטוחות נוספות שאינן קשורות לפרויקט נשוא המימון (זכויות חוזיות לגבי או בקשר למקרקעין, זכויות חוזיות לקבלת תקבולים המגיעים מהבעלים ו/או רוכשי יחידות הדיור בפרויקט הנדון או אחר, תקבולים או הכנסות אחרות מהפרויקט הנדון או אחר, את העודפים שיש ו/או שיהיו בפרויקט הנדון או אחר, פוליסת ביטוח הסיכונים הקבלניים שתוצא בגין הפרויקט).

6.8.3.7.9 כאשר אין בנק מלווה, השעבוד שניתן לחברה על ידי הלווה הינו בדרגה ראשונה.

6.8.3.7.10 בחלק מהפרויקטים, בהתאם להסכם המימון, מתקבלות מהלווה מקדמות על חשבון התמורה במהלך תקופת המימון, אך לרוב מימון החברה ניתן ב"בולט" עד תום תקופת הפרויקט. כאשר הבנק המלווה מאשר שחרור עודפים בפרויקט, מוחזרת לחברה קרן המימון והתמורות מתוך העודפים הללו.

6.8.3.7.11 ככלל, מימון החברה אינו ניתן בתנאי Non-Recourse, זאת למעט מקרים מיוחדים, אשר אינם מעידים על הכלל.

6.8.3.7.12 במסגרת הסכם המימון, החברה קובעת ליזם התניות פיננסיות להתקדמות הפרויקט, שווי הנכסים וכיו"ב.

6.8.3.7.13 לרוב, בעל השליטה בחברה היזמית יחתום על ערבויות אישיות בכל הנוגע לקיום התחייבויותיו של היזם בהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים.

6.8.3.8 מעקב שוטף אחר הפרויקטים במימון החברה

6.8.3.8.1 בפרויקט בליווי בנקאי מתקבל באופן שוטף, החל מתחילת הבנייה, דו"ח מפקח מטעם הבנק המלווה, הנותן מידע רחב על המצב התכנוני, מצב הביצוע, מצב המכירות ותזרימי המזומנים, עודפי הפרויקט וכו'.

- 6.8.3.8.2 בנוסף לדוח המפקח, רבדים נוספים הינם קשר שוטף מול הלקוח ותשואול על הפרויקט (לעיתים לרבות סיורים בפרויקט), קשר שוטף עם הבנק המלווה את הפרויקט וכיו"ב.
- 6.8.3.8.3 החברה מחוברת למערכת אורות אדומים מ-BDI וכך נחשפת למידע משפטי וכלכלי חשוב לגבי היזם.
- 6.8.3.8.4 מעבר לכל אלו מקבלת החברה מידע מגורמים בשוק הנדל"ן, כגון: יזמים מתחום הנדל"ן, קבלנים, בנקים, השתתפות בכנסים מקצועיים וכדומה.

פרטים אודות האשראי הניתן על ידי החברה

6.8.3.9

החברה מעמידה את המימון ללקוחותיה לתקופה ברורה וקצובה עם מועדי פירעון קבועים של קרן ותמורה, בהתאם לתקופת הפרויקט, כאשר לרוב תקופה זו עומדת על 2-4 שנים.

התמורה נקבעת לפי אחוז קבוע מקרן המימון ו/או בתמורה לאחוזים מהרווח ו/או אחוזים ממחזור הפרויקט, כאשר הלקוח מתחייב לפרוע מהעודפים הראשונים של הפרויקט את המימון שהתקבל מהחברה וכן את תמורותיו - זוהי התחייבות חוזית מפורשת של היזם, אשר לא יכול למשוך עודפים לפני פירעון המימון של החברה או בהסכמתה.

בתקופה מסוימת במהלך תקופת המימון קיימת ליזם אפשרות לפירעון מוקדם וזאת ללא קנס משמעותי או ללא קנס בכלל. במקביל וככל ונדרש בהתאם להתפתחות הפרויקט ולסיכונים הגלומים לחברה, החברה מאריכה מפעם לפעם ללקוחותיה את תקופת המימון, לאחר משא ומתן בין הצדדים, וזאת במסגרת הכללת תוספת להסכם או באמצעות חתימה על הסכם חדש עם הלקוח, כאשר במקרים בהם החברה עומדת בתנאי ה-SPPI, הנכס הפיננסי יימדד בעלות מופחתת, ובמקרים בהם החברה לא עומדת בתנאי ה-SPPI, הנכס הפיננסי יימדד על פי שווי הוגן. לאור האמור, מובהר כי עמלת פירעון מוקדם אינה פוגעת במודל ה- SPPI.

הנתונים המפורטים בסעיף זה להלן כוללים את האשראי שמעמידה החברה עבור פרויקטים בישראל בלבד, שכן למועד התשקיף, החברה אינה מממנת פעילות מחוץ לישראל (למעט שני פרויקטים שנותרו בטיפול החברה והופרשו במלואם בדוחות הכספיים של החברה). לפרטים נוספים ראו ביאור 7 בדוחותיה הכספיים של החברה). בנוסף, הנתונים להלן אינם כוללים הפרשה להפסדי אשראי. באשר לניהול סיכוני אשראי, ראו ביאור 15ג' לדוחותיה הכספיים של החברה.

לחברה אין חשיפה מהותית ללקוח מסוים, כאשר כ-42% מלקוחות החברה עובדים מולה זה יותר משלוש שנים.

פיזור הלואות ליום 30 ביוני 2020

6.8.3.9.1

כ-69% מהיקף ההלוואות (המהוות 82% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-31% מהיקף ההלוואות (המהוות כ-18% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע. למועד התשקיף, החברה לא מעמידה הלוואות צמודות מדד, למעט אחת ההלוואות בתיק

שהינה תיק שהחל כריבית משתנה ובמסגרת הליך הכינוס הושגה הסכמה להזרמת מימון נוסף לתקופת הכינוס בריבית צמודת מדד.

פיזור הלוואות ליום 31 בדצמבר 2019

6.8.3.9.2

כ-68% מהיקף הלוואות (המהוות כ-82% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-32% מהיקף הלוואות (המהוות כ-18% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע. למועד זה, החברה לא מעמידה הלוואות צמודות מדד, למעט אחת הלוואות בתיק שהינה תיק שהחל כריבית משתנה ובמסגרת הליך הכינוס הושגה הסכמה להזרמת מימון נוסף לתקופת הכינוס בריבית צמודת מדד.

פיזור הלוואות ליום 31 בדצמבר 2018

6.8.3.9.3

כ-60% מהיקף הלוואות (המהוות כ-76% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית משתנה לפי ריבית הפריים, כ-40% מהיקף הלוואות (המהוות כ-24% ממספר הפרויקטים) נושאות ריבית בשיעור קבוע. למועד זה, החברה לא מעמידה הלוואות צמודות מדד, למעט אחת הלוואות בתיק שהינה תיק שהחל כריבית משתנה ובמסגרת הליך הכינוס הושגה הסכמה להזרמת מימון נוסף לתקופת הכינוס בריבית צמודת מדד.

ריכוז נתוני האשראי בגין פעילות החברה בישראל (אלפי ש"ח)*

6.8.3.9.4

31/12/18	31/12/19	30/06/2020	
380,902	480,432	586,553	סכום האשראי לכלל הפרויקטים
20,877	20,455	20,412	יתרת האשראי בגין סכומים בפיגור
3,625	3,656	4,545	סכום ההפרשה הספציפית בגין סכומים בפיגור
71,500	71,500	73,000	סכום האשראי הגבוה ביותר לפרויקט בודד
12,287	11,718	14,306	סכום האשראי הממוצע ללווה

(*) האמור לא כולל אשראי עבור פרויקטים בחו"ל בגינם בוצעה הפרשה מלאה להפסדי אשראי ולא כולל הפרשה כללית להפסדי אשראי.

פרטים אודות הלווים העיקריים

6.8.3.9.5

א. ליום 30 ביוני 2020 לחברה שש (6) הלוואות בהיקפים של 23-73 מיליון ש"ח. המהוות יחד כ-43% מהיקף האשראי הכולל שהועמד על ידי החברה להלוואות בישראל. טווח התשואה השנתית על המימון הינו בשיעור של 14.1%-15.75%⁴⁰.

ב. ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה שש (6) הלוואות בהיקפים של 16.5-71.5 מיליון ש"ח המהוות יחד כ-39% מהיקף האשראי הכולל שהועמד על ידי החברה להלוואות בישראל. טווח התשואה השנתית על המימון הינו בשיעור של 14.1%-15.75%.

⁴⁰ יצוין כי בשנים האחרונות התשואה בפועל על מרבית ההשקעות בתיק הקיים עמדה על 12%-15%.

ג. ליום 31 בדצמבר 2018 לחברה שש (6) הלוואות בהיקפים של 16.2-71.5 מיליון ש"ח המהוות יחד כ-47% מהיקף האשראי הכולל שהועמד על ידי החברה להלוואות בישראל. טווח התשואה השנתית על המימון הינו בשיעור של 14.1%-15.75%.

6.8.3.10 מימון הפעילות

עד למועד התשקיף, פעילות החברה מומנה בעיקר על ידי בעלי המניות שלה ומקורות עצמאיים של החברה (יתרות של החברה ואשראי המגויס מבנקים מסחריים). מימון בעלי המניות של החברה ("**בעלי המניות המשקיעים**") הינו ע"י העמדת ערבויות (המתורגמות ברובן למזומן בבנקים מסחריים, אשר מועמד ליזמים). לפרטים נוספים בעניין ראו סעיף 6.13 להלן.

6.8.3.11 התמורה

בתמורה למימון כאמור, מקבלת החברה ריבית קבועה או משתנה או חלק ממחזור המכירות של הפרויקט או מרווחיותו ("**התמורה**"), וכן עמלות שונות. מובהר כי נכון למועד התשקיף, החברה מקבלת רק תמורה בדרך של ריבית קבועה או משתנה. התמורה נקבעת במו"מ בין הצדדים ונקבעת, בין היתר, על פי סוג הפרויקט, סכום המימון ותקופת המימון.

6.8.4 שיווק

לחברה מוניטין של 21 שנים בתחום פעילותה ולכן מרבית לקוחותיה הם אלו הפונים לחברה ומבקשים להתקשר עמה. בנוסף על האמור, לחברה קשרי עבודה טובים מאד עם כלל הבנקים, כך שחלק מלקוחותיה מופנים אליה על ידי המערכת הבנקאית וגופים אחרים המעניקים ליווי פיננסי לפרויקטים (ובמקביל החברה מפנה לגופים אלו לקוחות). כמו כן, לאור המוניטין של החברה, לקוחות אחרים מופנים אליה על ידי גורמים אחרים בענף כגון יועצים פיננסיים, עורכי דין, שמאים ויזמים אחרים וכיו"ב.

בנוסף, החברה משתתפת בכנסים מקצועיים בתחום הנדל"ן וכך נחשפת לציבור היזמים. כמו כן, החברה עוקבת אחר עסקאות בשוק הבניה למגורים ומעניינת את הגורמים השונים במימון.

6.8.5 תחרות

נכון למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, פעילים בתחום הפעילות של החברה מספר גופים מתחרים, המציעים אופציות מימון שונות לשחקנים השונים בשוק:

6.8.5.1 חברות/קרנות המעניקות הלוואות להשלמת הון (מסוג מזנין - Mezzanin) כדוגמת

החברה - חברות מסוג זה מעמידות ליזמים מימון באמצעות הלוואות מזנין. חברות אלו בדרך כלל מסתפקות בביטחונות מופחתים, ביחס לחוב רגיל, אולם מצפות לתשואה גבוהה על המימון בדמות של ריבית ו"קיקרים" שונים. החברה הינה החברה הוותיקה ביותר בתחום (כ-21 שנים) ומכוח האמור נהנית ממותג חזק ויציב בקרב השחקנים הפעילים בענף וכן מניסיון עשיר. כמו כן, בניגוד לקרנות רבות אחרות, המקור הכספי של החברה הינה מקורות עצמיים ו/או של בעלי המניות שלה (כפי שפעלה החברה עד למועד ההנפקה) (קרי, החברה אינה מנהלת כספים עבור גורמים

אחרים ובפרט גורמים פרטיים ומצב זה ישמר גם לאחר ההנפקה) - מבנה מימון זה מאפשר לחברה גמישות יתרה בניהול העסקאות.

6.8.5.2 קרנות מימון מוסדיות ופרטיות - מעניקות ליווי סגור ליזמים ובמקביל מממנות את ההון העצמי ליזמים (אותו הן דורשות מהיזמים כבטוחה להעמדת הליווי).

6.8.5.3 בנקים וחברות ביטוח - הבנקים המעניקים מימון ליזמים בשיטת ליווי פיננסי "סגור". כמו כן, קיימות מספר חברות ביטוח אשר הקימו מחלקות מימון נדל"ן המעניקות מימון ליזמים בתחום הנדל"ן בשיטת הליווי הסגור. בנקים וחברות אלו, במקרים מסוימים, מוכנים להעמיד ליזמים מימון נוסף הנשען על בטוחות מחוץ לפרויקט ולעיתים אף של הפרויקט וזאת על מנת לממן לו חלק מההון העצמי הנדרש לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט בניה.

6.8.5.4 תאגידים ואנשים פרטיים - גורמים אשר אינם מתמחים בפעילות בענף הנדל"ן ואשר מעניקים באופן אקראי לפרויקט מסוים או חלק מההון העצמי הנדרש לפרויקט. בחלק מהמקרים מדובר בהעמדת מימון להון עצמי ובחלקו אף יכנסו כשותפים בפרויקט תמורת חלוקה ברווחים.

6.8.5.5 אג"ח - לחלק מהלקוחות הפועלים מול החברה (תלוי גודל לקוחות החברה ותיק הפרויקטים שלה) ישנה אפשרות לגייס אגרות חוב בשוק ההון, כאשר ייעוד כספי אגרות חוב אלו ישמש עבורן כהון עצמי בפרויקטים השונים. יחד עם זאת, זהו כלי מורכב להוצאה לפועל ולתפעול שוטף שאינו זמין לחלק גדול מלקוחותיה של החברה, אשר דורש בין היתר, יישום מוקפד ועמידה ברגולציית שוק ההון.

6.8.6 עונתיות

למיטב ידיעת החברה, תחום פעילות החברה אינו מאופיין בעונתיות המשפיעה על היקף פעילות החברה בצורה ניכרת.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.9 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

החברה שוכרת משרד ב"בניין התאומים", ברחוב ז'בוטינסקי 35 ברמת-גן, בשטח של כ- 168 מ"ר (ברוטו), בסכומים שאינם מהותיים. תקופת השכירות החלה ביום 10 ביולי 2007 והוארכה מעת לעת ללא קביעת מועד לסיומה. לשני הצדדים להסכם השכירות יש את הזכות להביא את הסכם השכירות לידי סיום בהודעה מראש בת 90 ימים. החברה העמידה בטוחות בקשר עם הסכם שכירות זה.

6.10 הון אנושי

6.10.1 להלן תיאור המבנה הארגוני של החברה למועד תשקיף זה:



6.10.2 התקשרות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

6.10.2.1 למועד תשקיף זה, החברה מעסיקה 3 עובדים:

- א. מאור דואק - מנכ"ל החברה;
- ב. נילי ברדה - חשבת כספים וקצינת ציוד;
- ג. שרה מוסקו - מנהלת משרד.

6.10.2.2 אין שינוי במספרם של העובדים בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף.

6.10.2.3 החברה מתקשרת בחוזי העסקה עם עובדיה בהסכמים מוסדרים תנאי העסקתם בהתאם לתפקידם, השכלתם, ניסיונם וכישוריהם. ההסכמים מסדירים את תנאי השכר, חופשה, הבראה, פיצויי פיטורין, ימי מחלה, הפרשות לקופות וקרנות, תנאי סיום העסקה והטבות נוספות. עובדי הקבוצה הינם בעלי פוליסות ביטוח מנהלים או עמיתים בקרן פנסיה, הכוללת הפרשות בגין תגמולים ובגין התחייבויותיה של הקבוצה בעת סיום יחסי עובד-מעביד וזאת כחלק מתנאי העסקתם.

6.10.2.4 הסכם העסקת מנכ"ל החברה

בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם עם מנכ"ל החברה, מר מאור דואק, והתוספות

לו, מנכ"ל החברה זכאי לבונוס המבוסס על רווחי החברה לפי מדרגות שנקבעו בהסכם. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה, ראו סעיף 8.2 להלן.

6.10.2.5 תלות בעובדים

לחברה תלות במנכ"ל החברה, מר מאור דואק.

6.10.2.6 שירותי ניהול

החברה משלמת סך של 1 מיליון ש"ח מדי שנה לחברת מבטח שמיר פיננסים בע"מ בגין שירותי יו"ר דירקטוריון החברה, מר גיא שמיר, וכן בגין הענקת שירותי דירקטורים לחברה, לרבות שירותי ייעוץ אסטרטגי לחברה ולמנהליה, תמיכה בפיתוח עסקי החברה, סיוע, ייעוץ וליווי תהליכי מיזוגים ורכישות, וכן סיוע למנכ"ל החברה בכל ההיבטים המהותיים הקשורים לפעילותה של החברה.

6.10.2.7 תיאור תכניות תגמול לעובדים

לפרטים אודות תכנית אופציות (שאינן סחירות), אשר תכנס לתוקף בכפוף להשלמת גיוס ההון על פי תשקיף זה, לפיה יהיה רשאי דירקטוריון החברה להקצות אופציות מכוח תכנית האופציות לדירקטורים, עובדים ונושאי משרה, ראו סעיף 3.4 לעיל.

למועד תשקיף זה, החברה בוחנת אפשרות להקצאת אופציות מכוח תכנית האופציות, לדירקטורים, עובדים ונושאי משרה אשר החלו את כהונתם או העסקתם בחברה לפני מועד השלמת גיוס ההון על פי תשקיף זה. החברה צופה כי האופציות אשר יוקצו במסגרת התוכנית לדירקטורים, עובדים ונושאי משרה כאמור יהיו עד כ-5% מהון המניות של החברה בדילול מלא. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 לעיל.

לפרטים אודות תכנית תגמול לנושאי משרה שאימצה החברה בכפוף להשלמת גיוס ההון על פי תשקיף זה, ראו סעיף 8.8 להלן.

6.11 נכסים לא מוחשיים

נכון למועד תשקיף זה, בחברה לא קיימים נכסים לא מוחשיים.

6.12 הון חוזר

העמדת המימון ליזמים הינו, ברוב המקרים, למח"מ ארוך טווח של 24-48 חודשים (תקופת הפרויקט). במקביל, במודל המימון הנוכחי של החברה (אשר צפוי להשתנות לאחר ההנפקה כמפורט בסעיף זה), החברה מגייסת את מרבית ההון הנדרש לה מבעלי מניותיה למלוא תקופת הפרויקט (כלומר יש התאמה בין תקופת גיוס ההון של החברה מבעלי המניות שלה ובין התקופה הנדרשת להשקעתו בפרויקט). יחד עם זאת, ההון המועמד ע"י בעלי המניות של החברה, הינו בדרך של ערבויות בנקאיות המתורגמות בבנק לאשראי בנקאי (המועמד בסופו של יום ליזמים), והחברה בוחנת להעמיד אשראי זה בבנק באשראי לטווח קצר, וזאת על מנת לנהל את מקורותיה בגמישות יתרה ועל מנת לחסוך בעלויות.

לאור אלו נוצר בדוחות הכספיים של החברה גרעון בהון החוזר (נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-240 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 ביוני 2020, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-316 מיליון

ש"ח), כאשר רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים בעיקר אשראי ללקוחות, נטו בניכוי אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים.

יחד עם זאת ולאור האמור לעיל, החברה אינה סובלת מבעיות נזילות, שכן במידה והבנק יבקש לפרוע את האשראי ולחלט את הערבות הבנקאית שהועמדה על ידי בעלי המניות, אזי באופן אוטומטי חילוט הערבויות יהפוך לאשראי מבעלי המניות אשר יועמד לחברה לזמן ארוך, בהתאם לתקופת הפרויקט, שכן כאמור לעיל ישנה התאמה בין מקורות הגיוס בפועל מבעלי מניות ליעדי ההשקעה בפועל.

נכון למועד התשקיף, ההון החוזר של החברה הינו בהיקפים דומים לאלו של יום 30 ביוני 2020.

יובהר, כי במסגרת ההנפקה נשוא תשקיף זה, בכוונת החברה לטייב ולגוון את מבנה ההון שלה, ולגייס אשראי לזמן ארוך באופן שתקופת האשראי שתיטול החברה תתאים לתקופת האשראי של המימון הניתן בגין הפרויקטים. כתוצאה משינוי מבנה המימון כאמור לעיל, למעשה הגרעון בהון החוזר והעיוות האמור לעיל בהצגת הנתונים צפוי להצטמצם משמעותית ואף להעלם.

6.13 מימון

6.13.1 נכון למועד התשקיף, פעילות החברה להעמדת מימון עבור יזמים בתחום הנדל"ן ממומנת בעיקרה על ידי בעלי המניות של החברה ומקורות עצמאיים של החברה (יתרות של החברה ואשראי המגויס מבנקים מסחריים). בעל מניות המשקיעים, מעמידים את המימון לחברה בדרך של ערבויות (המתורגמות למזומן בבנקים מסחריים אשר מועמד ליזמים) ("מקורות המימון").

נכון למועד התשקיף, לחברה קיימת מסגרת ערבויות בסך של כ- 545 מיליון ש"ח מבעלי מניותיה (סך של כ- 425.5 מיליון ש"ח הועמד על ידי מבטח שמיר פיננסים בע"מ וסך של כ- 120 מיליון ש"ח הועמד על ידי דיסקונט קפיטל בע"מ). באמצעות ערבויות אלו, החברה מגייסת הלוואות מתאגידים בנקאיים, ואת ההלוואות מזרימה הלאה ללקוחותיה כמימון.

בגין הערבויות שהעמידו בעלי מניותיה של החברה אשר בגין מועמדות הלוואות בפועל, הינם זכאים לתשואת סיכון בשיעור של 8.5% לשנה מסכום כלל הערבויות שהעמיד כל אחד בפועל מעת לעת, וזאת מיום העמדת הערבות ועד יום החזר הערבות. כמו כן, תשואת הסיכון משולמת בהתאם להסכם בעלי המניות, בהתאם להצלחת הפרויקט ותזרים המזומנים המתקבל ממנו. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו דוחות רווח והפסד פרופורמה המצורפים לדוח הדירקטוריון של החברה.

6.13.2 נכון למועד התשקיף, עומדת החברה בכל תנאי קווי האשראי וההלוואות שהועמדו לה על ידי הבנקים.

6.13.3 להלן יובא פילוח מקורות המימון של החברה (באלפי ש"ח):

מועד	מימון מעודפי המזומנים של החברה ⁴¹	מקורות חוץ בנקאיים	מקורות בנקאיים	מקורות בנקאיים המובטחים ע"י ערבויות בעלי מניות	הלוואות בעלים	סה"כ ⁴²	היקף המסגרת הלא מנוצלת באלפי ש"ח
30.06.2020	31,582	38,325	89,939	452,564	266	612,676	160,929
31.12.2019	39,040	-	68,805	398,258	268	506,371	1,193
31.12.2018	48,495	-	55,400	307,891	266	412,052	4,919

⁴¹ לעניין טבלה זו, יתרות מזומן שברשות החברה (אשר נבעו מפעילותה השוטפת לפני החזר לבעלי המניות המשקיעים).

⁴² הסכומים כוללים את השקעות החברה ברוטו לפני הפרשות (במונחי קרן) מכל מקורות המימון כמפורט בטבלה. השקעות אלו כוללות פרויקטים בארץ ופרויקטים בחו"ל אשר חלקם מוצגים בדוחות הכספיים כמלאי נדל"ן.

בתקופה שמיום 30 ביוני 2020 ועד למועד התשקיף, התקבל בחברה אשראי נוסף בסך 36,700 אלפי ש"ח ממקורות בנקאים.

במסגרת ההנפקה נשוא תשקיף זה, מודל המימון של החברה ישתנה כך שערבויות בעלי מניותיה של החברה להבטחת האשראי הבנקאי יתבטלו, והערבויות יתחלפו בחוב בנקאי שאינו מובטח בערבויות.

לפרטים אודות דוח רווח והפסד פרופורמה, בהנחה של החלפת מקורות המימון, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2020 של החברה.

6.13.4 להלן נתונים לגבי שיעורי ריבית ממוצעת וריבית אפקטיבית בהתאם לסוג האשראי בגין הלוואות

שהיו לחברה ליום 30 ביוני 2020:

שנת 2019	מיום 1.1.2020 ועד לסמוך לפני מועד פרסום תשקיף זה	
	טווח הריביות	
אין	אין	הלוואות בנקאיות שקליות לזמן ארוך
4.0%-1.25%	3.85%-1.15%	הלוואות בנקאיות שקליות לזמן קצר

6.13.5 הסכמי אשראי מהותיים ליום 30 ביוני 2020:

6.13.5.1 ככלל, הביטחונות המועמדים להבטחת האשראי שנוטלת החברה, בנוסף לערבויות הבנקאיות שמועמדות על ידי בעלי המניות להבטחת האשראי, הינם שעבוד הזכויות לקבלת כספים של החברה מכוח הסכמים שונים שנחתמו עם הלווים. במילים אחרות, במסגרת ההסכמים שחותמת החברה מול לקוחותיה, החברה זכאית לקבלת קרן המימון והתמורות בתום תקופת ההסכם או הפרויקט, והחברה משעבדת לטובת הבנקים המממנים את הזכות לה היא זכאית, לקבלת קרן המימון והתמורות בתום תקופת ההסכם או הפרויקט (בפרויקטים אשר משועבדים לבנקים בפועל).

בכל בנק עמו התקשרה החברה, החוזים הללו המשועבדים לבנק למעשה מבטיחים את כלל האשראי שמועמד לחברה באותו בנק. החברה בוחרת ליטול את האשראי מהבנקים לטווח קצר של עד 3 חודשים כהלוואות שמתחדשות, וזאת במטרה להוזיל את עלויות המימון של החברה ולהגדיל את הגמישות בניהול האשראי (ויובהר כי ההלוואות שניתנות לחברה מתחדשות מדי חודש ולכן אין מועד נטילה קבוע).

האמור מתאפשר לחברה לאור העובדה שבעלי מניותיה של החברה, המממנים את עיקר פעילותה, מעמידים ערבויות בנקאיות (ההון הנדרש) בהתאם לתקופת ההשקעה של החברה בפרויקטים השונים.

מובהר כי המפורט לעיל לעניין עיקרי הסכמי האשראי של החברה הינו בהתאם למודל המימון על פיו התנהלה החברה טרם ההנפקה, כאשר החברה מתעדת לחתום על הסכמי מימון חדשים מול הבנקים טרם השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה.

עד למועד פרסום תשקיף זה, בכוונת החברה להתקשר בהסכמי מימון חדשים עם הבנקים, לפיהם מימון החברה יתקבל אך ורק כנגד נכסי החברה בלבד (ללא ערבויות בעלי מניות) תוך שמירה על אמות מידה עקרוניות לפיהן, בין היתר, ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-20% ממאזן החברה, החוזים המשועבדים ביחס לחוב לבנקים לא יפחת מיחס של 1.25 (זאת, בניגוד לאמות המידה הקיימות בהתאם כאמור בטבלאות מטה), והחברה תוכל לחלק דיבידנדים אך ורק מרווחיה השוטפים לשנת 2020 ואילך.

6.13.5.2 נכון ליום 30 ביוני 2020, סך מסגרות האשראי אשר העמידו תאגידים בנקאיים לחברה, אשר אינן מובטחות בערבויות בעלי מניות, הינו 120 מיליון ש"ח, בתוספת מסגרות אשראי בסך 480 מיליון ש"ח המובטחות בערבויות בעלי מניות כמפורט להלן:

תאגיד בנקאי	גובה מסגרת במ' ש"ח	ניצול מסגרת בפועל במ' ש"ח	טווח שיעורי הריבית	קובננטים
תאגיד בנקאי א'	360.0	319.0	1.18% (ריבית פריים מינוס 0.42%)	1. היחס בין סך ההכנסות (קרן בתוספת הכנסות מימון על הפרויקטים) מחוזים המשועבדים לבנק לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק, לא יפחת בכל עת מ-3.5, נכון ליום 30.6.2020, היחס עומד על 3.5. מובהר כי, לחברה יש מלאי פרויקטים נקי משעבודים, ובכל מועד באפשרותה לשעבד פרויקטים נוספים לתאגיד בנקאי על מנת לעמוד בקובננט הנדרש אליו התחייבה, ואף בתוספת מרווח ביטחון ככל ונדרש. 2. היחס בין סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק, לא יפחת בכל עת מ-4. נכון ליום 30.6.2020, היחס עומד על 5.3.
תאגיד בנקאי ב'	223.4	223.4	-1.15% 3.85% פריים מינוס -0.45% פריים בתוספת 2.25%	1. היחס בין סך ההכנסות מחוזים המשועבדים לבנק (קרן בתוספת הכנסות מימון על הפרויקטים) לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק, לא יפחת בכל עת מ-1.5. נכון ליום 30.6.2020, היחס עומד על 2.79. 2. ההון העצמי החשבוני של החברה על פי דוחות כספיים שנתיים בתוספת הלוואת בעלים שניתנה לחברה וכן תשואת סיכון צבורה בדוחות הכספיים וערבויות כספיות שניתנו ע"י הבעלים לטובת אשראי בנקאי לא יפחת בכל עת מ-50% מסך המאזן. נכון ליום 30.6.2020 יחס זה עומד על 90%.
תאגיד בנקאי ג'	120.0	-	-1.1% 3.6% פריים מינוס -0.5% פריים בתוספת 2.2%	1. ההון העצמי החשבוני של החברה על פי דוחות כספיים שנתיים בתוספת הלוואת בעלים שניתנה לחברה וכן תשואת סיכון צבורה בדוחות הכספיים וערבויות כספיות שניתנו ע"י הבעלים לטובת אשראי בנקאי לא יפחת בכל עת מ-50% מסך המאזן. נכון ליום 30.6.2020, יחס זה עומד על 90%. 2. היחס בין סך ההכנסות מחוזים המשועבדים לבנק קרן בתוספת הכנסות מימון על הפרויקטים) לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק, לא יפחת בכל עת מ-2.5. ליום 30.6.2020 לא שועבדו חוזים, שכן טרם נוצלה המסגרת.

3. היחס בין הערבויות הבנקאיות לבין סך החובות וההתחייבויות של החברה (בניכוי סך הערבויות הבנקאיות) לא יפחת בכל עת מ-3. ליום 30.6.2020 לא הוצאות ערבויות בנקאיות לתאגיד בנקאי זה, וטרם נלקח אשראי.				

מובהר כי קיימות התניות Cross Default בחלק מהסכמי החברה עם התאגידים הבנקאיים, באופן בו ככל ואחד הבנקים יעמיד את האשראי לפירעון מיידי, הדבר יכול להוות עילה לפירעון מיידי בבנקים נוספים.

כמו כן, הסכמי המימון כאמור כוללים התחייבויות כלליות כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, הכוללים, בין היתר, שינוי שליטה בחברה (לרבות בבעלות השליטה בחברה), שינוי מהותי בסוג פעילות החברה, אי ביצוע מיזוג וכדומה.

בנוסף, במסגרת ההסכם עם תאגיד בנקאי ג', נקבעו מקרים לפיהם תחול עליה בריבית בשיעור של 2% ובכלל זה, אי עמידה בקובננטים, שינוי מהותי לרעה בבטוחות, הטלת עיקולים וכדומה.

6.13.5.3 החברה התקשרה בהסכם עם תאגיד פיננסי א', כאשר במסגרתו, תאגיד זה יעמיד מימון ביחד עם החברה לפרויקט נדל"ן ספציפי. בהתאם למבנה המשפטי אשר נוצר לצורך הוצאת הפרויקט לפועל, במסגרת המגבלות השונות (רגולטוריות ואחרות), התאגיד הפיננסי יעמיד את המימון כהלוואת נון-ריקורס לחברה וממנה יועבר המימון ללקוח. הואיל ומדובר למעשה בעסקה משותפת, אין כאמור זכות חזרה לחברה במקרה של כשל פירעון, הבטוחה לתאגיד פיננסי זה הינה אך ורק שעבוד ספציפי על הזכויות הכספיות של החברה בפרויקט ובהתאם נקבע שיעור התמורה לו הוא זכאי.

סך האשראי אשר העמיד תאגיד פיננסי לחברה נכון ליום 30 ביוני 2020 הינו 38.3 מיליון ש"ח, כמפורט להלן⁴³:

שם התאגיד	יתרת חוב ליום 30.6.2020 במ' ש"ח	מועדי פירעון קרן וריבית	שיעורי הריבית	ערבויות ובטוחות אשר הועמדו לטובת האשראי
תאגיד פיננסי א'	38.325	קרן בסך 31.5 מ' ש"ח והריבית בגינה. פירעון יחול בספטמבר 2022.	1. על קרן בסך 31.5 מ' ש"ח, ריבית בשיעור פריים בתוספת 7.25% בחישוב שנתי.	1. ההלוואה הינה נון ריקורס. כלומר, לחברה אין כל מחויבות כלפי התאגיד הפיננסי לפירעון המימון, אלא מתוך כספים שיתקבלו לידי החברה מהפרויקט.
		קרן בסך 6.8 מ' ש"ח והריבית	2. על קרן בסך 6.8 מ' ש"ח, ריבית בשיעור פריים בתוספת 10.25%	2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום של החשבון הייעודי,

⁴³ אשראי זה שימש למימון לקוחות 5 ו-7 (נכון לחד 30 ביוני 2020) בטבלה שבסעיף 6.8.3 לעיל.

אליו יושב המימון ותמורותיו.	בחישוב שנתי.	פירעון בגינה. יחול בדצמבר 2024		
3. כתב הוראות בלתי חוזרות מאת החברה לתאגיד הבנקאי בו מתנהל החשבון הייעודי, כשהוא מאושר בשוליו על ידי הבנק, הכולל, בין היתר את הסכמת הבנק לשעבוד, למתן זכויות מידע בחשבון וכן לויתור על זכויות קיזוז ועכבון של הבנק בחשבון הייעודי.				
4. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, של כל זכויותיה החוזיות של החברה על פי הסכם המימון, לרבות על התקבולים שיתקבלו אצל החברה על פיו והזכויות החוזיות לקבלם.				

6.13.6 לפרטים אודות הלוואות שהועמדו לחברה על ידי בעל השליטה בה ועל ידי גורמים קשורים לבעל השליטה, ראו סעיף 8.5 בפרק 8 להלן.

6.13.7 הסכמי אשראי מהותיים נכון למועד התשקיף

6.13.7.1 במסגרת ההנפקה נשוא תשקיף זה, בכוונת החברה לטייב ולגוון את מבנה ההון שלה, באופן בו מלוא המימון של החברה יתבסס על הונה העצמי ומקורות בנקאיים. לצורך כך, נכון למועד תשקיף זה, החברה סיכמה על תנאים מסחריים להסכמי אשראי עם ארבעה (4) תאגידים בנקאיים שונים, כדלקמן, אשר כפופים לחתימת הסכמים סופיים (ויובהר כי הסכם האשראי שהחברה התקשרה בו עם התאגיד הפיננסי כאמור בסעיף 6.13.5.3 נותר ללא שינוי ויוותר ללא שינוי אף לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה):

שם התאגיד	היקף המימון שיועמד לחברה (במיליוני ש"ח)	טווח שיעורי הריבית	ערבויות ובטחונות אשר הועמדו לטובת האשראי	קובננטים	סטטוס הסכם האשראי	הערות ⁴⁴
תאגיד בנקאי א'	300.00	פריים + 0.65% עד פריים + 1.25%	1. שיעבוד הסכמים ב-LTV של 1.25 (יחס שווי חוזים לאשראי בפועל). 2. שש"כ פארי פאסו יחד עם יתר התאגידים הבנקאיים לפי יתרות חוב.	1. יחס הון למאזן 15% והון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליוני ש"ח. 2. יחס LTV לתיק הלוואות של החברה לא יעלה על 80%. 3. תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים. 4. יובהר כי בנטילת אשראי כאמור, אין נחיתות ביחס למממנים אחרים. 5. קיימות בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון פיזור מינימלי, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, התמקדות בפעילות ליבה, רישיון על פי חוק הפיקוח בתוקף ⁴⁵ ואי שינוי שליטה.	1. התנאים המסחריים אושרו בוועדות התאגיד הבנקאי כנדרש, כאשר כל התנאים שאושרו (לרבות ריביות, קובננטים וכיו"ב) מוסכמים על הצדדים. 2. נכון למועד התשקיף, החברה והתאגיד בנקאי נמצאים בשלבי חתימת הסכם התקשרות סופי, והתנאים המפורטים כאמור הינם בכפוף להסכם ההתקשרות הסופי שיחתם.	האשראי יינתן לטווח של 0-3 שנים בהתאם לצרכי החברה.
תאגיד בנקאי ב'	200.00	פריים + 1.05% עד פריים + 1.60%	1. שיעבוד הסכמים ב-LTV של 1.25 (יחס שווי חוזים לאשראי בפועל). 2. שש"כ פארי פאסו יחד עם יתר התאגידים הבנקאיים	1. יחס הון למאזן 20% והון אבסולוטי שלא יפחת מ-170 מיליוני ש"ח. 2. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/קובננטים עם תאגידים בנקאיים אחרים. 3. התמקדות בפעילות ליבה.	1. התנאים המסחריים אושרו בוועדות התאגיד הבנקאי כנדרש, כאשר כל התנאים שאושרו (לרבות ריביות, קובננטים וכיו"ב) מוסכמים על הצדדים. 2. נכון למועד התשקיף, החברה	האשראי יינתן לטווח של 0-2 שנים בהתאם לצרכי החברה

⁴⁴ לחברה ישנה גמישות בתקופות לפיהן יועמד המימון בפועל (בכפוף לטווחים האמורים לעיל). בפועל לא פחות מ-150 מ' ש' יועמדו לטווח של 3 שנים, לא פחות מ-100 מ' ש' יועמדו לטווח של שנתיים ולא פחות מ-100 מ' ש' לטווח של שנה עם התחייבות לחידוש לשנתיים נוספות.

⁴⁵ לפרטים נוספים אודות עמידת החברה בהוראות חוק הפיקוח ראו סעיף 6.8.1.2. לעיל.

שם התאגיד	היקף המימון שיועמד לחברה (במיליוני ש"ח)	טווח שיעורי הריבית	ערבויות ובטחונות אשר הועמדו לטובת האשראי	קובננטים	סטטוס הסכם האשראי	הערות ⁴⁴
			לפי יתרות חוב.	4. עמידת החברה בהוראות חוק הפיקוח ⁴⁶ .	והתאגיד בנקאי נמצאים בשלבי חתימת הסכם התקשרות סופי, והתנאים המפורטים כאמור הינם בכפוף להסכם ההתקשרות הסופי שיחתם.	
תאגיד בנקאי ג'	200.00	פריים + 1.0% עד פריים + 1.80%	1. שיעבוד הסכמים ב-LTV של 1.25 (יחס שווי חוזים לאשראי בפועל). 2. שש"כ פארי פאסו יחד עם יתר התאגידים הבנקאיים לפי יתרות חוב.	1. יחס הון למאזן 15% והון אבסולוטי שלא יפחת מ-125 מיליוני ש"ח. 2. יחס LTV לתיק הלוואות של החברה לא יעלה על 80%. 3. חלוקת דיבידנד מותרת רק מרווחים שוטפים בלבד (כולל רווחי 2020). 4. קיימת לתאגיד הבנקאי זכות להשוואת בטחונות/קובננטים עם תאגידים בנקאיים אחרים. 5. קיימות בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון פיזור מינימלי, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, התמקדות בפעילות ליבה, ואי שליטה.	1. מאושר בכל ועדות. התנאים המסחריים אושרו בוועדות התאגיד הבנקאי כנדרש, כאשר כל התנאים שאושרו (לרבות ריביות, קובננטים וכיו"ב) מוסכמים על הצדדים. 2. נכון למועד התשקיף, החברה התאגיד בנקאי יעביר לאישור החברה טיוטת הסכם התקשרות סופית, והתנאים המפורטים כאמור הינם בכפוף להסכם ההתקשרות הסופי שיחתם.	האשראי יינתן לטווח של 0-2 שנים בהתאם לצרכי החברה.
תאגיד בנקאי ד'	150.00	פריים + 1.0% עד פריים	1. שיעבוד הסכמים ב-LTV של 1.25	1. יחס הון למאזן 15% והון אבסולוטי שלא	נכון לתשקיף, אישור התנאים המסחריים תלוי	האשראי יינתן לטווח של 0-3 שנים בהתאם לצרכי החברה.

⁴⁶ לפרטים נוספים אודות עמידת החברה בהוראות חוק הפיקוח ראו סעיף 6.8.1.2. לעיל.

שם התאגיד	היקף המימון שיועמד לחברה (במיליוני ש"ח)	טווח שיעורי הריבית	ערבויות ובטחונות אשר הועמדו לטובת האשראי	קובננטים	סטטוס הסכם האשראי	הערות ⁴⁴
		+ 1.50%	(יחס שווי חוזים לאשראי בפועל). 2. שש"כ פארי פאסו יחד עם יתר התאגידים הבנקאיים לפי יתרות חוב.	1. יפחת מ-125 מיליוני ש"ח. 2. יחס LTV לתיק הלוואות של החברה לא יעלה על 80%. 3. תניית Cross Default ביחס למממנים אחרים. 4. אין נחיתות ביחס למממנים אחרים. 5. קיימות בנוסף לאמור לעיל התניות חיתום נוספות, כגון פיזור מינימלי, שיעור מימון מקסימלי בפרויקטים, התמקדות בפעילות ליבה וכיו"ב), רישיון על פי חוק הפיקוח בתוקף ⁴⁷ ואי שינוי שליטה.	אישור וועדות התאגיד הבנקאי השונות.	

6.13.7.2 מובהר, כי היקף המימון שיינתן לחברה כפי שאושר בתנאים המסחריים המפורטים לעיל על ידי התאגידים הבנקאיים השונים, הינו גבוה מצרכי המימון המיידיים של החברה לאחר ביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה ובפועל, לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, החברה תממש חלק מהיקפי המימון כאמור בהתאם לצרכי החברה ושיעור צמיחתה בהתאם להערכותיה.

6.13.8 בכוונת החברה לפעול לגיוס אגרות חוב מהציבור לאחר ההנפקה נשוא תשקיף זה, וזאת בכפוף לתנאי השוק, לדירוג שייקבע לאגרות החוב ולצרכי החברה.

6.14 מיסוי

לפרטים אודות דיני המס הרלוונטיים לחברה, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

6.15 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לפרטים בעניין זה ראו סעיף 6.8.1.2 לעיל.

⁴⁷ לפרטים נוספים אודות עמידת החברה בהוראות חוק הפיקוח ראו סעיף 6.8.1.2 לעיל.

6.16 הסכמים מהותיים

6.16.1 לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמים להעמדת מסגרות אשראי עם תאגידים בנקאיים, ראו האמור בסעיף 6.13.5 לעיל.

6.16.2 הסכם חיתום

בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ, אשר תנאיו יפורטו בהודעה המשלימה.

6.17 הליכים משפטיים**פרויקט שריגים**

החברה מימנה פרויקט של 64 יחידות קרקע בשוב שריגים הכולל שעבוד ראשון לטובתה וללא בנק שמעורב בפרויקט. הפרויקט נקלע לקשיים והחברה מינתה כונס נכסים מטעמה על הפרויקט. כונס הנכסים מטעם החברה ביצע מספר רב של פעולות להשבחת שווי המקרקעין והפרויקט לרבות השלמת רכישת היחידות, הליכי השגה וערעור מול מינהל מקרקעי ישראל, ניהול הליכים לצורך הקטנת היטלי השבחה ופרסום מכרזים למכירת יחידות הקרקע. עד היום נמכרו 58 יחידות קרקע ו-6 מגרשים אשר נותרו צפויים להימכר בחודשים הקרובים. יתרת המימון בגין הפרויקט נכון ליום 30 ביוני 2020, הינה בסך 14.7 מ' ש"ח. לאור זאת, החברה צופה כי בחודשים הקרובים יושב לה מלוא סכום המימון שהעמידה לפרויקט.

6.18 יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי להתפתחות בשנה הקרובה

נכון למועד התשקיף, בבסיס האסטרטגיה העסקית של החברה עומדת מטרת החברה להמשיך ולבסס את מעמדה כחברה מובילה בענף האשראי ליזמים בתחום הנדל"ן במשק, ולהרחיב את חוג לקוחותיה. כל זאת, תוך שימת דגש על שמירת איכות לקוחותיה (בין היתר על ידי נקיטת הליכי קליטה קפדניים ללקוחות חדשים) וגידול מתמיד בהיקף פעילות החברה.

בטווח הקצר-בינוני שואפת החברה לגוון את מקורות האשראי על ידי הנפקת מניות (באמצעות תשקיף זה) וקבלת קווי אשראי נוספים מתאגידים בנקאיים במטרה להרחיב את היקף תיק האשראי המנוהל על ידי החברה, להוזיל את עלויות המימון העומדים לרשותה לצורך פעילותה השוטפת ולשפר את יכולות המיקוח בהשוואה למתחריה.

כמו כן, נכון למועד התשקיף, הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את השלכות השפעת משבר הקורונה, אשר התפשטותו מהווה סיכון מאקרו כלכלי גלובלי, ומשרה אי ודאות באשר לפעילות הכלכלית הנוכחית והעתידית, ולהשפעות הצפויות על השווקים הפיננסיים ועל פעילותה העסקית של החברה.

המהלכים הדרסטיים הננקטים ברחבי העולם, לרבות ישראל, למיגור נגיף הקורונה בשיטות שונות, לרבות באמצעות החלת מגבלות מחמירות שונות, גורמים להאטה חריפה בפעילות הכלכלית של המשק הישראלי, וכתוצאה מכך, צפויה עלייה בסיכוני האשראי וקשיי נזילות של חברות ועסקים רבים.

יודגש כי, המידע בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות כלליות של החברה נכון למועד פרסום תשקיף זה. מידע זה אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, ובפועל עשויה החברה לפעול באופן שונה מהותי מהערכות אלה.

6.19 דיון בגורמי סיכון

6.19.1 סיכוני מאקרו

6.19.1.1 הרעה משמעותית במצב המשק הישראלי

תחום פעילותה של החברה חשוף למצב המשק הישראלי. האטה במשק הישראלי עלולה להשפיע על היקף עסקיה של החברה, וכתוצאה מכך, עלולה החברה לחוות קשיים מסוימים בגביית החובות מלקוחותיה שכן אלו עלולים להיתקל בקשיים במכירת דירות בפרויקטים השונים. החברה מקפידה לשמור על פיזור רחב מאוד של לקוחות והבטחות שניתנו לחברה, והליך חיתום קפדני כדי למנוע תלות בלקוח על מנת למזער סיכונים.

6.19.1.2 מצב בטחוני, מדיני ופוליטי

למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל והפעילות העסקית במשק. ערעור המצב הביטחוני והפוליטי עלול לגרום לקיטון משמעותי בהיקף ונפח העסקאות שמבצעת החברה ובכך לגרום לפגיעה מהותית לרעה בפעילות החברה וברווחיותה.

ענף הבניה מושפע גם הוא מהמצב הביטחוני, הפוליטי והכלכלי והוא סובל מן ההאטה בפעילות הכלכלית. כפועל יוצא מהאטה זו, קיימת גם ירידה בהתחלות הבנייה. בהתאמה, ככל שקיימת ירידה בהתחלות בנייה, קטן השוק הפוטנציאלי בו פועלת החברה.

6.19.1.3 סיכון אשראי

סיכון האשראי לחברה נובע מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה של החברה בהתחייבויותיהם כלפיה. סיכון זה מושפע ממספר גורמים עיקריים, כגון סיכון עסקי הנובע מפעילות לקוחותיה של החברה, סיכון הנובע משינויים אקסוגניים הנוגעים בעיקר לשינויים בסביבה המאקרו כלכלית של לקוח החברה וכדומה. כמו כן, לסיכון זה יש קשרי גומלין עם מספר סיכונים נוספים, כגון: סיכוני שיעור האינפלציה ושיעורי הריבית, סיכוני נזילות וסיכונים נוספים.

6.19.1.4 סיכון תנודות בשיעור האינפלציה ושיעורי הריבית

פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ושיעורי הריבית.

כמו כן, העלאת ריבית תגדיל את ההכנסות של החברה (אם כי, מנגד, עלולה לייקר את עלות האשראי של החברה. כמו כן, גידול בעלויות האשראי במשק תוביל כפועל יוצא להקטין את מספר הדירות הנרכשות ואת מספר התחלות הבניה, קרי תקטין את השוק בו פועלת החברה. בדומה, עליה בשיעורי הריבית למשכנתאות עלולה להקטין את מספר הדירות הנרכשות וכפועל יוצא את מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה).

6.19.1.5 השפעות התפשטות נגיף הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל העולם להתמודד עם אירוע גלובלי בעל השלכות

מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה בעולם, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שננקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים, ואף גורמים להאטה כלכלית ולצמצום בהיקף הפעילות הכולל במשק הישראלי.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בקשר עם משבר הקורונה ובוחנת את ההשלכות על פעילותה. מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה וגורמים כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתו, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות בישראל ובעולם, לרבות החלטות בדבר צמצום בפעילות המגזר העסקי בישראל, משך הזמן שיחלוף עד למציאת חיסון או תרופה לנגיף ורמת התמיכה הממשלתית במשק, עלולים להשפיע על פעילותה העסקית של החברה. כמו כן, כאשר יש האטה כלכלית, ישנן פחות עסקאות בשוק הנדל"ן ובמצב האמור, הסיכון וחוסר הוודאות גוברים - כאשר הסיכון עולה, החברה שמרנית יותר באישור עסקאות מימון חדשות וכך גם הבנקים (אשר האשראי הניתן על ידם למשק משפיע על היקפי הפעילות העסקית של המשק).

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשרויות של המשך התפשטות משבר הקורונה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד תשקיף זה. מידע זה מבוסס, בין היתר על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד תשקיף זה, המתבססים על פרסומים בארץ ובעולם בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות. התממשותם של הערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.

6.19.2 סיכונים ענפיים

6.19.2.1 תחרות ענפית

שוק המימון ליזמי נדל"ן מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בין מספר רב של שחקנים עיקריים, אשר בחלקם הפעילות דומה ובחלק מהגופים ניתן למצוא מאפיינים ייחודיים. לפיכך, חשופה החברה לסיכון כי לקוחותיה יבחרו בכל עת נתונה להתקשר עם אחד ממתחריה. מעבר משמעותי של לקוחות למתחריה של החברה עשוי לגרום להשפעה שלילית על עסקיה של החברה. יצוין בהקשר זה כי רוב לקוחותיה של החברה עובדים מולה מספר שנים והינם לקוחות חוזרים ונאמנים והחברה נהנית ממוניטין גבוה בתחום.

6.19.2.2 תנודות בשוק הנדל"ן

לתנודות בשוק הנדל"ן קיימת השפעה עקיפה גם על החברה, שהרי יש ביכולתן לפגוע באיתנות הפיננסית של היזמים עמם התקשרה החברה בהסכמי מימון, שאז עלולה החברה להיות חשופה לסיכונים גבוהים יותר, כי לא יושב לה המימון שהעמידה ו/או לא תשולם לה התמורה בגינו, במלואם או בחלקם. התקשרויות החברה הינן בדרך כלל על בסיס של פרויקט "סגור", קרי, הפרויקט מתנהל באורח נפרד מיתר עסקי היזם וכל

התקבולים בגינו מתקבלים לחשבון ליווי סגור, אשר הוצאת כספים ממנו דורשת אישורו של המפקח על הבנייה מטעם הבנק ולצרכי הפרויקט בלבד. אופן פעולה זה מספק הגנה מסוימת לחברה כנגד סיכונים אלו לתנודות בשוק הנדל"ן ולפגיעה באיתנות הפיננסית של היזם.

6.19.2.3 מגבלות מימון

ענף הבניה ככלל חשוף להשפעות הנובעות מהיקף האשראי הבנקאי לענף, וכן משינויי הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. להשפעות אילו השפעה ישירה גם על פעילות החברה, אשר חלק גדול ממנה מושתת על השלמת הון עצמי ליזמים לטובת בנקים מלווים.

6.19.2.4 תנודות בריבית למשכנתאות

לשינויים בריבית המשכנתאות השפעה על ענף הבניה. עליה בשיעורי ריבית המשכנתאות עלולה להקטין את מספר הדירות הנרכשות וכפועל יוצא את מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה. ולהיפך, ירידה בריבית בשיעורי הריבית למשכנתאות עשויה להגדיל את מספר הדירות הנרכשות, מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה.

6.19.3 סיכונים ייחודיים לחברה

6.19.3.1 התמקדות במימון תחום הנדל"ן למגורים

עיקר המימון שמעמידה החברה הינו לתחום הנדל"ן היזמי למגורים, לפיכך, האטה בתחום זה ו/או ירידה במחירי הדירות עלולה לפגוע ביכולת החברה להחזר המימון, וכן לפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

6.19.3.2 סיכוני נזילות ומקורות מימון

לחברה תלות באשראי בנקאי - צמצום האשראי הבנקאי על ידי המוסדות הבנקאיים, הרעה משמעותית של תנאיו וקשיים נוספים בהשגת מקורות מימון, עלולים לפגוע מהותית לרעה בהיקף פעילותה של החברה וברווחיותה.

בנוסף, נכון למועד התסקיף, חלק מהותי מהיקף האשראי המועמד לחברה על ידי תאגידים בנקאיים תלוי בערבויות וביטחונות המועמדות לחברה על ידי בעלי המניות של החברה. על כן, ירידה בהיקף הביטחונות והערבויות האמורות שיועמדו על ידי בעלי המניות של החברה עלולה לגרום לקיטון בהיקף האשראי הבנקאי שיועמד לחברה על ידי מוסדות בנקאיים ו/או להרעת תנאיו.

6.19.3.3 תלות באנשי מפתח

לחברה תלות במר מאור דואק, מנכ"ל החברה, שהינו בעל ניסיון ומוניטין רב שנים בתחום פעילות החברה, ואשר מהווה דמות מפתח בחברה ובניהול עסקיה, ואשר עזיבתו את החברה עלולה לפגוע מהותית לרעה בפעולות החברה וברווחיותה.

6.19.3.4 סיכון פגיעה במוניטין

שמה הטוב של החברה, בעלי מניותיה ומנכ"ל החברה, מר מאור דואק, מהווה רכיב

חיובי ביכולתה של החברה לפעול בתחום פעילותה. לפיכך, לפגיעה במוניטין החברה ובשם הטוב של מי מהאמורים בעיני הלקוחות, גורמי פיקוח, תאגידים בנקאיים, אמצעי תקשורת ואחרים, בין היתר כתוצאה מהלך רוח ציבורי, ומביקורת של מי מהגורמים האמורים ביחס לאופן התנהלותם, עשויה להיות השפעה שלילית על פעילותה של החברה.

בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון המפורטים לעיל על פי טיבם ועל פי השפעתם על תוצאות פעילות הקבוצה בכללותה, בהתאם להערכות הנהלת החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה				
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה		
X			הרעה משמעותית במצב המשק הישראלי	סיכונים מאקרו
	X		מצב בטחוני, מדיני ופוליטי	
	X		סיכון אשראי	
	X		סיכון תנודות בשיעור האינפלציה ושיעורי הריבית	
	X		השפעות התפשטות נגיף הקורונה	
	X		תחרות ענפית	סיכונים ענפיים
X			תנודות בשוק הנדל"ן	
X			מגבלות מימון	
	X		תנודות בריבית למשכנתאות	
X			התמקדות במימון תחום הנדל"ן למגורים	סיכונים ייחודיים לחברה
X			סיכונים נזילות ומקורות מימון	
X			תלות באנשי מפתח	
	X		סיכון פגיעה במוניטין	

6.20 פרטים על חברות בנות וחברות קשורות

לחברה אין חברות בנות או חברות בשליטה משותפת עם אחרים, למעט לצורך החזקת הנכסים בחו"ל.

6.21 דוח דירקטוריון

להלן יובא דוח דירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, ולששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020.



דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

2	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה	1.
6	פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	2.
8	היבטי ממשל תאגידי	3

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

דירקטוריון מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("תקופת הדוח"), הסוקר את פעילות החברה בתקופת הדוח. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה
(כללי, תוצאות פעילות, הון עצמי ותזרימי מזומנים)

1.

תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

למועד הדוח, מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף" או "החברה"), עוסקת במימון יזמי נדל"ן ובפרט מימון ההון העצמי הנדרש מיזמים לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקטים בתחום הבניה כנגד בטוחות ושעבודים. לפרטים ראו פרק תיאור עסקי התאגיד.

2.

המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח).
בתקופת הדוח גדל היקף האשראי שניתן ללקוחות החברה ואופיין בגידול כללי של תיק האשראי של החברה.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)		
הגידול בלקוחות (יתרה הכוללת תמורה שנצברה על הלוואות החברה) נובע הן מתיק ההשקעות הצומח של החברה והן מהעובדה שחלק מהפרויקטים עומדים לקראת תום תקופת ההסכם ולכן סווגו לרכוש השוטף	31,405	59,926	לקוחות לזמן קצר
הקיטון נובע ממכירת קרקע של חברה מאוחדת ברומניה.	11,998	10,017	מלאי נדל"ן
הגידול ב-12/19 ביחס ל-12/18 נובע מתיק ההשקעות הצומח של החברה.	95,554	187,045	הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר
מורכב בעיקר מיתרות מזומנים	4,157	2,142	נכסים שוטפים אחרים
הגידול בלקוחות (יתרה הכוללת תמורה שנצברה על הלוואות החברה) נובע מתיק ההשקעות הצומח של החברה	37,202	58,306	לקוחות לזמן ארוך
הגידול ב-12/19 ביחס ל-12/18 נובע מתיק ההשקעות הצומח של החברה.	273,920	279,335	הלוואות לחברות קבלניות לזמן ארוך
מורכב בעיקר מיתרות מיסים נדחים בגין הפרשה כללית לחובות מסופקים ובגין הפרשה לחופשה ולפיצויים	2,154	2,826	נכסים אחרים לזמן ארוך
	456,390	599,597	סך נכסים
גידול המקביל לגידול בתיק ההשקעות של החברה כמפורט לעיל.	363,590	467,480	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
סעיף זה מורכב מיתרות תשואת סיכון וכן מזכאים אחרים (בעיקר מוסדות מס). הגידול בסעיף נובע בעיקר מיתרות לשלם בגין תשואת סיכון עקב עליה בתיק ההשקעות של החברה הממומן בעיקרו מערבויות מבעלי המניות של החברה.	25,503	31,846	התחייבויות שוטפות אחרות
סעיף זה מורכב מיתרות תשואת סיכון אשר גדלו עקב עליה בתיק ההשקעות של החברה כמפורט בסעיף הקודם.	46,193	61,098	התחייבויות שאינן שוטפות
	435,286	560,424	סך ההתחייבויות
	20,319	38,398	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	785	775	זכויות שאינן מקנות שליטה
	21,104	39,173	סך הון
	456,390	599,597	סך הכל התחייבויות והון

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח הכולל לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח) לעומת התקופה המקבילה אשתקד :

הסברי החברה (שנת 2019 מול שנת 2018)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2017	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)			
גידול בהכנסות נובע מתיק ההשקעות הצומח של החברה כמפורט לעיל	40,919	55,235	68,744	הכנסות
הגידול נובע מעלייה בערבויות מבעלי המניות במקביל לעליה בתיק ההשקעות.	18,217	22,339	29,911	הוצאות דמי סיכון
השינויים בהפרשה להפסדי אשראי וירידת ערך מלאי בתקופת האמורות הינו כדלקמן: הפרשה כללית להפסדי אשראי עקב עליה בתיק ההשקעות: ב-12/17 1.4 מ', ב-12/18 1.7 מ' וב-12/19 2.6 מ'. הפרשות ספציפיות בארץ: ב-12/17 1 מ', ב-12/18 1.7 מ', ב-12/19 0 מ' הפרשות ספציפיות בגין חו"ל: ב-12/17 0.1 מ', ב-12/18 3.5 מ' וב-12/19 (1.6) מ'	2,558	6,951	1,041	הפסדים מפרויקטים וירידת ערך מלאי
עיקר הגידול נובע מבנוס למנכ"ל החברה.	4,690	5,341	6,250	הוצאות הנהלה וכלליות
דמי ניהול למבטח שמיר.	500	1,000	1,000	הוצאות אחרות
גידול בהוצאות המימון במקביל לגידול בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים.	4,249	5,045	6,711	הוצאות מימון
	10,705	14,559	23,831	רווח לפני מיסים
	(2,663)	(3,400)	(5,762)	מיסים על הכנסה
	8,042	11,159	18,069	סה"כ רווח כולל

מובהר כי התוצאות הכספיות המוצגות לעיל הינן בהתאם למבנה המימון הישן של החברה – ראו נתוני דוחות רווח והפסד פרופורמה המוצגים בדוח דירקטוריון החברה ל-30 ביוני 2020 ובדוח דירקטוריון החברה ל-30 בספטמבר 2020.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2017	2018	2019	
	(באלפי ש"ח)			
הגידול בשנת 2019 לעומת 2018 נובע מהגידול במתן הלוואות נטו, מירידה בגביית ריבית מלקוחות, מתשלום לצדדים קשורים ומתשלומים מיסים.	(56,803)	(48,169)	(106,855)	תזרים ששימש שוטפת מזומנים לפעילות
	(4)	(12)	(30)	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) השקעה
השינויים נובעים מהשינוי בקבלת הלוואות מבנקים.	57,904	48,572	104,750	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (ששימש לפעילות) מימון
	1,097	391	(2,135)	עלייה במזומנים (ירידה) ובשווי מזומנים

העמדת המימון ליזמים הינו, ברוב המקרים, למח"מ ארוך טווח של 24-48 חודשים (תקופת הפרויקט). במקביל, במודל המימון הנוכחי של החברה (אשר צפוי להשתנות לאחר ההנפקה כמפורט להלן) החברה מגייסת את מרבית ההון הנדרש לה מבעלי מניותיה למלוא תקופת הפרויקט (כלומר יש התאמה בין תקופת גיוס ההון של החברה מבעלי המניות שלה ובין התקופה הנדרשת להשקעתו בפרויקט). יחד עם זאת, ההון המועמד ע"י בעלי המניות של החברה, הינו בדרך של ערבויות בנקאיות המתורגמות בבנק לאשראי בנקאי (המועמד בסופו של יום ליזמים), והחברה בוחרת להעמיד אשראי זה בבנק באשראי לטווח קצר, וזאת על מנת לנהל את מקורותיה בגמישות יתרה ועל מנת לחסוך בעלויות.

לאור אלו, נוצר בדוחות הכספיים של החברה גרעון בהון החוזר (נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 240 מיליוני ש"ח), כאשר רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים בעיקר אשראי ללקוחות, נטו בניכוי אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים.

יחד עם זאת ולאור האמור לעיל, דירקטוריון החברה סבור כי החברה אינה סובלת מבעיות נזילות, שכן במידה והבנק יבקש לפרוע את האשראי ולחלט את הערבות הבנקאית שהועמדה על ידי בעלי המניות, אזי באופן אוטומטי חילוט הערבויות יהפוך לאשראי מבעלי המניות אשר יועמד לחברה לזמן ארוך, בהתאם לתקופת הפרויקט, שכן כאמור לעיל ישנה התאמה בין מקורות הגיוס בפועל מבעלי מניות ליעדי ההשקעה בפועל.

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-107 מיליוני ש"ח, הנובע מצמיחה בפעילות החברה וממתן הלוואות לחברות קבלניות בסכומים גבוהים מההלוואות אשר הושבו לחברה ונגבו בחזרה מחברות קבלניות. מימון הפעילות של החברה מתקבל מתאגידים בנקאיים ומוצג בתזרים המזומנים מפעילות מימון, בעוד שמתן הלוואות לחברות קבלניות מוצג בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת. לאור האמור לעיל וכפי שצוין לעיל, דירקטוריון החברה סבור כי התזרים השלילי מפעילות שוטפת אינו מעיד על בעיית נזילות של החברה.

יובהר, כי במסגרת ההנפקה נשוא תשקיף זה, בכוונת החברה לטייב ולגוון את מבנה ההון שלה, ולגייס אשראי לזמן ארוך באופן שתקופת האשראי שתיתול החברה תתאים לתקופת האשראי של המימון הניתן בגין

הפרויקטים. כתוצאה משינוי מבנה המימון כאמור לעיל, למעשה הגרעון בהון החוזר והעיוות האמור לעיל בהצגת הנתונים צפוי להצטמצם משמעותית ואף להיעלם.

5.1. תיאור סיכוני השוק

החברה עוסקת בתחום פעילות שהינו יציב ובסיסי במהותו, אך עם זאת קיימים מספר סיכוני שוק העשויים להשפיע על היקף פעילות החברה ועל רווחיותה:

[א] סיכון אשראי

סיכון האשראי לחברה נובע מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה של החברה בהתחייבויותיהם כלפיה. סיכון זה מושפע ממספר גורמים עיקריים, כגון סיכון עסקי הנובע מפעילות לקוחותיה של החברה, סיכון הנובע משינויים אקסוגניים הנוגעים בעיקר לשינויים בסביבה המאקרו כלכלית של לקוח החברה וכדומה. כמו כן, לסיכון זה יש קשרי גומלין עם מספר סיכונים נוספים, כגון: סיכון שיעור האינפלציה, שינוי בריבית במשק ועוד.

תחום ניהול הסיכונים בחברה הינו הבסיס לפעילותה, והחברה משקיעה משאבים רבים בשמירה על פיזור הסיכונים בתיק האשראי שלה על מנת למזער את הסיכונים הכרוכים בפעילותה. טרם קבלת לקוח חדש, החברה אומדת את איכות הלקוח, איכות הביטחונות והפרויקט הנדון, התאמת הלקוח לפרויקט הנדון ומגדירה מגבלות אשראי בין השאר ביחס ליכולת הלקוח ולביטחונות שהתקבלו בגין העסקה. המגבלות המיוחסות ללקוחות החברה נבחנות מפעם לפעם, בהתבסס על מידע חדש שנתקבל, ועל עמידת הלקוח בתשלומי חובות קודמים, על מצבם העדכני של פרויקטי הלקוח ועוד.

לפרטים נוספים אודות תהליך בחינת והתקשרות החברה עם לקוחותיה ראו סעיף 6.8.3 לתשקיף. לפרטים נוספים אודות הביטחונות המועמדים לחברה על ידי לקוחותיה, ראו סעיף 6.8.3.9 לתשקיף.

[ב] סיכון תנודות בשיעור האינפלציה ושיעורי הריבית

תנודות חריפות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית על שיעור ההכנסות של החברה. העלאת ריבית תגדיל את ההכנסות של החברה (אם כי, מנגד, עלולה לייקר את האשראי אותו צורכת החברה). כמו כן, עליית הריבית עלולה לייקר את עלויות האשראי באופן כללי במשק וכפועל יוצא להקטין את הביקוש לדירות ואת מספר התחלות הבניה, קרי תקטין את השוק בו פועלת החברה. בדומה, עליה בשיעורי הריבית למשכנתאות עלולה להקטין את הביקוש בשוק הדיור וכפועל יוצא את מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה).

נוסף על האמור, עליה או ירידה בשיעור הריבית, יכולה לגרום לירידה או עליה בהתאמה ברווחי החברה. זאת, משום שלחברה יש עודף התחייבויות על נכסים לפי ריבית משתנה, ומשכך עלייה בשיעור הריבית תביא לקיטון ברווחי החברה, ואילו ירידה בשיעור הריבית תביא לגידול ברווחי החברה. בעסקאות בהן בכל זאת הריבית נותרה קבועה, אזי גובה הריבית יפצה על סיכון זה, כך שהריבית בפועל תהיה גבוהה יותר ביחס לריבית אותה הייתה דורשת החברה ככל והריבית הייתה משתנה.

החברה מתמודדת עם סיכון זה על ידי חתימה על הסכמי מימון עם הלקוחות בהם התמורה לחברה הינה בריבית משתנה של הפריים, בדומה לריבית הפריים שבה מגייסת החברה את האשראי מהבנקים בגין הסכמים אלו. בנוסף ראו ביאור 16.ד2) בדבר ניתוח רגישות של שינוי בשיעור הריבית במשק על תוצאות הפעילות של החברה.

[ג] סיכון המצב המשק הישראלי.

תחום פעילותה של החברה חשוף למצב המשק הישראלי. האטה במשק הישראלי עלולה להשפיע על היקף עסקיה של החברה, וכתוצאה מכך, עלולה החברה לחוות קשיים מסוימים בגביית החובות מלקוחותיה (למשל עקב קיטון בביקוש לדירות).

הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק, ובהתאם לכך מנהלת את סיכונה ואת מדיניות מתן האשראי ללקוחותיה, כך שבתקופות בהן קיים צפי להאטה במשק, החברה נוקטת משנה זהירות ומשתמשת במקדמי זהירות גדולים יותר.

[ד] סיכון המצב הביטחוני, מדיני ופוליטי.

למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל והפעילות העסקית במשק. ערעור המצב הביטחוני והפוליטי עלול לגרום לקיטון משמעותי בהיקף ונפח העסקאות שמבצעת החברה ובכך לגרום לפגיעה מהותית לרעה בפעילות החברה וברווחיותה.

ענף הנדל"ן מושפע גם הוא מהמצב הביטחוני, הפוליטי והכלכלי והוא סובל מן ההאטה בפעילות הכלכלית. כפועל יוצא מהאטה זו, קיימת גם ירידה בהתחלות הבנייה. בהתאמה, ככל שקיימת ירידה בהתחלות בנייה, קטן השוק הפוטנציאלי בו פועלת החברה.

הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחות במצב הביטחוני, מדיני והפוליטי וזאת במטרה לנטר איומים והזדמנויות פוטנציאליות, וזאת בין היתר על בסיס ניסיונה הרב וארוך השנים, ומתאימה את מדיניותה ופועלה לפי ההערכות העדכניות.

[ה] סיכון השפעות התפשטות נגיף הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל העולם להתמודד עם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה בעולם, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים, ואף גורמים להאטה כלכלית ולצמצום בהיקף הפעילות הכולל במשק הישראלי.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בקשר עם נגיף הקורונה ובוחנת את ההשלכות על פעילותה. מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה וגורמים כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתו, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות בישראל ובעולם, לרבות החלטות בדבר צמצום בפעילות המגזר העסקי בישראל, משך הזמן

שיחלוף עד למציאת חיסון או תרופה לנגיף ורמת התמיכה הממשלתית במשק, עלולים להשפיע על רציפות בפעילות החברות הקבלניות הלוות כספים מהחברה, בשל היעדרות מסיבית של כוח אדם החיוני לביצוע העבודות באתרי הבניה, עיכוב בהספקת חומרי גלם לבניה וכפועל יוצא האטה בקצב המכירות ועיכוב במועדי סיום הפרויקטים.. כמו כן, כאשר יש האטה כלכלית, ישנן פחות עסקאות בשוק הנדל"ן ובמצב האמור, הסיכון וחוסר הוודאות גוברים - כאשר הסיכון עולה, החברה שמרנית יותר באישור עסקאות מימון חדשות וכך גם הבנקים (אשר האשראי הניתן על ידם למשק משפיע על היקפי הפעילות העסקית של המשק). הנהלת החברה בוחנת את השפעות התפרצות הנגיף, אך מעריכה כי לאור היקפי הביטחונות שקיבלה מהלווים, אין להמשך התפשטות הנגיף השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

[ו] סיכון שוק הנדל"ן.

לתנודות בשוק הנדל"ן קיימת השפעה עקיפה גם על החברה, שהרי יש ביכולתן לפגוע באיתנות הפיננסית של היזמים עמם התקשרה החברה בהסכמי מימון, שאז עלולה החברה להיות חשופה לסיכונים גבוהים יותר, כי לא יושב לה המימון שהעמידה ו/או לא תשולם לה התמורה בגינו, במלואם או בחלקם. כמו כן, האטה בשוק הנדל"ן עלולה להקטין את היקף הפרויקטים הפוטנציאלי והתקדמות המכירות בפרויקטים הקיימים.

הנהלת החברה מתאימה את מדיניות האשראי שלה בהתאם לסיכון המעודכן של שוק הנדל"ן. מפעם לפעם, אך בקביעות, נעשה ניתוח של נתוני שוק הנדל"ן ומצבו, ובהתאם לאלו פועלת החברה לצמצום חשיפות קיימות או הגדלתן לביטחונות הנדרשים בכל עסקה בתקופה הרלוונטית ועוד.

[ז] סיכון מגבלות מימון

ענף הנדל"ן ככלל חשוף להשפעות הנובעות מהיקף האשראי הבנקאי לענף, וכן משינויי הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. להשפעות אילו השפעה ישירה גם על פעילות החברה, אשר בעיקרה מושתתת על השלמת הון עצמי ליזמים לטובת בנקים מלווים. מאידך, לעיתים מגבלות אלו יוצרות יתרון לחברה באופן בו צמצום היכולת לגייס אשראי בנקאי תפנה את הלקוחות למניף.

הנהלת החברה בוחנת מפעם לפעם סיכון זה על מנת לזהות איומים לפעילות השוק או הזדמנות עסקית לחברה. סיכון זה גם יכול להשפיע על מקורות המימון של החברה, שכן צמצום במקורות אלו עלול להשפיע על יכולת החברה לתת מענה ללקוחותיה ולהמשיך לצמוח בפעילותה. הנהלת החברה מתמודדת עם סיכון זה על ידי גיוון מקורות האשראי, עבודה עם מספר גופים מממנים (בנוסף לבעלי המניות) וביצוע תחזיות קבועות לצורכי מימון של החברה בטווח הקצר, הבינוני והארוך.

[ח] סיכון תנודות בריבית למשכנתאות

לשינויים בריבית המשכנתאות השפעה על ענף הנדל"ן. עליה בשיעורי ריבית המשכנתאות עלולה להקטין את הביקוש לדירות וכפועל יוצא את מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה.

ולהיפך, ירידה בריבית בשיעורי הריבית למשכנתאות עשויה להגדיל את מספר הדירות הנרכשות, מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה.

הנהלת החברה בוחנת סיכון זה ומגמתו באופן שוטף על מנת לחזות את ההתפתחות בענף הנדל"ן ולהתאים את מדיניות האשראי שלה בהתאם.

5.2. ניתוח סיכונים - סיכום טבלאות רגישות באלפי ש"ח (המפורטות בסעיף חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם)

הטבלה שלהלן מפרטת את השינוי בערכם של שווי מכשירים פיננסיים עיקריים בהתאם לשינויים בריבית (באלפי ש"ח). מובהר כי לא בוצע ניתוח רגישות להלוואות מתאגידים בנקאיים כיוון שהלוואות אלו מועמדות לחברה לתקופה של עד חודש ימים והשפעת השינויים בשיעור הריבית על הרווח/הפסד של החברה נמוך מ-1%.

שינויים בריבית שקלית משתנה לפי הפריים :

הפסד משינויים		ערך ליום *31.12.2019	רווח מהשינויים		
ירידה בשיעור הריבית			עלייה בשיעור הריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
רגישות נכסים					
(7,345)	(3,687)	386,811	3,715	7,459	סה"כ הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות
(7,345)	(3,687)	386,811	3,715	7,459	סה"כ

* ברוטו לפני הפרשות להפסדי אשראי

5.3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק והאחראים לניהולם

האחראים בקבוצה לניהול סיכוני השוק הינו מר מאור דואק, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים אודות מר דואק, ראו סעיף 7.2 לעיל.

החברה בוחנת מעת לעת את החשיפות הטבעיות להן היא חשופה ועל מנת להגן על עצמה מפני חשיפות אלו, נוהגת החברה להקפיד לשמור על פיזור רחב מאוד של לקוחות והליך חיתום קפדני כדי למנוע תלות בלקוח עיקרי ולמזער סיכונים.

לפרטים נוספים אודות תהליך בחינת והתקשרות החברה עם לקוחותיה ראו סעיף 6.8.3 לתשקיף.

5.4. מקורות המימון

למועד פרסום דוח זה, מקור המימון של החברה הינו אשראי בנקאי המבוסס על ערבויות בנקאיות ומזומן המועמדים לחברה על ידי מבטח שמיר פיננסים בע"מ ודיסקונט קפיטל בע"מ, בהתאם לחלקם היחסי במניות החברה.

5.4.1. אשראי בנקאי

האשראי מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר, 2019, הסתכם לסך של כ-467,480 אלפי ש"ח, בהשוואה לאשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-363,590 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018.

5.5. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

המדיניות הנוכחית של החברה הינה להקטין את החשיפה הפיננסית. מנכ"ל החברה נוהג לדווח, מעת לעת, לדירקטוריון החברה על החשיפות הקיימות. שינוי במדיניות החברה מובא להחלטת הדירקטוריון, אשר מוסמך לשנות את מדיניות ניהול סיכוני השוק.

6. בעלת השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה נכון למועד התשקיף, וכן לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, הינה מבטח שמיר אחזקות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה (שבעל השליטה בה הינו מר מאיר שמיר) אשר מחזיקה את מניותיה בחברה באמצעות מבטח שמיר פיננסים בע"מ ("מבטח שמיר") שהינה חברה בבעלותה המלאה. למועד התשקיף, מבטח שמיר מחזיקה ב-73.84% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

7. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע לתרומות. בתקופת הדוח החברה לא תרמה סכומים כלשהם.

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לקראת מועד פרסום תשקיף זה, דירקטוריון החברה יקבל החלטה בדבר המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים אודות הדירקטורים של התאגיד, ראו סעיף 7.2 לעיל.

9. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד תשקיף זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

10. גילוי בדבר המבקר הפנימי

מבקר הפנים של החברה ייקבע בתוך שלושה (3) חודשים ממועד פרסום תשקיף זה.

11. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

- 11.1. עד ליום 30 ביוני 2019, רואי החשבון המבקרים של החברה היו KPMG סומך חייקין - רואי חשבון.
- 11.2. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה (באלפי ש"ח) ביחס לשנת 2018:

2018	
שכ"ט (באלפי ש"ח)	
83.5	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
3.0	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
86.5	סה"כ

11.3. להלן מידע בדבר שעות העבודה שהושקעו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ביחס לשנת 2018 :

2018	
שעות עבודה	
448	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
9	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
457	סה"כ

11.4. החל מהדוחות הכספים ליום 30 בספטמבר 2019, רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות' - רואי חשבון.

11.5. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה (באלפי ש"ח) ביחס לשנת 2019 :

2019	
שכ"ט (באלפי ש"ח)	
60	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
15	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
75	סה"כ

11.6. להלן מידע בדבר שעות העבודה שהושקעו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ביחס לשנת 2019 :

2019	
שעות עבודה	
310	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
80	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
390	סה"כ

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואה החשבון המבקר ולדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה. שכר הטרחה אושר על ידי דירקטוריון החברה.

12. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 22 לדוחותיה הכספיים של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

28/11/2020

מאור דואק
מנכ"ל

גיא שמיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך

נספח א' לדוח הדירקטוריון - מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 בדצמבר 2019

א. אג"ח שהונפקו לציבור ע"י החברה המדווחת ומוחזקות בידי הציבור, למעט אג"ח כאמור המוחזק על ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או חברות בשליטת החברה - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד
	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	אחר	-	-	דולר	יורו	שקלי לא צמוד מדד		
									שנה ראשונה
									שנה שנייה
									שנה שלישית
									שנה רביעית
									שנה חמישית ואילך
									סה"כ

ב. אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד
	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	אחר	-	-	דולר	יורו	שקלי לא צמוד מדד		
									שנה ראשונה
									שנה שנייה
									שנה שלישית
									שנה רביעית
									שנה חמישית ואילך
									סה"כ

ג. אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה		460,145	6,919					592
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ		460,145	6,919					592
467,656								467,656

ד. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל - על בסיס דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה								
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								

ה. טבלת סיכום לטבלאות סעיפים א-ד, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה		460,145	6,919					592
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ		460,145	6,919					592
467,656								467,656

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה								
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								

ז. חשיפת אשראי חוץ מאזני של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה בסעיף ו' לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה								
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								

ח. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות סעיפים א-ד לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה		460,145	6,919					592
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ		460,145	6,919					592

ט. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברת האם או בעל עניין בחברה ויתרות באג"ח שהנפיק החברה המדווחת המוחזקים ע"י חברת האם או בעל העניין (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה		*268						
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								

* הלוואות בעלים שייפרעו מתמורת ההנפקה.

י. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה המדווחת, ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המדווחת המוחזקים על ידי חברות בשליטה האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה המדווחת (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה								
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								

יא. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המדווחת המוחזקים על ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה								
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								

יב. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח): 1,964.



דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 30 ביוני 2020

תוכן העניינים

2	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה	1.
6	פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	2.
8	היבטי ממשל תאגידי	3

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020

דירקטוריון מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ("תקופת הדוח"), הסוקר את פעילות החברה בתקופת הדוח. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה
(כללי, תוצאות פעילות, הון עצמי ותזרימי מזומנים)

1. **תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית**

למועד הדוח, מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף" או "החברה"), עוסקת במימון ליזמי נדל"ן ובפרט מימון ההון העצמי הנדרש ליזמים לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקטים בתחום הנדל"ן כנגד בטוחות ושעבודים. לפרטים ראו פרק תיאור עסקי התאגיד.
2. **המצב הכספי**

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 (באלפי ש"ח) ו- 31 בדצמבר 2019.

בתקופת הדוח גדל היקף האשראי שניתן ללקוחות החברה ואופיין בגידול כללי של תיק האשראי של החברה.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני		סעיף
	2019	2019	2020	
	(באלפי ש"ח)			
הגידול בלקוחות (אשר מהווים את יתרת התמורה שנצברה על הלוואות לחברות קבלניות) ב-6/2020 וב-12/2019 בהשוואה ל- 6/2019 נובע הן מתיק ההשקעות הצומח של החברה והן מהעובדה שחלק מהפרויקטים עומדים לקראת תום תקופת ההסכם ולכן סווגו לרכוש השוטף.	59,926	16,474	60,917	לקוחות לזמן קצר
הקיטון נובע ממכירת קרקע של חברה מאוחדת ברומניה.	10,017	11,998	10,017	מלאי
הגידול ב-6/2020 וב-12/19 ביחס לתקופות המקבילות נובע מתיק ההשקעות הצומח של החברה.	187,045	56,247	183,006	הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר
מורכב בעיקר מיתרות מזומנים	2,142	2,644	4,954	נכסים שוטפים אחרים
הגידול בלקוחות (אשר מהווים את יתרת התמורה שנצברה על הלוואות לחברות קבלניות) ב-6/2020 וב-12/2019 בהשוואה ל- 6/2019 נובע הן מתיק ההשקעות הצומח של החברה	58,306	74,897	88,317	לקוחות לזמן ארוך
הגידול ב-6/2020 וב-12/19 ביחס לתקופות המקבילות נובע מתיק ההשקעות הצומח של החברה.	279,335	365,833	386,909	הלוואות לחברות קבלניות לזמן ארוך
מורכב בעיקר מיתרות מיסים נדחים בגין הפרשה כללית לחובות מסופקים ובגין הפרשה לחופשה ולפיצויים	2,826	2,521	3,230	נכסים שאינם שוטפים אחרים
	599,597	530,614	737,350	סך נכסים
גידול המקביל לגידול בתיק ההשקעות של החברה כמפורט לעיל.	467,480	427,880	542,928	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
סעיף זה מורכב מיתרות תשואות סיכון וכן מזכאים אחרים (בעיקר מוסדות מס). הגידול בסעיף נובע בעיקר מיתרות לשלם בגין תשואות סיכון עקב עליה בתיק ההשקעות של החברה הממומן בעיקרו מערבויות מבעלי המניות של החברה.	31,846	25,024	32,224	התחייבויות שוטפות אחרות
סעיף זה מורכב מיתרות בגין תשואות סיכון אשר גדלו עקב עליה בתיק ההשקעות של החברה כמפורט בסעיף הקודם. בנוסף ב-6/2020 חל גידול התחייבות שניטלה מתאגיד פיננסי חוץ בנקאי.	61,098	48,496	113,222	התחייבויות שאינן שוטפות
	560,424	501,400	688,374	סך ההתחייבויות
	38,398	28,429	48,201	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	775	785	775	זכויות שאינן מקנות שליטה
	39,173	29,214	48,976	סך הון
	599,597	530,614	737,350	סך התחייבויות והון

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח הכולל לתקופות של שלושה ושישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח) לעומת התקופות המקבילות אשתקד :

הסברי החברה לשינויים בתוצאות הפעילות העסקית	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סעיף
	2019	2019	2020	2019	2020	
	(באלפי ש"ח)					
גידול בהכנסות נובע מתיק ההשקעות הצומח של החברה כמפורט לעיל	68,744	17,415	21,642	32,628	40,038	הכנסות
הגידול נובע מעלייה בערבויות מבעלי המניות במקביל לעליה בתיק ההשקעות.	29,911	7,348	8,891	14,158	16,798	הוצאות דמי סיכון
עיקר הגידול ב-6/20 נובע מהגידול בתיק ההשקעות שהביא לגידול בהפרשה כללית להפסדי אשראי המחושבת בשיעור של 2.5% מתיק ההשקעות.	1,041	833	673	718	2,594	הפסדים ממימון פרויקטים וירידת ערך מלאי
	6,250	1,825	1,671	3,503	3,175	הוצאות הנהלה וכלליות
	1,000	250	250	500	500	הוצאות אחרות
גידול בהוצאות המימון במקביל לגידול בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים.	6,711	1,620	2,142	3,163	4,179	הוצאות מימון
	23,831	5,539	8,015	10,586	12,792	רווח לפני מסים על הכנסה
	(5,762)	(1,274)	(1,847)	(2,476)	(2,989)	מסים על הכנסה
	18,069	4,265	6,168	8,110	9,803	סה"כ רווח כולל לתקופה

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה לשינויים בסעיפי תזרים המזומנים 2020
	2019	2020	2019	2020	2019	
	(באלפי ש"ח)					
תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת	(110,832)	(66,236)	(62,720)	(30,301)	(106,855)	הגידול לתקופה של 6 חודשים ו-3 חודשים שהסתיימו ב-6/20 לעומת 6/19 נובע בעיקר מהגידול במתן הלוואות נטו
תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה	-	(31)	-	(31)	(30)	
תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון	113,757	64,765	66,589	25,145	104,750	עיקר הגידול לתקופה של 6 חודשים ו-3 חודשים שהסתיימו ב-6/20 לעומת 6/19 נובע מעליה בקבלת הלוואות מבנקים ומתאגיד פיננסי.
עלייה (ירידה) במזומנים ובשווי מזומנים	2,925	(1,502)	3,869	(5,187)	(2,135)	

העמדת המימון ליזמים הינו, ברוב המקרים, למח"מ ארוך טווח של 24-48 חודשים (תקופת הפרויקט). במקביל, במודל המימון הנוכחי של החברה (אשר צפוי להשתנות לאחר ההנפקה כמפורט להלן), החברה מגייסת את מרבית ההון הנדרש לה מבעלי מניותיה למלוא תקופת הפרויקט (כלומר יש התאמה בין תקופת גיוס ההון של החברה מבעלי המניות שלה ובין התקופה הנדרשת להשקעתו בפרויקט). יחד עם זאת, ההון המועמד ע"י בעלי המניות של החברה, הינו בדרך של ערבויות בנקאיות המתורגמות בבנק לאשראי בנקאי (המועמד בסופו של יום ליזמים), והחברה בוחרת להעמיד אשראי זה בבנק באשראי לטווח קצר, וזאת על מנת לנהל את מקורותיה בגמישות יתרה ועל מנת לחסוך בעלויות.

לאור אלו נוצר בדוחות הכספיים של החברה גרעון בהון החוזר (נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 240 מיליוני ש"ח). נכון ליום 30 ביוני 2020, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 316 מיליוני ש"ח), כאשר רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים בעיקר אשראי ללקוחות, נטו בניכוי אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים.

יחד עם זאת ולאור האמור לעיל, דירקטוריון החברה סבור כי החברה אינה סובלת מבעיות נזילות, שכן במידה והבנק יבקש לפרוע את האשראי ולחלט את הערבות הבנקאית שהועמדה על ידי בעלי המניות, אזי באופן אוטומטי חילוט הערבויות יהפוך לאשראי מבעלי המניות אשר יועמד לחברה לזמן ארוך, בהתאם לתקופת הפרויקט, שכן כאמור לעיל ישנה התאמה בין מקורות הגיוס בפועל מבעלי מניות ליעדי ההשקעה בפועל.

יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2020 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 111 מיליוני ש"ח הנובע מצמיחה בפעילות החברה וממתן הלוואות לחברות קבלניות בסכומים גבוהים מההלוואות אשר הושבו

לחברה ונגבו בחזרה מחברות קבלניות. מימון הפעילות של החברה מתקבל מתאגידים בנקאיים ומוצג בתזרים המזומנים מפעילות מימון, בעוד שמתן הלוואות לחברות קבלניות מוצג בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת. לאור האמור לעיל וכפי שצוין לעיל, דירקטוריון החברה סבור כי התזרים השלילי מפעילות שוטפת אינו מעיד על בעיית נזילות של החברה.

יובהר, כי במסגרת ההנפקה נשוא תשקיף זה, בכוונת החברה לטייב ולגוון את מבנה ההון שלה, ולגייס אשראי לזמן ארוך באופן שתקופת האשראי שתיטול החברה תתאים לתקופת האשראי של המימון הניתן בגין הפרויקטים. כתוצאה משינוי מבנה המימון כאמור לעיל, למעשה הגרעון בהון החוזר והעיוות האמור לעיל בהצגת הנתונים צפוי להצטמצם משמעותית ואף להעלם.

5.1. תיאור סיכוני השוק

החברה עוסקת בתחום פעילות שהינו יציב ובסיסי במהותו, אך עם זאת קיימים מספר סיכוני שוק העשויים להשפיע על היקף פעילות החברה ועל רווחיותה:

[א] סיכון_אשראי

סיכון האשראי לחברה נובע מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה של החברה בהתחייבויותיהם כלפיה. סיכון זה מושפע ממספר גורמים עיקריים, כגון סיכון עסקי הנובע מפעילות לקוחותיה של החברה, סיכון הנובע משינויים אקסוגניים הנוגעים בעיקר לשינויים בסביבה המאקרו כלכלית של לקוח החברה וכדומה. כמו כן, לסיכון זה יש קשרי גומלין עם מספר סיכונים נוספים, כגון: סיכון שיעור האינפלציה, שינוי בריבית במשק ועוד.

תחום ניהול הסיכונים בחברה הינו הבסיס לפעילותה, והחברה משקיעה משאבים רבים בשמירה על פיזור הסיכונים בתיק האשראי שלה על מנת למזער את הסיכונים הכרוכים בפעילותה. טרם קבלת לקוח חדש, החברה אומדת את איכות הלקוח, איכות הביטחונות והפרויקט הנדון, התאמת הלקוח לפרויקט הנדון ומגדירה מגבלות אשראי בין השאר ביחס ליכולת הלקוח ולביטחונות שהתקבלו בגין העסקה. המגבלות המיוחסות ללקוחות החברה נבחנות מפעם לפעם, בהתבסס על מידע חדש שנתקבל, ועל עמידת הלקוח בתשלומי חובות קודמים, על מצבם העדכני של פרויקטי הלקוח ועוד.

לפרטים נוספים אודות תהליך בחינת והתקשרות החברה עם לקוחותיה ראו סעיף 6.8.3 לתשקיף. לפרטים נוספים אודות הביטחונות המועמדים לחברה על ידי לקוחותיה, ראו סעיף 6.8.3.9 לתשקיף.

[ב] סיכון_תנודות בשיעור האינפלציה ושיעורי הריבית

תנודות חריפות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית על שיעור ההכנסות של החברה. העלאת ריבית תגדיל את ההכנסות של החברה (אם כי, מנגד, עלולה לייקר את האשראי אותו צורכת החברה, כמוכן, עליית הריבית עלולה לייקר את עלויות האשראי באופן כללי במשק וכפועל יוצא להקטין את הביקוש לדירות ואת מספר התחלות הבניה, קרי תקטין את השוק בו פועלת החברה. בדומה, עליה בשיעורי הריבית למשכנתאות עלולה להקטין את הביקוש בשוק הדיור וכפועל יוצא את מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה).

נוסף על האמור, עליה או ירידה בשיעור הריבית, יכולה לגרום לירידה או עליה בהתאמה ברווחי החברה. זאת, משום שלחברה יש עודף התחייבויות על נכסים לפי ריבית משתנה, ומשכך עלייה בשיעור הריבית תביא לקיטון ברווחי החברה, ואילו ירידה בשיעור הריבית תביא לגידול ברווחי החברה. בעסקאות בהן בכל זאת הריבית נותרה קבועה, אזי גובה הריבית יפצה על סיכון זה, כך שהריבית בפועל תהיה גבוהה יותר ביחס לריבית אותה הייתה דורשת החברה ככל והריבית הייתה משתנה.

החברה מתמודדת עם סיכון זה על ידי חתימה על הסכמי מימון עם הלקוחות בהם התמורה לחברה הינה בריבית משתנה של הפריים, בדומה לריבית הפריים שבה מגייסת החברה את האשראי מהבנקים בגין הסכמים אלו. בנוסף ראו ביאור 16.ד2) בדבר ניתוח רגישות של שינוי בשיעור הריבית במשק על תוצאות הפעילות של החברה.

[ג] סיכון המצב המשק הישראלי.

תחום פעילותה של החברה חשוף למצב המשק הישראלי. האטה במשק הישראלי עלולה להשפיע על היקף עסקיה של החברה, וכתוצאה מכך, עלולה החברה לחוות קשיים מסוימים בגביית החובות מלקוחותיה (למשל עקב קיטון בביקוש לדירות).

הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק, ובהתאם לכך מנהלת את סיכונה ואת מדיניות מתן האשראי ללקוחותיה, כך שבתקופות בהן קיים צפי להאטה במשק, החברה נוקטת משנה זהירות ומשתמשת במקדמי זהירות גדולים יותר.

[ד] סיכון המצב הביטחוני, מדיני ופוליטי.

למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל והפעילות העסקית במשק. ערעור המצב הביטחוני והפוליטי עלול לגרום לקיטון משמעותי בהיקף ונפח העסקאות שמבצעת החברה ובכך לגרום לפגיעה מהותית לרעה בפעילות החברה וברווחיותה.

ענף הנדל"ן מושפע גם הוא מהמצב הביטחוני, הפוליטי והכלכלי והוא סובל מן ההאטה בפעילות הכלכלית. כפועל יוצא מהאטה זו, קיימת גם ירידה בהתחלות הבנייה. בהתאמה, ככל שקיימת ירידה בהתחלות בנייה, קטן השוק הפוטנציאלי בו פועלת החברה.

הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחות במצב הביטחוני, מדיני והפוליטי וזאת במטרה לנטר איומים והזדמנויות פוטנציאליות, וזאת בין היתר על בסיס ניסיונה הרב וארוך השנים, ומתאימה את מדיניותה ופועלה לפי ההערכות העדכניות.

[ה] סיכון השפעות התפשטות נגיף הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל העולם להתמודד עם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה בעולם, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים, ואף גורמים להאטה כלכלית ולצמצום בהיקף הפעילות הכולל במשק הישראלי.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בקשר עם נגיף הקורונה ובוחנת את ההשלכות על פעילותה. מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה וגורמים כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתו, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות בישראל ובעולם, לרבות החלטות בדבר צמצום בפעילות המגזר העסקי בישראל, משך הזמן שיחלוף עד למציאת חיסון או תרופה לנגיף ורמת התמיכה הממשלתית במשק, עלולים להשפיע

על רציפות בפעילות החברות הקבלניות הלוות כספים מהחברה, בשל היעדרות מסיבית של כוח אדם החיוני לביצוע העבודות באתרי הבניה, עיכוב בהספקת חומרי גלם לבנייה וכפועל יוצא האטה בקצב המכירות ועיכוב במועדי סיום הפרויקטים. כמו כן, כאשר יש האטה כלכלית, ישנן פחות עסקאות בשוק הנדל"ן ובמצב האמור, הסיכון וחוסר הוודאות גוברים - כאשר הסיכון עולה, החברה שמרנית יותר באישור עסקאות מימון חדשות וכך גם הבנקים (אשר האשראי הניתן על ידם למשק משפיע על היקפי הפעילות העסקית של המשק). הנהלת החברה בוחנת את השפעות התפרצות הנגיף, אך מעריכה כי לאור היקפי הביטחונות שקיבלה מהלווים, אין להמשך התפשטות הנגיף השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

[ו] סיכון שוק הנדל"ן

לתנודות בשוק הנדל"ן קיימת השפעה עקיפה גם על החברה, שהרי יש ביכולתן לפגוע באיתנות הפיננסית של היזמים עמם התקשרה החברה בהסכמי מימון, שאז עלולה החברה להיות חשופה לסיכונים גבוהים יותר, כי לא יושב לה המימון שהעמידה ו/או לא תשולם לה התמורה בגינו, במלואם או בחלקם. כמו כן, האטה בשוק הנדל"ן עלולה להקטין את היקף הפרויקטים הפוטנציאלי והתקדמות המכירות בפרויקטים הקיימים.

הנהלת החברה מתאימה את מדיניות האשראי שלה בהתאם לסיכון המעודכן של שוק הנדל"ן. מפעם לפעם, אך בקביעות, נעשה ניתוח של נתוני שוק הנדל"ן ומצבו, ובהתאם לאלו פועלת החברה לצמצום חשיפות קיימות או הגדלתן לביטחונות הנדרשים בכל עסקה בתקופה הרלוונטית ועוד.

[ז] סיכון מגבלות מימון

ענף הנדל"ן ככלל חשוף להשפעות הנובעות מהיקף האשראי הבנקאי לענף, וכן משינויי הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. להשפעות אילו השפעה ישירה גם על פעילות החברה, אשר בעיקרה מושתתת על השלמת הון עצמי ליזמים לטובת בנקים מלווים. מאידך, לעיתים מגבלות אלו יוצרות יתרון לחברה באופן בו צמצום היכולת לגייס אשראי בנקאי תפנה את הלקוחות למניף.

הנהלת החברה בוחנת מפעם לפעם סיכון זה על מנת לזהות איומים לפעילות השוק או הזדמנות עסקית לחברה. סיכון זה גם יכול להשפיע על מקורות המימון של החברה, שכן צמצום במקורות אלו עלול להשפיע על יכולת החברה לתת מענה ללקוחותיה ולהמשיך לצמוח בפעילותה. הנהלת החברה מתמודדת עם סיכון זה על ידי גיוון מקורות האשראי, עבודה עם מספר גופים מממנים (בנוסף לבעלי המניות) וביצוע תחזיות קבועות לצורכי מימון של החברה בטווח הקצר, הבינוני והארוך.

[ח] סיכון תנודות בריבית למשכנתאות

לשינויים בריבית המשכנתאות השפעה על ענף הנדל"ן. עליה בשיעורי ריבית המשכנתאות עלולה להקטין את הביקוש לדירות וכפועל יוצא את מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה. ולהיפך, ירידה בריבית בשיעורי הריבית למשכנתאות עשויה להגדיל את מספר הדירות הנרכשות, מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה.

הנהלת החברה בוחנת סיכון זה ומגמתו באופן שוטף על מנת לחזות את ההתפתחות בענף הנדל"ן ולהתאים את מדיניות האשראי שלה בהתאם.

5.2. ניתוח סיכונים - סיכום טבלאות רגישות באלפי ש"ח (המפורטות בסעיף חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם)

הטבלה שלהלן מפרטת את השינוי בערכם של שווי מכשירים פיננסיים עיקריים בהתאם לשינויים בריבית (באלפי ש"ח). מובהר כי לא בוצע ניתוח רגישות להלוואות מתאגידים בנקאיים כיוון שהלוואות אלו מועמדות לחברה לתקופה של עד חודש ימים והשפעת השינויים בשיעור הריבית על הרווח/הפסד של החברה נמוך מ-1%.

שינויים בריבית שקלית משתנה לפי הפריים:

הפסד משינויים		ערך ליום *30.06.2020	רווח מהשינויים		
ירידה בשיעור הריבית			עלייה בשיעור הריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
רגישות נכסים					
(10,088)	(5,068)	494,045	5,117	10,282	סה"כ הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות
התחייבויות					
53	27	(38,687)	(27)	(53)	התחייבויות לתאגיד פיננסי
(10,035)	(5,041)	455,358	5,090	10,229	סה"כ

* ברוטו לפני הפרשות להפסדי אשראי.

5.3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק והאחראים לניהולם

האחראים בקבוצה לניהול סיכוני השוק הינו מר מאור דואק, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים אודות מר דואק, ראו סעיף 7.2 לעיל.

החברה בוחנת מעת לעת את החשיפות הטבעיות להן היא חשופה ועל מנת להגן על עצמה מפני חשיפות אלו, נוהגת החברה להקפיד לשמור על פיזור רחב מאוד של לקוחות והליך חיתום קפדני כדי למנוע תלות בלקוח עיקרי ולמזער סיכונים.

לפרטים נוספים אודות תהליך בחינת והתקשרות החברה עם לקוחותיה ראו סעיף 6.8.3 לתשקיף.

5.4. מקורות המימון

למועד פרסום דוח זה, מקור המימון של החברה הינו אשראי המבוסס על ערבויות בנקאיות ומזומן המועמדים לחברה על ידי מבטח שמיר פיננסיים בע"מ ודיסקונט קפיטל בע"מ בהתאם לחלקם היחסי במניות החברה.

5.4.1. אשראי בנקאי

האשראי מתאגידים בנקאיים ליום 30 ביוני, 2020, הסתכם לסך של כ-542,928 אלפי ש"ח, בהשוואה לאשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-427,880 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2019.

5.5. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

המדיניות הנוכחית של החברה הינה להקטין את החשיפה הפיננסית. מנכ"ל החברה נוהג לדווח, מעת לעת, לדירקטוריון החברה על החשיפות הקיימות.

שינוי במדיניות החברה מובא להחלטת הדירקטוריון, אשר מוסמך לשנות את מדיניות ניהול סיכוני השוק.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

6. בעלת השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה נכון למועד התשקיף, וכן לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, הינה מבטח שמיר אחזקות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה (שבעל השליטה בה הינו מר מאיר שמיר) אשר מחזיקה את מניותיה בחברה באמצעות מבטח שמיר פיננסים בע"מ ("מבטח שמיר") שהינה חברה בבעלותה המלאה. למועד התשקיף, מבטח שמיר מחזיקה ב-73.84% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

7. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע לתרומות. בתקופת הדוח החברה לא תרמה סכומים כלשהם.

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לקראת מועד פרסום תשקיף זה, דירקטוריון החברה יקבל החלטה בדבר המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים אודות הדירקטורים של התאגיד, ראו סעיף 7.2 לעיל.

9. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד תשקיף זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

10. גילוי בדבר המבקר הפנימי

מבקר הפנים של החברה ייקבע בתוך שלושה (3) חודשים ממועד פרסום תשקיף זה.

11. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

11.1. החל משנת 2019, רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות' - רואי חשבון.

11.2. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה (באלפי ש"ח) ביחס לשנת 2019:

2019	
שכ"ט (באלפי ש"ח)	
60	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
15	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
75	סה"כ

11.3. להלן מידע בדבר שעות העבודה שהושקעו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ביחס לשנת 2019 :

2019	
שעות עבודה	
310	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
80	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
390	סה"כ

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואה החשבון המבקר ולדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה. שכר הטרחה אושר על ידי דירקטוריון החברה.

11.4. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה (באלפי ש"ח) ביחס לשנת 2020 :

2020	
שכ"ט (באלפי ש"ח)	
30	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
-	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
30	סה"כ

11.5. להלן מידע בדבר שעות העבודה שהושקעו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ביחס לשנת 2020 :

2020	
שעות עבודה	
150	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
-	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
150	סה"כ

12. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 10 לדוחותיה הכספיים של החברה לחציון הראשון לשנת 2020.

13. דוחות רווח והפסד פרופורמה

לנוחות הקוראים מובאים דוחות פרופורמה המשקפים את תוצאות החברה לפי מודל המימון לאחר ההנפקה. ההנחות שהובאו בדוחות מפורטות להלן :

1. שיעור הריבית על הלוואות בנקאיות או אג"ח הינו 3%.
2. יתר ההוצאות ללא שינוי מהותי.
3. בכל שנה תתבצע חלוקת דיבידנד בשיעור של 50% מהרווח הנקי אחרי מיסים.

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	לתקופה של 6 חודשים שנתיימה ביום 30.6.2020 (באלפי ש"ח)	
10,705	14,559	23,831	12,792	רווח לפני מיסים בדוחות הכספיים
18,217	22,339	29,911	16,798	בתוספת דמי סיכון
4,249	5,045	6,711	4,179	בתוספת עלויות מימון
(1,000)	(1,000)	(1,000)	(500)	בניכוי הוצאות חברה ציבורית
(7,794)	(10,055)	(12,596)	(7,699)	בניכוי עלויות מימון חברה ציבורית על הלוואות בנקאיות ואג"ח
24,377	30,888	46,857	25,570	רווח לפני מיסים
5,808	7,156	11,058	5,928	מיסים על הכנסה
18,569	23,732	35,799	19,642	רווח נקי

28/11/2020

מאור דואק
מנכ"ל

גיא שמיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך

ג. אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	אחר	-	-	דולר	יורו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד
543,309	826					6,927	535,556	
								שנה ראשונה
								שנה שנייה
								שנה שלישית
								שנה רביעית
								שנה חמישית ואילך
543,309	826					6,927	535,556	סה"כ

ד. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל - על בסיס דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	אחר	-	-	דולר	יורו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד
								שנה ראשונה
								שנה שנייה
								שנה שלישית
								שנה רביעית
								שנה חמישית ואילך
								סה"כ

ה. טבלת סיכום לטבלאות סעיפים א-ד, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה		535,556	6,927					826
שנה שנייה								
שנה שלישית		31,500						6,787
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך		6,825						4,472
סה"כ		573,881	6,927					12,085
סה"כ לפי שנים								543,309

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה								
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								
סה"כ לפי שנים								

ז. חשיפת אשראי חוץ מאזני של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה בסעיף ו' לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה								
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								

ח. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות סעיפים א-ד לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה		535,556	6,927					826
שנה שנייה								
שנה שלישית		31,500						6,787
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך		6,825						4,472
סה"כ		573,881	6,927					12,085

ט. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברת האם או בעל עניין בחברה ויתרות באג"ח שהנפיק החברה המדווחת המוחזקים ע"י חברת האם או בעל העניין (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	שנה ראשונה
	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	אחר	-	-	דולר	יורו	שקלי לא צמוד מדד			
							*268			שנה שנייה
										שנה שלישית
										שנה רביעית
										שנה חמישית ואילך
										סה"כ

* הלוואות בעלים שייפרעו מתמורת ההנפקה.

י. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה המדווחת, ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המדווחת המוחזקים על ידי חברות בשליטה האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה המדווחת (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	שנה ראשונה
	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	אחר	-	-	דולר	יורו	שקלי לא צמוד מדד			
										שנה שנייה
										שנה שלישית
										שנה רביעית
										שנה חמישית ואילך
										סה"כ

יא. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המדווחת המוחזקים על ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה								
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								

יב. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח): 4,889.



דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 30 בספטמבר 2020

תוכן העניינים

2	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה	1.
6	פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	2.
8	היבטי ממשל תאגידי	3

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

דירקטוריון מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ("תקופת הדוח"), הסוקר את פעילות החברה בתקופת הדוח. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה
(כללי, תוצאות פעילות, הון עצמי ותזרימי מזומנים)

1.

תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית

למועד הדוח, מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף" או "החברה"), עוסקת במימון ליזמי נדל"ן ובפרט מימון ההון העצמי הנדרש ליזמים לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקטים בתחום הנדל"ן כנגד בטוחות ושעבודים. לפרטים ראו פרק תיאור עסקי התאגיד.

2.

המצב הכספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 (באלפי ש"ח) ו- 31 בדצמבר 2019. בתקופת הדוח גדל היקף האשראי שניתן ללקוחות החברה ואופיין בגידול כללי של תיק האשראי של החברה.

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי החברה
	2020	2019	2019	
	(באלפי ש"ח)			
לקוחות לזמן קצר	86,588	42,757	59,926	הגידול בלקוחות (אשר מהווים את יתרת התמורה שנצברה על הלוואות לחברות קבלניות) ב-9/2020 וב-12/2019 בהשוואה ל- 9/2019 נובע הן מתיק ההשקעות הצומח של החברה והן מהעובדה שחלק מהפרויקטים עומדים לקראת תום תקופת ההסכם ולכן סווגו לרכוש השוטף.
מלאי	10,016	10,016	10,017	
הלוואות לחברות קבלניות לזמן קצר	197,296	155,683	187,045	הגידול ב-9/2020 וב-12/19 נובע מתיק ההשקעות הצומח של החברה.
נכסים שוטפים אחרים	2,995	1,327	2,142	הגידול ב-9/20 נובע מיתרת מע"מ להחזר
לקוחות לזמן ארוך	71,166	64,544	58,306	הגידול בלקוחות (אשר מהווים את יתרת התמורה שנצברה על הלוואות לחברות קבלניות) ב-9/2020 וב-12/2019 בהשוואה ל- 9/2019 נובע הן מתיק ההשקעות הצומח של החברה
הלוואות לחברות קבלניות לזמן ארוך	385,779	284,946	279,335	הגידול ב-9/2020 וב-12/19 נובע מתיק ההשקעות הצומח של החברה.
נכסים שאינם שוטפים אחרים	3,234	2,631	2,826	מורכב בעיקר מיתרות מיסים נדחים בגין הפרשה כללית לחובות מסופקים ובגין הפרשה לחופשה ולפיצויים
סך נכסים	757,074	561,904	599,597	
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	565,985	444,658	467,480	גידול המקביל לגידול בתיק ההשקעות של החברה כמפורט לעיל.
התחייבויות שוטפות אחרות	31,467	28,361	31,846	סעיף זה מורכב מיתרות תשואת סיכון וכן מזכאים אחרים (בעיקר מוסדות מס). לא חל גידול בסעיף ב-9/20 כיוון שמחד חל גידול בסך 24 מ' ₪ בסיכון לשלם בגין התקופה 1-9/20 ומאידך שולמו דמי סיכון בסך 25 מ' ₪.
התחייבויות שאינן שוטפות	100,039	54,693	61,098	סעיף זה מורכב מיתרות בגין תשואת סיכון כמפורט בסעיף הקודם. בנוסף ב-9/2020 חל גידול בהתחייבות שניטלה מתאגיד פיננסי חוץ בנקאי.
סך ההתחייבויות	697,491	527,712	560,424	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	58,808	33,407	38,398	
זכויות שאינן מקנות שליטה	775	785	775	
סך הון	48,976	29,214	39,173	
סך התחייבויות והון	757,074	561,904	599,597	

3. תוצאות הפעילות העסקית

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח הכולל לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (באלפי ש"ח) לעומת התקופות המקבילות אשתקד:

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה לשינויים בתוצאות הפעילות העסקית
	2020	2019	2020	2019	2019	
	(באלפי ש"ח)					
הכנסות	66,602	50,555	26,564	17,927	68,744	גידול בהכנסות נובע מתיק ההשקעות הצומח של החברה כמפורט לעיל
הוצאות דמי סיכון	24,384	21,904	7,586	7,747	29,911	הגידול נובע מעלייה בערבויות מבעלי המניות במקביל לעליה בתיק ההשקעות.
הפסדים ממימון פרויקטים וירידת ערך מלאי	2,924	(122)	331	(840)	1,041	עיקר הגידול ב-9/20 נובע מהגידול בתיק ההשקעות שהביא לגידול בהפרשה כללית להפסדי אשראי המחושבת בשיעור של 2.5% מתיק ההשקעות. הקיטון בתקופה המקבילה נובע מהקטנת הפרשות ספציפיות.
הוצאות הנהלה וכלליות	4,995	5,804	1,820	2,300	6,250	עיקר הקיטון ב-9/20 לעומת התקופה המקבילה נובע מירידה בהפרשה לבונוס המנכ"ל לאור שינוי בהסכם עימו
הוצאות אחרות	750	750	250	250	1,000	
הוצאות מימון	6,980	5,085	2,801	1,922	6,711	גידול בהוצאות המימון במקביל לגידול בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים.
רווח לפני מסים על הכנסה	26,569	17,134	13,776	6,548	23,831	
מסים על הכנסה	6,159	4,046	3,169	1,570	5,762	

4. נזילות ומקורות מימון

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה לשינויים בסעיפי תזרים המזומנים 2020
	2020	2019	2020	2019	2019	
	(באלפי ש"ח)					
תזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת	(137,609)	(84,871)	(26,777)	(18,635)	(106,855)	הגידול נובע בעיקר מהגידול במתן הלוואות נטו
תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה	-	(31)	-	-	(30)	
תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון	136,651	82,078	22,894	17,313	104,750	עיקר הגידול לתקופה של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-9/20 לעומת 9/19 נובע מעליה בקבלת הלוואות מבנקים ומתאגיד פיננסי.
עלייה (ירידה) במזומנים ובשווי מזומנים	(958)	(2,824)	(3,883)	(1,322)	(2,135)	

העמדת המימון ליזמים הינו, ברוב המקרים, למח"מ ארוך טווח של 24-48 חודשים (תקופת הפרויקט). במקביל, במודל המימון הנוכחי של החברה (אשר צפוי להשתנות לאחר ההנפקה כמפורט להלן), החברה מגייסת את מרבית ההון הנדרש לה מבעלי מניותיה למלוא תקופת הפרויקט (כלומר יש התאמה בין תקופת גיוס ההון של החברה מבעלי המניות שלה ובין התקופה הנדרשת להשקעתו בפרויקט). יחד עם זאת, ההון המועמד ע"י בעלי המניות של החברה, הינו בדרך של ערבויות בנקאיות המתורגמות בבנק לאשראי בנקאי (המועמד בסופו של יום ליזמים), והחברה בוחרת להעמיד אשראי זה בבנק באשראי לטווח קצר, וזאת על מנת לנהל את מקורותיה בגמישות יתרה ועל מנת לחסוך בעלויות.

לאור אלו נוצר בדוחות הכספיים של החברה גרעון בהון החוזר (נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 240 מיליוני ש"ח). נכון ליום 30 בספטמבר 2020, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-300 מיליוני ש"ח), כאשר רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים בעיקר אשראי ללקוחות, נטו בניכוי אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים.

יחד עם זאת ולאור האמור לעיל, דירקטוריון החברה סבור כי החברה אינה סובלת מבעיות נזילות, שכן במידה והבנק יבקש לפרוע את האשראי ולחלט את הערבות הבנקאית שהועמדה על ידי בעלי המניות, אזי באופן אוטומטי חילוט הערבויות יהפוך לאשראי מבעלי המניות אשר יועמד לחברה לזמן ארוך, בהתאם לתקופת הפרויקט, שכן כאמור לעיל ישנה התאמה בין מקורות הגיוס בפועל מבעלי מניות ליעדי ההשקעה בפועל.

יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 138 מיליוני ש"ח הנובע מצמיחה בפעילות החברה וממתן הלוואות לחברות קבלניות בסכומים גבוהים מההלוואות אשר הושבו לחברה ונגבו בחזרה מחברות קבלניות. מימון הפעילות של החברה מתקבל מתאגידים בנקאיים ומוצג

בתזרים המזומנים מפעילות מימון, בעוד שמתן הלוואות לחברות קבלניות מוצג בתזרים מזומנים מפעילות שוטפת. לאור האמור לעיל וכפי שצוין לעיל, דירקטוריון החברה סבור כי התזרים השלילי מפעילות שוטפת אינו מעיד על בעיית נזילות של החברה.

יובהר, כי במסגרת ההנפקה נשוא תשקיף זה, בכוונת החברה לטייב ולגוון את מבנה ההון שלה, ולגייס אשראי לזמן ארוך באופן שתקופת האשראי שתיטול החברה תתאים לתקופת האשראי של המימון הניתן בגין הפרויקטים. כתוצאה משינוי מבנה המימון כאמור לעיל, למעשה הגרעון בהון החוזר והעיוות האמור לעיל בהצגת הנתונים צפוי להצטמצם משמעותית ואף להעלם.

5.1. תיאור סיכוני השוק

החברה עוסקת בתחום פעילות שהינו יציב ובסיסי במהותו, אך עם זאת קיימים מספר סיכוני שוק העשויים להשפיע על היקף פעילות החברה ועל רווחיותה:

[א] סיכון_אשראי

סיכון האשראי לחברה נובע מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה של החברה בהתחייבויותיהם כלפיה. סיכון זה מושפע ממספר גורמים עיקריים, כגון סיכון עסקי הנובע מפעילות לקוחותיה של החברה, סיכון הנובע משינויים אקסוגניים הנוגעים בעיקר לשינויים בסביבה המאקרו כלכלית של לקוח החברה וכדומה. כמו כן, לסיכון זה יש קשרי גומלין עם מספר סיכונים נוספים, כגון: סיכון שיעור האינפלציה, שינוי בריבית במשק ועוד.

תחום ניהול הסיכונים בחברה הינו הבסיס לפעילותה, והחברה משקיעה משאבים רבים בשמירה על פיזור הסיכונים בתיק האשראי שלה על מנת למזער את הסיכונים הכרוכים בפעילותה. טרם קבלת לקוח חדש, החברה אומדת את איכות הלקוח, איכות הביטחונות והפרויקט הנדון, התאמת הלקוח לפרויקט הנדון ומגדירה מגבלות אשראי בין השאר ביחס ליכולת הלקוח ולביטחונות שהתקבלו בגין העסקה. המגבלות המיוחסות ללקוחות החברה נבחנות מפעם לפעם, בהתבסס על מידע חדש שנתקבל, ועל עמידת הלקוח בתשלומי חובות קודמים, על מצבם העדכני של פרויקטי הלקוח ועוד.

לפרטים נוספים אודות תהליך בחינת והתקשרות החברה עם לקוחותיה ראו סעיף 6.8.3 לתשקיף. לפרטים נוספים אודות הביטחונות המועמדים לחברה על ידי לקוחותיה, ראו סעיף 6.8.3.9 לתשקיף.

[ב] סיכון_תנודות בשיעור האינפלציה ושיעורי הריבית

תנודות חריפות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית עלולות להשפיע מהותית על שיעור ההכנסות של החברה. העלאת ריבית תגדיל את ההכנסות של החברה (אם כי, מנגד, עלולה לייקר את האשראי אותו צורכת החברה). כמוכן, עליית הריבית עלולה לייקר את עלויות האשראי באופן כללי במשק וכפועל יוצא להקטין את הביקוש לדירות ואת מספר התחלות הבניה, קרי תקטין את השוק בו פועלת החברה. בדומה, עליה בשיעורי הריבית למשכנתאות עלולה להקטין את הביקוש בשוק הדיור וכפועל יוצא את מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה).

נוסף על האמור, עליה או ירידה בשיעור הריבית, יכולה לגרום לירידה או עליה בהתאמה ברווחי החברה. זאת, משום שלחברה יש עודף התחייבויות על נכסים לפי ריבית משתנה, ומשכך עלייה בשיעור הריבית תביא לקיטון ברווחי החברה, ואילו ירידה בשיעור הריבית תביא לגידול ברווחי החברה. בעסקאות בהן בכל זאת הריבית נותרה קבועה, אזי גובה הריבית יפצה על סיכון זה, כך שהריבית בפועל תהיה גבוהה יותר ביחס לריבית אותה הייתה דורשת החברה ככל והריבית הייתה משתנה.

החברה מתמודדת עם סיכון זה על ידי חתימה על הסכמי מימון עם הלקוחות בהם התמורה לחברה הינה בריבית משתנה של הפריים, בדומה לריבית הפריים שבה מגייסת החברה את האשראי מהבנקים בגין הסכמים אלו. בנוסף ראו ביאור 16.ד2) בדבר ניתוח רגישות של שינוי בשיעור הריבית במשק על תוצאות הפעילות של החברה.

[ג] סיכון המצב המשק הישראלי.

תחום פעילותה של החברה חשוף למצב המשק הישראלי. האטה במשק הישראלי עלולה להשפיע על היקף עסקיה של החברה, וכתוצאה מכך, עלולה החברה לחוות קשיים מסוימים בגביית החובות מלקוחותיה (למשל עקב קיטון בביקוש לדירות).

הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במשק, ובהתאם לכך מנהלת את סיכונה ואת מדיניות מתן האשראי ללקוחותיה, כך שבתקופות בהן קיים צפי להאטה במשק, החברה נוקטת משנה זהירות ומשתמשת במקדמי זהירות גדולים יותר.

[ד] סיכון המצב הביטחוני, מדיני ופוליטי.

למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל והפעילות העסקית במשק. ערעור המצב הביטחוני והפוליטי עלול לגרום לקיטון משמעותי בהיקף ונפח העסקאות שמבצעת החברה ובכך לגרום לפגיעה מהותית לרעה בפעילות החברה וברווחיותה.

ענף הנדל"ן מושפע גם הוא מהמצב הביטחוני, הפוליטי והכלכלי והוא סובל מן ההאטה בפעילות הכלכלית. כפועל יוצא מהאטה זו, קיימת גם ירידה בהתחלות הבנייה. בהתאמה, ככל שקיימת ירידה בהתחלות בנייה, קטן השוק הפוטנציאלי בו פועלת החברה.

הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות במצב הביטחוני, מדיני והפוליטי וזאת במטרה לנטרל איומים והזדמנויות פוטנציאליות, וזאת בין היתר על בסיס ניסיונה הרב וארוך השנים, ומתאימה את מדיניותה ופועלה לפי ההערכות העדכניות.

[ה] סיכון השפעות התפשטות נגיף הקורונה

ברבעון הראשון של שנת 2020 החל העולם להתמודד עם אירוע גלובלי בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה בעולם, אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות בקשר לקצב התפשטותו, להנחיות ולפעולות השונות שנקטו וינקטו על ידי הממשלה להתמודדות עם משבר הקורונה ולמשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, משרים אי וודאות על מגוון תחומים לרבות על הפעילות הכלכלית העתידית בעולם ובישראל ועל השווקים הפיננסיים, ואף גורמים להאטה כלכלית ולצמצום בהיקף הפעילות הכולל במשק הישראלי.

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בעולם ובישראל בקשר עם נגיף הקורונה ובוחנת את ההשלכות על פעילותה. מטבע הדברים, מדובר באירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה וגורמים כגון המשך התפשטות הנגיף או עצירתו, החלטות של מדינות ורשויות רלוונטיות בישראל ובעולם, לרבות החלטות בדבר צמצום בפעילות המגזר העסקי בישראל, משך הזמן שיחלוף עד למציאת חיסון או תרופה לנגיף ורמת התמיכה הממשלתית במשק, עלולים להשפיע

על רציפות בפעילות החברות הקבלניות הלוות כספים מהחברה, בשל היעדרות מסיבית של כוח אדם החיוני לביצוע העבודות באתרי הבניה, עיכוב בהספקת חומרי גלם לבנייה וכפועל יוצא האטה בקצב המכירות ועיכוב במועדי סיום הפרויקטים. כמו כן, כאשר יש האטה כלכלית, ישנן פחות עסקאות בשוק הנדל"ן ובמצב האמור, הסיכון וחוסר הוודאות גוברים - כאשר הסיכון עולה, החברה שמרנית יותר באישור עסקאות מימון חדשות וכך גם הבנקים (אשר האשראי הניתן על ידם למשק משפיע על היקפי הפעילות העסקית של המשק). הנהלת החברה בוחנת את השפעות התפרצות הנגיף, אך מעריכה כי לאור היקפי הביטחונות שקיבלה מהלווים, אין להמשך התפשטות הנגיף השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

[ו] סיכון שוק הנדל"ן

לתנודות בשוק הנדל"ן קיימת השפעה עקיפה גם על החברה, שהרי יש ביכולתן לפגוע באיתנות הפיננסית של היזמים עמם התקשרה החברה בהסכמי מימון, שאז עלולה החברה להיות חשופה לסיכונים גבוהים יותר, כי לא יושב לה המימון שהעמידה ו/או לא תשולם לה התמורה בגינו, במלואם או בחלקם. כמו כן, האטה בשוק הנדל"ן עלולה להקטין את היקף הפרויקטים הפוטנציאלי והתקדמות המכירות בפרויקטים הקיימים.

הנהלת החברה מתאימה את מדיניות האשראי שלה בהתאם לסיכון המעודכן של שוק הנדל"ן. מפעם לפעם, אך בקביעות, נעשה ניתוח של נתוני שוק הנדל"ן ומצבו, ובהתאם לאלו פועלת החברה לצמצום חשיפות קיימות או הגדלתן לביטחונות הנדרשים בכל עסקה בתקופה הרלוונטית ועוד.

[ז] סיכון מגבלות מימון

ענף הנדל"ן ככלל חשוף להשפעות הנובעות מהיקף האשראי הבנקאי לענף, וכן משינויי הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. להשפעות אילו השפעה ישירה גם על פעילות החברה, אשר בעיקרה מושתתת על השלמת הון עצמי ליזמים לטובת בנקים מלווים. מאידך, לעיתים מגבלות אלו יוצרות יתרון לחברה באופן בו צמצום היכולת לגייס אשראי בנקאי תפנה את הלקוחות למניף.

הנהלת החברה בוחנת מפעם לפעם סיכון זה על מנת לזהות איומים לפעילות השוק או הזדמנות עסקית לחברה. סיכון זה גם יכול להשפיע על מקורות המימון של החברה, שכן צמצום במקורות אלו עלול להשפיע על יכולת החברה לתת מענה ללקוחותיה ולהמשיך לצמוח בפעילותה. הנהלת החברה מתמודדת עם סיכון זה על ידי גיוון מקורות האשראי, עבודה עם מספר גופים מממנים (בנוסף לבעלי המניות) וביצוע תחזיות קבועות לצורכי מימון של החברה בטווח הקצר, הבינוני והארוך.

[ח] סיכון תנודות בריבית למשכנתאות

לשינויים בריבית המשכנתאות השפעה על ענף הנדל"ן. עליה בשיעורי ריבית המשכנתאות עלולה להקטין את הביקוש לדירות וכפועל יוצא את מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה. ולהיפך, ירידה בריבית בשיעורי הריבית למשכנתאות עשויה להגדיל את מספר הדירות הנרכשות, מספר התחלות הבניה והשוק בו פועלת החברה.

הנהלת החברה בוחנת סיכון זה ומגמתו באופן שוטף על מנת לחזות את ההתפתחות בענף הנדל"ן ולהתאים את מדיניות האשראי שלה בהתאם.

5.2. ניתוח סיכונים - סיכום טבלאות רגישות באלפי ש"ח (המפורטות בסעיף חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם)

הטבלה שלהלן מפרטת את השינוי בערכם של שווי מכשירים פיננסיים עיקריים בהתאם לשינויים בריבית (באלפי ש"ח). מובהר כי לא בוצע ניתוח רגישות להלוואות מתאגידים בנקאיים כיוון שהלוואות אלו מועמדות לחברה לתקופה של עד חודש ימים והשפעת השינויים בשיעור הריבית על הרווח/הפסד של החברה נמוך מ-1%.

שינויים בריבית שקלית משתנה לפי הפריים :

הפסד משינויים		ערך ליום *30.09.2020	רווח מהשינויים		
ירידה בשיעור הריבית			עלייה בשיעור הריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
רגישות נכסים					
(11,036)	(5,546)	511,936	5,601	11,258	סה"כ הלוואות לחברות קבלניות ולקוחות
התחייבויות					
141	70	(39,607)	(70)	(140)	התחייבויות לתאגיד פיננסי
(10,895)	(5,476)	472,329	5,531	11,118	סה"כ

* ברוטו לפני הפרשות להפסדי אשראי.

5.3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק והאחראים לניהולם

האחראים בקבוצה לניהול סיכוני השוק הינו מר מאור דואק, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים אודות מר דואק, ראו סעיף 7.2 לעיל.

החברה בוחנת מעת לעת את החשיפות הטבעיות להן היא חשופה ועל מנת להגן על עצמה מפני חשיפות אלו, נוהגת החברה להקפיד לשמור על פיזור רחב מאוד של לקוחות והליך חיתום קפדני כדי למנוע תלות בלקוח עיקרי ולמזער סיכונים.

לפרטים נוספים אודות תהליך בחינת והתקשרות החברה עם לקוחותיה ראו סעיף 6.8.3 לתשקיף.

5.4. מקורות המימון

למועד פרסום דוח זה, מקור המימון של החברה הינו אשראי המבוסס על ערבויות בנקאיות ומזומן המועמדים לחברה על ידי מבטח שמיר פיננסיים בע"מ ודיסקונט קפיטל בע"מ בהתאם לחלקם היחסי במניות החברה.

5.4.1. אשראי בנקאי

האשראי מתאגידים בנקאיים ליום 30 בספטמבר, 2020, הסתכם לסך של כ-565,985 אלפי ש"ח, בהשוואה לאשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-444,658 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2019.

5.5. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

המדיניות הנוכחית של החברה הינה להקטין את החשיפה הפיננסית. מנכ"ל החברה נוהג לדווח, מעת לעת, לדירקטוריון החברה על החשיפות הקיימות.

שינוי במדיניות החברה מובא להחלטת הדירקטוריון, אשר מוסמך לשנות את מדיניות ניהול סיכוני השוק.

6. בעלת השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה נכון למועד התשקיף, וכן לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, הינה מבטח שמיר אחזקות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה (שבעל השליטה בה הינו מר מאיר שמיר) אשר מחזיקה את מניותיה בחברה באמצעות מבטח שמיר פיננסים בע"מ ("מבטח שמיר") שהינה חברה בבעלותה המלאה. למועד התשקיף, מבטח שמיר מחזיקה ב-73.84% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

7. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע לתרומות. בתקופת הדוח החברה לא תרמה סכומים כלשהם.

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לקראת מועד פרסום תשקיף זה, דירקטוריון החברה יקבל החלטה בדבר המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לפרטים אודות הדירקטורים של התאגיד, ראו סעיף 7.2 לעיל.

9. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד תשקיף זה, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

10. גילוי בדבר המבקר הפנימי

מבקר הפנים של החברה ייקבע בתוך שלושה (3) חודשים ממועד פרסום תשקיף זה.

11. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

11.1. החל משנת 2019, רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות' - רואי חשבון.

11.2. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה (באלפי ש"ח) ביחס לשנת 2019:

2019	
שכ"ט (באלפי ש"ח)	
60	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
15	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
75	סה"כ

11.3. להלן מידע בדבר שעות העבודה שהושקעו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ביחס לשנת 2019 :

2019	
שעות עבודה	
310	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
80	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
390	סה"כ

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואה החשבון המבקר ולדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה. שכר הטרחה אושר על ידי דירקטוריון החברה.

11.4. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה (באלפי ש"ח) ביחס לשנת 2020 :

2020	
שכ"ט (באלפי ש"ח)	
45	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
-	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
45	סה"כ

11.5. להלן מידע בדבר שעות העבודה שהושקעו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה ביחס לשנת 2020 :

2020	
שעות עבודה	
230	שירותי ביקורת
-	שירותי מס
-	שירותים אחרים, לרבות ייעוץ ושכר רגיל
230	סה"כ

12. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך המאזן ראו ביאור 10 לדוחותיה הכספיים של החברה לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2020.

13. דוחות רווח והפסד פרופורמה

לנוחות הקוראים מובאים דוחות פרופורמה המשקפים את תוצאות החברה לפי מודל המימון לאחר ההנפקה. ההנחות שהובאו בדוחות מפורטות להלן :

1. שיעור הריבית על הלוואות בנקאיות או אג"ח הינו 3%.
2. יתר ההוצאות ללא שינוי מהותי.
3. בכל שנה תתבצע חלוקת דיבידנד בשיעור של 50% מהרווח הנקי אחרי מיסים.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017 (באלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	לתקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום 30.6.2020 (באלפי ש"ח)	לתקופה של 9 חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2020 (באלפי ש"ח)	
10,705	14,559	23,831	12,792	26,569	רווח לפני מיסים בדוחות הכספיים
18,217	22,339	29,911	16,798	24,384	בתוספת דמי סיכון
4,249	5,045	6,711	4,179	6,980	בתוספת עליות מימון
(1,000)	(1,000)	(1,000)	(500)	(750)	בניכוי הוצאות חברה ציבורית
(7,794)	(10,055)	(12,596)	(7,699)	(11,548)	בניכוי עלויות מימון חברה ציבורית על הלוואות בנקאיות ואג"ח
24,377	30,888	46,857	25,570	45,635	רווח לפני מיסים
5,808	7,156	11,058	5,928	10,544	מיסים על הכנסה
18,569	23,732	35,799	19,642	¹ 35,091	רווח נקי

28/11/2020

מאור דואק
מנכ"ל

גיא שמיר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך

¹ הרווח נקי פרופורמלה לתקופה של 3 חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 בניכוי השפעות חד פעמיות הינו 13,060 אלפי ש"ח.

ג. אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	אחר	-	-	דולר	יורו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד
566,281	626					7,182	558,473	
								שנה ראשונה
								שנה שנייה
								שנה שלישית
								שנה רביעית
								שנה חמישית ואילך
566,281	626					7182	558,473	סה"כ

ד. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל - על בסיס דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	אחר	-	-	דולר	יורו	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד
								שנה ראשונה
								שנה שנייה
								שנה שלישית
								שנה רביעית
								שנה חמישית ואילך
								סה"כ

ה. טבלת סיכום לטבלאות סעיפים א-ד, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה		558,473	7,182					626
שנה שנייה								
שנה שלישית		31,500						6,787
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך		6,825						4,472
סה"כ		596,798	7,182					11,885
סה"כ לפי שנים								566,281

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני - על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה								
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								
סה"כ לפי שנים								

ז. חשיפת אשראי חוץ מאזני של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה בסעיף ו' לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה								
שנה שנייה								
שנה שלישית								
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך								
סה"כ								

ח. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות סעיפים א-ד לעיל (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)
שנה ראשונה		558,473	7,182					626
שנה שנייה								
שנה שלישית		31,500						6,787
שנה רביעית								
שנה חמישית ואילך		6,825						4,472
סה"כ		596,798	7,182					11,885
								566,281
								38,287
								11,297
								615,865

ט. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברת האם או בעל עניין בחברה ויתרות באג"ח שהנפיק החברה המדווחת המוחזקים ע"י חברת האם או בעל העניין (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	שנה ראשונה
	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	אחר	-	-	דולר	יורו	שקלי לא צמוד מדד			
							*268			שנה שנייה
										שנה שלישית
										שנה רביעית
										שנה חמישית ואילך
										סה"כ

* הלוואות בעלים שייפרעו מתמורת ההנפקה.

י. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה המדווחת, ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המדווחת המוחזקים על ידי חברות בשליטה האם או בעל השליטה ואינן בשליטת החברה המדווחת (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	שנה ראשונה
	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	אחר	-	-	דולר	יורו	שקלי לא צמוד מדד			
										שנה שנייה
										שנה שלישית
										שנה רביעית
										שנה חמישית ואילך
										סה"כ

יא. יתרות האשראי שניתנו לחברה המדווחת ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיקה החברה המדווחת המוחזקים על ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

סה"כ לפי שנים	תשלומי קרן							
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	-	-	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)

יב. מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים של החברה (באלפי ש"ח): 1,006.

פרק 7 - ניהול החברה

7.1. דירקטוריון החברה

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון של החברה:

שם הדירקטור	גיא שמיר (יו"ר)	אלכסנדר ליפשיץ	הילה חימי-אלפרט	לימור אבידור	מאיר שמיר
מספר תעודת זהות	034326801	060830437	034071613	022772628	050845577
תאריך לידה	9.1.1978	14.6.1950	21.6.1977	7.9.1967	19.9.1951
מען	זעירא מרדכי 20, תל אביב-יפו	המתנדב 17, תל אביב-יפו	ברטנוב 12, תל אביב יפו	התקווה 25, רמת השרון	יואב 23, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או בוועדות דירקטוריון	טרם מונו	טרם מונו	טרם מונו	טרם מונו	טרם מונו
האם דירקטור חיצוני, חיצוני מומחה או בלתי תלוי	לא	לא	לא	לא	לא
התאריך בו החל לכהן כדירקטור	01.05.2011	23.10.2011	17.02.2015	08.05.2016	20.09.2020
השכלתו ותעסוקתו ב- 5 השנים האחרונות	בוגר מנהל עסקים - המרכז הבינתחומי בהרצליה. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר, גע"ש אחזקות בע"מ, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ.	בוגר מדעי החברה מדעי המדינה ולימודי עבודה באוניברסיטת ת"א. חבר הנהלה פעילה ומשנה למנכ"ל של קבוצת אשטרום, יו"ר הדירקטוריון של אשטרום תעשיות בע"מ, יו"ר הדירקטוריון של בי. גי. טכנולוגיות בע"מ,	בוגרת במשפטים, בוגרת תואר ראשון בתקשורת ובוגרת תואר שני במנהל עסקים למנהלים באוניברסיטת ת"א. מכהנת כמנכ"לית דיסקונט קפיטל בע"מ וכן דירקטורית בחברות דיסקונט קפיטל חיתום	בוגרת תואר ראשון במדעי ההתנהגות באוניברסיטת בן גוריון. מכהנת כמשנה למנכ"ל ומזכירת חברה של מבטח שמיר אחזקות ודירקטורית בחברות שונות בקבוצת מבטח שמיר.	בוגר בכלכלה - אוניברסיטת בר אילן; מכהן כמנכ"ל מבטח שמיר אחזקות בע"מ. דירקטור בחברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר, בע"מ ומאיר שמיר ניהול גלום (1997) בע"מ,

שם הדירקטור	גיא שמיר (יו"ר)	אלכסנדר ליפשיץ	הילה חימי-אלפרט	לימור אבידור	מאיר שמיר
		דירקטור בחברות אשר חברה לבניה בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ.	בע"מ, הילה חימי - ייעוץ מימוני וכלכלי בע"מ, DCM ונציר ניהול בע"מ, רב אופק בע"מ. בנוסף, חברה בוועדות השקעה של קרנות הון סיכון ופרייבט אקוויטי.		השקעות בע"מ.
האם הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	טרם נקבע	מומחיות חשבונאית ופיננסית	טרם נקבע	מומחיות חשבונאית ופיננסית
פירוט התאגידים בהם מכהן כדירקטור	MRC Alon Tavor Power Ltd. ,סליום בע"מ, תמר רובוטיקה בע"מ, תמר ניב פתרונות הנשמה בע"מ, Bean & Bon ,Co Global Ltd. MS Holdings LLC. Target Yttrium Ltd. Accelarario Software Supplant Ltd. ,Ltd. Supplant Agro KDC ,Project Ltd. MEDIA FUND L.P. KDC MEDIA GP קסם אנרגיה בע"מ, גע"ש אחזקות בע"מ	יו"ר הדירקטוריון של אשטרום תעשיות בע"מ, יו"ר הדירקטוריון של בי. גי. טכנולוגיות בע"מ, דירקטור בחברות אשר חברה לבניה בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ.	דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, הילה חימי - ייעוץ מימוני וכלכלי בע"מ, DCM ונציר ניהול בע"מ, רב אופק בע"מ.	מגדלי הוד השרון בע"מ, גירביניה החזקות בע"מ, גלום השקעות בע"מ, אילי השקעות בע"מ.	חברות מאוחדות וכלולות מקבוצת מבטח שמיר, מבטח שמיר אחזקות בע"מ ומאיר שמיר ניהול (1997) בע"מ, גלום השקעות בע"מ.
האם הוא עובד בחברה, חברת בת, חברה קשורה או בעל עניין בחברה	כן - סמנכ"ל הפיתוח העיסקי בקבוצת מבטח שמיר	לא	כן - מנכ"לית דיסקונט קפיטל בע"מ	כן - משנה למנכ"ל חברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ	כן - מכהן כמנכ"ל חברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ

שם הדירקטור	גיא שמיר (יו"ר)	אלכסנדר ליפשיץ	הילה חימי-אלפרט	לימור אבידור	מאיר שמיר
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	כן - בנו של מאיר שמיר בעל השליטה בחברה	לא	לא	לא	כן - אביו של מר גיא שמיר, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה
האם דירקטור שהחברה רואה אותן כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	טרם מונה	טרם מונה	טרם מונה	טרם מונה	טרם מונה

7.2. נושאי משרה בכירה

נכון למועד התסקיף, מכהנים בחברה נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים כמפורט להלן:

שם נושא המשרה	מאור דואק	נילי ברדה
תעודת זהות	033439894	028958924
תאריך לידה	8/10/1976	15/11/1971
תפקיד שממלא בחברה	מנכ"ל	חשבת
התאריך שבו החלה כהונתו	01.01.2009 ¹	01.01.2013
התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של החברה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	לא רלוונטי	לא רלוונטי

¹ עד לשנת 2009, כיהן מר דואק כסמנכ"ל הכספים בחברה.

שם נושא המשרה	מאור דואק	נילי ברדה
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה	לא	לא
השכלתו בציון המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמאי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם	תואר ראשון במנהל עסקים במכללה למנהל התמחות במימון ומערכות מידע ותואר שני במנהל עסקים התמחות במימון וניהול כללי.	תואר ראשון בקרימינולוגיה וסוציולוגיה באוניברסיטת בר אילן, תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות במכללה למנהל ובעלת רישיון רואת חשבון .
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל החברה	חשבת כספים בחברה ורו"ח עצמאית

7.3. דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים

החברה תפעל למינוי דירקטורים חיצוניים ומבקר פנים לחברה, כנדרש ובהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999, ולתקנות מכוחו.

7.4. פרטים נוספים

עורכי דין של ההנפקה :

שניצר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין
רחוב מנחם בגין 7, רמת גן, 5268102

רואי החשבון של החברה :

Deloitte - בריטמן אלמגור זהר ושות' - רואי
חשבון
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101

משרדה הרשום של החברה :

רחוב ז'בוטינסקי 35, רמת גן, 5251108

7.5. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון²

להוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ראו תקנון החברה בנוסח המצורף **כנספת א'** לפרק 4 לעיל.

לעניין הסדרים לפי חוק החברות בנוגע לדירקטוריון החברה, הקבועים בתקנון החברה, ראו סעיף 4.2 לעיל.

7.6. מורשי חתימה עצמאי

למועד תשקיף זה, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

² הוראות התקנון יכנסו לתוקף בכפוף להשלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה ולפני הרישום למסחר של מניות החברה.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

להלן פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בכל אחת מהשנים 2018 ו-2019 ובתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (במונחי עלות שנתית לחברה):

8.1.1 כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, בין אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה ובין אם התגמולים ניתנו לו על ידי אחר;

8.1.2 כל אחד משני נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אם לא נמנה בפסקה 8.1.1 לעיל;

8.1.3 כל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה בסעיפים 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה.

בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבלי התגמולים ³			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ²	שיעור החזקה בהון החברה	היקף המשרה	תפקיד	שם
2,220	-	-	-	51	-	-	-	-	1,554	615	0	100%	מנכ"ל	מאור דואק
122	-	-	-	-	-	-	-	-	20	102	0	60%	חשבת כספים וקצינת צוות	נילי ברדה

בגין התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבלי התגמולים ³			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ⁴	שיעור החזקה בהון החברה	היקף המשרה	תפקיד	שם
4,209	-	-	-	107	-	-	-	-	3,043	1,059	0	100%	מנכ"ל	מאור דואק
223	-	-	-	-	-	-	-	-	20	203	0	60%	חשבת כספים וקצינת צוות	נילי ברדה

¹ "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

² "שכר" - לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

³ ראו הערת שוליים 1 לעיל.

⁴ ראו הערת שוליים 2 לעיל.

בגין התקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 (באלפי ש"ח):

פרטי מקבלי התגמולים ⁵				תגמולים בעבור שירותים							תגמולים אחרים			
שם	תפקיד	היקף המשרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר ⁶	מענק	תשלום מבוסס מניות	ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
מאור דואק	מנכ"ל	100%	0	971	2,428	-	-	-	-	114	-	-	-	3,513
נילי ברדה	חשבת כספים וקצינת ציוד	60%	0	172	18	-	-	-	-	-	-	-	-	190

באשר לדמי שירותי הניהול המשולמים למבטח שמיר פיננסים בע"מ, ראו סעיף 6.10.2.6 לעיל.
באשר לתשלומים של תשואות סיכון לבעלי המניות של החברה, ראו סעיף 6.13.1 לעיל ו-8.5.1 להלן.

8.2 תנאי ההעסקה והכהונה של נושאי המשרה הבכירה

8.2.1 מאור דואק - מנכ"ל החברה

מר מאור דואק מכהן כמנכ"ל החברה מיום 1 בינואר 2009 (לאחר שסיים את כהונתו בחברה כסמנכ"ל וחשב ביום 31 בדצמבר 2008) וזאת בהתאם לתוספת הראשונה להסכם העסקה מיום 2 באוגוסט 2006 ("הסכם ההעסקה" ו/או "ההסכם"). תוקפו של ההסכם הינו לתקופה בלתי מוגבלת, וניתן לסיום על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת של 90 ימים מראש.

נכון למועד התשקיף, בהתאם להסכם והתוספות לו, מר דואק זכאי לשכר חודשי בסך של 78,000 ש"ח, רכב, טלפון סלולרי, חופשה שנתית, דמי הבראה, דמי מחלה, פיצויי פיטורין, קרן השתלמות והפרשות לקרן פנסיה, וכן לתשלום בונוס שנתי בהתאם לביצועי החברה ורווחיותה, כמפורט להלן:

לעניין סעיף זה -

"**עלות השכר הבסיסית**" - משמעותה עלות השכר של מר דואק הכלולה בדוח רווח והפסד של החברה בשנה הרלוונטית, ללא הפרשה שבוצעה לבונוס של מר דואק (קרי, עלות המעביד בגין השכר החודשי השוטף).
"**עלות השכר הכוללת**" - משמעותה עלותה שכר המלאה למר דואק הכלולה בדוח רווח והפסד של החברה בשנה רלוונטית, קרי עלות השכר הבסיסית, בתוספת ההפרשה לבונוס.
"**הרווח המתואם**" - משמעו הרווח השנתי של החברה, כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה, בכפוף להתאמות שלהלן:

- 1) הרווח המתואם יכלול רק את עלות השכר הבסיסית של מנכ"ל החברה (דהיינו, תתווסף לרווח לפני מס המופיע בדוחותיה הכספיים של החברה, ההפרשה שבוצעה, ככל שבוצעה, לבונוס מנכ"ל החברה (מובהר כי הרווח המתואם לצרכי תחשיב הבונוס הינו הרווח ללא הבונוס המופרש למנכ"ל החברה);
- 2) הרווח המתואם יחושב בהתבסס על תשואת סיכון בגובה של 8% (דהיינו, ככל וההפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה הינה לפי 8.5%, אזי לצורכי הרווח המתואם לחישוב הבונוס השנתי של מנכ"ל החברה, ינוטרל מהפרשה זו 0.5%, והיא תעמוד בפועל על 8% בלבד.

⁵ ראו הערת שוליים 1 לעיל.

⁶ ראו הערת שוליים 2 לעיל.

תשלומי בונוס למנכ"ל החברה בשנת 2018

8.2.1.1

בהתאם לתוספת הרביעית של הסכם ההעסקה אשר נחתמה ביום 2 באוגוסט 2018, בגין רווחי שנת 2018 ואילך, מר דואק יהיה זכאי לבונוס שנתי מדורג החל מרווח מתואם בסך של 3 מיליון ש"ח המזכה את מר דואק בעלות שכר כוללת של 1.5 מיליון ש"ח ועד לרווח מתואם בסך של 15 מיליון ש"ח המזכה את מר דואק בעלות שכר כוללת של 3.5 מיליון ש"ח.

בגין רווח מתואם נוסף, קרי בגין רווח מתואם של כל מיליון ש"ח נוספים מעל רווח מתואם בסך של 15 מיליון ש"ח, תעלה עלות השכר הכוללת של מר דואק ב-167,000 ש"ח נוספים. עם זאת יובהר כי, התוספת האמורה בעלות השכר הכוללת תינתן רק בעליה של 1 מיליון ש"ח מלאים ברווח המתואם (ולא יתבצע חישוב יחסי במקרה של גידול בסך של פחות מ-1 מיליון ש"ח).

הבונוס השנתי שישולם למר דואק מדי שנה יעמוד על עלות השכר הכוללת, אשר לה זכאי מר דואק בהתאם למנגנון שפורט לעיל באותה שנה, בניכוי עלות השער הבסיסית באותה שנה.

עוד הוסכם בתוספת הרביעית להסכם, כי סכום הבונוס הסופי שישולם למר דואק, יהיה כפוף לשיקול דעתו של מנכ"ל בעלת השליטה בחברה, אשר רשאי להורות על הקטנה או הגדלה של הבונוס בשיעור של עד 20%.

תשלומי בונוס למנכ"ל החברה בשנת 2019

8.2.1.2

בהתאם להוראות התוספת החמישית של הסכם ההעסקה אשר נחתמה ביום 23 בדצמבר 2019, בוצע תיקון למנגנון הבונוס השנתי כפי שהוסכם בתוספת הרביעית, ומר דואק יהיה זכאי לבונוס שנתי מופחת בגין רווחי שנת 2019 ואילך כמפורט להלן:

היקף ההפחתה מסכום הבונוס האמור	סכום הבונוס המגיע לעובד
ללא הפחתה.	עד 1 מיליון ש"ח
- ללא הפחתה עד 1 מיליון ש"ח; 20% הפחתה מהסכום שמעל 1 מיליון ש"ח.	עד 2 מיליון ש"ח
- ללא הפחתה עד 1 מיליון ש"ח; 20% הפחתה מהסכום שמעל 1 מיליון ש"ח ועד לסכום של 2 מיליון ש"ח; 40% הפחתה מהסכום שמעל 2 מיליון ש"ח.	עד 3 מיליון ש"ח
- ללא הפחתה עד 1 מיליון ש"ח; 20% הפחתה מהסכום שמעל 1 מיליון ש"ח ועד לסכום של 2 מיליון ש"ח; 40% הפחתה מהסכום שמעל 2 מיליון ש"ח ועד לסכום של 3 מיליון ש"ח; 60% מהסכום שמעל 3 מיליון ש"ח ועד	מעל 3 מיליון ש"ח

היקף ההפחתה מסכום הבונוס האמור לעובד	סכום הבונוס המגיע לעובד
בכלל.	

עוד הוסכם בתוספת החמישית להסכם כי כל שהסכומים שיופחתו מסכום הבונוס המגיע למר דואק על פי התוספת הרביעית להסכם, אשר לא שולמו לו בפועל נוכח התיקון שבתוספת החמישית, יזקפו לזכותו של מר דואק במצטבר ולכל השנים יחדיו ("היתרה הצבורה למר דואק").

נוסף על האמור, בתוספת החמישית להסכם הובהר כי לחברה אין כל מחויבות לתשלום היתרה הצבורה למר דואק, וזו תשולם לו רק במסגרת הנפקת מניות החברה (ככל שתהיה) או במקרה אחר לפי שיקול דעתו של מנכ"ל בעלת השליטה בחברה, ובכל מקרה בכפוף לאישורו של יו"ר דירקטוריון החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, היתרה הצבורה למר דואק בגין ההפחותות כאמור עומדת על סך של כ-1,565 אלפי ש"ח.

מובהר כי בהתאם להוראות התוספת החמישית להסכם, מהיתרה הצבורה למר דואק יוכל לבקש מר דואק כי החברה תתרום סכום של עד 75 אלף ש"ח בשנה (בפעימה אחת או יותר) לגופים לבחירתו ולשיקול דעתו של מר דואק, ובלבד שתרומות אלה יוכרו לצורכי מס או יהיו הוצאה אחרת לחברה. מובהר כי הסכום שייתרם על ידי החברה כאמור, יופחת מהיתרה הצבורה של מר דואק.

עובר למועד התשקיף ובכפוף להשלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה, סוכמו עם מר דואק תנאי הסכם העסקה החדש ("ההסכם החדש"). עוד הוסכם עם מר דואק, כי בכפיפות לכניסה לתוקף של ההסכם החדש, להשלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה ולהקצאת מניות החברה למר דואק כאמור להלן, מר דואק יוותר על כל היתרות הצבורות לזכותו בגין ההפחותות כאמור בסעיף 8.2.1.2 לעיל שיתרתן המוערכת למועד התשקיף עומדת על סך של כ-4.2 מיליון ש"ח⁷, אך יהא זכאי לקבל, בהתאם להסכם ההעסקה הקודם, את יתרת סכום הבונוס (לאחר ההפחותות) בגין רווחי החברה לשנת 2020, אשר נכון למועד התשקיף, עומדת על סך של כ-4 מיליון ש"ח⁸.

8.2.1.3

8.2.1.3.1 בהתאם להסכם החדש, מר דואק יהא זכאי לתנאים כמפורט להלן, על בסיס שנתי (במונחי עלות שנתית לחברה):

⁷ ההערכה מבוססת על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

⁸ ההערכה מבוססת על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

פרטי מקבלי התגמולים ⁹				תגמולים בעבור שירותים						תגמולים אחרים				
שם	תפקיד	היקף המשרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר ¹⁰	מענק ¹¹	תשלום מבוסס מניות ¹²	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
מאור דואק	מנכ"ל	100%	130%	כ-1,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

8.2.1.3.2 בין מר דואק לבין החברה קיימים יחסי עובד-מעביד. מר דואק זכאי לשכר

חודשי (ברוטו) בסך של 95,000 ש"ח, בתוספת תנאים סוציאליים (ביטוח פנסיוני, ימי חופש, הבראה וכיוצא"ב), רכב בעלות חודשית של עד 10,000 ש"ח, אחזקת טלפון סלולרי, דמי מחלה, פיצויי פיטורין, קרן השתלמות והפרשות לקרן פנסיה, וכן לתשלום מענק שנתי מדורג כמפורט להלן:

(1) ככל שרווח החברה לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה, יהיה עד 20 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק כלל.

(2) ככל שרווח החברה לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה, יהיה בין 20 ל-75 מיליון ש"ח - סכום המענק שישולם יהיה שווה ל-5% מרווח החברה לפני מס, החל מהשקל הראשון.

(3) ככל שרווח החברה לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, יהיה מעל 75 מיליון ש"ח, סכום המענק שישולם עד סך של 75 מיליון ש"ח יהיה שווה ל-5% מרווח החברה לפני מס (החל מהשקל הראשון), בתוספת של 3% מרווח החברה לפני מס מעל לסך של 75 מיליון ש"ח.

(4) סכום המענק המירבי שמר דואק יהיה זכאי לקבל יהיה עד 8 מיליון ש"ח בשנה.

(5) דירקטוריון החברה וועדת התגמול יוכלו להעניק למר דואק מענק שבשיקול דעת עד לגובה של 3 משכורות.

8.2.1.3.3 ככל שההתקשרות בין מר דואק לחברה תסתיים, למעט במקרים השוללים

את הזכאות לפיצויי פיטורין עפ"י דין, במהלך שנה קלנדארית, המענק יחושב באופן יחסי וישולם למר דואק באופן חלקי לתקופה שמתחילת השנה ועד למועד סיום יחסי העבודה בפועל, למעט בגין תקופת ההודעה המוקדמת, אלא אם ההודעה המוקדמת ניתנה על ידי מר דואק.

8.2.1.3.4 עוד הוסכם במסגרת הסכם ההעסקה החדש, כי במסגרת תוכנית האופציות

של החברה (בהתאם למסלול רווח הון בהתאם לסעיף 102(ב) ו-102(ב)(3) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961) ("תוכנית האופציות")

⁹ ראו הערת שוליים 1 לעיל.

¹⁰ ראו הערת שוליים 2 לעיל.

¹¹ זכאי למענק שנתי כמפורט בסעיף 8.2.1.3.2 לעיל.

¹² זכאי לשיעור מניות כמפורט בסעיף 8.2.1.3.4 לעיל.

¹³ בכפוף לאישור תוכנית האופציות של החברה, מר דואק יחזיק סמוך לאחר מועד ההנפקה במניות כמפורט בסעיף 8.2.1.3.4 ו-8.1.2.3.5.

ובכפוף למגבלות הקבועות בתקנון הבורסה, סמוך לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה ועד לסוף חודש ינואר 2021 (ובלבד שחלפו 30 יום מהגשת תכנית האופציות לפקיד השומה), החברה תקצה למר דואק, במחיר של אגורה אחת (1) למניה, 2,113,684 מניות רגילות של החברה¹⁴, כשהן יופקדו בידי נאמן בהתאם להוראות תוכנית האופציות. מובהר כי, מר דואק יהיה זכאי לקבל דיבידנדים בגין מניות אלו, באמצעות הנאמן. כמו כן, על מניותיו של מר דואק יחולו הוראות החסימה בהתאם לתקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), תש"ס-2000.

8.2.1.3.5 נוסף על האמור, במסגרת תוכנית האופציות שהחברה אימצה כמפורט בסעיף 3.4 לעיל, בכפוף לקבלת החלטות על פי דין, בכוונת החברה לכלול את מר דואק כחלק מהניצעים להם יקצו אופציות על פי תוכנית האופציות כפי שייקבע על ידי מוסדות החברה. מובהר כי, הקצאת האופציות כאמור תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה ולעמידה בהוראות תקנון הבורסה ולהנחיות על פיו, לרבות לעניין המחיר המזערי, כפי שיהיו במועד ההקצאה.

8.2.1.3.6 לפרטים נוספים אודות תוכניות האופציות של החברה, ראו סעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף.

8.2.1.3.7 בהתאם להסכם ההעסקה החדש, סיום ההתקשרות בין הצדדים יהיה בהודעה מוקדמת של 90 ימים מראש של כל צד. במהלך התקופה המוקדמת, החברה רשאית להחליט לוותר על עבודתו בפועל של מר דואק בתקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה מר דואק יהיה זכאי לכל התנאים וההטבות המפורטים בהסכם ההעסקה החדש, למעט מענק שנתי, עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת, אלא אם ההודעה המוקדמת ניתנה על ידי מר דואק. כמו כן, מר דואק זכאי לקבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי כפי שיאושר ע"י האסיפה הכללית של החברה מעת לעת, וכן להיכלל בהסדרי ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה.

8.2.1.3.8 תוקפו של הסכם ההעסקה החדש הינו לתקופה בלתי מוגבלת והינו כפוף למדיניות התגמול של החברה.

8.2.1.3.9 תשלומי מענק שנתי (אילו ההסכם החדש היה בתוקף החל מיום 01.01.2017)

שנה	סכום המענק
2017	-
2018	-
2019	1,192
01.01-30.06.2020	*640

* מחושב לפי הרווח לפני מס בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה בגין

¹⁴ מנכ"ל החברה מתחייב שלא ירכוש מניות של החברה במסגרת ההנפקה על פי תשקיף זה, באופן ששיעור ההחזקות שלו בחברה יהיה 5% ומעלה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3.2 לתשקיף.

ליום 30 ביוני 2020 כשהוא מוכפל ב-2 (היינו, תחת ההנחה שהתוצאות החצי שנתיות היו לאורך כל שנת 2020).

8.3 גמול דירקטורים

8.3.1 גיא שמיר - יו"ר דירקטוריון

נכון למועד תשקיף זה, מר גיא שמיר מכהן כיו"ר דירקטוריון בחברה והתמורה היחידה לה הוא זכאי הינה כמפורט בסעיף 8.3.2 להלן.

8.3.2 גמול דירקטורים

עד למועד תשקיף זה, התמורה היחידה לה זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה הינה בסך קבוע של 500 ש"ח לשיבת דירקטוריון.

להלן פירוט של תשלומי גמול לדירקטורים בכל אחת מהשנים 2018 ו-2019 ובתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שישה החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020	
2018	2019		
(באלפי ש"ח)			
9	9	5	שכר דירקטורים

ממועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, יהיו זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה לתגמול בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000.

8.4 בעלת השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה נכון למועד התשקיף, וכן לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה הינה מבטח שמיר אחזקות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה (שבעל השליטה בה הינו מר מאיר שמיר) אשר מחזיקה את מניותיה בחברה באמצעות מבטח שמיר פיננסים בע"מ ("מבטח שמיר") שהינה חברה בבעלותה המלאה. נכון למועד תשקיף זה, מבטח שמיר אחזקות בע"מ מחזיקה ב-73.84% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. לפרטים נוספים ראו פרק 3 לעיל.

8.5 עסקאות עם בעלי שליטה

להלן יפורטו לפי מיטב ידיעתם של החברה ומנהליה, מהות כל עניין שיש לבעלי העניין בחברה, או שהיה להם בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, בעסקה שהחברה היא צד לה, למעט עניין בעסקאות שנעשו בדרך העסקים הרגילה של החברה.

8.5.1 העמדת ערבויות למימון הפעילות

8.5.1.1 ביום 29 בדצמבר 2011 נחתם הסכם בין בעלי המניות בחברה, בגדרו הסדירו הצדדים את פעילותה וניהולה ואת יחסיהם כבעלי מניות בחברה (להלן: "הסכם בעלי המניות הקיים").

בהסכם בעלי המניות הוסכם, בין היתר, כי החברה תעמיד מימון ליזמים, הן באמצעות ערבויות בנקאיות והן במזומן, באופן שבו מבטח שמיר פיננסים בע"מ ודיסקונט קפיטל בע"מ ("בעלי המניות המשקיעים") יעמידו ערבויות בנקאיות ו/או מזומן כפי שהוסכם בין בעלי המניות המשקיעים מעת לעת.

בתמורה להעמדת המימון על ידי בעלי המניות המשקיעים, התחייבה החברה לשלם לבעלי המניות המשקיעים תשואת סיכון בשיעור של 8.5% לשנה מסכום הערבויות שהעמידו בפועל ("תשואת הסיכון"). עוד הוסכם כי ככל שיועמד מימון במזומן, יהיו בעלי המניות המשקיעים זכאים לקבלת תשואת סיכון בתוספת ריבית פריים פחות 1% ("הריבית בגין מימון במזומן"). בפועל, תשואת הסיכון משולמת בהתאם להסכם בעלי המניות על הסכומים בפועל, בהתאם להצלחת הפרויקט ותזרים המזומנים המתקבל ממנו.

התשלומים בגין תשואת הסיכון משולמים על ידי החברה רק בתנאי שלקוח החזיר או צפוי להחזיר לחברה את מלוא המימון שניתן לו (דהיינו, קיימת התאמה מלאה בין הפירעון של המימון שניתן ללקוח על ידי החברה לבין תשלום תשואת הסיכון בפועל לבעלי המניות המשקיעים, קרי לא משולמת תשואת סיכון על מימון שבוצעה בגינו הפרשה ספציפית).

יתרת תשואת הסיכון שנצברה והופרשה בדוחותיה הכספיים של החברה, וטרם שולמה לבעלי המניות המשקיעים לימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017 וליום 30 ביוני 2020 הינה בסכומים כדלקמן (באלפי ש"ח):

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	
14,105	17,232	20,912	24,808	דיסקונט קפיטל בע"מ
29,577	40,177	55,126	68,027	מבטח שמיר פיננסים בע"מ
43,682	57,409	76,038	92,835	סה"כ

בכוונת החברה להשתמש בחלק מכספי תמורת ההנפקה, לפירעון יתרת חובה לבעלי המניות המשקיעים בגין תשואת סיכון (כמוסכם בהסכם בעלי המניות הקיים), העומדת נכון למועד תשקיף זה על סך של כ- 1582,010 אלפי ש"ח כדלקמן:

א. לדיסקונט קפיטל בע"מ - 19,781 ש"ח.

ב. למבטח שמיר פיננסים בע"מ - 62,229 ש"ח.

יובהר כי הסכומים לעיל הינם סכומים הנכונים למועד התשקיף, והסכומים שייפרעו בפועל מתמורת ההנפקה יהיו סכומים מעודכנים כפי שיהיו במועד הפירעון בפועל.

כמו כן, בכוונת החברה להשתמש בחלק מכספי תמורת ההנפקה על מנת לפרוע במלואן הלוואות בעלים בסכום של 268 אלפי ש"ח כדלקמן:

א. לדיסקונט קפיטל בע"מ - 89 אלפי ש"ח.

ב. למבטח שמיר פיננסים בע"מ - 179 אלפי ש"ח.

יובהר כי הסכומים לעיל הינם סכומים הנכונים למועד התשקיף, והסכומים שייפרעו בפועל מתמורת ההנפקה יהיו סכומים מעודכנים כפי שיהיו במועד הפירעון בפועל.

לאחר פירעון הסכומים כאמור (כפי שיהיו במועד פירעונם), לא יותרו יתרות לצדדים שלישיים קשורים מיד לאחר ביצוע ההנפקה נשוא תשקיף זה, זאת למעט תשלומים שוטפים של דמי ניהול

¹⁵ הפער בין הסכום האמור לסכום המופיע ב-30 ביוני 2020 נובע בעיקר מכך שב-23 בספטמבר 2020 החברה שילמה חלק מתשואת סיכון שנצטברה למועד זה.

כאמור בסעיף 8.5.2 להלן.

מובהר בזאת, כי נכון למועד התשקיף, אין לחברה חובות תשלום דיבידנד לבעלי מניותיה מכוח זכויות קודמות.

עוד יובהר, כי בכוונת החברה לטייב ולגוון את מבנה ההון שלה, ולגייס אשראי לזמן ארוך באופן שתקופת האשראי שתיטול החברה תתאים לתקופת האשראי של המימון הניתן בגין הפרויקטים. כתוצאה משינוי מבנה המימון כאמור לעיל, בעלי המניות המשקיעים לא יצטרכו להעמיד ערבויות בנקאיות ו/או מזומן לחברה.

8.5.1.2 ביום 4 בנובמבר 2020, נחתם הסכם בעלי מניות חדש בין בעלי המניות המשקיעים לאור כוונת החברה לרשום את מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, במסגרתו הוסכם, בין היתר, הוראות באשר להרכב דירקטוריון החברה וזכויות דיסקונט קפיטל למינוי דירקטורים בחברה וכן זכות הצטרפות של דיסקונט קפיטל למכירת מניות על ידי מבטח שמיר פיננסים בע"מ (Tag Along), ככל שהאחרונה תרצה למכור מניותיה בחברה, כולן או חלקן. לפרטים נוספים אודות הסכם בעלי המניות החדש, ראו סעיף 3.6.2 לפרק 3 לתשקיף. מובהר כי, הסכם בעלי המניות החדש ייכנס לתוקפו רק במועד ההנפקה ועם השלמת הרישום של ניירות הערך למסחר נשוא תשקיף זה.

8.5.2 שירותי ניהול

החל מיום 1 בינואר 2016, החברה משלמת סך של 1 מיליון ש"ח בשנה למבטח שמיר פיננסים בע"מ בגין העמדת שירותים לחברה כמפורט להלן:

א. שירותי יו"ר פעיל, הניתנים למועד התשקיף על ידי מר גיא שמיר, בהיקף משרה של 15%, בגינו מיוחס שיעור של 40% מסך דמי הניהול;

ב. העמדת שירותי דירקטור אחד (בנוסף ליו"ר דירקטוריון החברה), בגינם מיוחס שיעור של 10% מסך דמי הניהול;

ג. (1) ייעוץ אסטרטגי לחברה ולמנהליה על פי צרכי החברה, בגינו מיוחס שיעור של 20% מסך דמי הניהול; (2) תמיכה בפיתוח העסקי של החברה, בגינה מיוחסת שיעור של 10% מסך דמי הניהול; (3) סיוע בהליכי מיזוגים ורכישות בגינו מיוחס שיעור של 10% מסך דמי הניהול ו-(4) סיוע למנכ"ל החברה בכל ההיבטים המהותיים הקשורים לפעילות של החברה, בגינו מיוחס שיעור של 10% מסך דמי הניהול.

התשלומים עבור השנים 2016-2019 בסך של 4 מיליון ש"ח, הופרשו בספרי החברה וישולמו עד למועד פרסום ההודעה המשלימה. לפרטים נוספים אודות שירותי הניהול, ראו סעיף 6.10.2.6 לעיל.

לאור העובדה כי ההתקשרות דלעיל החלה לפני מועד פרסום תשקיף זה, היא תהיה טעונה אישור רק בתום חמש (5) שנים מהמועד שבו החברה תהפוך לחברה ציבורית, ככל שתהפוך, זאת בהתאם לתקנה 1(ב)(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 (בפרק 8 זה - "תקנות ההקלות").

8.6 פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה

ביום 28 בנובמבר 2020, סמוך לפני מועד פרסום התשקיף, אישרו דירקטוריון החברה ולאחריו האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת כתבי פטור והתחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה (לרבות דירקטורים) וכן

רכישת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, לרבות פוליסה המכסה את ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, אשר תכסה את אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה, קרוביהם או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת. כתבי הפטור והשיפוי ופוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים יכנסו כולם לתוקף במועד השלמת הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה. יצוין, כי הואיל וכתבי הפטור והשיפוי וכן הכיסוי הביטוחי הינם חלק מתנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה שהינם בעלי שליטה, קרוביהם או מי מטעמם, ואלו הוחלו לפני מועד פרסום תשקיף זה, הרי שהם לא יהיו טעונים אישור נוסף עד תום חמש שנים מן המועד שבו החברה תהפוך לחברה ציבורית, ככל שתהפוך (זאת בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות ההקלות). להלן עיקרי התנאים של כתבי הפטור והשיפוי וכן עיקר תנאי הכיסוי הביטוחי:

8.6.1 פטור:

על פי הפטור שהוענק על ידי החברה, החברה פוטרת מראש את נושא המשרה, באופן הרחב ביותר האפשרי על פי הוראות כל דין, מאחריות כלפיה בשל הפרת חובת הזהירות בידי נושא המשרה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, בהתאם להוראות חוק החברות), הכל כמפורט בנוסח כתב הפטור המצורף **כנספח א'** לפרק זה.

8.6.2 שיפוי:

בכתב השיפוי נוטלת על עצמה החברה התחייבות לשפות את נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה, קרוביהם או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת, מראש או בדיעבד, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, המצורף כנספח ב' לפרק זה, באופן הרחב ביותר האפשרי על פי הוראות כל דין ותקנון החברה. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי, לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שאושרו טרם היווצרות עילת השיפוי. כתב השיפוי מצורף **כנספח ב'** לפרק זה.

8.6.3 ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים:

8.6.3.1 בכוונת החברה לרכוש פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בהיקף של עד 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר לכל תקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפטיות סבירות אף מעבר לגבול האחריות.

8.6.3.2 בנוסף לביטוח לפי סעיף 8.6.3.1 לעיל, במסגרת ההנפקה של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בכוונת החברה להתקשר בפוליסת ביטוח ייעודית להנפקה (PSOI-Public offering of Securities Insurance) לתקופת ביטוח של 7 שנים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, זאת בגבול אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות, אף מעבר לגבול האחריות.

לפרטים אודות תנאי ההתקשרות העיקריים בקשר לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר נקבעו במדיניות התגמול שאימצה החברה, ראו במדיניות התגמול המצורפת **כנספח ג'** לפרק זה.

8.7 מנגנון עסקאות זניחות

ביום 26 בנובמבר 2020, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה כ"עסקה זניחה", כקבוע בתקנה 41 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, היינו אם מבחינת אופייה, מהותה והשפעתה על החברה העסקה אינה מהותית לחברה, תיחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

8.7.1 היא אינה עסקה חריגה.

"עסקה חריגה" משמעה עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, עסקה שאינה בתנאי שוק או עסקה העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

8.7.2 היא תבחן לפי אחת או יותר מאמות המידה הבאות הרלוונטיות לה, ובמקרים בהם לפי שיקול דעת החברה, אף אחת מאמות מידה אלו אינה מתאימה לבחינת אותה העסקה, זו תיבחן על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון.

8.7.2.1 יחס הכנסות – סך ההכנסות נשוא עסקת בעל העניין חלקי סך ההכנסות השנתי;

8.7.2.2 יחס עלות המכר – עלות העסקה חלקי סך עלות המכר השנתית;

8.7.2.3 יחס רווחים – הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשויך לעסקה חלקי הרווח או ההפסד השנתי;

8.7.2.4 יחס נכסים – היקף הנכסים נשוא העסקה חלקי סך הנכסים;

8.7.2.5 יחס התחייבויות – היקף ההתחייבויות נשוא העסקה חלקי סך ההתחייבויות;

8.7.3 היחס בין אמות המידה המפורטות בסעיף 8.7.2 לעיל לא יעלה על 2% ובלבד שהיקף העסקה השנתי אינו עולה על 1 מיליון ש"ח.

8.7.4 זניחותה של עסקה תיבחן על בסיס שנתי תוך צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם אותו גורם ועם תאגידים בשליטתו. לצורך בחינה זו, עסקאות נפרדות המתבצעות באופן תדיר וחוזר מדי תקופה, שאין ביניהן תלות, ייבחנו על בסיס שנתי.

8.7.5 ועדת הביקורת רשאית מעת לעת ועל פי שיקול דעתה, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים לעיל.

8.8 מדיניות תגמול לנושאי משרה

ביום 28 בנובמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה שתיכנס לתוקף בכפוף לרישום מניות החברה למסחר בבורסה. בהתאם לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול המתוארת בתשקיף של תאגיד מדווח המציע לראשונה ניירות ערך שלו לציבור, תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ותהא טעונה אישור רק בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפך התאגיד לתאגיד מדווח. בהתאם, מדיניות התגמול של החברה תעמוד בתוקפה במשך תקופה של חמש שנים לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה בבורסה.

מדיניות התגמול מצורפת כנספח ג' לפרק זה.

8.9 תכנית אופציות

לפרטים בדבר תכנית אופציות שאימצה החברה, ראו סעיף 3.4 בפרק 3 לתשקיף זה. בנוסף, למועד תשקיף זה, החברה בוחנת אפשרות להקצאת אופציות מכח תכנית האופציות (כהגדרתה בפרק 3 לתשקיף) לדירקטורים, עובדים ונושאי משרה (אשר החלו את כהונתם או העסקתם בחברה לפני מועד השלמת גיוס ההון על פי תשקיף זה).

החברה צופה כי האופציות אשר יוקצו במסגרת תכנית האופציות לדירקטורים, עובדים ונושאי משרה כאמור יהוו עד כ-8% מהון המניות של החברה בדילול מלא. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4.7 בפרק 3 לתשקיף זה.

8.10 החזקת ניירות ערך של החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפירוט אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד הסמוך למועד תשקיף להשלמה זה, ראו פרק 3 לתשקיף זה.

נספח א' - כתב פטור

הנדון : כתב פטור לנושא משרה בחברה

הואיל : והוראות מניף - שירותים פיננסיים בע"מ ("החברה") מתירות לחברה, בכפוף להוראות הקבועות בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") לפטור מראש נושא משרה מאחריותו כלפי החברה בגין הפרת חובת הזהירות כלפיה ;

והואיל : והחברה קיבלה את כל ההחלטות הנדרשות על פי דין למתן פטור מאחריות לנושאי משרה עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בהתאם לתנאי הפטור המפורטים בכתב זה ;

והואיל : והנך מכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בת שלה ו/או בחברות קשורות של החברה ;

לפיכך : הננו להודיעך כי בכפוף להוראות הדין, החברה פוטרת אותך בזה מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שנגרם ו/או ייגרם לה, במישרין או בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה בפעולותיך בתום לב בתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

התחייבויות החברה על פי כתב פטור זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראת הדין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר כמובן הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור זה. אין באמור בכתב פטור זה בכדי לגרוע מהאמור בכל הקשור להתחייבות החברה לשיפוי.

הפטור האמור בכתב זה לא יחול ביחס להפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות וכן ביחס להפרת חובת הזהירות בהחלטה או בעסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

במידה ובעתיד ישתנה הדין החל על החברה כך שיאפשר לחברה להרחיב את היקף כתב פטור זה אשר החברה רשאית להעניק לך, אזי יראו את השינוי בדין כחל גם עליך, וכתב פטור זה ייחשב אוטומטית (ללא צורך בכל פעולה או החלטה נוספת) כמתוקן כאילו הוא מכיל כל שינוי כאמור במידה המכסימלית המותרת בחוק.

הפטור מאחריות שניתן לך לפי כתב זה יעמוד לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברת בת ו/או בחברה קשורה ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברת בת ו/או בחברה קשורה.

אין באמור בכתב פטור זה כדי לגרוע מהתחייבות החברה לשפות אותך בהתאם להוראות כתב שיפוי שעשויה החברה להעניק לך, במידה ויוחלט לעשות כן.

ולראיה באה החברה על החתום :

מניף – שירותים פיננסיים בע"מ

אני מאשר/ת קבלת כתב פטור זה, ומאשר/ת את הסכמתי לתנאיו :

שם נושא המשרה : _____

תאריך : _____

נספח ב' - כתב שיפוי

כתב התחייבות לשיפוי

בהתחייבות זו יתייחסו למונחים הבאים הפירושים שבצדם:

- **מניף - שירותים פיננסיים בע"מ.** "החברה"
- **חוק החברות** - חוק החברות, התשנ"ט-1999 וכל חוק שיתקן או שיחליף אותו, כתוקפו מעת לעת.
- **חוק ניירות ערך** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וכל חוק שיתקן או שיחליף אותו, כתוקפו מעת לעת.
- **החברה האחרת** - חברה בת ו/או חברה קשורה כהגדרתן בחוק ניירות ערך ו/או חברה אחרת אשר החברה מחזיקה בה, במישרין ו/או בעקיפין, לכל הפחות 25% מהזכויות בהון ו/או מזכויות ההצבעה ו/או מהזכות למינוי דירקטורים.
- **נושא משרה** - כמשמעותו בחוק החברות והתקנות שהותקנו לפיו ו/או בכל דין אחר החל על פעילות החברה ונושאי המשרה בה, לרבות חוק ניירות ערך (ולרבות הגדרת "נושא משרה בכירה" בחוק זה), לרבות דירקטור ולרבות כל עובד ונותן שירותים שדירקטוריון החברה יחליט להעניק לו כתב שיפוי זה, המכהן ו/או שכהן מטעם החברה בחברות בנות ו/או מטעמן בחברות קשורות, לרבות נושא משרה בחברה, המכהן מטעם החברה בחברה האחרת ("**נושא משרה בחברה האחרת**") ולרבות כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי.
- **פוליסת ביטוח נושאי משרה** - פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שנרכשה או שתרכש על ידי החברה, בין שהיא בפוליסה אחת ובין ביותר מפוליסה אחת.
- **המדד** - מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) כפי שהוא מתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית למחקר וסטטיסטיקה שליד משרד ראש הממשלה.

- הואיל:** ולנושאי המשרה בחברה פוליסת ביטוח נושאי משרה;
- והואיל:** והכיסויים, ההיקף הכספי או התנאים של פוליסת ביטוח נושאי המשרה עלולים שלא להבטיח את נושאי המשרה באופן מלא בכל תביעה שתוגש (אם וככל שתוגש) כנגד נושאי המשרה;
- והואיל:** ואסיפת בעלי מניות החברה, דירקטוריון החברה וועדת התגמול של דירקטוריון החברה החליטו להעניק לנושאי המשרה בחברה ובחברה האחרת, כפי שיהיו מעת לעת, כתב שיפוי בנוסף לביטוח ("**כתב ההתחייבות**") ;
- והואיל:** וכתב ההתחייבות אינו חל על המקרים המפורטים בסעיף 263 לחוק החברות ;
- והואיל:** וכתב ההתחייבות זה בא להרחיב את זכאות נושאי המשרה לשיפוי ולא לצמצמה ולפיכך יש לפרשו באופן רחב בכפוף למגבלות הדין ;

לפיכך מתחייבת בזאת החברה על פי הוראות חוק החברות ותקנון החברה ליתן לנושאי המשרה בחברה את ההתחייבות לשיפוי וזאת כמפורט בכתב התחייבות זה.

1. התחייבות לשיפוי

בכפוף לתנאים המפורטים בכתב התחייבות זה ולהוראות חוק החברות:

1.1. החברה מתחייבת בזאת, באופן בלתי חוזר, לשפות כל נושא משרה בשל כל חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, עקב פעולות שעשה או יעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה או נושא משרה בחברה האחרת (לרבות פעולות לפני תאריך כתב התחייבות זה), הקשורות במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב התחייבות זה או כל חלק מהם או כל הקשור בהם, במישרין או בעקיפין ("**התוספת**") ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום האמור בסעיף 2 להלן, אשר דירקטוריון החברה קבע כי הוא סביר בנסיבות העניין.

1.2. כמו כן, החברה מתחייבת בזאת באופן בלתי חוזר לשפות כל נושא משרה בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיפים 1.2.5-1.2.1 להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולות שעשה או יעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה או נושא משרה בחברה האחרת (לרבות פעולות לפני תאריך כתב התחייבות זה), ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום האמור בסעיף 2 להלן:

1.2.1. 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 ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא 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 ללא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית**" - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב), תשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה – "**חוק סדר הדין הפלילי**") או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי;

"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, תשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר;

1.2.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

1.2.3. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי פרק ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך ("**הליך אכיפה מנהלית**") והליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות.

1.2.4. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך.

1.2.5. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי דין, כפי שיתוקן מעת לעת.

1.2.6. הוצאות שהוציא בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

2. סכום השיפוי

2.1. סכום השיפוי הכולל שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה בחברה ו/או נושאי המשרה בחברה האחרת, במצטבר, על פי החלטת שיפוי בגין חבות כמפורט בסעיף 1.1 לעיל, בגין מסכת אירועים אחת מן האירועים המפורטים בתוספת, ובגין חבות כמפורט בסעיפים 1.2 לעיל, לא יעלה על סכום השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל ("סכום השיפוי המרבי").

2.2. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם יעלה על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) לפי סעיף 2.1 לעיל, יחולק סכום השיפוי המרבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה בפועל יחושב על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה בגין החבויות או ההוצאות בהן עליו לשאת כתוצאה מההליך המשפטי לבין סכום השיפוי שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים, בגין החבויות או ההוצאות בהן עליהם לשאת כתוצאה מההליך המשפטי, המצטבר בגין אותו אירוע.

2.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 1.2.1 עד 1.2.5 לעיל ובסעיפים 3.9 ו-3.10 להלן, במקרה שבו נושא המשרה יקבל שיפוי או יהיה זכאי לקבל שיפוי מאת המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה בגין האירוע נושא השיפוי ו/או שיפוי מגוף אחר בגין האירוע נושא השיפוי, יינתן השיפוי לגבי ההפרש שבין סכום החבות הכספית שהוטלה על נושא המשרה ו/או ההוצאות המשפטיות שנושא המשרה הוציא או שחויב בהן, כאמור בסעיף 1 לעיל, לבין הסכום שהתקבל מאת המבטח ו/או הגוף האחר, בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שחברה תחויב בו לפי כתב התחייבות זה לא יעלה על סכום השיפוי המרבי.

3. הטיפול בתביעה

בכל מקרה שבגינו עשוי נושא משרה להיות זכאי לשיפוי כאמור לעיל, יפעלו נושא המשרה והחברה כלהלן:

3.1. נושא המשרה יודיע לחברה בכתב על כל הליך משפטי ו/או מנהלי ו/או חקירה בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך אחר (לרבות אך לא רק, דרישה מכל סוג לרבות תביעה משפטית ו/או תביעה אזרחית לרבות תביעה לפיצויים כספיים ו/או בקשה לסעד הצהרתי ולרבות הליך אכיפה מנהלית כהגדרת המונח זה בסעיף 1.2.3 לעיל והליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות), שנפתח נגדו ועל כל חשש או איום שהליכים כאמור ייפתחו נגדו ועל נסיבות שהובאו לידיעתו העלולות להביא להגשת ההליכים כאמור נגדו ("ההליך") וזאת בסמוך ככל האפשר לאחר שידוע לו לראשונה על כך, ויעביר ללא דיחוי לחברה או לכל מי שייקבע על ידי החברה העתק של כל מסמך שיימסר לו בקשר לאותו הליך.

3.2. נושא המשרה ישתף פעולה באופן מלא עם החברה ועם כל מי שייקבע על ידי החברה, לרבות עם המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה, וימסור כל מידע שיידרש בקשר עם ההליך וכן יקיים את יתר הוראות הפוליסה בקשר עם התגוננות בפני ההליך.

3.3. החברה תהיה זכאית ליטול על עצמה את הטיפול בהגנה המשפטית על נושא המשרה מפני ההליך

ולמסור את ההגנה לטיפולו של עו"ד, בעל מעמד, שזהותו תיקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה ותוך התחשבות בחובות החברה על פי פוליסת ביטוח נושאי המשרה ובאפשרות מינוי עורך דין מטעם המבטח ("פרקליט החברה").

3.4. חרף האמור בפסקה 3.3 לעיל, נושא המשרה יהא רשאי להתנגד לייצוגו על ידי פרקליט החברה מטעמים סבירים או בנסיבות שבהן לדעת נושא המשרה או לדעת פרקליט החברה קיים ניגוד עניינים בין הגנת נושא המשרה לבין הגנת החברה.

3.5. אם תוך שבעה (7) ימים מקבלת הודעה כאמור בפסקה 3.1 לעיל, החברה (או המבטח) לא נטלה על עצמה את הטיפול בהגנה על נושא המשרה בפני ההליך או אם נושא המשרה ו/או פרקליט החברה התנגדו לייצוגו על ידי פרקליט החברה בנסיבות האמורות בפסקה 3.4 לעיל, נושא המשרה יהיה רשאי למסור את הטיפול בהגנה לעורך דין שבחר לעצמו ("הפרקליט האחר"), ובלבד ששכר הטרחה שישולם לפרקליט האחר יהא סביר בהתחשב בזהות הפרקליט האחר.

3.6. על אף האמור בפסקאות 3.4 ו-3.5 לעיל, אם פוליסת ביטוח נושאי המשרה חלה על העניין, וחברת הביטוח אישרה באישור לא מסויג את חבותה לפיו, תנהג החברה בהתאם להוראות הפוליסה בכל הקשור בחילוקי דעות עם המבטח בדבר זהות הפרקליט המייצג על פי הוראות הפוליסה אם מסירת הטיפול לפרקליט האחר בנסיבות העניין תאפשר למבטח להשתחרר מחבותו או להקטינה, והוראות הפוליסה יגברו בעניין זה.

3.7. אם החליטה החברה ליטול על עצמה את הטיפול בהגנה בפני ההליך ונושא המשרה לא התנגד לכך בנסיבות האמורות בפסקה 3.4 לעיל, יחתום נושא המשרה, לבקשת החברה, על כתב הרשאה שיסמך את החברה, כמו גם את פרקליט החברה, לטפל בשמו בהגנה בפני ההליך ולייצג אותו בכל הקשור בהגנה זו, והחברה ופרקליט החברה יהיו רשאים לטפל באמור באופן בלעדי (אך תוך דיווח שוטף לנושא המשרה והיוועצות עמו ועם יועציו המשפטיים) ויהיו רשאים להביא את ההליך לידי סיום, כפי שיראו לנכון, בכפוף לאמור בפסקה 3.14 להלן.

למען הסר ספק יצוין כי במקרה של פתיחת הליכים פליליים כנגד נושא המשרה, החברה ו/או פרקליט החברה לא יהיו רשאים להודות באשמה בשם נושא המשרה או להסכים לעסקת טיעון ללא הסכמת נושא המשרה מראש ובכתב. כמו כן, בהליך אזרחי (בין אם במסגרת בית משפט או בבוררות או בהסדר פשרה כלשהו), החברה ו/או פרקליט החברה לא יודו בכל אירוע שאינו בר שיפוי בהתאם להוראות התחייבות כתב זה וכל דין, ללא הסכמת נושא המשרה מראש ובכתב. אין באמור לעיל בכדי למנוע מן החברה ו/או מפרקליט החברה להגיע לידי הסדר עם התובע בהליך אזרחי ללא הסכמת נושא המשרה, כל עוד אין בהסדר זה משום הודאה באירוע שאינו בר שיפוי בהתאם להוראות כתב התחייבות זה וכל דין.

3.8. נושא המשרה ישתף פעולה עם החברה ועם פרקליט החברה בכל אופן סביר שיידרש על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר להליך, לרבות חתימה על בקשות, תצהירים, וכל מסמך אחר.

3.9. אם החליטה החברה ליטול על עצמה את הטיפול בהגנה מפני ההליך ונושא המשרה לא התנגד לכך בנסיבות האמורות בפסקה 3.4 לעיל, תישא החברה בכל ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים בכך באופן שנושא המשרה לא יידרש לשלם או לממן בעצמו, אך זאת מבלי לגרוע מחובת החברה לשלם לנושא המשרה הוצאות משפטיות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה בנוגע לייעוץ משפטי בדבר ההליך המשפטי ואופן ניהול החברה הליך זה.

3.10. בהתקיים האמור בסעיף 3.5 לעיל, אזי, לפי בקשת נושא המשרה תשלם לו החברה כמקדמה סכום או סכומים הדרושים לו לכיסוי הוצאות סבירות שבהם עומד נושא המשרה, לרבות שכר טרחת עורך דין, ואשר לגביהם זכאי נושא המשרה לשיפוי על פי כתב התחייבות זה. סכומי המקדמה יוסכמו בין נושא המשרה והחברה ובהעדר הסכמה ייקבעו על ידי בורר שעליו יסכימו הצדדים.

3.11. שילמה החברה לנושא משרה סכום כלשהו מכוח כתב התחייבות זה, ולאחר מכן בוטל החיוב שבגיני שולם הסכום או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא, ימחה נושא המשרה לחברה את מלוא זכויותיו להשבה של הסכום מאת התובע בהליך ויעשה את כל הנחוץ כדי שהמחאה זו תהיה תקפה והחברה תוכל לממשה, ומשעשה כן, יהיה פטור מהחזרת הסכום שהזכות להשבתו הומחאה. לא עשה כן, יהיה חייב נושא המשרה להחזיר את הסכום, או חלקו, לפי העניין, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעורים ולתקופה שלפיהם הוא זכאי להחזר הסכום מאת התובע.

3.12. ייצג פרקליט החברה בהליך הן את החברה והן את נושא המשרה, ולאחר מכן התברר כי נושא המשרה לא היה זכאי לשיפוי בשל הוראות סעיף 263 לחוק החברות או בשל כל הוראת דין אחרת והתעוררה מחלוקת בדבר חובתו של נושא המשרה להחזיר הוצאות משפט או בדבר סכומי ההחזר, תועבר המחלוקת להכרעת בורר שעליו יסכימו הצדדים. החברה תשא בהוצאות הבוררות לרבות שכר טרחת עורכי הדין אלא אם הבורר יקבע בהחלטתו כי נושא המשרה עשה שימוש בהליכי הבוררות שלא בתום לב. הבורר ימונה על פי הנוהל המפורט בסעיף 3.13 להלן.

3.13. נושא המשרה לא יסכים לעריכת פשרה או להעברת ההליך להכרעה בבוררות אלא אם החברה הסכימה לכך מראש ובכתב, ובמידה שיהיה צורך בהסכמת המבטח, אזי התקבלה גם הסכמת המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה. החברה לא תסכים לעריכת פשרה אלא אם הסכם הפשרה לא יחשוף את החברה ו/או את נושאי המשרה לתביעות נוספות מצד התובע או התובעים וכן לא יהיה בהסכם משום הודאה או הכרה באחריות נושאי המשרה לעילות נשוא ההליך. החברה תביא לידיעת נושאי המשרה את פרטי הסכם הפשרה. במקרה בו תתעורר מחלוקת בין החברה לבין נושא או נושאי משרה בשאלה אם הסכם הפשרה עונה על הוראות סעיף זה, תובא המחלוקת להכרעה מהירה בפני בורר שיתמנה על פי דרישת החברה או נושא משרה. הבורר יתמנה בהסכמת הצדדים תוך שבעה (7) ימים מיום דרישת אחד הצדדים למסירת המחלוקת להכרעת בורר ואם לא הושגה הסכמת הצדדים בקשר לזהות הבורר תקבע זהות בורר על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין בישראל. החברה תשא בהוצאות הבוררות לרבות שכר טרחת עורכי הדין.

3.14. החברה, כמו פרקליט החברה, לא יסכימו לעריכת פשרה שסכומה עולה על סכום השיפוי שנושא המשרה יהא זכאי לו, או שיש בה פגיעה מהותית בשמו הטוב של נושא המשרה או המטילה עליו מגבלות או חובות אחרות כלשהן, אלא בהסכמתו המוקדמת בכתב של נושא המשרה, ובמידה שיהא צורך בהסכמת המבטח, אזי גם בהסכמת המוקדמת של המבטח.

4. תוקף ההתחייבות

4.1. ההתחייבות לשיפוי על פי כתב התחייבות זה תהיה תקפה, הן ביחס להליכים שינקטו נגד נושא המשרה תוך כדי עבודתו או כהונתו בחברה והן ביחס להליכים שינקטו נגדו, לרבות כנגד עזבונו, לאחר או תוך כדי כהונתו בחברה ובלבד שהם מתייחסים לפעולות שנעשו על ידו ממועד מינויו כנושא משרה תוך כדי או עקב היותו נושא משרה בחברה או כתוצאה מכך. ההתחייבות לשיפוי על פי כתב התחייבות זה תעמוד גם לזכות עזבונו של נושא המשרה, יורשיו וחליפים אחרים שלו על פי דין. מבלי לגרוע מההתחייבויות לשיפוי, החברה מתחייבת לכך שפוליסת ביטוח נושא

המשרה תחול אף היא לתקופות ולמקרים המפורטים בסעיף זה.

4.2. החברה לא תידרש לשלם על פי כתב התחייבות זה כספים שישולמו לנושא משרה בפועל או עבורו בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח שרכשה החברה או במסגרת ביטוח שרכשה חברה שבשליטת החברה או תאגיד קשור של החברה (אם נושא המשרה מכהן בה כנושא משרה על פי בקשת החברה) או התחייבות שיפוי כלשהי של חברה בשליטת החברה או של תאגיד קשור או מאן דהוא אחר זולת החברה.

4.3. אין בכתב התחייבות זה כדי לפגוע או לגרוע מהתחייבויות החברה על פי כתבי שיפוי שניתנו לנושאי המשרה בחברה לפני כניסתו לתוקף של כתב ההתחייבות הנוכחי ככל שהתחייבויות כאמור תקפות לפי דין, ובלבד שהחברה לא תחויב לשפות את נושאי המשרה בגין אותו אירוע הן לפי כתב שיפוי קודם והן לפי כתב התחייבות זה.

4.4. אין בכתב התחייבות זה כדי לבטל או לגרוע או לוותר על כל שיפוי אחר שנושא המשרה זכאי לו מכל מקור אחר על פי הוראות כל דין או על פי כל התחייבות אחרת בכפוף לסיפא של סעיף 4.3 לעיל.

4.5. אין בכתב ההתחייבות כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה ליתן לנושא המשרה שיפוי או שיפויים נוספים ומיוחדים, לרבות שיפוי בדיעבד, ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע או לפגוע בהתחייבויות השיפוי נשוא כתב התחייבות זה.

4.6. אין בכתב התחייבות זה כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה להגדיל את סכום השיפוי המרבי שבשל האירועים נשוא השיפוי, בין מחמת שסכומי הביטוח על פי פוליסת ביטוח נושאי המשרה יוקטנו, בין מחמת שהחברה לא תוכל להשיג ביטוח נושאי משרה שיכסה את האירועים נשוא השיפוי בתנאים סבירים ובין מכל סיבה אחרת ובלבד שהחלטה כאמור תתקבל בדרכים הקבועות בחוק החברות.

4.7. התחייבויות החברה על פי כתב התחייבות זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב התחייבות זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או גרוע מתוקפן של יתר ההוראות בכתב התחייבות זה.

4.8. למניעת ספקות נקבע בזאת כי כתב התחייבות זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו ניתן להמחאה.

4.9. החברה תהיה רשאית, בהחלטה שתתקבל על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, לבטל או לצמצם את ההתחייבות לשיפוי על פי כתב התחייבות זה, כולה או מקצתה, כלפי נושאי המשרה, כולם או מקצתם, ובלבד שביטול או צמצום כאמור לא יפגעו בזכות לשיפוי על פי כתב התחייבות זה של נושא משרה לגבי אירועים ו/או מחדלים שאירעו קודם למועד ההחלטה אודות הביטול ו/או צמצום ההתחייבות לשיפוי על פי כתב התחייבות זה. היה ובעתיד יאשרו הגורמים המוסמכים לכך בחברה להעניק לנושאי המשרה בחברה כתב פטור ושיפוי שתנאיו ו/או חלק מהם יהיו עדיפים על תנאי כתב ההתחייבות שיפוי זה ו/או איזה מהם, אזי תחול ההטבה הזו גם על נושא המשרה ויראו כתב התחייבות זה כמתוקן לטובת נושא המשרה. אם יהיה בעתיד שינוי בדין אשר יאפשר הרחבת זכויות נושא המשרה לשיפוי, יראו שינוי זה כאילו חל גם על זכויות נושא המשרה לשיפוי במסגרת כתב התחייבות זה.

4.10. החברה לא תשפה, תפטור או תבטח את נושא המשרה בגין חבות כספית אשר תוטל עליו בשל אחד מאלה:

4.10.1 הפרת חובת אמונים, אלא (ככל שהדבר נוגע לשיפוי וביטוח) אם פעל נושא המשרה בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.

4.10.2 הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

4.10.3 פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

4.10.4 קנס, קנס אזהרה, עיצום כספי או כופר שיוטל על נושא המשרה.

4.10.5 הליך שיתנהל בעניינו של נושא המשרה. "הליך" בסעיף זה הינו הליך לפי פרק ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך.

4.10.6 הוצאות משפטיות בהליך "תביעה שכנגד" בעקבות תביעה שהוגשה על ידי נושא המשרה כנגד החברה.

4.11. אם תשלם החברה לנושא המשרה או במקומו סכומים כלשהם במסגרת כתב התחייבות זה בקשר להליך משפטי כמפורט בכתב התחייבות זה, ולאחר מכן יתברר שנושא המשרה אינו זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, ייחשבו סכומים אלו כהלוואה שניתנה לנושא המשרה על ידי החברה, אשר תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ויהיה על נושא המשרה להחזיר לכשיידרש לזאת בכתב על יד החברה, לפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע.

5. ההתחייבויות לטובת נושא משרה בחברה על פי כתב התחייבות זה, תחול על נושא משרה בחברה האחרת, כהגדרתו במבוא לכתב שיפוי זה, בשינויים המחויבים, במסגרת כהונתו או תפקידו בחברה האחרת.

6. כתב התחייבות זה מחליף ומבטל כל כתב שיפוי קודם שניתן לנושא המשרה על ידי החברה ויהיה בתוקף החל מיום מינויו של נושא המשרה ככזה בחברה גם אם מועד המינוי קדם למועד אישור כתב שיפוי זה.

7. התוספת לכתב ההתחייבות מהווה חלק בלתי ניפרד הימנו.

ולראיה באו הצדדים על החתום, ביום: _____

_____	_____
שם נושא המשרה: _____	מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

תוספת לכתב התחייבות לשיפוי

האירועים

1. עסקה או פעולה, כמשמעותן בסעיף 1 לחוק החברות, הקשורה לתחום הפעילות של החברה בישראל ומחוץ לישראל וכל פעולה או הפעלת שיקול דעת הכרוכה במישרין ו/או בעקיפין בביצוע פעולות אלה.
2. פעילות רכישה/מכירה על ידי החברה, במישרין ו/או בעקיפין, של נכסים (לרבות מניות) וזכויות, בישראל ומחוץ לישראל, לרבות רכישה/מכירה של גרעיני שליטה והכל אם נעשים במהלך עסקים רגיל של החברה, ובין שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ההחלטות, ההסכמים, ההודעות, מסמכי הגילוי והדיווחים הקשורים בכך, וכל עניין אחר בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, והכל בין אם יושלמו רכישות ו/או מכירות כאמור ובין אם לא יושלמו, מכל סיבה שהיא.
3. השקעות שמבצעת החברה ו/או החברה האחרת, ופעולות הקשורות בכך, לרבות השקעות שמבצעת החברה בנדל"ן, בין לפני ובין אחרי ביצוע ההשקעה, לרבות בחינת ההשקעה, ההתקשרות בעסקת ההשקעה, קבלת האישורים הנדרשים לה, ביצועה, פיתוחה, המעקב והפיקוח על ההשקעה, הפעלת אמצעי שליטה ביחס להשקעה (לרבות הצבעה באסיפות כלליות של החברות בהן בוצעה ההשקעה, מינוי דירקטורים בהן ועוד), פעולות שבוצעו על ידי נושא המשרה בשם החברה כדירקטור/נושא משרה, וכן מימוש ההשקעה.
4. האמור לעיל יכול גם פעולות מכירה, קנייה (לרבות על דרך של מימוש אופציה או נייר ערך המיר אחר, וכן בדרך של הצעות רכש המוגשות על ידי החברה), השאלה, שעבוד או החזקה של ניירות ערך (סחירים ושאינם סחירים).
5. האמור לעיל יכול גם השקעות בעקיפין, למשל באמצעות גופים העוסקים בעצמם בהשקעות (כגון קרנות הון סיכון, קרנות גידור וקרנות private equity).
6. עסקאות ו/או פעולות הנעשות במישרין ו/או בעקיפין, במהלך הפעילות השוטפת של החברה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ההחלטות, ההסכמים, ההודעות, מסמכי הגילוי והדיווחים הקשורים בכך, וכל עניין אחר בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, והכל בין אם יושלמו העסקאות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא יושלמו, מכל סיבה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העסקאות ו/או הפעולות כוללות כל תביעה ו/או דרישה מטעם ספק, לקוח, נותן שירות ו/או כל צד ג' אשר מנהל ו/או ניהל פעילות עסקית עם החברה.
7. פעולות ו/או מחדלים הנוגעים להפרת חוקי הגנת הפרטיות בישראל ו/או בחו"ל ו/או חוקים ו/או תקנות הנוגעים לשמירת מסמכים ו/או רשומות.
8. אירועים הקשורים, במישרין או בעקיפין, לפגיעה באיכות הסביבה ו/או מעשים או מחדלים שגרמו או שיש בהם לגרום לפגיעה באיכות הסביבה, ובכלל זה פעולות הקמה, ניהול, תחזוקה או פעילות של בתי חרושת, מפעלים או מתקנים וכן בגין פעולות שכאלה הנובעות מאחסון או שינוע של חומרי גלם, מוצרים או פסולת, לרבות נזקי גוף, רכוש או נזקים סביבתיים.
9. פעולות ו/או מחדלים הנוגעים לאשראי ויחסי החברה עם בנק ו/או מלווה.
10. פעולות ו/או מחדלים הנוגעים לניהול, קיום ו/או אי קיום תביעה, הליך שיפוט, הליך מעין שיפוטי, בוררות, חקירה ו/או כל הליך אחר על ידי ומטעם רשות מנהלית כלשהי בישראל ו/או בחו"ל.

11. פעולות הקשורות בביצוע "עסקה" כמשמעותה בסעיף 1 לחוק החברות, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קבלת אשראי, העברה, מכירה, או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות ניירות ערך או מתן או קבלת זכות שימוש בכל אחד מהם, או מתן כל זכות אחרת בכל אחד מהם, או התקשרות אחרת בקשר לזכויות בנכסי החברה או לשימוש בהם, וכן פעולה הכרוכה במישרין ו/או בעקיפין לעסקה כאמור.
12. פעולות הנובעות מהיות החברה חברה ציבורית ו/או מכך שניירות הערך שלה הוצעו לציבור ו/או נסחרות בבורסה לניירות ערך בישראל ו/או בחו"ל.
13. דיווח (לרבות דיווח מיידי, תקופתי או אחר) גילוי, הודעה או מסירת מידע, הצהרה או מסמכים בדרך אחרת (או הימנעות מכל אלה) על פי חוק החברות, חוק ניירות ערך, חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988, חוקי מס, והכל לרבות חוקים המתקנים או מחליפים את החוקים דלעיל וכן תקנות, צווים, הנחיות, כללים או הוראות כל רשות מוסמכת (לרבות רשות ניירות ערך, רשות ההגבלים העסקיים, רשות המסים, ביטוח לאומי, משרדים וגופים ממשלתיים) ("רשויות המדינה") שהוצאו מכוחם ("החוקים הרלבנטיים לתחום העיסוק") או על פי חוקים, תקנות, צווים, הנחיות, כללים או הוראות הדנים בנושאים דומים מחוץ לישראל, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור.
14. הוצאת ו/או קבלת רישיונות, היתרים, ואישורים בישראל ו/או בחו"ל (לרבות, אך לא רק, בקשר עם מפעלי החברה, תכנון ובנייה, איכות סביבה, רישוי עסקים, ייבוא וייצוא ועוד) שמירה ומילוי התנאים הכלולים בהם או מכוחם, ובכלל זה מסירת מידע בקשר עם הרישיונות, ההיתרים והאישורים כאמור, והכל בין מכוח החוקים הרלבנטיים לתחום העיסוק ובין אם מכוח כל דין אחר (או הימנעות מכל האמור לעיל).
15. תשלום או הימנעות מתשלום לאילו מרשויות המדינה ו/או רשויות מדינת חו"ל, בין מכוח החוקים הרלוונטיים לתחום העיסוק ובין אם מכוח כל דין אחר, לרבות תשלומי מס הכנסה, מס מכירה מס שבח, בלו, מס ערך מוסף, מכס, תשלומים לביטוח לאומי, היטלים מוניציפאליים, אגרות היטלים, לרבות סוג של קנסות ריבית ותוספות בגין הצמדה.
16. גילוי נאות, לרבות מסירת מידע על פי החוקים הרלבנטיים לתחום העיסוק.
17. השתתפות במכרזים.
18. פרסום ו/או שיווק פעילות ועסקי החברה.
19. התבטאות, אמירה, פעולה ו/או מחדל לרבות הבעת עמדה או דעה שנעשתה על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, לרבות התרשלות בקיום תפקידו ולרבות במסגרת הצבעה, השתתפות ו/או אי השתתפות באסיפות כלליות, ישיבות דירקטוריון, ודיונים ופעולות של אורגנים אחרים של תאגידים מכל סוג.
20. אירועים הקשורים במישרין ו/או בעקיפין להגבלים עסקיים, ובכלל זה הסדרים כובלים, מונופולים, פיצולים או מיזוגים.
21. עריכת (או היעדר) סידורי ביטוח נאותים.
22. קביעת מדיניות עסקית וקביעת תקרות ומגבלות חשיפה, לרבות מול לקוחות ונותני שירותים, וכן בהיבט של השקעות, מימון ואשראי (או הימנעות מקביעת מדיניות או תקרות כאמור).

23. פגיעה, הפרה או שימוש לרעה בזכויות קניין רוחני של צד שלישי כלשהוא. פעולות ו/או מחדלים הנוגעים לקניין הרוחני של החברה ו/או ההגנה עליו.
24. הנפקה ו/או הצעת ניירות ערך בארץ ו/או בחו"ל, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, תשקיף מדף, דוח הצעת מדף, הצעה פרטית או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי (לרבות הצעת מכר) על כל הנובע מכך, לרבות ביצוע בדיקות נאותות, מסירת מידע בכתב ובעל פה, הכנה וחתימה על תשקיף, דוחות כספיים, חוות דעת, דיווחים על פי כל דין ומסמכי הנפקה אחרים.
25. הפרת חוקי ניירות ערך ו/או תקנות ניירות ערך ו/או קודים והנחיות הנוגעות לניירות ערך בישראל ו/או בחו"ל, פגיעה בזכויות בעלי מניות בהווה ו/או בעבר, מסירת מידע בכתב ו/או בעל פה ו/או אי מסירת מידע ו/או מסירת מידע שגוי לבעלי מניות בהווה ו/או בעבר ו/או חתמים ו/או עורכי דין ו/או רואי חשבון. אי עמידה בחובות גילוי על פי כל דין בישראל ו/או בחו"ל.
26. הצעה ו/או החלטה למחיקה ממסחר בבורסה בישראל ו/או בחו"ל של ניירות ערך של החברה, הצעות רכש לניירות ערך של החברה בארץ ו/או בחו"ל, לרבות בקשר לחוות דעת דירקטוריון החברה בהצעת רכש מיוחדת כהגדרתה בחוק החברות או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.
27. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש (בין במישור תאגידי ובין במישור ארגוני-תפעולי) וכל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, הקצאה, שינוי בהון החברה או בחברות בנות של החברה, פירוקן או מכירתן, כינוס נכסים, הסדר נושים, הקפאת הליכים או הליכים דומים בחברה.
28. חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות).
29. עריכתם או אישורם של דוחות כספיים.
30. קביעת הדירקטוריון לגבי דירקטור כי הוא בעל מומחיות חשבונאית פיננסית, וקביעת הדירקטוריון לגבי דירקטור כי הוא בעל כשירות מקצועית.
31. גיבוש וביצוע של תכניות עסקיות או תחזיות בקשר לחברה. גיבוש וביצוע של תכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, לסוכנים, לספקים ולנותני שירותים אחרים.
32. העברת מידע לבעלי מניות בחברה, לרבות לבעלי עניין בה (או הימנעות מכל האמור לעיל).
33. פעולות הקשורות ליחסי מסחר, ובכלל זה, קבלנים עצמאיים, לקוחות, ספקים, נותני שירותים למיניהם, לרבות פעולות שבוצעו בשם החברה ו/או החברה האחרת בשם החברה כנושא משרה.
34. העסקת עובדים, קבלנים ו/או נותני שירות לרבות יחסי עבודה, בטיחות בעבודה (לרבות נזקי גוף לעובדים ולצדדים שלישיים) תגמול, הענקת אופציות, ניירות ערך אחרים והטבות אחרות, הסדרי פרישה והסדרים פנסיונים.
35. כל פעולה אשר גרמה לנזק גוף, מחלה, מוות ו/או נזק לרכוש לרבות אובדן השימוש בו, בין אם הנזק נובע מאירוע תאונתי או בין אם הנזק נובע מתהליך הדרגתי ומצטבר לרבות עקב זיהום סביבתי.
36. כל פעולה הקשורה לתפקידים בחברה שיש לה השלכה על האירועים הבאים בחברה או הנובעות מכהונה בה כנושא משרה :

- 36.1. אירועים הקשורים באיכות המוצר.
- 36.2. אירועים הקשורים לפעילות יצרנית לרבות הקמה, הרחבה של מתקנים, שינוע ולוגיסטיקה, לפעילות שיווקית ולפעילות של מחקר ופיתוח.
- 36.3. אירועים הקשורים במישרין ו/או בעקיפין, לפגיעה באיכות הסביבה ו/או מעשים ומחדלים שגרמו או שיש בהם לגרום לפגיעה באיכות הסביבה, לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות כאמור לעיל, שחרור נוזל, פליטה, דליפה, הצפה, שפיכה או זיהום מסוג אחר ("זיהום"), או סיכון בזיהום או חשיפה לכל סוג של חומר רעיל, נפיץ או מסוכן באופן אחר, פסולת או חומרים אחרים אשר הטיפול בהם מוסדר כדיני איכות הסביבה בכל מקום אשר בבעלות החברה, ברשות החברה, בשימושה או המופעל על ידה.
37. החלטות או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן ו/או חוקים דומים בחו"ל.
38. מעילה ו/או הפרת אמונים שכתוצאה ממנה ניזוקה החברה ואשר לא בוצעה על ידי מבקש השיפוי.
39. כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק יעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), תשע"א-2011.

בתוספת זו "החברה" משמע: החברה ו/או תאגידים אשר החברה מחזיקה בניירות ערך שלהם.

כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל לרבות בקשר לכהונתו של נושא המשרה בחברה האחרת, כהגדרתו במבוא לכתב השיפוי לעיל.

בכל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, לרבות בקשר למסמכים הקשורים לעניינים אלה ובקשר לפעולות או החלטות הקשורות לעניינים אלה, ובקשר למצגים והתחייבויות שניתנו בקשר לעניינים אלה, לרבות מצגים והתחייבויות כאמור שניתנו כלפי צדדים שלישיים (לרבות רשויות המדינה) או כלפי החברה או כלפי מי מטעמה (לרבות כלפי יועציה, כגון רואי חשבון, עורכי דין וכו').

בכל אחד מהאירועים המפורטים לעיל בין אם התרחשו בישראל ובין אם התרחשו מחוץ לה.

בכל האמור לעיל ההתייחסות לפעולה כלשהי כוללת גם אי ביצוע פעולה (מחדל או ביצועה באופן לקוי, לרבות אי ביצוע פעולה הנדרשת על פי חוק או ביצועה באופן לקוי שאינו עומד בדרישות החוק) ולרבות קבלת החלטה, והכל אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת אינו סובל פירוש כזה.

נספח ג' - מדיניות תגמול

מדיניות תגמול נושאי משרה

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

1. מבוא ותכלית מדיניות התגמול

1.1. מסמך זה נועד להגדיר ולקבוע את מדיניות התגמול של מניף - שירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "החברה"), אשר מטרתה להסדיר ולהתוות את עקרונות התגמול ואת אופן אישור השכר והגמול של נושאי המשרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול").

1.2. מדיניות התגמול נועדה להבטיח את התאמת מנגנון התגמול בחברה לקידום צרכי החברה בראייה ארוכת טווח, ולהבטיח שנושאי משרה יתוגמלו באופן ראוי, הוגן וסביר, ועל בסיס ביצועיהם ותרומתם לחברה, תוך דגש על הקשר שבין ביצועים בפועל לתגמול. זאת, במטרה להגביר את התמריצים של נושאי המשרה, ולקדם זהות אינטרסים בין בעלי המניות ובין נושאי המשרה בחברה.

1.3. קביעתה ופרסומה של מדיניות התגמול נועדו על מנת להגביר את השקיפות של פעילות החברה בקשר עם תגמול נושאי המשרה מול משקיעיה, בין היתר, לצורך החלטות מושכלות בקשר עם אישור תנאי כהונה ותגמול לנושאי המשרה.

1.4. לצורך יישום מטרות אלו, מדיניות התגמול תפרט להלן ותכלול את השיקולים והקריטריונים שעל האורגנים המוסמכים בחברה לשקול בעת אישור תנאי הכהונה והתגמול של הדיקטורים ונושאי המשרה בחברה, בין היתר, בהתאם לתיקון מס' 20 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

1.5. למען הסר ספק יובהר, כי מדיניות התגמול להלן קובעת את העקרונות והמסגרת המירבית לתגמול נושאי המשרה, ואינה מהווה התחייבות כלפי נושאי המשרה בקשר לקבלת רכיבי התגמול המפורטים במדיניות, כולם או חלקם. הכללת רכיב במדיניות התגמול הוא תנאי מקדמי להכללתו בהסכמי השכר הפרטניים של כל אחד מנושאי המשרה. הסכמי השכר הפרטניים הם אלה המקימים לנושא המשרה זכויות בקשר לתגמולו ואין ללמוד מהוראות מדיניות תגמול זו (אלא אם נאמר מפורשות) כאילו הוענקו זכויות באופן פרטני. אישור רכיבי התגמול יעשה ביחס לכל נושא משרה בנפרד, בשים לב לקריטריונים הקבועים להלן, ויישומם במקרה הנדון, ובכפוף לאישורים הנדרשים. כך, אי מתן רכיב תגמול כלשהו לנושא משרה ספציפי, לא יהווה "סטייה" ממדיניות התגמול ולא יצריך אישור אסיפה כללית במקרה של אישור תנאי כהונה והעסקה כאמור.

1.6. יובהר כי מדיניות התגמול מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא מיועדת לנשים וגברים כאחד.

1.7. שינוי, עדכון והארכת תוקפה, מעת לעת ועל פי הצורך, של מדיניות תגמול יהיו טעונים אישור האורגנים המוסמכים של החברה, כפי שיהיו באותו מועד והכול בהתאם להוראות חוק החברות.

2. הגדרות

2.1. "האורגנים המוסמכים" – האורגנים הקבועים בהוראות הדין.

2.2. "מענק" או "בונוס" – רכיב משתנה בתגמול, הנגזר מביצועיו של נושא המשרה בין אם מדובר במענק/בונוס שנתי או במענק/בונוס חד פעמי.

2.3. "נושא משרה" – כהגדרתו בחוק החברות.

2.4. "משכורת" – הרכיב הקבוע בתנאי הכהונה והעסקה במונחי עלות שכר.

2.5. "עלות שכר" כהגדרתה בתוספת הראשונה א' לחוק: כל תשלום בעד העסקה, לרבות הפרשות מעסיק, תשלום בעד פרישה, רכב והוצאות השימוש בו וכל הטבה או תשלום אחר.

2.6. "שכר" – ההכנסה שבעדה משולמים דמי ביטוח לאומי לפי פרק ט"ו לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995.

2.7. "תנאי כהונה והעסקה" – כהגדרתם בחוק החברות.

3. מטרות ושיקולים מנחים בקביעת מדיניות התגמול

3.1. מטרת מדיניות התגמול של החברה הינה להסדיר ולהתוות עקרונות וקווים מנחים למבנה ואופן תגמול נושאי המשרה בה (כהגדרתם בחוק כאמור לעיל), כשבבסיסה החשיבות והקשר ההדוק שמייחסת החברה, בין איכותם של נושאי המשרה בה, המוטיבציה שלהם והתגמול הניתן להם, לבין תרומתם לקידום מטרות החברה, תוכניות העבודה שלה ומדיניותה, זאת בראייה ארוכת טווח ובהתחשב בסביבה העסקית ובשווקים בהם פועלת החברה, גודל החברה ואופי פעילותה, ולרבות המטרות הבאות:

3.1.1. יצירת מערך תמריצים הוגן, סביר וראוי לנושאי המשרה בחברה, כהגדרתם בחוק, בהתחשב, בין היתר, במאפייני החברה, בפעילותה העסקית וסביבתה, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה וביחסי העבודה בחברה.

3.1.2. מתן כלים נדרשים לצורך גיוס, תמרוץ ושימור מנהלים בכירים מוכשרים ומיומנים בחברה, בעלי יכולת להוביל, לפתח ולקדם את פעילויות החברה, תוצאותיה ומצב עסקיה, בראייה ארוכת טווח.

3.1.3. מתן דגש לתגמול מבוסס ביצועים, וקשירת נושאי המשרה לחברה, מצבה וביצועיה, תוך התאמת תגמול נושאי המשרה לתרומתם להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידם בה.

3.1.4. שמירה על רמה גבוהה של תחושת אחריות, מוטיבציה וההזדהות של נושאי המשרה עם החברה, פעילותה ויעדיה העסקיים.

3.1.5. יצירת איזון ראוי בין מרכיבי התגמול השונים, לרבות בעניין היחס בין רכיבי התגמול הקבועים למשתנים והיחס בין משקלם של היעדים בקשר לרכיב התגמול המשתנה.

3.2. בהתחשב במטרות הנ"ל, גובשה מדיניות התגמול של החברה על מנת ליתן מענה גם לגורמים הבאים:

3.2.1. התאמת מדיניות התגמול לחברה עצמה, למאפייני פעילותה, למבנה הארגוני שלה, סביבתה העסקית ושווקי פעילותה. בכלל זה, נבחן הביטוי הראוי שיש ליתן למאפיינים אלה במסגרת קביעת התגמול לנושאי המשרה, לרבות היקף פעילות החברה ונכסיה, תוצאותיה העסקיות, תחומי הפעילות בהן עוסקת החברה ומעמדה בשוק. כמו כן, ניתן דגש גם למאפיינים איכותיים, כגון מורכבות פעילות החברה, מצבת נושאי המשרה בה והמבנה הארגוני שלה.

3.2.2. התאמת מדיניות התגמול לסביבה הרגולטורית בה פועלת החברה כמו גם הסטנדרטים הנהוגים בחברות ציבוריות מסוגה ובכלל.

4. קריטריונים לבחינת תנאי התגמול

קביעת התגמול לנושאי המשרה תעשה על פי המתווה הקבוע במדיניות זו להלן, ועל פי הכללים המנחים הבאים:

- 4.1. בחינת מאפייני התפקיד הרלוונטי לנושא המשרה, בדגש על המאפיינים הייחודיים לתפקיד המדובר וכן למאפיינים כלליים של כלל תפקידי נושאי המשרה בחברה. לאור האמור יבחנו:
 - 4.1.1. השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה.
 - 4.1.2. מידת האחריות, ההשקעה ורמת הכישורים והיכולות הנדרשים בקשר עם התפקיד הרלוונטי.
 - 4.1.3. תפקידו, תחומי אחריותו והסכמי שכר קודמים של החברה שנחתמו עם נושא המשרה ו/או נושאי משרה אחרים רלוונטיים.
 - 4.1.4. התרומה של נושא המשרה להשגת יעדי החברה, ביצועיה, רוחחיה ומצבה.
 - 4.1.5. הצורך של החברה לשמר את נושא המשרה לאור כישוריו, הידע שלו ו/או מומחיותו הייחודית.
 - 4.1.6. כל מאפיין רלוונטי אחר כפי שימצא לנכון על ידי הגורמים הרלוונטיים.
- 4.2. על מנת לייצר תאימות בין היעדים לנושאי המשרה לבין מטרותיה של החברה, הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך, היעדים שיקבעו לצורך רכיבי הגמול המשתנים של נושאי המשרה יגזרו על פי תוכנית העבודה שלה ומדיניותה כפי שיקבעו, מעת לעת, על ידי הנהלת החברה.
- 4.3. החברה תשאף ליצירת תמריצים ראויים, בין היתר, על ידי הגדרת היחס הראוי בין הרכיבים הקבועים לרכיבים המשתנים, כמפורט להלן.
- 4.4. בנוסף, בקביעת סף התגמול של נושאי המשרה בחברה ייבחנו, בין השאר, גם היחסים שבין עלות השכר של כל אחד מנושאי המשרה לבין עלות השכר, הממוצעת והחציונית, של שאר עובדי החברה, זאת, תוך התחשבות באופי תפקידו של נושא המשרה, בכירותו, מידת האחריות המוטלת עליו, היקף משרתו, השפעתו הצפויה של פער זה על יחסי העבודה בחברה, וכן בקיום מספר עובדים מספק בחברה לצורך בחינה והתייחסות ליחסים האמורים.

5. תנאי תגמול - כללי

- 5.1. הגמול לנושאי המשרה בחברה יורכב מרכיבים קבועים ומשתנים (כולם או חלקם), בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול והכללים המנחים במסגרתה.
 - 5.2. בהתאם, החברה תהיה רשאית להעניק לנושאי המשרה, תוכנית תגמול אשר תכלול רכיבי תגמול קבוע ו/או תגמול משתנה המבוסס על מענק כספי (שנתי ו/או חד פעמי), ו/או תגמול משתנה המבוסס על תגמול הוני (מבוסס מניות), כמפורט בהמשך.
 - 5.3. כמו כן, החברה תקבע הסדרים בעת סיום יחסי העבודה/הכהונה של נושא המשרה בחברה, כמפורט בסעיף 6.8 להלן.
 - 5.4. בהתאם לצורך, האורגנים המוסמכים רשאים להיעזר בסקירת נתונים השוואתיים לרבות סקרים של שכר והטבות, אשר יש בהם לסייע בבחינת סבירות והוגנות התגמול, תוך, בין היתר, השוואה לשכר המקובל בענף, ולתגמול הניתן לנושאי משרה בתפקידים דומים בחברות דומות וכד'.
 - 5.5. בהענקת הגמול לנושאי המשרה יילקחו בחשבון הפער שבין עלות תנאי כהונה והעסקה לנושא המשרה לבין עלות השכר השנתי הממוצע ועלות השכר החציוני השנתי בחברה, וכן השפעתו הצפויה של פער זה על יחסי העבודה כולם.
- נכון למועד אישור מדיניות זו, החברה מעסיקה שלושה (3) עובדים ולכן, דירקטוריון החברה סבור כי אין

מקום לבחון את היחס המקסימאלי (היינו בהתאם לתקרות עלות שכר נושאי המשרה כמפורט בסעיף 6.4.1 להלן) בין עלות תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה לבין עלות השכר החציונית והממוצעת של שאר עובדי החברה המועסקים על ידי החברה. יחד עם זאת, להלן יובאו פרטים ביחס לעלות השכר החציונית והממוצעת של נושאי משרה בחברה, וזאת בהתחשב בתשלום תקרות השכר ותקרות המענקים הקבועות במדיניות התגמול:

דרג	יחס ממוצע	יחס חציוני
מנכ"ל	1: 2.5	1: 5
נושאי משרה אחרים כפוף למנכ"ל	1: 1.05	1: 1

למען הסר ספק, יובהר כי דירקטוריון החברה אינו נדרש להתבסס על היחסים המפורטים בטבלה לעיל, וזאת בשל העובדה שהחברה מעסיקה שלושה (3) עובדים בלבד כאמור לעיל.

6. תנאי תגמול - רכיב קבוע

6.1. הרכיב הקבוע יכלול את שכר הבסיס והתנאים הנלווים, לרבות זכויות סוציאליות על פי דין. שכר הבסיס יכול להינתן כמשכורת או כדמי ניהול (לפרטים נוספים לגבי דמי הניהול ראו סעיף 6.7 להלן).

6.2. שכר הבסיס הקבוע מבטא את צירופם של שני גורמים עיקריים: מאפייני נושא המשרה ומאפייני משרתו. דהיינו, על שכר הבסיס לשקף את כישוריו של נושא המשרה (כגון: ניסיונו, השכלתו הפורמאלית וכן הידע שברשותו, המומחיות הספציפית הרלוונטית שלו בתחום העיסוק ו/או למעמדו כנושא משרה בחברה), וכן את דרישות התפקיד אותו ממלא בחברה, לרבות תחומי האחריות והסמכויות הכרוכות בו.

6.3. שכר הבסיס של נושא המשרה יקבע במהלך המשא ומתן להעסקתו לראשונה בחברה, ויעודכן מעת לעת במהלך כהונתו, זאת על פי שיקול הדעת של הנהלת החברה (לגבי המנכ"ל, שיקול הדעת של דירקטוריון החברה), והכל בהתאם להוראות החוק, ותוך התייחסות ובחינת הקריטריונים שנקבעו במדיניות תגמול זו.

6.4. עלות השכר במרכיב הקבוע תקבע בהתאם לתקרות, כדלקמן:

6.4.1. עלות השכר לנושאי משרה (במשרה מלאה למעט דירקטור פעיל) בחברה הינה כפופה לתקרות שלהלן:

נושא המשרה	תקרת עלות השכר השנתית – מרכיב קבוע בלבד (באלפי ש"ח)*
מנכ"ל	2,000 אלפי ש"ח
נושא משרה אחר כפוף למנכ"ל	1,000 אלפי ש"ח

* צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת הסכם העסקה.

לפרטים אודות תנאים כהונה של דירקטורים והעמדת שירותים על ידי דירקטורים מטעם בעלת השליטה בחברה, ראו סעיף 10.1.1 להלן.

6.4.2. יצוין כי חריגה של עד 10% מהתקרות המפורטות בטבלה לעיל לא תחשב לסטייה מהוראות מדיניות תגמול זו. כל חריגה אחרת מן הטבלה תובא לאישור הגורמים הנדרשים בהתאם להוראות החוק.

6.4.3. תקרת עלות השכר כמפורט לעיל הינה ביחס לנושא משרה במשרה מלאה או המעניק שירותים לחברה בהיקף של משרה מלאה. ככל שנושא משרה מועסק/נותן שירותים בהיקף משרה חלקית, יבוצעו ההתאמות הנדרשות לתקרה.

6.4.4. שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה, בגבולות הקבועים במדיניות תגמול זו, יהיה טעון אישור מנכ"ל בלבד. במדיניות תגמול זו "שינוי שאינו מהותי" משמעו שינוי של 10% בשלוש שנים במצטבר (בסיס החישוב לעדכון שכר יהיה שכר ברוטו) ממועד אישור מדיניות התגמול ובלבד שהשינוי בשכר אינו מביא לחריגה מתקרת עלות השכר השנתית כמפורט בסעיף 6.4 זה.

6.5. **תנאים נלווים** – תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה שאינם מכהנים רק כחברי דירקטוריון בה, יכללו גם תנאים נוספים, להם זכאים נושאי המשרה מכוח דיני עבודה השונים וכן תנאים אשר החברה מעוניינת להעניק לאותם נושאי המשרה, כפי שנהוג במקומותיה ובחברות ברות השוואה דומות לה כאמור לעיל, זאת לרבות התנאים הבאים (כולם או חלקם):

6.5.1. הפרשות סוציאליות (לביטוח מנהלים/קרן פנסיה, הפקדות לקרן השתלמות) וביטוח לאובדן כושר עבודה - על פי ההנחיות הקבועות בדין וכנהוג בחברה.

6.5.2. תנאים נלווים כוללים בין היתר, ימי חופשה שנתית, ימי הבראה וימי מחלה (לא פחות מן הקבוע בדין ועד 15 יום מעל הקבוע בדין).

6.5.3. החברה רשאית להעמיד לזכות נושא המשרה, לצורך מילוי תפקידו, רכב צמוד, תשלום בגין הוצאת החזקת רכב או הוצאות נסיעה, טלפון נייד, מחשב נייד, לרבות דמי שימוש וחבילת גלישה וכיו"ב, כפי שהאורגן הרלבנטי על פי חוק יקבע. החברה רשאית לקבוע כי היא תישא בכל או בחלק מההוצאות הכרוכות בתנאים נלווים אלה כולל גילום מס מלא.

6.5.4. החברה תהיה רשאית להעניק, מעת לעת, לנושא המשרה תנאים נלווים סבירים נוספים והטבות אחרות (כגון ביגוד) ובתנאי שעלותם הכוללת של התנאים לא תעלה על סך של 5,000 ש"ח בשנה.

6.5.5. החברה תהיה רשאית לתת לנושא המשרה החזר הוצאות סבירות שיוצאו על ידו במסגרת ובקשר עם תפקידו זה, כגון אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה (לרבות לחו"ל), חנייה וכיו"ב, והכל בהתאם למקובל בחברה ולנהליה בעניינים אלו, כפי שייקבעו מעת לעת.

6.6. יודגש כי אין באמור לעיל משום התחייבות להענקת התנאים הנלווים, כולם או חלקם, למי מנושאי המשרה, והמדובר ברשימה כללית בלבד, שתיבחן לגופו של עניין לגבי כל נושא משרה בנפרד, בשים לב לסל התגמול של אותו נושא משרה, התפקיד, הותק שלו וכיו"ב. התנאים הנלווים עשויים להיות (כולם או חלקם) מגולמים על ידי החברה לצורכי מס.

6.7. במידה והחברה תבחר להתקשר עם נושא משרה בה כמתואר להלן, כך שתגמולו יבוצע לא במשכורת אלא כדמי ניהול כנגד חשבונית מחברה בבעלות ושליטת אותו נושא המשרה, תכלול חשבונית זו בנוסף לסכום דמי הניהול החודשים האמור לעיל גם את כל הסכומים בגין אותם התנאים הנלווים (מתוך ובהתאם למפורט בסעיף 6.5 לעיל) אשר יאושרו לו על ידי החברה ושאנם משולמים/נזקפים/ניתנים לו במישירין, זאת באופן שעלות השכר החודשית שלו לחברה בחשבונית (כולל התנאים הנלווים שיכללו בה כאמור לעיל), לא תעלה בכל מקרה על עלות שכרו לחברה, אילו היה מועסק על ידה כעובד במישירין, והכל בהתאם ועל פי מדיניות תגמול זו. תשלום כנגד חשבונית כאמור יתבצע אך ורק בכפוף לחתימת הסכם מפורט עם נושא המשרה והחברה שבבעלותו ובשליטתו, לפיו יקבע מפורשות כי לא מתקיימים יחסי עובד מעביד בין החברה לבין אותו נושא משרה, והכל לאחר אישור האורגנים המוסמכים לכך.

6.8. **הודעה מוקדמת, תקופת הסתגלות ואי תחרות**

6.8.1. נושאי המשרה יהיו זכאים להודעה מוקדמת בעת סיום העסקה, כפי שייקבע בהסכם ההעסקה

ובכפוף להוראות החוק. תקופת ההודעה המוקדמת לא תעלה, בכל מקרה על 6 חודשים עבור מנכ"ל ועל 3 חודשים לנושאי משרה כפופי מנכ"ל.

6.8.2. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת כאמור, יידרש נושא המשרה להמשיך ולמלא את תפקידו, אלא אם יוחלט אחרת על ידי הממונה הישיר על אותו נושא משרה (ובמקרה של סיום העסקת המנכ"ל – על ידי דירקטוריון החברה), כשבתקופה זו יהיה זכאי נושא המשרה לכל תנאי העסקתו וכהונתו, לרבות רכיבי התגמול השונים והתנאים הנלווים שאושרו לו, והכל על פי הסכם העסקתו.

6.8.3. תקופת הסתגלות - החברה תהיה רשאית לקבוע לנושא משרה תקופת הסתגלות שתקבע באופן פרטני (אם בכלל) ביחס לכל נושא משרה, בין היתר, בהתייחס לפרמטרים המפורטים בסעיף 4.1 לעיל, במהלכה נושא המשרה יהיה זכאי להמשך תנאי העסקתו וכהונתו כאמור לעיל, מבלי שיידרש להמשיך ולמלא תפקידו בפועל בחברה, אשר ביחד עם ההודעה המוקדמת לא תעלה על 8 חודשים עבור מנכ"ל ו-4 חודשים עבור נושא משרה כפוף מנכ"ל.

6.8.4. יובהר, כי ככל שיוחלט כי נושא משרה אינו נדרש להמשיך ולמלא את תפקידו בפרק זמן מסוים במהלך כל או חלק מתקופת ההודעה המוקדמת, כאמור בסעיף 6.8.2 לעיל, הרי שפרק זמן זה יקוּזז מתקופת ההסתגלות (ככל שהנ"ל זכאי לה).

6.8.5. תשלום בגין התחייבות לתקופות אי תחרות לאחר סיום יחסי עובד מעביד - מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית לאשר תשלום לנושא משרה בגין אי תחרות, אשר לא יעלה על מחצית מהשכר לתקופת ההתחייבות של נושא משרה שלא להתחרות בחברה בתקופה זו, ובכל מקרה לא יעלה על 3-משכורות.

6.8.6. עם סיום עבודת נושא המשרה בחברה (מכל סיבה שהיא), למעט במקרים השוללים את הזכאות לפיצויי פיטורים בהתאם לדין ו/או להסכם עימו, ישוחררו לנושא המשרה כל הכספים שנצברו בקרן הפנסיה ו/או בביטוח המנהלים על שמו.

7. תנאי תגמול - רכיב משתנה - כללי

7.1. החברה תהיה רשאית להעניק לנושא המשרה את הרכיבים המשתנים הבאים (כולם או חלקם): (א) מענק כספי (שנתי ו/או חד פעמי) לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן; (ב) תגמול הוני, לפרטים נוספים ראו סעיף 9 להלן. מתן כל אחד מהרכיבים המשתנים מותנה בכך שיישמר היחס בין רכיבי התגמול המשתנה (כספי או הוני) לבין הרכיב הקבוע כמפורט בסעיף 7.4 להלן.

7.2. רכיב תגמול זה הינו רכיב תלוי ביצועים בפועל של נושא המשרה ואינו מוענק באופן קבוע או אוטומטי. תגמול באופן זה נועד להוות תמריץ לנושא המשרה להשאת רווחי החברה ומקסום של פעילות החברה, על ידי רכיב אשר מתנה את עצם קבלת התגמול, או לחילופין מגדיל את גובה התגמול, ככל שגדלה תרומתו בפועל של נושא המשרה לחברה והשפעתה החיובית על החברה, כך, ככל שנושא המשרה משיא את רווחי החברה, יגדל שוויו של הרכיב.

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רשאים, מעת לעת, לקבוע, לשנות ולעדכן את הקריטריונים/יעדים המדידים אשר על פיהם נקבע המענק השנתי של נושאי המשרה, הכל בהתאם להוראות הדין ולעמדת סגל רשות ניירות ערך¹.

¹ עמדה משפטית מספר: 21-101 שאלות ותשובות - מדיניות תגמול, אשר פורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך בחודש אוקטובר 2016 כולל תיקוניה ועדכוניה.

7.3. ניתן להעניק תגמול משתנה הוני - כגון הענקת אופציות, אשר מטרתו להביא לזהות אינטרסים בין נושא המשרה לבין המשקיעים בחברה, ברצון להשיא את רווחי החברה ולהעלות את ערך המניה.

7.4. תמהיל מרכיבי התגמול:

7.4.1. תמהיל מרכיבי התגמול השונים נועד ליצירת איזון ויחס ראוי בין התגמול הקבוע לתגמול המשתנה וזאת במטרה ליצור מערכת תגמול מבוססת ביצועים, המקדמת את יעדי החברה ותואמת את מדיניות הסיכונים שלה.

7.4.2. במסגרת תמהיל התגמול הכולל של נושאי המשרה, רכיבי התגמול במונחי עלות חברה צריכים להיות במסגרת הטווח הקבוע בטבלה שלהלן:

דרג	תגמול קבוע כולל תנאים נלווים	מענק כספי	תגמול הוני*
מנכ"ל	2,000 אלפי ש"ח	בהתאם לנוסחת אחוזים מהרווח - מוגבל ב-8 מיליון ש"ח	6,000 אלפי ש"ח (לא כולל מניות שיוקצו באופן חד פעמי)
נושא משרה אחר כפוף למנכ"ל	1,000 אלפי ש"ח	0-250 אלפי ש"ח	2,000 אלפי ש"ח

* לעניין חישוב הרכיב המשתנה ההוני, כאמור בטבלה לעיל, השווי ההוגן השנתי המצטבר של התגמול ההוני אשר יוענק לנושאי המשרה בחברה, במועד הענקתה, ואשר יוערך על פי סך השווי הכלכלי במועד הענקתה מחולק באופן שווה במספר השנים עד למועד הבשלה מלאה.

7.4.3. יצוין כי חריגה בשיעור של עד 15% במשקלו של רכיב מסוים שיוענק לנושא משרה, במסגרת תמהיל התגמול שלו, מהמשקל המצוין בטבלה, לא תיחשב כסטייה ממדיניות התגמול.

7.4.4. יצוין, כי שיעור הרכיב המשתנה הינו בהנחה של עמידה מלאה ביעדים, ועשוי להשתנות בפועל, בהתאם לשיעור העמידה ביעדים. כך, שיעור הרכיב המשתנה עשוי להיות בפועל שונה מהותית כך שבמקרה של אי-עמידה בכלל היעדים שנקבעו, יתכן שלא ישתלם גמול עבור הרכיב המשתנה, אלא עבור הרכיב הקבוע בלבד. כמו כן יצוין כי שיעור הרכיב המשתנה כולל גם רכיב משתנה הוני או חד-פעמי.

7.4.5. למען הסדר הטוב, יצוין כי אין באמור בטבלה כדי התחייבות לנושא משרה מסוים, או למתן רכיב תגמול כזה או אחר לנושא משרה מסוים, והענקת התגמול הינה בכפוף לאמור במדיניות זו ולאישור האורגנים המוסמכים.

8. תגמול משתנה - מענק כספי

8.1. כללי

החברה תהיה רשאית להעניק לנושא משרה מענק שנתי, כמפורט בסעיפים 8.2 עד 8.5 להלן. תקרת המענק השנתי (במהלך שנה קלנדארית) לא תעלה על תקרת המשכורות המפורטת בטבלה שבסעיף 8.2.4 להלן; בנוסף, החברה רשאית להעניק לנושא משרה מענק חד פעמי, כמפורט בסעיף 8.6 להלן. תקרת המענק החד פעמי לא תעלה על התקרה המפורטת בסעיף 8.6.2 להלן.

יובהר כי המענק השנתי ביחד עם המענק החד פעמי לא יעברו את התקרות האבסולוטיות בסעיף 7.4 לעיל.

8.2. מענק שנתי (בונוס שנתי)

8.2.1. החברה תהיה רשאית להעניק לנושא משרה מענק שנתי, בהתבסס על תוכנית מענקים שנתית מבוססי השגת יעדים, אשר יובא לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון וזאת לא יאוחר ממועד אישור הדוחות כספיים של השנה החולפת.

8.2.2. מענק שנתי בשיקול דעת לנושאי משרה כפופי מנכ"ל:

מנכ"ל החברה, באישור ועדת התגמול והדירקטוריון, רשאי לקבוע תשלום המענק השנתי לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל. המענק יוענק לפי שיקול דעת המנכ"ל בהתאם לתרומה לחברה של כל אחד מנושאי המשרה שכפופים למנכ"ל החברה, וזאת חלף או בנוסף למענק המחושב לפי נוסחת המענק מבוסס על קריטריונים מדידים (שאינם בשיקול דעת) לנושאי משרה ובלבד שסך המענק לכל אחד מנושאי המשרה לא יעלה על תקרת המענק השנתי.

החברה תהיה רשאית לשלם לנושא משרה כפוף מנכ"ל את מלוא המענק השנתי, עד תקרת המענק, על בסיס יעדים לא מדידים.

8.2.3. מענק שנתי למנכ"ל:

למנכ"ל החברה יקבע קריטריונים מדידים (שאינם בשיקול דעת) המבוססים על נוסחה קבועה מראש. קריטריונים לדוגמה: עמידה בתקציב החברה, תשואה לבעלי מניות, רווח החברה לפני מס, רווח תפעולי, רווח נקי, מכירות, הזמנות, EBITDA, תרומה, יעדים אישיים או יעד מדיד אחר כפי שיפורטו בתוכנית הבונוסים שתיקבע מעת לעת.

על אף האמור לעיל, רשאית החברה, באישור ועדת התגמול והדירקטוריון, לאשר תשלום חלק מהמענק השנתי למנכ"ל בסכום שאינו עולה על 3 משכורות חודשיות בשיקול דעת לפי קריטריונים איכותיים, שאינם ניתנים למדידה, בהתחשב בתרומתו של מנכ"ל החברה באותה שנה, וזאת חלף או בנוסף למענק המחושב לפי הנוסחה לעיל, ובלבד שסך המענק בשיקול דעת לא יעלה על 3 משכורות חודשיות וסך המענק הכולל (שנתי בשיקול דעת) לא יעלה על תקרת המענק השנתי, כמפורט בסעיף 8.2.4 להלן.

8.2.4. תקרת המענק השנתי (במהלך שנה קלנדארית) לנושאי משרה בחברה תהיה:

נושא המשרה	מקסימום
מנכ"ל	בהתאם לאחוז מהרווח - 8 מיליון ש"ח, לרבות מענק בשיקול דעת של עד 3 משכורות
נושא משרה אחר כפוף למנכ"ל	עד 6 משכורות

8.3. הליך אישור הענקת המענק בפועל

8.3.1. בתום כל שנה, תחושב מידת העמידה ביעדים של כל נושא משרה. חישוב הבונוס השנתי בעת עמידה חלקית ביעדים יבוצע באופן לינארי.

8.4. אפשרות להשבת סכומים מתוך מענק ששולם

בהתאם לחוק, במידה ויתברר בעתיד כי חישוב מענק שהוענק לנושא משרה, כולו או חלקו, התבצע על סמך נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של חברה, יהיה על נושא משרה להשיב סכומים ששולמו בטעות כאמור. התחייבות זו תיכלל במסגרת כתב התחייבות עליה יחתום נושא משרה

עם קבלת המענק, ותהיה בתוקפה במהלך תקופה של שני דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר מועד תשלום המענק.

8.5. נושא משרה חדש שהצטרף/נושא משרה שעזב במהלך השנה

8.5.1. על אף האמור בסעיף 8.2.1 לעיל, ניתן יהיה להעניק חלק מהמענק השנתי לנושא משרה שהצטרף לחברה במהלך השנה (באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה השנה או באופן אחר) באישור ועדת התגמול ובהתאם לביצועיו בפועל.

8.5.2. ניתן יהיה להעניק לנושא משרה שעזב את החברה במהלך השנה מענק שנתי (באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה השנה או באופן אחר) ובהתאם לביצועיו בפועל. יחד עם זאת, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים להפחית את המענק (עד כולו) משיקולים ענייניים וסבירים בשל נסיבות העזיבה את החברה כגון במקרים בהם נושא המשרה אינו זכאי לפיצויי פיטורים על פי הדין.

8.6. מענק חד פעמי

8.6.1. בהתאם להוראות החוק, ועדת התגמול, דירקטוריון החברה ובמקרים מסוימים גם האסיפה הכללית (לפי העניין) רשאים להחליט על מתן מענק חד פעמי בין אם מדובר במענק חתימה או מענק בגין מאמצים ניכרים מצד נושא משרה בחברה, במסגרת ביצוע עסקה ו/או פעולה אחרת שלא נצפתה ונכללה במסגרת תכנית העבודה של החברה ואשר יש בהם להשיא ערך לחברה ו/או למצבה העסקי כגון: רכישת פעילות ו/או נכס, מכירת פעילות, מכירת/הקמת קו מוצרים, מיזוג, מכירת החברה או חלק מהותי מנכסיה, רכישת חברה, פעולות הקשורות ביישום ו/או התאמה בעקבות שינויים רגולטוריים מיוחדים, הסכם שת"פ אסטרטגי, חתימה על הסכם משמעותי עם לקוח/ספק, כניסה לתחום פעילות חדש, חסכון משמעותי בהוצאות החברה וכיוב' ("בנוס חד פעמי").

8.6.2. ביחס לנושאי משרה כפופי מנכ"ל סכום הבונוס החד פעמי לא יעלה על 6 משכורות חודשיות של אותו נושא משרה לו מוענק בונוס זה, ויחד עם הבונוס השנתי לא יעלה על תקרת המענק השנתי בגין אותה שנה קלנדארית. ביחס למנכ"ל החברה, סכום הבונוס החד פעמי בגין שנה מסוימת ביחד עם הבונוס השנתי בשיקול דעת לא יעלו על 3 משכורות בסיס חודשיות בגין שנה קלנדארית.

8.6.3. על תשלום הבונוס החד פעמי יחולו המגבלות הקבועות לעיל לעניין מועד תשלום המענק והשבת התשלומים העודפים במקרה של טעות.

8.7. מענק בגין השלמת ההנפקה

בהתאם להוראות החוק, דירקטוריון החברה ובמקרים מסוימים גם האסיפה הכללית (לפי העניין) רשאים להחליט על מתן מענק לנושאי משרה בגין השלמת ההנפקה הראשונה לציבור של החברה ("מענק ההנפקה"). סכום מענק ההנפקה לא יעלה על סך של 180 אלפי ש"ח, לכל נושא משרה.

8.8. מענקים והסכמי העסקה שאושרו טרם מועד השלמת ההנפקה

החברה החליטה להחריג ממדיניות תגמול זו, מענקים שאושרו טרם מועד השלמת ההנפקה הראשונה לציבור של נ"ע של החברה, לרבות מענק ההנפקה ויתרת סכום הבונוס (לאחר הפחתות) בגין רווחי החברה לשנת 2020 שתשולם למנכ"ל החברה, בהתאם לתנאי הסכם ההעסקה הקודם שנחתם עמו.

8.9. מובהר כי סכומי המענקים החד פעמיים ובשיקול דעת למנכ"ל לא יעלו על 3 משכורות ונושאי משרה כפוף מנכ"ל, עד 6 משכורות.

9. תגמול משתנה תגמול הוני

- 9.1. החברה שומרת לעצמה אפשרות להעניק לנושאי משרה (לרבות חברי דירקטוריון) (להלן יחדיו בסעיף זה: "נושאי המשרה"), רכיב תגמול הוני מבוסס אופציות למניות, מניות, מניות חסומות ו/או יחידות מניות חסומות (להלן בסעיף זה: "ניירות הערך"), אשר נועד לתמרץ את נושאי המשרה הנ"ל למקסם את תוצאות פעילות ומצב החברה ולהשיא את ערך מניותיה בבורסה. בזכות טבעו ארוך הטווח של התגמול ההוני, הוא תומך למעשה ביכולת החברה לשמר את נושאי המשרה הבכירים בתפקידם לתקופות ארוכות.
- 9.2. במסגרת זו ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים להעניק רכיב תגמול הוני לנושאי המשרה כאמור, במסגרת תוכנית תגמול הוני כגון תוכנית אופציות (להלן בסעיף זה: "התוכנית").
- 9.3. על התוכנית יחולו דרישות הדין הרלוונטי.
- 9.4. הענקת תגמול הוני במסגרת התוכנית תהיה כפופה הן לתנאי התוכנית והן לתנאים הבאים:
- 9.4.1. למנכ"ל החברה - הקצאת מניות תמורת סכום של אגורה (1) למניה.
- 9.4.2. לצורכי תקרת התגמול ההוני כאמור בסעיף 7.4.2 לעיל, השווי ההוגן השנתי המצטבר של התגמול ההוני אשר יוענק לנושאי המשרה בחברה, במועד הענקה, ואשר יוערך על פי סך השווי הכלכלי במועד הענקה מחולק באופן שווה במספר השנים עד למועד הבשלה מלאה.
- 9.4.3. מחיר מימוש של כתבי אופציה - מחיר המימוש של ניירות הערך לא יפחת מהגבוה מבין (א) מחיר הפתיחה של מניית החברה ביום החלטת הדירקטוריון על ההקצאה; (ב) במחיר מימוש השווה למחיר המניות כפי שיקבע בתשקיף החברה, (ג) מחיר ממוצע של מניית החברה בשלושים (30) ימי המסחר הראשונים שלה; ו-(ד) ממחיר הממוצע של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה בדירקטוריון על ההקצאה, וזאת באופן אשר יהווה תמריץ ראוי להשאת ערך החברה בטווח הארוך.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, בנסיבות בהן הקצאת ניירות הערך לנושא משרה מסוים טעונה אישור האסיפה הכללית יכול שיחושב מחיר המימוש, בהתאם לעקרונות דלעיל, ביחס למועד אישור האסיפה הכללית. כמו כן, בנסיבות בהן נקבע בתוכנית הספציפית של נושא משרה מסוים מועד הענקה ספציפי שהינו מאוחר ממועד אישור הדירקטוריון או האסיפה הכללית (לפי העניין) יחושב מחיר המימוש, בהתאם לעקרונות דלעיל, ביחס למועד ההענקה שנקבע בתוכנית.
- 9.4.4. תקופת הבשלה - לא תפחת מחמש שנים, כאשר ניתנת הבשלה של מנות (באופן ליניארי או אחר), ובלבד שעם סיום ההעסקה של נושא המשרה על ידי החברה מכל סיבה שהיא, יבשילו ניירות הערך אשר היו מבשילים עד לאותו מועד אילו ההבשלה היתה על בסיס רבעוני. הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע שבקורות אירוע האצה, כפי שיוגדר על ידו, או כתוצאה מסיום התקשרות בגין מוות או נכות, תואץ ההבשלה של ניירות ערך שהוענקו לנושא המשרה, כולם או חלקם.
- 9.4.5. היקף הדילול המקסימאלי בגין ניירות הערך שיוענקו במסגרת התוכנית כאמור, בתקופת היות מדיניות תגמול זו בתוקף, לא יעלה על שיעור של 8% מההון המונפק של החברה (בדילול מלא) בעת הענקת ניירות הערך ובהתחשב בהן. אופציות שהוענקו טרם מועד השלמת ההנפקה הראשונה לציבור של ני"ע של החברה, לא ילקחו בחשבון לצורך חישוב היקף הדילול על פי סעיף זה.

9.4.6. תקופת האופציה - מועד הפקיעה של ניירות הערך לא יקדם מחלוף שנה לאחר הבשלת כל מנה אך לא יותר מ-6 שנים ממועד ההקצאה (לפי תנאי התוכנית).

9.4.7. סיום יחסי עבודה - בעת אימוץ תוכנית להענקת ניירות ערך, תכלול התוכנית התייחסות לתנאים שיחולו במקרה של סיום יחסי עבודה בין נושא המשרה לחברה, לרבות במקרה של סיום יחסי עבודה כתוצאה מפיטורין (לרבות במקרים השוללים זכאות לפיצויי פיטורין), או כתוצאה ממוות או נכות של נושא המשרה (חו"ח).

9.4.8. שינוי תנאי ניירות הערך בתוכנית יעשה לאחר אישור האורגנים המוסמכים בחברה, ובכפוף לעקרונות הקבועים במדיניות זו.

9.4.9. ועדת התגמול והדירקטוריון יאשרו לכל נושא משרה את ההקצאה, במסגרת אישור תנאי הכהונה ובכלל זה יהיו רשאים להעניק ניירות הערך בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון. במקרה כאמור, ניירות הערך יופקדו בידי הנאמן, אשר ידווח לניצעים על כמות ניירות הערך העומדות לזכותם אצלו, מועדי המימוש והפקיעה וכל פרט אחר, בהתאם לתוכנית. מימוש ניירות הערך יעשה בהתאם להוראות תוכנית.

9.4.10. בנוסף, באפשרות החברה לקבוע מנגנון לפיו במועד המימוש בעל ניירות הערך יקבל את ההטבה בכפוף ובאישור דירקטוריון וועדת התגמול של החברה, בגובה ההפרש בין מחיר מניית החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש שנקבע עבור ניירות הערך, וזאת בלי להידרש לשלם בפועל את מחיר המימוש (מנגנון ה-cashless).

9.4.11. מובהר כי תשלום תגמול משתנה הוני, ככל שינתן הינו בנוסף למענק שבשיקול דעת במזומן.

9.4.12. החברה החליטה להחריג ממדיניות תגמול זו, הקצאות של מניות ואופציות שהוענקו טרם מועד השלמת ההנפקה הראשונה לציבור של ני"ע של החברה.

9.4.13. מענק בשיקול דעת לא יינתן בדרך של תגמול הוני.

9.4.14. מובהר כי, כל הקצאה של ניירות הערך של החברה תהא כפופה לקבלת אישור הבורסה ולעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שהתהיינה במועד ההקצאה.

10. התגמול של החברה - הוראות ספציפיות

10.1. תגמול לדירקטורים

10.1.1. דמי ניהול בגין דירקטורים מטעם בעלת השליטה - בגין כהונה של עד ארבעה דירקטורים מטעם בעלת השליטה כולל יו"ר דירקטוריון פעיל, ובגין העמדת שירותי פיתוח עסקי, ייעוץ עסקי ואסטרטגי, לרבות בתחום מיזוגים ורכישות, בעלת השליטה תקבל תגמול שנתי קבוע בסך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, זאת בהתאם לקביעת הגורמים המאשרים ובכפוף לכל אישור הדרוש לפי דין. יצוין כי היקף משרתו של דירקטורים מטעם בעלת השליטה לא נקבע. היקף שירותי הדירקטורים יהיה בהתאם לצורכי החברה (עד 30% משרה לכל דירקטור), והם יקדישו את הזמן הסביר שיידרש לצורך כך.

10.1.2. גמול חברי הדירקטוריון עבור כהונתם כדירקטורים בדירקטוריון החברה (למעט דמי ניהול דירקטורים מטעם בעלת השליטה בחברה כמתואר בסעיף 10.2 לעיל או שכר יו"ר דירקטוריון), יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 בלבד, על התוספות והסכומים שנקבעו בהן, כפי שיעודכנו מעת לעת.

10.2. ביטוח ושיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה

10.2.1. הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה עשויים להיות זכאים, בנוסף לתגמול לעיל, ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים בחברה, לביטוח אחריות נושאי משרה, כתב שיפוי מראש ו/או בדיעבד ופטור, בתנאים אחידים לנושאי המשרה, והכל בכפוף להוראות תקנון החברה וכל דין.

10.2.2. החברה החליטה להתקשר, במהלך תוקפה של מדיניות זו, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות מנכ"ל, דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה שתאושר על ידי ועדת התגמול בלבד ולא תובא לאישור אסיפת בעלי המניות, ובלבד שההתקשרות היא בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. להלן תנאי ההתקשרות העיקריים של החברה עם מבטח בפוליסת הביטוח, על פיה יינתן כיסוי ביטוחי בגבול אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח ובנוסף הוצאות הגנה משפטית סבירות.

10.2.3. מובהר בזאת כי תנאי פוליסת הביטוח הינם בהתאם לתנאים המקסימאליים המותרים על פי תקנון החברה, כפי שיעודכן מעת לעת, הואיל ותנאי הביטוח זהים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות הדירקטורים שהינם מטעם בעלת השליטה בחברה ו/או מנכ"ל החברה, ולאור העובדה שהאורגנים המתאימים בחברה סבורים כי תנאי הביטוח הם בתנאי שוק ואינם עשויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה, ולפיכך אין צורך להביא את תנאי הביטוח של נושאי המשרה לרבות הדירקטורים מטעם בעלת השליטה ו/או מנכ"ל החברה לאישור האסיפה הכללית וזאת לפי סעיפים 1א1, 1ב(5) ו-1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

10.2.4. בנוסף לביטוח לפי סעיף 10.4.2 לעיל, במסגרת ההנפקה של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, החברה עשויה להתקשר בפוליסת ביטוח יעודית להנפקה (POSI- Public Offering of Securities Insurance) לתקופת הביטוח של 7 שנים לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה לרבות מנכ"ל ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה, זאת בגבול אחריות של עד 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח ובנוסף הוצאות הגנה משפטית סבירות.

10.2.5. החברה תהיה רשאית לרכוש כיסוי ביטוחי של דירקטורים ונושאי משרה בחברה אשר יכלול גם הסדרי Run-Off לתקופה של עד שבע שנים ממועד סיום כהונתם כדירקטורים ונושאי משרה בחברה.

11. שונות

11.1. לדירקטוריון נתונה גם הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק בדבר אופן יישומה.

11.2. מטבע הדברים, יש לבחון את מדיניות התגמול מעת לעת, בין היתר, נוכח שינויים מהותיים בחברה ו/או בסביבה העסקית בה היא פועלת, בכל הנוגע לתגמול נושאי משרה. בהתאם, ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו מעת לעת ולפי הצורך את מדיניות התגמול ויפעלו לעדכונה ככל שהדבר יידרש בהתאם להוראות הדין.

11.3. לאור היותה של החברה מנפיקה לראשונה, מדיניות תגמול זו תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תירשמה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1. דוחות כספיים הנכללים בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה בדרך של הפנייה

בפרק זה להלן מובאים דוחותיה הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (הכוללים מאזן של השנים 2019 ו-2018, דוחות רווח והפסד, תזרים מזומנים ודוח על השינויים בהון החברה ל-3 השנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019), ודוחות כספיים ביניים סקורים של החברה לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020.

9.2. מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

לחברה ניתנה הסכמתו של רואה החשבון המבקר של החברה להכללת דוח רואה החשבון המבקר ביחס לדו"ח הכספי המפורט בסעיף 9.1 לעיל, בתשקיף זה.

מכתב ההסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה מצורף כנספת א' לפרק זה.

9.3. דוח אירועים

בהתאם להוראות תקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף זה ותשקיף מדף זה דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף) בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף זה ותשקיף מדף זה.

דוח האירועים מצורף כנספת ב' לפרק זה.

נספח א'

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

28 בנובמבר 2020

לכבוד
הדירקטוריון של
מניף שירותים פיננסיים בע"מ ("החברה")
רחוב ז'בוטינסקי 35
רמת גן
ג.א.נ.

הנדון: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה
מיום 30 בנובמבר 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף שבנדון:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
- (2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2020 על הדוחות כספיים המאוחדים ביניים של החברה לימים 30 ביוני 2020 ו-2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים.
- (3) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2020 על הדוחות כספיים המאוחדים ביניים של החברה לימים 30 בספטמבר 2020 ו-2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

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 עזר 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-eilat@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.ד. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

נספח ב'



דוח אירועים

**בהתאם לתקנה 60 ב(ב) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה),
התשכ"ט-1969**

להלן דוח אירועים, כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בחברה בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020 (שנחתמו ביום 28 בנובמבר 2020) ועד סמוך למועד פרסום תשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה ולפיו, לא חלו אירועים מהותיים בחברה ממועד חתימת הדוחות הכספיים כאמור.

תאריך: 28 בנובמבר, 2020

גיא שמיר
יו"ר הדירקטוריון

מאור דואק
מנכ"ל החברה

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי חשבון המבקרים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
5	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
6	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
7-34	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי חשבון המבקרים לבעלי המניות של

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים המצורפים על המצב הכספי של מניף שירותים פיננסיים בערבון מוגבל ("החברה") ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלושת השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

בריסמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 28 בנובמבר 2020

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
מרג' 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-eilat@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

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
נכסים			
נכסים שוטפים:			
4,099	1,964	4	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 31,405	(*) 59,926	5	לקוחות
58	178		חייבים ויתרות חובה
11,998	10,017	6	מלאי נדל"ן
(*) 95,554	(*) 187,045	7	הלוואות לחברות קבלניות
143,114	259,130		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים:			
37,202	58,306	5	לקוחות
273,920	279,335	7	הלוואות לחברות קבלניות
21	40		רכוש קבוע
2,133	2,786	13	נכסי מסים נדחים
313,276	340,467		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
456,390	599,597		סה"כ נכסים
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות:			
363,590	467,480	8,20	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
8,594	9,595	9	זכאים אחרים
16,909	22,251	20,8	צדדים קשורים ובעלי עניין
389,093	499,326		סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות:

46,193	61,098	20,8	צדדים קשורים ובעלי עניין
46,193	61,098		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

435,286	560,424		סה"כ התחייבויות

הון

1	1	10	הון מניות
20,318	38,397		עודפים
20,319	38,398		סה"כ הון המיוחס לבעלים

785	775		זכויות שאינן מקנות שליטה
21,104	39,173		סה"כ הון

456,390	599,597		סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש.

28 בנובמבר 2020

נילי ברדה	גיא שמיר	מאור דואק	תאריך אישור הדוחות הכספיים
חשבת כספים	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
הכנסות:			
40,846	55,159	68,675	הכנסות ממיון פרויקטים
73	76	69	הכנסות משכר דירה
40,919	55,235	68,744	
הוצאות:			
18,217	22,339	29,911	20ב' (1) הוצאות דמי סיכון
2,558	6,951	1,041	16א' (2) הפסדים ממיון פרויקטים וירידת ערך מלאי
4,690	5,341	6,250	11 הוצאות הנהלה וכלליות
500	1,000	1,000	20ב' (4) הוצאות אחרות
4,249	5,045	6,711	12 הוצאות מימון
30,214	40,676	44,913	סה"כ הוצאות
10,705	14,559	23,831	רווח לפני מיסים על הכנסה
(2,663)	(3,400)	(5,762)	13 הוצאות מיסים על הכנסה
8,042	11,159	18,069	סה"כ רווח כולל לשנה

רווח מיוחס ל:

8,111	11,185	18,079	בעלים של החברה
(69)	(26)	(10)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>8,042</u>	<u>11,159</u>	<u>18,069</u>	

<u>0.20</u>	<u>0.28</u>	<u>0.45</u>	14	רווח בסיסי למניה (בש"ח)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	עודפים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	1,022	742	1,765
יתרה ליום 1 בינואר 2017			
-	-	138	138
זכויות שאינן מקנות שליטה			
-	8,111	(69)	8,042
רווח (הפסד) לשנה			
1	9,133	811	9,945
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017			
-	11,185	(26)	11,159
רווח (הפסד) לשנה			
1	20,318	785	21,104
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018			
-	18,079	(10)	18,069
רווח (הפסד) לשנה			
1	38,397	775	39,173
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019			

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

18,069	11,159	8,042	רווח לשנה
11	4	4	פחת
1,041	6,951	2,258	הפסדים ממימון פרויקטים וירידת ערך מלאי
-	(1,100)	(2,200)	תשלומים בגין הפסדים ממימון פרויקטים
1	2	1	ריבית והצמדה לצדדים קשורים
6,589	4,706	3,714	הוצאות מימון נטו
-	-	138	זכויות שאינן מקנות שליטה
(6,296)	(4,558)	(3,661)	ריבית ששולמה
5,762	3,400	2,663	הוצאות מיסים על הכנסה
25,177	20,564	10,959	
(134,452)	(124,156)	(98,974)	מתן הלוואות לחברות קבלניות
34,922	51,350	39,967	גביית הלוואות מחברות קבלניות
786	(264)	(124)	הפרשי שער מהלוואות לחברות קבלניות
(983)	339	308	הפרשי שער בגין אשראי מבנקים
(77,223)	(54,395)	(40,344)	גידול בלקוחות
27,598	41,569	25,476	גביית ריבית על הלוואות מלקוחות
(120)	13	1,070	קיטון (גידול) בחייבים אחרים
2,778	2,273	-	קיטון במלאי
857	261	(79)	גידול בזכאים אחרים
20,244	15,058	4,947	גידול בצדדים קשורים
(125,593)	(67,952)	(67,753)	
(6,439)	(781)	(9)	מס הכנסה ששולם

(56,803)	(48,169)	(106,855)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(4)	(12)	(30)	רכישת נכסים קבועים
(4)	(12)	(30)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
99,345	97,656	138,720	קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים
(41,441)	(49,084)	(33,970)	פירעון אשראי לזמן קצר מבנקים
57,904	48,572	104,750	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
1,097	391	(2,135)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
2,611	3,708	4,099	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
3,708	4,099	1,964	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת:

חברת מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן - "מניף" או "החברה") הינה חברה פרטית תושבת ישראל.

החברה התאגדה ביום 30 במרס 1999 בישראל וכתובתה הרשמית היא: רחוב ז'בוטינסקי 35, רמת גן.

החברה עוסקת בעיקר בהשלמת ההון הדרוש ליוזמי בניה.

החברה מוחזקת בידי מבטח שמיר פיננסיים בע"מ וחברת האם הסופית של הקבוצה הינה מבטח שמיר אחזקות בע"מ.

ב. במהלך חודש ינואר 2020 החלה התפרצות נגיף הקורונה (להלן: "הנגיף"), התפרצות אשר החלה בסין והתפשטה בחודשים פברואר ומרס 2020 לעשרות מדינות ברחבי העולם, ובכלל אלו גם בישראל. במהלך חודש מרס 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על הנגיף כמגיפה עולמית, דבר אשר גרם לנקיטת פעולות חריגות ואינטנסיביות שונות של מדינות רבות בעולם במטרה לחסום או לעכב את התפשטות הנגיף, בעיקר על דרך של הטלת סגר מדיני, סגירת השמיים ליציאה וכניסה, הטלת מגבלות תנועתיות על האזרחים, וכן הוראות בידוד ביתי מחמירות. השפעות הנגיף על המשק הישראלי והעולמי לתאריך הדוח ניכרות בכל ענפי התעשייה. המשך התפשטות הנגיף, עלייה בשיעור התחלואה והתרחבות אזורי הסגר והיקפי הבידוד עלולים לפגוע ברציפות פעילות החברות הקבלניות הלוות כספים מהחברה, בשל האפשרות של היעדרות מסיבית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות באתרי הבנייה, עיכוב באספקת חומרי גלם לבנייה, וכפועל יוצא האטה בקצב המכירות ועיכוב במועדי סיום הפרויקטים. יחד עם זאת, לאור היקפי הביטחונות שקיבלה החברה מהלווים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מעריכה החברה כי להמשך התפשטות הנגיף בארץ, אין השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה, אך היא תמשיך לבחון את ההשפעות בתקופות הבאות.

ג. הגדרות:

דוחות כספיים אלה:

(1)	החברה	- חברת מניף שירותים פיננסיים בערבון מוגבל.
(2)	חברת האם	- חברת מבטח שמיר פיננסיים בע"מ.
(3)	חברות מאוחדות/חברות בנות	- חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
(4)	צד קשור	- כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
(5)	בעלי עניין	- כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו ע"י הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי בכל תקופת הדיווח המוצגות.

הדוחות אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 בנובמבר 2020.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים").

בהתאם לתקנה 4 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, החברה לא צרפה לדוחות כספיים אלו מידע כספי נפרד לפי תקנה 9.ג. לתקנות אלה, לאור ההשפעה הזניחה שיש לדוחות הכספיים של החברות המוחזקות על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. אמות המידה שימשו את החברה בקביעתה זו הינן היקף הנתונים של החברות הבנות מתוך סך הנכסים, ההכנסות, ההפסד ותזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת (פחות מ- 5%).

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.

השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ד. בסיס המדידה:

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים והתחייבויות הבאים: נכסי והתחייבויות מסים נדחים, הפרשות והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד:

מתכונת הניתוח של הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה.

מידע נוסף בדבר מהות ההוצאה נכלל, ככל שרלבנטי, בביאורים לדוחות הכספיים.

ו. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ז. שימוש באומדנים:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

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 נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

- אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואות לחברות קבלניות לצורך מדידת הפסדי אשראי - החברה בוחנת אחת לתקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואות אלה ומבצעת שינוי אומדן בתזרימי התקבולים הצפוי במידת הצורך. האומדן מתבסס בין היתר על תקופת ההלוואה ועל הרווחים הצפויים בפרויקט הממומן וכן השווי ההוגן של הפרויקטים שמשמשים כבטוחה ויחסי ה-LTV שבהם מועמדות ההלוואות לחברות קבלניות. שינוי באומדנים אלו עלול להשפיע על תזרימי המזומנים של החברה ועל הפרשה להפסד אשראי.

ח. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים:

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. במסגרת זו מקבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר כל אחת מההשקעות אשר מבצעת החברה, וזאת במטרה למקסם את התשואה על ההון המנוהל בחברה.

ט. שינויים במדיניות החשבונאית:

- **תיקון IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (בדבר אופציית פירעון מוקדם עם "פיצוי שלילי" למלווה):**

התיקון מבהיר כי לצורך בחינת מאפייני תזרימי המזומנים החוזי (SPPI), מכשירי חוב עם אופציית פירעון מוקדם בהן מממש האופציה (הלווה) משלם או מקבל פיצוי סביר בגין הפירעון המוקדם, יעמדו במבחן ה-SPPI.

בנושא אחר, הובהר בבסיס המסקנות לתקן כי כאשר ישנו שינוי תנאים לא מהותי בהסכם הלוואה אשר אינו גורם לגריעת ההתחייבות מהספרים, ההפרש שבין ערך ההלוואה בספרים לפני שינוי התנאים וערך ההלוואה לאחר שינוי התנאים (כאשר הוא מהווה בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי) ייקף לרווח והפסד.

התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, לפי הוראות מעבר ספציפיות.

השפעת יישום התיקון על דוחותיה הכספיים של הקבוצה אינה מהותית.

• **IFRS 16 "חכירות":**

התקן החדש אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2019 ('מועד היישום לראשונה') מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה אשר היתה קיימת בעבר לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין הערך הנוכחי של דמי החכירה. התקן מאפשר הקלה לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). החברה חוכרת משרד בהסכם המאפשר סיום מוקדם ל-2 הצדדים בהודעה מראש של 3 חודשים. החברה מיישמת את ההקלה שהתקן מאפשר לגבי חכירות לזמן קצר ולכן להוראות התקן החדש לא היתה השפעה על הדוחות הכספיים.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה על ידי החברה.

א. בסיס האיחוד:

חברות בנות:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו של חברות הבנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת הון הקבוצה.

ב. מטבע חוץ:

תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

עסקאות במטבע חוץ מתורגמות למטבע הפעילות של החברה לפי שער החליפין שבתוקף בתאריכי העסקאות. נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ במועד הדיווח, מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו יום.

הפרשי שער בגין הפריטים הכספיים הינו ההפרש שבין העלות המופחתת במטבע הפעילות לתחילת השנה, כשהוא מתואם לריבית האפקטיבית ולתשלומים במשך השנה, לבין העלות המופחתת במטבע חוץ מתורגמת לפי שער החליפין לסוף השנה.

פריטים לא כספיים הנקובים במטבע חוץ והנמדדים לפי עלות היסטורית, מתורגמים לפי שער החליפין שבתוקף במועד העסקה.

החברה בחנה את פעילות החברות הבנות בחו"ל בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי (IAS 21).

הנהלת החברה בחנה את המבחנים בתקן האמור והגיעה למסקנה כי מטבע הפעילות של החברות הבנות בחו"ל הינו ש"ח ובהתאם לכך טופלו הפרשי השער לפי המתואר לעיל.

ג. מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים:

הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים ימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה:

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשיונו במודל העסקי.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

לחברה יתרות לקוחות והלוואות 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.

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

התחייבויות פיננסיות:

ההתחייבויות הפיננסיות של החברה (הכוללות בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים), מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החוזי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים.

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

גריעת נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות.

ד. מלאי נדל"ן:

מלאי נדל"ן נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ה. הפסדי אשראי:

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

נכסים פיננסיים:

החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת.

החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות והלוואות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים אלה נאמדים עפ"י ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמים לגורמים שהם ספציפיים ללווה, השווי ההוגן של הפרוייקטים שמשמשים כבטוחה ויחסי ה-LTV, ותנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך. חוב הופך לפגום כאשר שווי הבטוחות הינו בקירוב לסכומי ההלוואות שניתנו ללקוח והתמורה בגינן.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי.

ו. הכנסות:

הכנסות ממימון פרויקטים:

הכנסות הנובעות מהלוואות שניתנו מוכרות עם צבירתן, לפי שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסה שנצברה וטרם שולמה מוצגת בסעיף הלקוחות.

ז. הכנסות והוצאות מימון:

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד בנטו). הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

ח. הוצאת מסים על ההכנסה:

הוצאת מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח הכולל האחר.

מסים שוטפים:

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוק שנחקק או נחקק למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

מסים נדחים:

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים.

קיצוז נכסים והתחייבויות מסים נדחים:

החברה מקזזת נכס והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוזית הניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות באותה חברה נישומה, אשר בכוונתה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים מיושבים בו זמנית.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. רווח למניה:

החברה מציגה נתוני רווח למניה בסיסי לגבי הון המניות הרגילות שלה. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחסים לבעלי המניות הרגילות של החברה במספר הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות שהיו במחזור במשך השנה.

י. מזומנים ושווי מזומנים:

כוללים מזומנים למימוש מיידי, פקדונות למשיכה מיידי ופקדונות לזמן קצוב, ללא הגבלה בשימוש, אשר מועד פרעונם במועד ההשקעה בהם הינו עד 3 חודשים.

יא. סיווג ריבית ששולמה, ריבית שהתקבלה ומיסים ששולמו בדוח תזרים המזומנים:

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית אשר התקבלה בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי המזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגת ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9	7
4,090	1,957
4,099	1,964

קופה קטנה

יתרות בבנקים

סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

חשיפת החברה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע מפורטת בביאור 16 בדבר מכשירים פיננסיים.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
65,372 (*)	107,934 (*)	הכנסות לקבל (1)
4,170	11,234	המחאות לגביה
65	64	אחרים
69,607	119,232	
(1,000)	(1,000)	בניכוי - הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
<u>68,607</u>	<u>118,232</u>	

(1) ככלל התמורה משולמת לחברה בסוף תקופת הפרויקט למעט מספר הסכמים בהיקף לא מהותי בהם מתקבלות מקדמות על חשבון התמורה במהלך תקופת המימון.

(*) סווג מחדש.

ב. ניהול סיכון האשראי על ידי חברה:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לחברה.

טרם קבלת לקוח חדש, החברה אומדת את איכות האשראי המוענק ללקוח ומגדירה מגבלות אשראי. המגבלות המיוחסות ללקוחות החברה נבחנות מפעם לפעם, בהתבסס על מידע חדש שנתקבל, ועל עמידת הלקוח בתשלומי חובות קודמים.

לחברה אין חשיפה משמעותית לסיכון אשראי בגין לקוח מסויים או קבוצת לקוחות בעלת מאפיינים דומים. הקבוצה מגדירה לקוחות בעלי מאפיינים דומים אם הם ישויות קשורות. ריכוז סיכון האשראי לא עלה על 20% מהנכסים הכספיים ברוטו בכל עת במהלך השנה לאף לקוח.

החברה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי בגין לקוחות לפי הסיכוי לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר. הפסדי האשראי הצפויים בגין חובות לקוחות נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של החברה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללקוח לביטחונות שהועמדו לחברה בעסקה. תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

ג. לקוח עיקרי:

סכום ההכנסות מלקוח א' בשנת 2019 הינו 10,558 אלפי ש"ח (2018 : 10,454 אלפי ש"ח, 2017 : 5,196 אלפי ש"ח).

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - מלאי נדל"ן

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,101	8,101	דירות ומבני מגורים למכירה בחו"ל (1)
6,134	4,153	קרקעות בחו"ל (1)
(2,237)	(2,237)	הפרשה לירידת ערך מלאי
11,998	10,017	

(1) מלאי הנדל"ן מוחזק על ידי חברות בנות מאוחדות בחו"ל.

ביאור 7 - הלוואות לחברות קבלניות

פרטים בדבר הלוואות לחברות קבלניות:

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
389,066	487,810	הלוואות לחברות קבלניות
(*) (10,592)	(*) (9,836)	בניכוי - הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
(9,000)	(11,594)	בניכוי - הפרשה כללית להפסדי אשראי
369,474	466,380	

(*) סווג מחדש.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - הלוואות לחברות קבלניות (המשך)

ב. פירוט בסיסי הצמדה ותנאי ריבית:

שיעור ריבית אפקטיבית	לא צמוד		צמוד		סך הכל
	ללא ריבית (1)	- 15.5% 14%	8%	אירו (2)	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2019:					
הלוואות לחברות קבלניות	6,420	463,777	10,235	7,378	487,811
ליום 31 בדצמבר 2018:					
הלוואות לחברות קבלניות	10,642	360,024	10,235	8,165	389,066

(1) ההלוואות האמורות נושאות ריבית חוזית בשיעור 19%. לאור העובדה כי הפרויקטים נמצאים תחת כינוס נכסים, החברה אינה זוקפת הכנסות ריבית בגינם.

(2) הלוואות בגין פרויקטים בחו"ל, בגינם נרשמה הפרשה מלאה להפסדי אשראי.

ג. פירוט לפי זמני פירעון:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
95,554	-	2019
170,960	187,045	2020
71,419	142,925	2021
31,541	127,996	2022
-	8,414	2023
369,474	466,380	

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - הלוואות ואשראי

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית שנטלה החברה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של החברה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בביאור 15, בדבר ניהול סיכונים. לפירוט בדבר אמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 19.

פרטים בדבר ריבית והצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2019:

שיעור ריבית נקובה

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים:

הלוואות לזמן קצר

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות:

צדדים קשורים

ערך נקוב	אלפי ש"ח לא צמוד		אלפי ש"ח צמוד מדד		נקוב באירו		סה"כ
	%	סה"כ	%	סה"כ	%	סה"כ	
	1.25-4.0	-	1.5365-1.723				
467,069	460,547	460,547	-	-	6,933	467,480	
467,069	460,547	460,547	-	-	6,933	467,480	
262	-	-	268	268	-	268	
262	-	-	268	268	-	268	

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018:

<u>1.5365-1.723</u>	<u>-</u>	<u>1.25-4.0</u>

שיעור ריבית נקובה

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים:

363,590	10,321	10,321	-	-	353,269	353,269	363,298
<u>363,590</u>	<u>10,321</u>	<u>10,321</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>353,269</u>	<u>353,269</u>	<u>363,298</u>

הלוואות לזמן קצר

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות:

266	-	-	266	266	-	-	262
<u>266</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>266</u>	<u>266</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>262</u>

צדדים קשורים

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - זכאים אחרים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
804	923	זכאים אחרים והוצאות שנצברו
384	716	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
6,633	6,898	מוסדות
773	1,058	הכנסות מראש מדמי טיפול
8,594	9,595	

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 20 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

לחשיפת החברה לסיכונים מטבע ונזילות בגין חלק מיתרות הזכאים, ראה ביאור 16, בדבר מכשירים פיננסיים.

פירוט של ההטבות לעובדים:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
161	250	הפרשה לחופשה
114	267	הפרשה לפיצויים
275	517	

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - הון וקרנות

הון מניות ופרמיה על מניות:

ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018	
מניות רגילות	
מניות 0.01 ש"ח ע.ג.	
100,000	100,000
1,000,000	1,000,000

הון מניות מונפק ונפרע

הון רשום

למחזיקים במניות הרגילות הזכות לקבלת דיבידנד כפי שיוכרז מפעם לפעם וזכות הצבעה באסיפות כלליות של החברה לפי קול אחד למניה. לכל בעלי המניות מעמד שווה בערך השאריתי של החברה.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,414	3,728	4,776	הוצאות שכר עבודה ונלוות (1)
175	153	213	הוצאות בגין פרויקטים בחו"ל
176	159	203	שירותים מקצועיים
472	803	411	שכר טרחה עו"ד והוצאות משפטיות
110	109	112	שכר דירה
221	265	244	אחזקת משרד ומשרדיות
113	115	108	אחזקת רכב
9	9	9	שכר טרחה לדירקטורים
-	-	174	פרסום
4,690	5,341	6,250	

(1) ראה ביאור 20. (2) לדוחות הכספיים.

ביאור 12 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
375	116	41	הפסד נטו משינוי בשערי חליפין
3,874	4,929	6,670	הוצאות ריבית לבנקים
4,249	5,045	6,711	

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:

שיעור מס חברות:

להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2017-2019:

2017 - 24%

2018 - 23%

2019 - 23%

ביום 22 בדצמבר 2017 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2018 ו-2018) התשע"ז-2018, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל- 23% בשתי פעימות.

הפעילה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2018 והפעילה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים בטבלה לעיל.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,993	3,776	6,415
(330)	(376)	(653)
2,663	3,400	5,762

מסים שוטפים

הכנסות מסים נדחים

סך הוצאות מסים על ההכנסה

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,705	14,559	23,831	רווח לפני מסים על ההכנסה
24%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
2,569	3,349	5,481	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
20	7	54	הוצאות לא מוכרות
73	42	32	הפסדים בגינם לא נוצרו מיסים נדחים
1	2	195	הפרשים הנובעים מחוקי מס שונים בחו"ל
2,663	3,400	5,762	

ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

הפרשה כללית להפסדי	הפרשה לחופשה	סך הכל	
אשראי	ולפצויים	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,681	76	1,757	יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2018
389	(13)	376	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
2,070	63	2,133	יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2018
597	56	653	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
2,667	119	2,786	יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2019

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מאוחדות בחו"ל אשר לא נוצרו בגינם מסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
990	491

חברות בנות

ו. שומות מס:

לחברה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (שנת המס 2014).

ביאור 14 - רווח למניה

רווח בסיסי למניה:

חישוב הרווח הבסיסי למניה ליום 31 בדצמבר 2019 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות בסך של 18,079 אלפי ש"ח (2018: רווח בסך 11,185 אלפי ש"ח ו-2017 רווח בסך 8,111 אלפי ש"ח) מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור בסך של 40,160 אלפי מניות (2018 ו-2017 בסך 40,160 אלפי מניות).

הרווח למניה הותאם למפרע על מנת לשקף את פיצול הון המניות, ראה ביאור 2.22 לדוחות הכספיים.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי:

החברה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים אלה.

ב. המסגרת לניהול הסיכונים:

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני החברה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות החברה. באמצעות הכשרה, תקני ונהלי ניהול, החברה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ג. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות (כולל הלוואות לחברות קבלניות) וחייבים אחרים.

לקוחות וחייבים אחרים:

החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח ושל כל פרויקט הממומן לאותו לקוח, וכן מהביטחונות שקיבלה החברה. הסיכון לפרויקט נובע בין היתר ממצב שוק הנדל"ן באזור הגאוגרפי של הפרויקט, משיעור המימון של הפרויקט ביחס להון העצמי המושקע, מאפיינים של מורכבות הפרויקט, שווי הבטוחות ביחס ליתרת ההלוואה שהועמדה ללקוח וכיוצ"ב.

הדירקטוריון בוחן כל מתן אשראי חדש באופן פרטני לרבות היקף האשראי, הביטחונות, איכות הלקוח, החשיפה הכוללת ללקוח ולאזור הגאוגרפי בו נעשה הפרויקט הממומן.

חוב מוגדר כחוב בפיגור אם אינו עומד במועד הפירעון שנקבע בהסכם המימון וכן לא ניתנה הסכמה של החברה להארכת ההסכם עם הלקוח. ברוב המקרים, בכפוף לתקופת מינימום ליזם קיימת אפשרות להחזיר את המימון בכל עת גם לפני תום תקופת הפרויקט בפועל ללא תשלום נוסף או תמורת פיצוי סביר העומד במבחן ה SPPI.

החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שהתרחשו והפסדי אשראי חזויים מלקוחות, חייבים אחרים ומהשקעות. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתבססים לחשיפות משמעותיות ספציפיות, וכן מרכיב הפסד קולקטיבי הנקבע לקבוצות של נכסים דומים לגבי הפסדים חזויים.

החברה בוחנת אחת לתקופה את תזרימי המזומנים הצפויים מהשקעות ומבצעת שינוי אומדן בתזרים התקבולים הצפוי במידת הצורך.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או שווי נכס פיננסי אחר. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

החברה משתמשת בתחזיות לגבי תזרים המזומנים הצפוי לה לתקופה העתידית, דבר המסייע לה לעקוב אחר דרישות תזרים המזומנים. החברה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות לתקופה של שנה לפחות כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

ה. סיכונים שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות החברה או על ערך החזקתיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

ו. סיכון מטבע:

החברה חשופה לסיכון מטבע בגין הפרשי שער בגין הלוואות במט"ח, בניכוי פיקדונות במט"ח וההכנסות לקבל בגין הלוואות במט"ח. המטבעות בהם נקובות עיקר העסקאות הם ש"ח ואירו. לאור היקף החשיפה המצומצם יחסית כאמור לעיל ולאור עלויות עסקאות החברה אינה מבצעת עסקאות גידור.

ז. סיכון שערי ריבית:

החברה משתמשת באשראי מתאגידים בנקאיים לצורך מימון פעולותיה השוטפות ולצורך ביצוע השקעות שונות. בהתאם לזאת חשופה החברה לשינויים אשר יכולים לחול מפעם לפעם בשיעורי הריבית על אשראי זה.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי:

לקוחות וחייבים אחרים:

בנוגע לחשיפה של החברה לסיכונים אשראי ראה ביאור 15. לגבי לקוח עיקרי ראה ביאור 5. לחברה לא קיים ריכוז אחר של סיכון אשראי.

כ- 42% מלקוחות החברה עובדים מולה זה יותר משלוש שנים ולא הוכרה בגינם הפרשה ספציפית להפסדי אשראי.

(1) חשיפה לסיכון אשראי:

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, הינה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
459,872	608,241	הלוואות, לקוחות וחייבים
4,099	1,964	מזומנים ושווי מזומנים
463,971	610,205	

היתרות לעיל נכללות בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים והלוואות לחברות קבלניות, ברטו לפני הפרשות להפסד.

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים למועד הדיווח לפי אזורי גיאוגרפיים הינה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
455,806	602,827	מקומיים
8,165	7,378	ארצות מזרח אירופה
463,971	610,205	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות, מזומנים ושווי מזומנים למועד הדיווח לפי הצד שכנגד הינה כדלקמן:

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,099	1,964	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 65,372	(*) 107,934	לקוחות
4,170	11,234	המחאות לגביה
65	64	חייבים אחרים
389,066	487,810	הלוואות לחברות קבלניות
462,772	609,006	

(*) סווג מחדש.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי: (המשך)

לקוחות וחייבים אחרים: (המשך)

(2) גיל חובות והפסדי אשראי:

להלן גיל חובות של לקוחות, חייבים והלוואות לחברות קבלניות:

ליום 31 בדצמבר 2019

נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
566,614	(12,594)	579,208
17,998	(9,836)	27,834
<u>584,612</u>	<u>(22,430)</u>	<u>607,042</u>

אינם בפיגור

חובות בפיגור (*)

ליום 31 בדצמבר 2018

נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
419,632	(10,000)	429,632
18,449	(10,592)	29,041
<u>438,081</u>	<u>(20,592)</u>	<u>458,673</u>

אינם בפיגור

חובות בפיגור (*)

(*) לתאריך הדוחות הכספיים כל החובות בפיגור הינם חובות בפיגור של מעל שנה. ראה גם ביאור 17. לדוחות הכספיים.

(**) ככלל החברה מאריכה את תקופת המימון בגין הלוואות בהן התבקשה ארכה ע"י הלקוח ובתנאי שהחברה סבורה כי ניתן וכדאי לתת ארכה זו בהתבסס על הביטחונות העומדים לרשותה והכדאיות העסקית לחברה. בהלוואות בהן סבורה החברה שישנו סיכון במימון (בטחונות לא מספקים) או שאין כדאיות עסקית למתן ארכה (אף אם היזם מבקש זאת), היא דורשת את פירעון ההלוואה, וככל וההלוואה אינה נפרעת אזי החוב מוגדר כחוב בפיגור.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

התנועה בהפרשה להפסדי אשראי בגין יתרות לקוחות, חייבים והלוואות שניתנו לחברות קבלניות במשך השנה, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר					
2018			2019		
סה"כ	הפרשה ספציפית	הפרשה כללית	סה"כ	הפרשה ספציפית	הפרשה כללית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,611 (*)	7,301	7,310	20,592	11,592	9,000
6,831	5,141	1,690	1,838	(756)	2,594
(850)	(850)	-	-	-	-
20,592	11,592	9,000	22,430	10,836	11,594

יתרה לתחילת השנה

עידכון הפרשה להפסדי אשראי

סגירה של הפרשה להפסדי אשראי

יתרה לסוף השנה

(*) סווג מחדש.

(**) בשנים 2018 ו 2019 לא היו הלוואות שבגינן הייתה הפרשה כללית שסווגו להלוואות שבגינן יש הפרשה ספציפית או להפך.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי: (המשך)

לקוחות וחייבים אחרים: (המשך)

(2) גיול חובות והפסדי אשראי: (המשך)

הפסדים ממימון פרויקטים והפרשה להפסדי אשראי/מימוש מלאי נדל"ן בדוחות רווח והפסד:

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,208	6,831	1,838	גידול בהפרשה להפסדי אשראי
350	250	-	הפסדים ממימון פרויקטים שלא כנגד הפרשה להפסדי אשראי
-	(130)	(797)	רווח ממימוש מלאי נדל"ן
2,558	6,951	1,041	

ב. סיכון נזילות:

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2019							
תזרים							
טרם	3-5	1-2	7-12	עד 6	מזומנים	הערך	
נקבע	שנים	שנים	חודשים	חודשים	חוזי	בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	-	467,656	467,656	467,480	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים:
209	-	-	-	8,869	9,078	9,078	התחייבויות לתאגידים בנקאיים (2)
268	-	-	-	-	268	268	זכאים אחרים
-	60,830	-	15,208	7,043	83,081	83,081	הלוואות בעלים
477	60,830	-	15,208	483,568	560,083	559,907	צדדים קשורים ובעלי עניין (1)
							סך הכל

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

טרם	תזרים					
	3-5	1-2	7-12	עד 6	מזומנים	הערך
	שנים	שנים	חודשים	חודשים	חוזי	בספרים
נקבע	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	-	363,771	363,771	363,590
190	-	-	-	8,129	8,319	8,319
266	-	-	-	-	266	266
-	45,927	-	11,482	5,428	62,837	62,837
456	45,927	-	11,482	377,328	435,193	435,012

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים (2)

זכאים אחרים

הלוואות בעלים

צדדים קשורים ובעלי עניין (1)

סך הכל

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) על בסיס הערכת החברה.

(2) האשראי מתחדש מידי חודש עד שלושה חודשים. האשראי נלקח למימון ההלוואות לחברות קבלניות. חוזים בגין הלוואות שהעמידה החברה לחברות קבלניות הינם בד"כ לתקופה של 36 חודשים, ראה ביאור 7.ג.

העמדת המימון ליזמים הינו ברוב המקרים למח"מ ארוך טווח של 24-48 חודשים (תקופת הפרויקט). במקביל מגייסת החברה את מרבית ההון הנדרש לה מבעלי מניותיה למלוא תקופת הפרויקט (כלומר יש התאמה בין תקופת גיוס ההון של החברה מבעלי המניות שלה ובין התקופה הנדרשת להשקעתו בפרויקט). יחד עם זאת, ההון המועמד ע"י בעלי המניות של החברה, הינו בדרך של ערבויות בנקאיות המתורגמות בבנק לאשראי בנקאי (המועמד בסופו של יום ליזמים) והחברה בוחרת להעמיד אשראי זה בבנק באשראי לטווח קצר, וזאת על מנת לנהל את מקורותיה בגמישות יתרה ועל מנת לחסוך בעלויות.

לאור אלו נוצר בדוחות הכספיים של החברה גרעון בהון החוזר בסך 240 מ' ₪ נכון ליום 31 בדצמבר 2019, כאשר רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים בעיקר אשראי ללקוחות, נטו בניכוי אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים.

יחד עם זאת ולאור האמור לעיל, החברה אינה סובלת מבעיות נזילות, שכן, במידה והבנק יבקש לפרוע את האשראי ולחלט את הערבויות הבנקאיות שהועמדו ע"י בעלי המניות אז באופן אוטומטי חילוט הערבות יהפוך לאשראי מבעלי המניות אשר יועמד לחברה לזמן ארוך בהתאם לתקופת הפרויקט שכן, כאמור לעיל ישנה התאמה בין מקורות הגיוס בפועל מבעלי מניות ליעדי ההשקעה בפועל.

אין צפי לכך שתזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפירעון יתרחשו מוקדם יותר באופן מהותי, או בסכומים שונים באופן מהותי.

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ:

החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ:

חשיפת החברה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

סך הכל	אחר	צמוד לאירו	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2019:

נכסים:

1,964	85	15	-	1,864	מזומנים ושווי מזומנים
118,232	-	-	-	118,232	לקוחות
156	-	-	-	156	חייבים אחרים
466,380	-	-	10,235	456,145	הלוואות לחברות קבלניות

התחייבויות:

(467,480)	-	(6,933)	-	(460,547)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(9,078)	(209)	-	-	(8,869)	זכאים אחרים
(83,081)	-	-	-	(83,081)	צדדים קשורים ובעלי עניין
(268)	-	-	(268)	-	הלוואות בעלים
<u>26,825</u>	<u>(124)</u>	<u>(6,918)</u>	<u>9,967</u>	<u>23,900</u>	

ליום 31 בדצמבר 2018:

נכסים:

4,099	15	178	-	3,906	מזומנים ושווי מזומנים
68,608	-	-	-	68,608	לקוחות
55	-	-	-	55	חייבים אחרים
369,474	-	-	10,235	359,239	הלוואות לחברות קבלניות

התחייבויות:

(363,590)	-	(10,321)	-	(353,269)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
(8,319)	(190)	-	-	(8,129)	זכאים אחרים
(62,837)	-	-	-	(62,837)	צדדים קשורים ובעלי עניין
(266)	-	-	(266)	-	הלוואות בעלים
<u>7,224</u>	<u>(175)</u>	<u>(10,143)</u>	<u>9,969</u>	<u>7,573</u>	

להלן נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין המשמעותיים:

לשנה שהסתיימה

ליום 31 בדצמבר		ביום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
שער הספוט במועד הדיווח		% השינוי	

3.748	3.456	8.1	(7.8)	1 דולר ארה"ב
4.2169	3.8782	1.5	(8.0)	1 אירו
107.3971	108.0424	0.79	0.6	מדד המחירים לצרכן בנקודות - בגין
107.7155	108.0424	1.19	0.3	מדד המחירים לצרכן בנקודות - ידוע

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית:

(1) סוג ריבית:

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של החברה:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
196,903	212,747
196,903	212,747

מכשירים בריבית קבועה:

נכסים פיננסיים

מכשירים בריבית משתנה:

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

239,980	371,865
(363,590)	(467,480)
(123,610)	(95,615)

(2) ניתוח רגישות שיעורי הריבית:

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה/ירידה של 0.5% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששאר הפרמטרים נשארים קבועים, השפעה של עלייה/ירידה ב- 0.5% בשער הריבית לפני/לאחר מס היתה כדלקמן:

השפעת עליה בשיעור ריבית ב- 0.5%		השפעת ירידה בשיעור ריבית ב- 0.5%	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

618	478	(618)	(478)	רווח (הפסד) לפני מיסים
476	368	(476)	(368)	רווח (הפסד) אחרי מיסים

ה. העלות המופחתת של הנכסים הפיננסיים ושל ההתחייבויות הפיננסיות של החברה שווים בקירוב לשווי ההוגן.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התקשרויות

- א.** בנוסף להשקעות בחברות קבלניות המופיעות בדוחות הכספיים, לחברה התחייבויות חתומות להשקעות בפרויקטים בסך 109,170 אלפי ש"ח.
- ב.** מתוך כלל השקעות מניף בארץ ב-3 פרויקטים התגלו קשיים. היקף השקעות מניף ב-3 פרויקטים אלו מגיע לכ- 20,455 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 2,458 אלפי ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2018 היקף ההשקעות ב-2 פרויקטים מגיע ל- 20,876 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 2,427 אלפי ש"ח). שני פרויקטים בסך כולל של 16,655 אלפי ש"ח ברוטו נמצאים בכינוס נכסים ופרויקט נוסף בסך 3,800 אלפי ש"ח בפיגור של בין שנה לשנתיים. היקף הביטחונות למניף לתאריך המאזן בגין הפרויקטים בכינוס מסתכם ב-14,150 אלפי ש"ח ובגין הפרויקט בפיגור, היקף הביטחונות מסתכם ב-10,000 אלפי ש"ח.
- מתוך כלל השקעות מניף בחו"ל במספר פרויקטים התגלו קשיים. היקף השקעות מניף בפרויקטים אלו מגיע לכ- 19,396 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 9,615 אלפי ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2018 היקף ההשקעות מגיע ל-22,852 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 10,731 אלפי ש"ח). בחלק מהפרויקטים בקשיים במסגרת ניהול החוב השתלטה מניף על נכסי הפרויקט כאשר היקף ההשקעה בפרויקטים אלו ליום 31 בדצמבר 2019 הינו 12,018 אלפי ש"ח מתוך זה הופרשו 2,237 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 14,687 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו 2,566 אלפי ש"ח). השקעות אלו בסך נטו של 9,781 אלפי ש"ח מוצגות בסעיף מלאי נדל"ן. שווי הבטוחות מספק לכיסוי החוב נטו.
- יתרת ההשקעות בחו"ל בסך 7,379 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 8,165 אלפי ש"ח), בגינם בוצעה הפרשה ספציפית מלאה, מוצגות בסעיף הלוואות לחברות קבלניות.
- לדעת הנהלת החברה, הדוחות הכספיים כוללים הפרשות מספקות לכיסוי חשיפות האשראי בגין הפרויקטים המתוארים לעיל.
- לדעת הנהלת החברה, הדוחות הכספיים כוללים הפרשות מספקות לכיסוי חשיפות האשראי בגין הפרויקטים המתוארים לעיל.
- ג.** ערבויות שהתקבלו מבעלי מניות להבטחת התחייבות החברה בגין אשראי מתאגידים בנקאיים מסתכמות בסך 398,258 אלפי ש"ח.
- ד.** לחברה הסכם שכירות למשרדה ברמת גן מאז חודש יולי 2007 אשר הוארך מספר פעמים לפיו דמי השכירות החודשיים הינם בסך 9 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. ההסכם הוארך תוך הסכמה כי כל צד יכול לפנות את הנכס תוך 90 יום בהודעה מראש.

ביאור 18 - התחייבויות מובטחות בשעבודים

- בבנק מרכנתיל דיסקונט ישנו קו אשראי בסך 40,000 אלפי ש"ח למימון במזומן אשר ממנו נוצל 39,730 אלפי ש"ח לעומת ניצול בסך 34,550 אלפי ש"ח בשנת 2018. לצורך קבלת קו האשראי שעבדה מניף לטובת הבנק את התקבולים המגיעים לה מחלק מהפרויקטים ואשר יתקבלו לחשבון הבנק שלה בבנק מרכנתיל דיסקונט.
- בבנק לאומי ישנו קו אשראי למימון במזומן בסך 30,000 אלפי ש"ח ממנו נוצל סך של 29,075 אלפי ש"ח לעומת ניצול בסך 19,022 אלפי ש"ח בשנת 2018. לצורך קבלת האשראי אמורה מניף לשעבד לטובת הבנק את התקבולים המגיעים לה מחלק מהפרויקטים ואשר יתקבלו לחשבון הבנק שלה בבנק לאומי.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - אמות מידה פיננסיות

במסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות הבאות:

אמת המידה הפיננסית	תיאור אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 31 בדצמבר 2019
בנק א':			
יחס בין ההכנסות מחוזים משועבדים לחוב הבנק	החברה התחייבה לשמור על יחס גדול מ- 1.5 בין סך ההכנסות מחוזים משועבדים לבנק (קרן בתוספת הכנסות מימון על הפרויקטים) ובין סך החובות של החברה לבנק בניכוי ערבויות בנקאיות שהוצאו לטובת הבנק.	1.5	2.5
הון עצמי	ההון העצמי החשבונאי על פי הדוחות השנתיים בתוספת הלוואות בעלים שניתנה לחברה וכן תשואת סיכון צבורה בדוחות הכספיים וערבויות כספיות שניתנו ע"י הבעלים לטובת אשראי בנקאי לא יפחת בכל עת מ- 50% מסך המאזן.	50%	86%
בנק ב':			
יחס בין ההכנסות מחוזים משועבדים לחוב הבנק	החברה התחייבה לשמור על יחס גדול מ- 3 בין סך ההכנסות מחוזים משועבדים לבנק (קרן בתוספת הכנסות מימון על הפרויקטים) ובין סך החובות של החברה לבנק בניכוי ערבויות בנקאיות שהוצאו לטובת הבנק.	3 (*)	3.73
יחס בין הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק לחוב הבנק	החברה התחייבה לשמור על יחס גדול מ- 4 בין סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק לבין סך החובות לבנק בניכוי סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו לטובת הבנק.	4	7.06

(*) החל מחודש מארס 2020 יחס זה עודכן ל- 3.5.

ביאור 20 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים):

הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) שאינם מועסקים בחברה:

לשנה שהסתיימה

לשנה שהסתיימה

לשנה שהסתיימה

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביום 31 בדצמבר 2017		ביום 31 בדצמבר 2018		ביום 31 בדצמבר 2019	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
9	5	9	5	9	5

סך הטבות בגין
דירקטור שאינו
מועסק

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

סכומי עסקאות			היתרה בדוח על המצב הכספי		פרטים נוספים	
לשנה שהסתיימה			ליום 31 בדצמבר			
ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
18,217	22,339	29,911	57,409	76,038	(1)	דמי סיכון
500	1,000	1,000	3,000	4,000	(4)	דמי ניהול
1	2	1	266	268	(3)	הלוואות בעלים
18,718	23,341	30,912	60,675	80,306		
3,067	3,398	4,102	2,454	3,093	(2)	מענק ושכר למנכ"ל

(1) על פי הסכם בעלי המניות מדצמבר 2011 (אשר מקורו הינו בהסכם המייסדים של החברה מתאריך 23 במרס 1999 והתוספות לו), התחייבו בעלי המניות המשקיעים להעמיד לרשות החברה ערבויות או מימון במזומן בסך של 176,000 אלפי ש"ח (סכום צמוד למדד המחירים לצרכן - 196,424 אלפי ש"ח). בפועל הוגדלו המסגרות עפ"י צרכי החברה ונכון לתאריך הדוחות הכספיים הועמדו לבקשת החברה ערבויות ומזומן בסך כולל בשל 398,258 אלפי ש"ח.

על פי ההסכם האמור כאשר יוצרו בחברה עודפי כספים לאחר הוצאות, מתחייבת מניף לשלם למשקיעים סכומים עודפים כאמור לפי הסדר הבא: תחילה יפרעו סכומי הערבויות שחולטו, אם חולטו בתוספת ריבית צמודה למדד בשיעור 5% לשנה, וכספי המזומן שהופרש בספרי מניף בתוספת הריבית על המימון במזומן וללא תשואת סיכון על מימון מזומן זה (הכל כמפורט בהסכם בעלי המניות), לאחר מכן תפרענה הלוואות הבעלים שנועדו למימון פעילותה השוטפת של החברה (ככל שיועמדו) ולאחר מכן תשלם החברה למשקיעים יתרות תשואת סיכון וריבית בגין מימון במזומן בתוספת מס ערך מוסף כחוק. על פי ההסכם, אם לאחר תשלום ההוצאות המפורטות לעיל נותרו בידי החברה רווחים ראויים לחלוקה ינהגו בהם בהתאם להחלטת מועצת המנהלים והכל לפי הוראות ההסכם. תשואת הסיכון הינה בשיעור של 8.5% לשנה על סכומי הערבויות.

הוצאות דמי הסיכון והריבית בגין מימון במזומן למשקיעים נרשמות בדוח רווח והפסד באופן שוטף ומחושבות באופן יחסי לתקופה בהתאם לתקופות השונות בהן הוענקו הערבויות והמימון במזומן.

(2) בהתאם להסכם בין מנכ"ל החברה לחברה והתוספות לו, המנכ"ל זכאי לבונוס המבוסס על רווחי החברה לפי מדרגות שנקבעו בהסכם.

ביום 23 בדצמבר 2019 נחתמה תוספת חמישית להסכם השכר עם המנכ"ל. לפי התוספת להסכם, שכר המנכ"ל יעלה ל- 78 אלפי ש"ח בחודש וכן נקבע מנגנון מדורג להפחתת הבונוס השנתי. הסכומים שהופחתו מהבונוס השנתי, אשר למועד הדוחות הכספיים עומדים על סך כ- 1,565 אלפי ש"ח, ישולמו רק בקרות אירוע הנפקה או בהחלטת בעל השליטה בחברה בכפוף לאישור יו"ר הדירקטוריון של החברה.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- (3) הלוואות הבעלים התקבלה מבעלי המניות של החברה בספטמבר - אוקטובר 1999, כל אחד מהם על פי אחזקתו היחסית בהון המניות של מניף, לצורך מימון הוצאותיה השוטפות של החברה. ההלוואה אינה נושאת ריבית, צמודה למדד המחירים לצרכן, והנה ללא מועד פירעון.
- (4) בהתאם להסכם דמי ניהול בין החברה ובין חברות מבטח שמיר בנוגע לשירותי ניהול שניתנה לחברה על ידי יו"ר הדירקטוריון, החברה מפרישה בספריה דמי ניהול בסך 1 מיליון ש"ח לשנה החל משנת 2016.

ביאור 21 - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים

ביום 1 ביוני 2017 נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן – "חוק הפיקוח"), אשר חל בין היתר על תאגידים העוסקים במתן אשראי. החברה הגישה ביום 24 במאי 2017 בקשה לקבלת רישיון. ביום 8 ביוני 2017 קיבלה החברה הודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים, כי החברה עונה להגדרת "עוסק ותיק" כהגדרתו בחוק הפיקוח והיא רשאית להמשיך ולעסוק במתן אשראי כל עוד לא ניתנה החלטה אחרת על ידי המפקח. בהתאם לתנאי האישור העבירה החברה ביום 28 בדצמבר 2017 בקשת רישוי מלאה לרבות מסמכים נלווים. לבקשת מחלקת רישוי שירותים פיננסיים, החברה נדרשה להמציא עד ליום 17 באוקטובר 2018 מסמך נוסף לצורך השלמת הבקשה. במהלך שנת 2018 פנתה החברה באמצעות בא כוחה למחלקת רישוי שירותים פיננסיים על מנת לקבל ארכה או פטור מהגשת המסמך הנוסף. המסמך הוגש ביום 15 במאי 2019.

ביום 28 בנובמבר 2019 פורסם נוהל רישוי שירותים פיננסיים מוסדרים לפיו נדרשת החברה להגיש שוב את הבקשה לקבלת רישיון והפעם בהתאם לנוהל זה. החברה הגישה ביום 30 בספטמבר 2020 את הבקשה כמפורט בנוהל.

ביום 25 בנובמבר 2020 התקבלה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים בקשה להשלמת מסמכים. החברה פועלת להגשת המסמכים הנדרשים בבקשה.

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 11 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה הגשת תשקיף להנפקת ניירות ערך של החברה לציבור, וביום 12 באוקטובר 2020 הוגשה טיוטה ראשונה לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך.
- ב. ביום 25 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה:
- להמיר את המניות הרגילות בנות ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למניות רגילות ללא ערך נקוב.
 - לפצל את הון המניות של החברה כך שכל מניה רגילה אחת של החברה ללא ערך נקוב פוצלה ל-400 מניות רגילות ללא ערך נקוב. לאחר הפיצול סה"כ ההון הרשום יהיה 100 מיליון מניות, וההון המונפק יהיה 40.16 מיליון מניות, ללא שינוי בשיעורי ההחזקה של בעלי המניות בחברה.
 - להחליף את תקנון ההתאגדות הקיים של החברה בתקנון התאגדות חדש.
- ג. ביום 26 בנובמבר 2020 התקבלו החלטות באסיפת בעלי המניות והדירקטוריון בנושאים הבאים:
- אושרה התקשורת בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים לצורך מימון פעילות החברה לאחר ההנפקה לציבור ובכפוף להשלמתה. ההסכמים הינם למסגרות אשראי בסך כולל של 850 מיליון ש"ח כפוף לשעבוד הסכמים של החברה עם לקוחותיה ושמירה על יחסים פיננסיים ותנאים נוספים.
 - אושרה תכנית אופציות לנושאי משרה בחברה לפיה תקצה החברה לנושאי משרה בחברה אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה תמורת תוספת מימוש שיקבע דירקטוריון החברה במועד הענקת האופציות. עוד יקבע הדירקטוריון את תקופת ההבשלה של ההקצאות תחת התכנית בהתאם לשיקול דעתו.
 - הוסכם עם מנכ"ל החברה על תנאי הסכם העסקה חדש, בכפוף להשלמת ההנפקה לציבור, לפיו יהיה זכאי לשכר חודשי בסך 95 אלפי ש"ח בתוספת תנאים סוציאליים ורכב בעלות חודשית של עד 10 אלפי ש"ח וכן נקבע מנגנון בונוס חדש המבוסס על רווחי החברה כמפורט להלן:
- א. ככל שרווחי החברה לפני מס בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים (להלן-הרווח השנתי) יהיו עד 20 מיליון ש"ח לא ישולם מענק. ברווח שנתי שבין 20 ל-75 מיליון ש"ח ישולם מענק של 5% החל מהשקל הראשון, וברווח שנתי מעל 75 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור 5% החל מהשקל הראשון ועד 75 מיליון ש"ח בתוספת 3% מרווחי החברה שמעל לסך של 75 מיליון ש"ח.
- ב. עוד הוסכם כי יוקצו למנכ"ל מניות רגילות השוות ל-5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול זהה לדילול של בעלי המניות בחברה למועד ההנפקה (להלן-הון החברה). הקצאת המניות תבוצע בפועל בעתיד ולאחר 30 יום מהגשת תכנית התגמול לפקיד השומה.

מניף שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

- ג. כמו כן, במסגרת תכנית האופציות שאושרה כאמור לעיל, החברה תקצה בעתיד למנכ"ל, ובלבד שחלפו 30 יום מהגשת תכנית האופציות לפקיד השומה, אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה.
4. אומצה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה אשר מטרתה להסדיר את עקרונות התגמול ואת אופן אישור השכר והגמול של נושאי המשרה בחברה. הגמול לנושאי משרה יורכב מרכיבים קבועים ומשתנים בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול והכללים המנחים במסגרתה.
5. אומץ מנגנון קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010. עסקה תחשב כזניחה אם היא אינה חריגה כלומר במהלך עסקים רגיל ואשר תבחן לפי אחת או יותר מאמות המידה על פי יחס העסקה לסך ההכנסות, רווח העסקה ביחס לרווח השנתי, היקף הנכסים בעסקה ביחס לסך הנכסים או היקף ההתחייבויות בעסקה ביחס לסך ההתחייבויות. היחס בין אמות המידה האמורות לא יעלה על 2% ובלבד שהיקף העסקה השנתי אינו עולה על 1 מיליון ש"ח.
6. אומצה מדיניות חלוקת דיבידנד מידי שנה בסכום שלא יפחת מ-50% מהרווח השנתי הנקי של החברה בכפוף להוראות חוק החברות ולמצבה של החברה וצרכיה העסקיים. יחד עם זאת מדיניות זו תהא כפופה לאמות מידה נוספות אשר נקבעו בתנאים המסחריים של הגורמים המממנים עימם בכוונת החברה להתקשר בהסכמים מחייבים.
7. אושר הסכם שירותי ניהול עם מבטח שמיר בתמורה לדמי ניהול שנתיים בסך 1 מיליון ש"ח. תוקף ההסכם ל-5 שנים מהמועד שבו החברה תהפוך לחברה ציבורית, ככל שתהפוך.
8. אושרה הענקת התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות לנושאי משרה בחברה לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה וקרוביהם. ההתחייבות תיכנס לתוקף במועד השלמת הצעת ניירות הערך על פי תשקיף החברה.
9. אושרה התקשרות עם מבטח עבור פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
3-4	דוחות מאוחדים תמציתיים ביניים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים תמציתיים ביניים על הרווח הכולל
6	דוחות מאוחדים תמציתיים ביניים על השינויים בהון
7	דוחות מאוחדים תמציתיים ביניים על תזרימי המזומנים
8-13	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מניף שירותים פיננסיים בע"מ הכולל את הדוח המאוחד התמציתי ביניים על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים התמציתיים ביניים על הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 28 בנובמבר 2020

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
מרני 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-eilat@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

מניף שרותים פיננסיים בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים ביניים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני		ביאור	
	2019	2020		
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
				נכסים
				נכסים שוטפים:
1,964	2,597	4,889		מזומנים ושווי מזומנים
(*) 59,926	(*) 16,474	(*) 60,917		לקוחות
178	47	65		חייבים אחרים
10,017	11,998	10,017		מלאי נדל"ן
			4	הלוואות לחברות קבלניות
(*) 187,045	(*) 56,247	(*) 183,006		
259,130	87,363	258,894		סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים שאינם שוטפים:
58,306	74,897	88,317		לקוחות
279,335	365,833	386,909	4	הלוואות לחברות קבלניות
40	48	33		רכוש קבוע
2,786	2,473	3,197		נכסי מיסים נדחים
340,467	443,251	478,456		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
599,597	530,614	737,350		סה"כ נכסים
				(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף שרותים פיננסיים בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים ביניים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		ביאור	
2019	2019	2020			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
					התחייבויות
					התחייבויות שוטפות:
467,480	427,880	542,928		התחייבויות לתאגידים בנקאיים	
9,595	7,200	7,603		זכאים אחרים	
22,251	17,824	24,621		צדדים קשורים	
499,326	452,904	575,152		סה"כ התחייבויות שוטפות	
					התחייבויות שאינן שוטפות:
-	-	38,687	5	התחייבות לתאגיד פיננסי	
61,098	48,496	74,535		צדדים קשורים	
61,098	48,496	113,222		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	
560,424	501,400	688,374		סה"כ התחייבויות	
					הון
1	1	1		הון מניות	
38,397	28,428	48,200		עודפים	
38,398	28,429	48,201		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	
775	785	775		זכויות שאינן מקנות שליטה	
39,173	29,214	48,976		סה"כ הון	
599,597	530,614	737,350		סה"כ התחייבויות והון	

נילי ברדה - חשבת כספים

גיא שמיר - יו"ר הדירקטוריון

מאור דואק - מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 בנובמבר 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים ביניים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
68,675	17,397	21,636	32,592	40,015	הכנסות: הכנסות ממימון פרויקטים הכנסות משכר דירה
69	18	6	36	23	
68,744	17,415	21,642	32,628	40,038	
29,911	7,348	8,891	14,158	16,798	הוצאות: הוצאות דמי סיכון הפסדים ממימון פרויקטים וירידת ערך מלאי הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות הוצאות מימון
1,041	833	673	718	2,594	
6,250	1,825	1,671	3,503	3,175	
1,000	250	250	500	500	
6,711	1,620	2,142	3,163	4,179	
44,913	11,876	13,627	22,042	27,246	סה"כ הוצאות
23,831	5,539	8,015	10,586	12,792	רווח לפני מסים על ההכנסה
(5,762)	(1,274)	(1,847)	(2,476)	(2,989)	הוצאות מסים על ההכנסה
18,069	4,265	6,168	8,110	9,803	רווח כולל לתקופה
18,079	4,265	6,168	8,110	9,803	רווח מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(10)	-	-	-	-	
18,069	4,265	6,168	8,110	9,803	רווח כולל לתקופה
0.45	0.11	0.15	0.20	0.24	רווח בסיסי למניה (בש"ח) (*)

(*) הרווח למניה הותאם למפרע על מנת לשקף את פיצול הון המניות, ראה ביאור 10.ב.2 לדוחות הכספיים.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים ביניים על השינויים בהון

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
39,173	775	38,397	1
9,803	-	9,803	-
<u>48,976</u>	<u>775</u>	<u>48,200</u>	<u>1</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

21,104	785	20,318	1
8,110	-	8,110	-
<u>29,214</u>	<u>785</u>	<u>28,428</u>	<u>1</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019:

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

42,808	775	42,032	1
6,168	-	6,168	-
<u>48,976</u>	<u>775</u>	<u>48,200</u>	<u>1</u>

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2020:

יתרה ליום 1 באפריל 2020 (מבוקר)
רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

24,949	785	24,163	1
4,265	-	4,265	-
<u>29,214</u>	<u>785</u>	<u>28,428</u>	<u>1</u>

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019:

יתרה ליום 1 באפריל 2019 (בלתי מבוקר)
רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

21,104	785	20,318	1
18,069	(10)	18,079	-
<u>39,173</u>	<u>775</u>	<u>38,397</u>	<u>1</u>

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

יתרה ליום 1 בינואר 2019
רווח (הפסד) לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שרותים פיננסיים בע"מ
דוחות מאוחדים תמציתיים ביניים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
18,069	4,265	6,168	8,110	9,803	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה
					התאמות:
					פחת
11	2	4	4	7	הפסדים מפרויקטים וירידת ערך מלאי
1,041	833	673	718	2,594	הוצאות מסים על הכנסה
5,762	2,741	1,847	2,476	2,989	ריבית והצמדה לצדדים קשורים
1	1	(2)	2	(2)	הוצאות מימון, נטו
6,589	1,595	(*) 2,115	3,038	(*) 4,000	ריבית ששולמה
(6,296)	(1,566)	(1,599)	(2,962)	(3,462)	
25,177	6,404	9,206	11,386	15,929	
(77,223)	(17,398)	(21,474)	(32,399)	(39,676)	גידול בלקוחות
27,598	6,969	6,613	9,635	8,675	גביית ריבית על הלוואות לחברות קבלניות
(120)	4	69	11	113	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
857	689	(*) 621	332	(*) (54)	גידול בזכאים אחרים
2,778	-	-	-	-	קיטון במלאי
(134,452)	(43,930)	(77,579)	(67,800)	(126,509)	מתן הלוואות לחברות קבלניות
34,922	9,090	10,993	14,039	20,389	גביית הלוואות מחברות קבלניות
(983)	(40)	(45)	(551)	(6)	הפרשי שער בגין אשראי מבנקים
786	32	33	438	(8)	הפרשי שער מהלוואות לחברות קבלניות
20,244	8,815	10,034	3,215	15,807	גידול בצדדים קשורים
(125,593)	(35,769)	(70,735)	(73,080)	(121,269)	
(6,439)	(936)	(1,191)	(4,542)	(5,492)	מס הכנסה ששולם
(106,855)	(30,301)	(62,720)	(66,236)	(110,832)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(30)	(31)	-	(31)	-	רכישת נכסים קבועים
(30)	(31)	-	(31)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
138,720	32,850	56,754	77,520	95,774	קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים
-	-	27,825	-	38,325	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(33,970)	(7,705)	(17,990)	(12,755)	(20,342)	פירעון אשראי לזמן קצר מבנקים
104,750	25,145	66,589	64,765	113,757	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(2,135)	(5,187)	3,869	(1,502)	2,925	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
4,099	7,784	1,020	4,099	1,964	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,964	2,597	4,889	2,597	4,889	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 1 - כללי

חברת מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן - "מניף" או "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. החברה התאגדה ביום 30 במרס 1999 ועוסקת בעיקר בהשלמת ההון הדרוש ליזמי בנייה. יש לעיין בדוחות התמציתיים המאוחדים בהקשר לדוחות השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן: "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בהתאם לתקנה 4 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, החברה לא צרפה לדוחות כספיים אלו מידע כספי נפרד לפי תקנה 9.ג. לתקנות אלה, לאור ההשפעה הזניחה שיש לדוחות הכספיים של החברות המוחזקות על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. אמות המידה שימשו את החברה בקביעתה זו הינן היקף הנתונים של החברות הבנות מתוך סך הנכסים, ההכנסות, הרווח ותזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת (פחות מ- 5%).

תמצית דוחות הביניים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 בנובמבר 2020.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים 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.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

הערכות ושיקול הדעת בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות כספיים ביניים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות מסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתירות המסים הנדחים.

הוצאות מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**
התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות הדוח על המצב הכספי כדלקמן:
 - נוספה הבהרה לסעיפים 69 ו-73 לתקן שמדגישה שעל מנת שניתן יהיה לסווג התחייבות כלא שוטפת, הזכות לדחות את הסילוק צריכה להתקיים לתום תקופת הדיווח.
 - המילים "בלתי מותנית" הוסרו מסעיף 69 לתקן ונוספה פסקה חדשה שמבהירה שאם 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 במועד מאוחר יותר.
 - הובהר כי בחינת סיווג ההתחייבות כלא שוטפת תבוצע בהתייחס לזכות שיש לישות ולא בהתאם לצפי שלה האם תממש זכות זו.
 - נוספה הגדרה למונח "סילוק". בהתאם להגדרה, "לצורך סיווג התחייבות כשוטפת או כלא שוטפת, סילוק מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה מחיקת (extinguishment) ההתחייבות". העברה יכולה להיות מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת או האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".
- התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 4 - הלוואות לחברות קבלניות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 ביוני	
	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
193,935	59,451	190,705
(2,458) (*)	(2,134) (*)	(3,347) (*)
(4,432)	(1,070)	(4,352)
187,045	56,247	183,006
293,875	382,940	403,234
(7,378)	(7,727)	(7,387)
(7,162)	(9,380)	(8,938)
279,335	365,833	386,909
466,380	422,080	569,915

במסגרת נכסים שוטפים:
הלוואות לחברות קבלניות
הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
הפרשה כללית להפסדי אשראי

במסגרת נכסים שאינם שוטפים:
הלוואות לחברות קבלניות
הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
הפרשה כללית להפסדי אשראי

סה"כ

(*) סווג מחדש.

(**) בתקופות הדוח לא היו הלוואות שבגינן הייתה הפרשה כללית שסווגו להלוואות שבגינן יש הפרשה ספציפית או להפך.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 4 - הלוואות לחברות קבלניות (המשך)

ב. גילוי חובות והפסדי אשראי:

ליום 30 ביוני 2020		
נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
552,850	(13,290)	566,140
17,065	(10,734)	27,799
<u>569,915</u>	<u>(24,024)</u>	<u>593,939</u>

אינם בפיגור
חובות בפיגור (*)

ליום 30 ביוני 2019		
נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
403,728	(10,450)	414,178
18,352	(9,861)	28,213
<u>422,080</u>	<u>(20,311)</u>	<u>442,391</u>

אינם בפיגור
חובות בפיגור (*)

ליום 31 בדצמבר 2019		
נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
448,382	(11,594)	459,976
17,998	(9,836)	27,834
<u>466,380</u>	<u>(21,430)</u>	<u>487,810</u>

אינם בפיגור
חובות בפיגור (*)

(*) לתאריך הדוחות הכספיים כל החובות בפיגור הם בפיגור של מעל שנה. ראה גם ביאור 7'ג' לדוחות הכספיים.
(**) ככלל החברה מאריכה את תקופת המימון בגין הלוואות בהן התבקשה ארכה ע"י הלקוח ובתנאי שהחברה סבורה כי ניתן וכדאי לתת ארכה זו בהתבסס על הביטחונות העומדים לרשותה והכדאיות העסקית לחברה. בהלוואות בהן סבורה החברה שישנו סיכון במימון (בטחונות לא מספקים) או שאין כדאיות עסקית למתן ארכה (אף אם היזם מבקש זאת), היא דורשת את פירעון ההלוואה, וככל וההלוואה אינה נפרעת אזי החוב מוגדר כחוב בפיגור.

ג. להלן פירוט לפי זמני פירעון של הלוואות לחברות קבלניות:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני	
2019	2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
187,045	56,247	183,006	שנה ראשונה
142,925	219,534	152,471	שנה שניה
127,996	110,633	176,547	שנה שלישית
8,414	35,666	16,088	שנה רביעית
-	-	12,846	שנה חמישית
-	-	28,957	שנה שישית
<u>466,380</u>	<u>422,080</u>	<u>569,915</u>	

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 5 - התחייבות לתאגיד פיננסי

ההתחייבות לתאגיד הפיננסי הינה עבור מימון פרויקט ספציפי. ההתחייבות הינה נון רקורס והועמדה לחברה עד תום תקופת הפרויקט.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

- א. העלות המופחתת של הנכסים הפיננסיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה שווים בקרוב לשווי ההוגן.
- ב. גרעון בהון החוזר - העמדת המימון ליזמים הינו ברוב המקרים למח"מ ארוך טווח של 24-48 חודשים (תקופת הפרויקט). במקביל מגייסת החברה את מרבית ההון הנדרש לה מבעלי מניותיה למלוא תקופת הפרויקט (כלומר יש התאמה בין תקופת גיוס ההון של החברה מבעלי המניות שלה ובין התקופה הנדרשת להשקעתו בפרויקט). יחד עם זאת, ההון המועמד ע"י בעלי המניות של החברה, הינו בדרך של ערבויות בנקאיות המתורגמות בבנק לאשראי בנקאי (המועמד בסופו של יום ליזמים) והחברה בוחרת להעמיד אשראי זה בבנק באשראי לטווח קצר, וזאת על מנת לנהל את מקורותיה בגמישות יתרה ועל מנת לחסוך בעלויות.

לאור אלו נוצר בדוחות הכספיים של החברה גרעון בהון החוזר בסך 316 מ' ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2020, כאשר רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים בעיקר אשראי ללקוחות, נטו בניכוי אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים.

יחד עם זאת ולאור האמור לעיל, החברה אינה סובלת מבעיות נזילות, שכן במידה והבנק מבקש לפרוע את האשראי ולחלט את הערבות הבנקאית שהועמדה על ידי בעלי המניות, אזי באופן אוטומטי חילוט הערבויות יהפוך לאשראי מבעלי המניות אשר יועמד לחברה לזמן ארוך, בהתאם לתקופת הפרויקט, שכן כאמור לעיל ישנה התאמה בין מקורות הגיוס בפועל מבעלי מניות ליעדי ההשקעה בפועל.

ביאור 7 - התקשרויות

- א. בנוסף להשקעות בחברות קבלניות המופיעות בדוחות הכספיים, לחברה התחייבויות חתומות להשקעות בפרויקטים בסך 94,450 אלפי ש"ח.
- ב. ערבויות שהתקבלו מבעלי מניות להבטחת התחייבות החברה בגין אשראי מתאגידים בנקאיים מסתכמות לסך 452,564 אלפי ש"ח.
- ג. מתוך כלל השקעות מניף בארץ בשלושה פרויקטים התגלו קשיים. היקף השקעות מניף בפרויקטים אלו מגיע לכ- 20,417 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 3,352 אלפי ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2019 היקף ההשקעות בפרויקטים אלו מגיע ל- 20,455 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 2,458 אלפי ש"ח. ליום 30 ביוני 2019 היקף ההשקעות בפרויקטים אלו הינו 20,485 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 2,134 אלפי ש"ח). שני פרויקטים בסך כולל של 16,617 אלפי ש"ח ברוטו נמצאים בכינוס נכסים ופרויקט אחד בסך 3,800 אלפי ש"ח בפיגור של בין שנה לשנתיים. היקף הביטחונות למניף לתאריך המאזן בגין הפרויקטים בכינוס מסתכם לסך של 13,250 אלפי ש"ח ובגין הפרויקט בפיגור, היקף הביטחונות מסתכם ב- 10,000 אלפי ש"ח.

מתוך כלל השקעות מניף בחו"ל במספר פרויקטים התגלו קשיים. היקף השקעות מניף בפרויקטים אלו מגיע לכ- 19,399 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 9,615 אלפי ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2019 היקף ההשקעות מגיע ל- 19,396 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 9,615 אלפי ש"ח וליום 30 ביוני 2019 היקף ההשקעות הינו 24,289 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית כ- 10,294 אלפי ש"ח).

בחלק מהפרויקטים בקשיים, במסגרת ניהול החוב, השתלטה מניף על נכסי הפרויקט כאשר היקף ההשקעה בפרויקטים אלו ליום 30 ביוני 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 הינו 12,018 אלפי ש"ח מתוך זה הופרשו 2,237 אלפי ש"ח. השקעות אלו בסך נטו של 9,781 אלפי ש"ח מוצגות בסעיף מלאי נדל"ן. שווי הביטחונות הינו מספק לכיסוי יתרת החוב נטו. יתרת ההשקעות בחו"ל בסך 7,382 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 – 7,379 אלפי ש"ח וליום 30 ביוני 2019 7,727 אלפי ש"ח) בגינם בוצעה הפרשה ספציפית מלאה, מוצגות בסעיף הלוואות מחברות קבלניות.

לדעת הנהלת החברה, הדוחות הכספיים כוללים הפרשות מספקות לכיסוי חשיפות האשראי בגין הפרויקטים המתוארים לעיל.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 8 - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים

ביום 1 ביוני 2017, נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן – "חוק הפיקוח"), אשר חל בין היתר על תאגידים העוסקים במתן אשראי. החברה הגישה ביום 24 במאי 2017 בקשה לקבלת רישיון. ביום 8 ביוני 2017 קיבלה החברה הודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים, כי החברה עונה להגדרת "עוסק ותיק" כהגדרתו בחוק הפיקוח והיא רשאית להמשיך ולעסוק במתן אשראי כל עוד לא ניתנה החלטה אחרת על ידי המפקח. בהתאם לתנאי האישור העבירה החברה ביום 28 בדצמבר 2017 בקשת רישוי מלאה לרבות מסמכים נלווים. לבקשת מחלקת רישוי שירותים פיננסיים, החברה נדרשה להמציא עד ליום 17 באוקטובר 2018 מסמך נוסף לצורך השלמת הבקשה. במהלך שנת 2018 פנתה החברה באמצעות בא כוחה למחלקת רישוי שירותים פיננסיים על מנת לקבל ארכה או פטור מהגשת המסמך הנוסף. המסמך המבוקש הוגש ביום 15 במאי 2019.

ביום 28 בנובמבר 2019, פורסם נוהל רישוי שירותים פיננסיים מוסדרים לפיו נדרשת החברה להגיש שוב את הבקשה לקבלת רישיון והפעם בהתאם לנוהל זה. החברה הגישה ביום 30 בספטמבר 2020 את הבקשה כמפורט בנוהל. ביום 25 בנובמבר 2020 התקבלה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים בקשה להשלמת מסמכים. החברה פועלת להגשת המסמכים הנדרשים בבקשה.

ביאור 9 - אירועים מהותיים במהלך התקופה

במהלך חודש ינואר 2020 החלה התפרצות נגיף הקורונה (להלן – "הנגיף"), התפרצות אשר החלה בסין והתפשטה בחודשים פברואר ומרס 2020 לעשרות מדינות ברחבי העולם, ובכלל אלו גם ישראל. במהלך חודש מרס 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על הנגיף כמגיפה עולמית, דבר אשר גרם לנקיטת פעולות חריגות ואינטנסיביות שונות של מדינות רבות בעולם במטרה לחסום או לעכב את התפשטות הנגיף, בעיקר על דרך של הטלת סגר מדיני, סגירת השמיים ליציאה וכניסה, הטלת מגבלות תנועתיות על האזרחים, וכן הוראות בידוד ביתי מחמירות. השפעות הנגיף על המשק הישראלי והעולמי לתאריך הדוח ניכרות בכל ענפי התעשייה. המשך התפשטות הנגיף, עלייה בשיעור התחלואה והתרחבות אזורי הסגר והיקפי הבידוד עלולים לפגוע ברציפות פעילות החברות הקבלניות הלוות כספים מהחברה, בשל האפשרות של היעדרות מסיבית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות באתרי הבנייה, עיכוב באספקת חומרי גלם לבנייה, וכפועל יוצא האטה בקצב המכירות ועיכוב במועדי סיום הפרויקטים. יחד עם זאת, לאור היקפי הביטחונות שקיבלה החברה מהלווים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מעריכה החברה כי להמשך התפשטות הנגיף בארץ, אין השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה, אך היא תמשיך לבחון את ההשפעות בתקופות הבאות.

ביאור 10 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 11 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה הגשת תשקיף להנפקת ניירות ערך של החברה לציבור, וביום 12 באוקטובר 2020 הוגשה טיוטה ראשונה לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך.
- ב. ביום 25 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה:
1. להמיר את המניות הרגילות בנות ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למניות רגילות ללא ערך נקוב.
 2. לפצל את הון המניות של החברה כך שכל מניה רגילה אחת של החברה ללא ערך נקוב פוצלה ל-400 מניות רגילות ללא ערך נקוב. לאחר הפיצול סה"כ ההון הרשום יהיה 100 מיליון מניות, וההון המונפק יהיה 40.16 מיליון מניות, ללא שינוי בשיעורי ההחזקה של בעלי המניות בחברה.
 3. להחליף את תקנון ההתאגדות הקיים של החברה בתקנון התאגדות חדש.
- ג. ביום 26 בנובמבר 2020 התקבלו החלטות באסיפת בעלי המניות והדירקטוריון בנושאים הבאים:
1. אושרה התקשרות בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים לצורך מימון פעילות החברה לאחר ההנפקה לציבור ובכפוף להשלמתה. ההסכמים הינם למסגרות אשראי בסך כולל של 850 מיליון ש"ח כפוף לשעבוד הסכמים של החברה עם לקוחותיה ושמירה על יחסים פיננסיים ותנאים נוספים.
 2. אושרה תכנית אופציות לנושאי משרה בחברה לפיה תקצה החברה לנושאי משרה בחברה אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה תמורת תוספת מימוש שיקבע דירקטוריון החברה במועד הענקת האופציות. עוד יקבע הדירקטוריון את תקופת ההבשלה של ההקצאות תחת התכנית בהתאם לשיקול דעתו.
 3. הוסכם עם מנכ"ל החברה על תנאי הסכם העסקה חדש, בכפוף להשלמת ההנפקה לציבור, לפיו יהיה זכאי לשכר חודשי בסך 95 אלפי ש"ח בתוספת תנאים סוציאליים ורכב בעלות חודשית של עד 10 אלפי ש"ח וכן נקבע מנגנון בנוס חדש המבוסס על רווחי החברה כמפורט להלן:
- א. ככל שרווחי החברה לפני מס בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים (להלן-הרווח השנתי) יהיו עד 20 מיליון ש"ח לא ישולם מענק. ברווח שנתי שבין 20 ל-75 מיליון ש"ח ישולם מענק של 5% החל מהשקל הראשון, וברווח שנתי מעל 75 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור 5% החל מהשקל הראשון ועד 75 מיליון ש"ח בתוספת 3% מרווחי החברה שמעל לסך של 75 מיליון ש"ח.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
ליום 30 ביוני 2020

- ב. עוד הוסכם כי יוקצו למנכ"ל מניות רגילות השוות ל-5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול זהה לדילול של בעלי המניות בחברה למועד ההנפקה (להלן-הון החברה). הקצאת המניות תבוצע בפועל בעתיד ולאחר 30 יום מהגשת תכנית התגמול לפקיד השומה.
- ג. כמו כן, במסגרת תכנית האופציות שאושרה כאמור לעיל, החברה תקצה בעתיד למנכ"ל, ובלבד שחלפו 30 יום מהגשת תכנית האופציות לפקיד השומה, אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה.
4. אומצה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה אשר מטרתה להסדיר את עקרונות התגמול ואת אופן אישור השכר והגמול של נושאי המשרה בחברה. הגמול לנושאי משרה יורכב מרכיבים קבועים ומשתנים בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול והכללים המנחים במסגרתה.
5. אומץ מנגנון קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010. עסקה תחשב כזניחה אם היא אינה חריגה כלומר במהלך עסקים רגיל ואשר תבחן לפי אחת או יותר מאמות המידה על פי יחס העסקה לסך ההכנסות, רווח העסקה ביחס לרווח השנתי, היקף הנכסים בעסקה ביחס לסך הנכסים או היקף ההתחייבויות בעסקה ביחס לסך ההתחייבויות. היחס בין אמות המידה האמורות לא יעלה על 2% ובלבד שהיקף העסקה השנתי אינו עולה על 1 מיליון ש"ח.
6. אומצה מדיניות חלוקת דיבידנד מידי שנה בסכום שלא יפחת מ-50% מהרווח השנתי הנקי של החברה בכפוף להוראות חוק החברות ולמצבה של החברה וצרכיה העסקיים. יחד עם זאת מדיניות זו תהא כפופה לאמות מידה נוספות אשר נקבעו בתנאים המסחריים של הגורמים המממנים עימם בכוונת החברה להתקשר בהסכמים מחייבים.
7. אושר הסכם שירותי ניהול עם מבטח שמיר בתמורה לדמי ניהול שנתיים בסך 1 מיליון ש"ח. תוקף ההסכם ל-5 שנים מהמועד שבו החברה תהפוך לחברה ציבורית, ככל שתהפוך.
8. אושרה הענקת התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות לנושאי משרה בחברה לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה וקרוביהם. ההתחייבות תיכנס לתוקף במועד השלמת הצעת ניירות הערך על פי תשקיף החברה.
9. אושרה התקשרות עם מבטח עבור פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2020**

(בלתי מבוקרים)

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2020**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

2 דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3 תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

4 תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

5 תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

6 תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

7-12 ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקרים לבעלי המניות של מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מניף שירותים פיננסיים בע"מ הכולל את הדוח המאוחד התמציתי ביניים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים התמציתיים ביניים על הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 28 בנובמבר 2020

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
מרג' אבן עזר 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-eilat@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

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2020	ביאור	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
נכסים				
נכסים שוטפים				
1,964	1,275	1,006		מזומנים ושווי מזומנים
(*) 59,926	(*) 42,757	86,588		לקוחות
178	52	1,989		חייבים אחרים
10,017	10,016	10,016		מלאי נדל"ן
(*) 187,045	(*) 155,683	197,296	4	הלוואות לחברות קבלניות
259,130	209,783	296,895		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים אינם שוטפים				
58,306	64,544	71,166		לקוחות
279,335	284,946	385,779	4	הלוואות לחברות קבלניות
40	47	30		רכוש קבוע
2,786	2,584	3,204		נכסי מיסים נדחים
340,467	352,121	460,179		סה"כ נכסים אינם שוטפים
599,597	561,904	757,074		סה"כ נכסים
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
467,480	444,658	565,985		התחייבויות לתאגידים בנקאיים
9,595	7,354	8,794		זכאים אחרים
22,251	21,007	22,673		צדדים קשורים
499,326	473,019	597,452		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
-	-	39,607		התחייבות לתאגיד פיננסי
61,098	54,693	60,432		צדדים קשורים
61,098	54,693	100,039		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
560,424	527,712	697,491		סה"כ התחייבויות
הון				
1	1	1		הון מניות
38,397	33,406	58,807		עודפים
38,398	33,407	58,808		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
775	785	775		זכויות שאינן מקנות שליטה
39,173	34,192	59,583		סה"כ הון
599,597	561,904	757,074		סה"כ התחייבויות והון
(*) סווג מחדש.				

נילי ברדה - חשבת

גיא שמיר – יו"ר הדירקטוריון

מאור דואק - מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 בנובמבר 2020

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
הכנסות					
68,675	17,912	26,555	50,504	66,570	הכנסות ממימון פרויקטים
69	15	9	51	32	הכנסות משכר דירה
68,744	17,927	26,564	50,555	66,602	
הוצאות					
29,911	7,747	7,586	21,904	24,384	הוצאות דמי סיכון
1,041	(840)	331	(122)	2,924	הפסדים (ביטול הפסדים) ממימון פרויקטים וירידת ערך מלאי
6,250	2,300	1,820	5,804	4,995	הוצאות הנהלה וכלליות
1,000	250	250	750	750	הוצאות אחרות
6,711	1,922	2,801	5,085	6,980	הוצאות מימון
44,913	11,379	12,788	33,421	40,033	
23,831	6,548	13,776	17,134	26,569	רווח לפני מסים על הכנסה
5,762	1,570	3,169	4,046	6,159	הוצאות מסים על הכנסה
18,069	4,978	10,607	13,088	20,410	רווח כולל לתקופה
18,079 (10)	4,978 -	10,607 -	13,088 -	20,410 -	רווח מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
18,069	4,978	10,607	13,088	20,410	רווח כולל לתקופה
0.45	0.12	0.26	0.33	0.51	רווח בסיסי / מדולל למניה (בש"ח)(*)

(*) הרווח למניה הותאם למפרע על מנת לשקף את פיצול הון המניות, ראה ביאור 2.ב.10 לדוחות הכספיים.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	רווח (הפסד) נצבר אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח

לתשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

39,173	775	38,397	1	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (בלתי מבוקר)
20,410	-	20,410	-	רווח לתקופה
59,583	775	58,807	1	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

לתשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019

21,104	785	20,318	1	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (בלתי מבוקר)
13,088	-	13,088	-	רווח לתקופה
34,192	785	33,406	1	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

48,976	775	48,200	1	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
10,607	-	10,607	-	רווח לתקופה
59,583	775	58,807	1	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019

29,214	785	28,428	1	יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר)
4,978	-	4,978	-	רווח לתקופה
34,192	785	33,406	1	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

21,104	785	20,318	1	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
18,069	(10)	18,079	-	רווח לשנה
39,173	775	38,397	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
18,069	4,978	10,607	13,088	20,410
11	1	4	5	11
1,041	(840)	331	(122)	2,924
5,762	1,570	3,169	4,046	6,159
1	(1)	-	1	(2)
6,589	1,832	2,942	4,870	6,942
(6,296)	(1,642)	(1,975)	(4,604)	(5,437)
25,177	5,898	15,078	17,284	31,007
2,778	2,778	-	2,778	-
(983)	(555)	115	(1,107)	108
(77,223)	(26,716)	(26,059)	(59,114)	(65,735)
27,598	10,788	19,737	20,422	28,412
(120)	(5)	(1,924)	6	(1,811)
857	(592)	(794)	(259)	(848)
(134,452)	(25,570)	(31,740)	(93,370)	(158,249)
34,922	6,575	16,323	20,614	36,712
786	488	(272)	926	(281)
20,244	9,380	(16,050)	12,595	(241)
(125,593)	(23,429)	(40,664)	(96,509)	(161,933)
(6,439)	(1,104)	(1,191)	(5,646)	(6,683)
(106,855)	(18,635)	(26,777)	(84,871)	(137,609)
(30)	-	-	(31)	-
(30)	-	-	(31)	-
138,720	25,280	37,567	102,800	133,342
-	-	-	-	38,325
(33,970)	(7,967)	(14,673)	(20,722)	(35,016)
104,750	17,313	22,894	82,078	136,651
(2,135)	(1,322)	(3,883)	(2,824)	(958)
4,099	2,597	4,889	4,099	1,964
1,964	1,275	1,006	1,275	1,006

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
רווח לתקופה

התאמות:

פחת
הפסדים (ביטול הפסדים) ממיון פרויקטים וירידת
ערך מלאי
הוצאות מסים על הכנסה
ריבית והצמדה לצדדים קשורים
הוצאות מימון נטו
ריבית ששולמה

קיטון במלאי
הפרשי שער בגין אשראי מבנקים
קיטון (גידול) בלקוחות
גביית ריבית על הלוואות לחברות קבלניות
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בזכאים אחרים
מתן הלוואות לחברות קבלניות
גביית הלוואות מחברות קבלניות
הפרשי שער מהלוואות לחברות קבלניות
גידול (קיטון) בצדדים קשורים

מס הכנסה ששולם
מזומנים נטו (ששימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
רכישת נכסים קבועים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
קבלת אשראי לזמן קצר מבנקים
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון אשראי לזמן קצר מבנקים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

ביאור 1 - כללי

חברת מניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן - "מניף" או "החברה") הינה חברה תושבת ישראל.

החברה התאגדה ביום 30 במרס 1999 ועוסקת בעיקר בהשלמת ההון הדרוש ליזמי בנייה.

יש לעיין בדוחות התמציתיים המאוחדים בהקשר לדוחות השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן: "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בהתאם לתקנה 4 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, החברה לא צרפה לדוחות כספיים אלו מידע כספי נפרד לפי תקנה 9.ג. לתקנות אלה, לאור ההשפעה הזניחה שיש לדוחות הכספיים של החברות המוחזקות על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. אמות המידה שימשו את החברה בקביעתה זו הינן היקף הנתונים של החברות הבנות מתוך סך הנכסים, ההכנסות, הרווח ותזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת (פחות מ- 5%).

תמצית דוחות הביניים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 בנובמבר 2020.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים 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.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

הערכות ושיקול הדעת בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות כספיים ביניים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות מסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתירות המסים הנדחים.

הוצאות מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**
התיקון מבהיר את הדרישות הקיימות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות הדוח על המצב הכספי כדלקמן:
 - נוספה הבהרה לסעיפים 69 ו-73 לתקן שמדגישה שעל מנת שניתן יהיה לסווג התחייבות כלא שוטפת, הזכות לדחות את הסילוק צריכה להתקיים לתום תקופת הדיווח.
 - המילים "בלתי מותנית" הוסרו מסעיף 69 לתקן ונוספה פסקה חדשה שמבהירה שאם 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 במועד מאוחר יותר.
 - הובהר כי בחינת סיווג ההתחייבות כלא שוטפת תבוצע בהתייחס לזכות שיש לישות ולא בהתאם לצפי שלה האם תממש זכות זו.
 - נוספה הגדרה למונח "סילוק". בהתאם להגדרה, "לצורך סיווג התחייבות כשוטפת או כלא שוטפת, סילוק מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה מחיקת (extinguishment) ההתחייבות". העברה יכולה להיות מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה. 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 או האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".
- התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 4 - הלואאות לחברות קבלניות

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
193,935	161,405	206,836
(2,458) (*)	(2,104) (*)	(4,784)
(4,432)	(3,618)	(4,756)
187,045	155,683	197,296
293,875	299,492	402,793
(7,378)	(7,239)	(8,438)
(7,162)	(7,307)	(8,576)
279,335	284,946	385,779
466,380	440,629	583,075

במסגרת נכסים שוטפים:
הלואאות לחברות קבלניות
הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
הפרשה כללית להפסדי אשראי

במסגרת נכסים שאינם שוטפים:
הלואאות לחברות קבלניות
הפרשה ספציפית להפסדי אשראי
הפרשה כללית להפסדי אשראי

(*) סווג מחדש.

(**) בתקופת הדוח, הלואאה בסכום ברוטו של 13,780 אלפי ש"ח וההפרשה בגינה בסך כ- 344 אלפי ש"ח, סווגה מהלואאות שיש בגין הפרשה כללית להפסדי אשראי להלואאות שיש בגין הפרשה ספציפית להפסדי אשראי, בגלל ראיות אובייקטיביות לירידת ערך.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

ביאור 4 - הלוואות לחברות קבלניות (המשך)

(2) גיול חובות והפסדי אשראי:

ליום 30 בספטמבר 2020		
נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
567,447	(14,111)	581,558
15,628	(12,443)	28,071
<u>583,075</u>	<u>(26,554)</u>	<u>609,629</u>

אינם בפיגור
חובות בפיגור (*)

ליום 30 בספטמבר 2019		
נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
422,277	(10,926)	433,203
18,352	(9,342)	27,694
<u>440,629</u>	<u>(20,268)</u>	<u>460,897</u>

אינם בפיגור
חובות בפיגור (*)

ליום 31 בדצמבר 2019		
נטו	הפסדי אשראי	ברוטו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
448,382	(11,594)	459,976
17,998	(9,836)	27,834
<u>466,380</u>	<u>(21,430)</u>	<u>487,810</u>

אינם בפיגור
חובות בפיגור (*)

(*) לתאריך הדוחות הכספיים כל החובות בפיגור הינם חובות בפיגור של מעל שנה. ראה גם ביאור 7'ג' לדוחות הכספיים.

(**) ככלל החברה מאריכה את תקופת המימון בגין הלוואות בהן התבקשה ארכה ע"י הלקוח ובתנאי שהחברה סבורה כי ניתן וכדאי לתת ארכה זו בהתבסס על הביטחונות העומדים לרשותה והכדאיות העסקית לחברה. בהלוואות בהן סבורה החברה שישנו סיכון במימון (בטחונות לא מספקים) או שאין כדאיות עסקית למתן ארכה (אף אם היזם מבקש זאת), היא דורשת את פירעון ההלוואה, וככל וההלוואה אינה נפרעת אזי החוב מוגדר כחוב בפיגור.

(3) להלן פירוט לפי זמני פרעון של ההלוואות לחברות קבלניות:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
187,045	152,306	209,480
142,925	162,625	189,520
127,996	104,608	118,141
8,414	21,090	24,131
-	-	12,846
-	-	28,957
<u>466,380</u>	<u>440,629</u>	<u>583,075</u>

שנה ראשונה
שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

ביאור 5 - התחייבות לתאגיד פיננסי

ההתחייבות לתאגיד הפיננסי הינה עבור מימון פרויקט ספציפי. ההתחייבות הינה נון ריקורס והועמדה לחברה עד תום תקופת הפרויקט.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

- א.** העלות המופחתת של הנכסים הפיננסיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה שווים בקרוב לשווי ההוגן.
- ב.** גרעון בהון החוזר - העמדת המימון ליזמים הינו ברוב המקרים למח"מ ארוך טווח של 24-48 חודשים (תקופת הפרויקט). במקביל מגייסת החברה את מרבית ההון הנדרש לה מבעלי מניותיה למלוא תקופת הפרויקט (כלומר יש התאמה בין תקופת גיוס ההון של החברה מבעלי המניות שלה ובין התקופה הנדרשת להשקעתו בפרויקט). יחד עם זאת, ההון המועמד ע"י בעלי המניות של החברה, הינו בדרך של ערבויות בנקאיות המתורגמות בבנק לאשראי בנקאי (המועמד בסופו של יום ליזמים) והחברה בוחרת להעמיד אשראי זה בבנק באשראי לטווח קצר, וזאת על מנת לנהל את מקורותיה בגמישות יתרה ועל מנת לחסוך בעלויות.

לאור אלו נוצר בדוחות הכספיים של החברה גרעון בהון החוזר בסך 300 מ' ש"ח נכון ליום 30 בספטמבר 2020, כאשר רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים בעיקר אשראי ללקוחות, נטו בניכוי אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים.

יחד עם זאת ולאור האמור לעיל, החברה אינה סובלת מבעיות נזילות שכן במידה והבנק יבקש לפרוע את האשראי ולחלט את הערבויות הבנקאיות שהועמדו ע"י בעלי המניות אז באופן אוטומטי חילוט הערבות יהפוך לאשראי מבעלי המניות אשר יועמד לחברה לזמן ארוך בהתאם לתקופת הפרויקט שכן, כאמור לעיל, ישנה התאמה בין מקורות הגיוס בפועל מבעלי מניות ליעדי ההשקעה בפועל.

ביאור 7 - התקשרויות

- א.** בנוסף להשקעות בחברות קבלניות המופיעות בדוחות הכספיים, לחברה התחייבויות חתומות להשקעות בפרויקטים בסך 59,710 אלפי ש"ח.
- ב.** ערבויות שהתקבלו מבעלי מניות להבטחת התחייבות החברה בגין אשראי מתאגידים בנקאיים מסתכמות לסך 472,646 אלפי ש"ח.
- ג.** מתוך כלל השקעות מניף בארץ בשלושה פרויקטים התגלו קשיים. היקף השקעות מניף בשלושת פרויקטים אלו מגיע לכ- 20,412 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 4,784 אלפי ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 בספטמבר 2019, היקף ההשקעות בפרויקטים אלו מגיע ל- 20,455 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 2,458 אלפי ש"ח ו- 2,104 אלפי ש"ח בהתאמה). שני פרויקטים בסך כולל של 16,612 אלפי ש"ח ברוטו נמצאים בכינוס נכסים ופרויקט אחד בסך 3,800 אלפי ש"ח בפיגור של בין שנה לשנתיים. היקף הביטחונות למניף לתאריך המאזן בגין הפרויקטים בכינוס מסתכם לסך של 15,740 אלפי ש"ח ובגין הפרויקט בפיגור, היקף הביטחונות מסתכם ב- 10,000 אלפי ש"ח.

מתוך כלל השקעות מניף בחו"ל במספר פרויקטים התגלו קשיים. היקף השקעות מניף בפרויקטים אלו מגיע לכ- 19,676 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 9,896 אלפי ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2019 היקף ההשקעות מגיע ל- 19,396 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית 9,616 אלפי ש"ח וליום 30 בספטמבר 2019 היקף ההשקעות הינו 20,799 אלפי ש"ח מתוכם הופרשו ספציפית כ- 9,805 אלפי ש"ח).

בחלק מהפרויקטים בקשיים, במסגרת ניהול החוב, השתלטה מניף על נכסי הפרויקט כאשר היקף ההשקעה בפרויקטים אלו ליום 30 בספטמבר 2020 הינו 12,018 אלפי ש"ח מתוך זה הופרשו 2,237 אלפי ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 30 בספטמבר 2019 היקף ההשקעה הינו 12,018 אלפי ש"ח ו- 13,561 אלפי ש"ח בהתאמה מתוכם הופרשו 2,237 ו- 2,267 אלפי ש"ח בהתאמה). השקעות אלו ליום 30 בספטמבר 2020 בסך נטו של 9,781 אלפי ש"ח מוצגות בסעיף מלאי נדל"ן. שווי הביטחונות מספק לכיסוי יתרת החוב נטו. יתרת ההשקעות בחו"ל בסך 7,659 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 – 7,379 אלפי ש"ח וליום 30 בספטמבר 2019 – 7,238 אלפי ש"ח) בגינם בוצעה הפרשה ספציפית מלאה, מוצגות בסעיף הלוואות מחברות קבלניות.

לדעת הנהלת החברה, הדוחות הכספיים כוללים הפרשות מספקות לכיסוי חשיפות האשראי בגין הפרויקטים המתוארים לעיל.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

ביאור 8 - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים

ביום 1 ביוני 2017, נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן – "חוק הפיקוח"), אשר חל בין היתר על תאגידים העוסקים במתן אשראי. החברה הגישה ביום 24 במאי 2017 בקשה לקבלת רישיון. ביום 8 ביוני 2017 קיבלה החברה הודעה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים, כי החברה עונה להגדרת "עוסק ותיק" כהגדרתו בחוק הפיקוח והיא רשאית להמשיך ולעסוק במתן אשראי כל עוד לא ניתנה החלטה אחרת על ידי המפקח. בהתאם לתנאי האישור העבירה החברה ביום 28 בדצמבר 2017 בקשת רישוי מלאה לרבות מסמכים נלווים. לבקשת מחלקת רישוי שירותים פיננסיים, החברה נדרשה להמציא עד ליום 17 באוקטובר 2018 מסמך נוסף לצורך השלמת הבקשה. במהלך שנת 2018 פנתה החברה באמצעות בא כוחה למחלקת רישוי שירותים פיננסיים על מנת לקבל ארכה או פטור מהגשת המסמך הנוסף. המסמך המבוקש הוגש ביום 15 במאי 2019.

ביום 28 בנובמבר 2019, פורסם נוהל רישוי שירותים פיננסיים מוסדרים לפיו נדרשת החברה להגיש שוב את הבקשה לקבלת רישיון והפעם בהתאם לנוהל זה. החברה הגישה ביום 30 בספטמבר 2020 את הבקשה כמפורט בנוהל. ביום 25 בנובמבר 2020 התקבלה ממחלקת רישוי שירותים פיננסיים בקשה להשלמת מסמכים. החברה פועלת להגשת המסמכים הנדרשים בבקשה.

ביאור 9 - אירועים מהותיים במהלך התקופה

במהלך חודש ינואר 2020 החלה התפרצות נגיף הקורונה (להלן – "הנגיף"), התפרצות אשר החלה בסין והתפשטה בחודשים פברואר ומרס 2020 לעשרות מדינות ברחבי העולם, ובכלל אלו גם ישראל. במהלך חודש מרס 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על הנגיף כמגיפה עולמית, דבר אשר גרם לנקיטת פעולות חריגות ואינטנסיביות שונות של מדינות רבות בעולם במטרה לחסום או לעכב את התפשטות הנגיף, בעיקר על דרך של הטלת סגר מדיני, סגירת השמיים ליציאה וכניסה, הטלת מגבלות תנועתיות על האזרחים, וכן הוראות בידוד ביתי מחמירות. השפעות הנגיף על המשק הישראלי והעולמי לתאריך הדוח ניכרות בכל ענפי התעשייה. המשך התפשטות הנגיף, עלייה בשיעור התחלואה והתרחבות אזורי הסגר והיקפי הבידוד עלולים לפגוע ברציפות פעילות החברות הקבלניות הלוות כספים מהחברה, בשל האפשרות של היעדרות מסיבית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות באתרי הבנייה, עיכוב באספקת חומרי גלם לבנייה, וכפועל יוצא האטה בקצב המכירות ועיכוב במועדי סיום הפרויקטים. יחד עם זאת, לאור היקפי הביטחונות שקיבלה החברה מהלווים, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מעריכה החברה כי להמשך התפשטות הנגיף בארץ, אין השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה, אך היא תמשיך לבחון את ההשפעות בתקופות הבאות.

ביאור 10 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 11 באוקטובר 2020 אישר דירקטוריון החברה הגשת תשקיף להנפקת ניירות ערך של החברה לציבור, וביום 12 באוקטובר 2020 הוגשה טיוטה ראשונה לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך.
- ב. ביום 25 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה:
1. להמיר את המניות הרגילות בנות ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, למניות רגילות ללא ערך נקוב.
 2. לפצל את הון המניות של החברה כך שכל מניה רגילה אחת של החברה ללא ערך נקוב פוצלה ל-400 מניות רגילות ללא ערך נקוב. לאחר הפיצול סה"כ ההון הרשום יהיה 100 מיליון מניות, וההון המונפק יהיה 40.16 מיליון מניות, ללא שינוי בשיעורי ההחזקה של בעלי המניות בחברה.
 3. להחליף את תקנון ההתאגדות הקיים של החברה בתקנון התאגדות חדש.
- ג. ביום 26 בנובמבר 2020 התקבלו החלטות באסיפת בעלי המניות והדירקטוריון בנושאים הבאים:
1. אושרה התקשרות בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים לצורך מימון פעילות החברה לאחר ההנפקה לציבור ובכפוף להשלמתה. ההסכמים הינם למסגרות אשראי בסך כולל של 850 מיליון ש"ח כפוף לשעבוד הסכמים של החברה עם לקוחותיה ושמירה על יחסים פיננסיים ותנאים נוספים.
 2. אושרה תכנית אופציות לנושאי משרה בחברה לפיה תקצה החברה לנושאי משרה בחברה אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה תמורת תוספת מימוש שיקבע דירקטוריון החברה במועד הענקת האופציות. עוד יקבע הדירקטוריון את תקופת ההבשלה של ההקצאות תחת התכנית בהתאם לשיקול דעתו.
 3. הוסכם עם מנכ"ל החברה על תנאי הסכם העסקה חדש, בכפוף להשלמת ההנפקה לציבור, לפיו יהיה זכאי לשכר חודשי בסך 95 אלפי ש"ח בתוספת תנאים סוציאליים ורכב בעלות חודשית של עד 10 אלפי ש"ח וכן נקבע מנגנון בנוס חדש המבוסס על רווחי החברה כמפורט להלן:
- א. ככל שרווחי החברה לפני מס בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים (להלן-הרווח השנתי) יהיו עד 20 מיליון ש"ח לא ישולם מענק. ברווח שנתי שבין 20 ל-75 מיליון ש"ח ישולם מענק של 5% החל מהשקל הראשון, וברווח שנתי מעל 75 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור 5% החל מהשקל הראשון ועד 75 מיליון ש"ח בתוספת 3% מרווחי החברה שמעל לסך של 75 מיליון ש"ח.

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

- ב. עוד הוסכם כי יוקצו למנכ"ל מניות רגילות השוות ל-5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול זהה לדילול של בעלי המניות בחברה למועד ההנפקה (להלן-הון החברה). הקצאת המניות תבוצע בפועל בעתיד ולאחר 30 יום מהגשת תכנית התגמול לפקיד השומה.
- ג. כמו כן, במסגרת תכנית האופציות שאושרה כאמור לעיל, החברה תקצה בעתיד למנכ"ל, ובלבד שחלפו 30 יום מהגשת תכנית האופציות לפקיד השומה, אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה.
4. אומצה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה אשר מטרתה להסדיר את עקרונות התגמול ואת אופן אישור השכר והגמול של נושאי המשרה בחברה. הגמול לנושאי משרה יורכב מרכיבים קבועים ומשתנים בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול והכללים המנחים במסגרתה.
5. אומץ מנגנון קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010. עסקה תחשב כזניחה אם היא אינה חריגה כלומר במהלך עסקים רגיל ואשר תבחן לפי אחת או יותר מאמות המידה על פי יחס העסקה לסך ההכנסות, רווח העסקה ביחס לרווח השנתי, היקף הנכסים בעסקה ביחס לסך הנכסים או היקף ההתחייבויות בעסקה ביחס לסך ההתחייבויות. היחס בין אמות המידה האמורות לא יעלה על 2% ובלבד שהיקף העסקה השנתי אינו עולה על 1 מיליון ש"ח.
6. אומצה מדיניות חלוקת דיבידנד מידי שנה בסכום שלא יפחת מ-50% מהרווח השנתי הנקי של החברה בכפוף להוראות חוק החברות ולמצבה של החברה וצרכיה העסקיים. יחד עם זאת מדיניות זו תהא כפופה לאמות מידה נוספות אשר נקבעו בתנאים המסחריים של הגורמים המממנים עימם בכוונת החברה להתקשר בהסכמים מחייבים.
7. אושר הסכם שירותי ניהול עם מבטח שמיר בתמורה לדמי ניהול שנתיים בסך 1 מיליון ש"ח. תוקף ההסכם ל-5 שנים מהמועד שבו החברה תהפוך לחברה ציבורית, ככל שתהפוך.
8. אושרה הענקת התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות לנושאי משרה בחברה לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה וקרוביהם. ההתחייבות תיכנס לתוקף במועד השלמת הצעת ניירות הערך על פי תשקיף החברה.
9. אושרה התקשרות עם מבטח עבור פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים.

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



29 בנובמבר, 2020

לכבוד

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ ("החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 30 בנובמבר 2020 - מניף - שירותים פיננסיים בע"מ ("התשקיף")

לבקשתכם, הרינו להתייחס לתשקיף, ולאשר בזה, כדלקמן:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.
2. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף זה.
3. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על ידה באופן המתואר בתשקיף.
4. אנו מסכימים מראש כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

הדר אייזמן, עו"ד

דודו בן-יעיש, עו"ד

דוד גוטליב, עו"ד

שניצר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין

משרד עורכי דין - בית גיבור ספורט, קומה 27, רח' מנחם בגין 7, רמת-גן 5268102, טל. 03-6113000, פ. 03-6113001, www.sgslaw.co.il, contactus@sgslaw.co.il

תום אזר ניר אסרף און יורב אריה צישינסקי	דניאל ליפמן נתן לרנר אלכסנדרה זהר הדר אייזמן אנה קוזלובסקי	ורד גייפמן-קליין ארז יוסף דנה אלמלח כהן אופירה אלון לירון בן נחום	פנינית כהן שוקי לוי שלמה המלי איל גוטליב ירון אליאסי	אורי גוטליב דודו בן יעיש תומר סגל	יואב שניצר דוד גוטליב חיים סאמט* דפנה זינגר ניר מילשטיין ניר סברוב

*חבר/ה גם בלשכת עוה"ד של ניו-יורק

10.2 **הוצאות הנפקה ואגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף זה**

סך כל ההוצאות הכרוכות בקשר עם פרסומו של תשקיף זה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה.

10.3 **עיון במסמכים**

עותקים מתשקיף זה, מתקנון החברה, ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף זה, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות במשרדה הרשום של החברה. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף זה ובתקנון החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה שכתובתו www.maya.tase.co.il.

פרק 11 - חתימות

החברה

מניף - שירותים פיננסיים בע"מ

הדירקטורים

מאיר שמיר

גיא שמיר

הילה חימי-אלפרט

לימור אבידור

אלכסנדר ליפשיץ
