

אב- גז כנרת בע"מ ("החברה")

תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור (IPO)

של

3,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב, של החברה (להלן: "המניות המוצעות");

ושל

1,500,000 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם (להלן: "כתבי אופציה (סדרה 1)"), הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כך שכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח של החברה (בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 2.3.2.3 בפרק 2 לתשקיף), בכל יום מסחר, החל ממועד רישומם למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") ועד חלוף 18 חודשים ממועד רישומם למסחר במועד אשר יפורט במסגרת ההודעה המשלימה, כנגד תמורת תשלום במזומן לחברה של מחיר מימוש בסך של 30 ש"ח לא צמוד והכל כמפורט בפרק 2 לתשקיף.

המניות המוצעות וכתבי אופציה (סדרה 1) יקראו יחד להלן: "ניירות הערך המוצעים".

ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה יוצעו לציבור בדרך של הצעה אחידה בהתאם לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, ב-30,000 יחידות (כל אחת מהיחידות תיקרא להלן: "יחידה" וביחד "היחידות"), כשהרכב כל יחידה ומחירה המינימלי הינם כדלקמן:

<u>מחיר</u>	<u>הרכב יחידה</u>
100 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. במחיר של 25 ש"ח למניה	50 אופציות (סדרה 1)
2,500 ש"ח	ללא תמורה
2,500 ש"ח*	סה"כ המחיר המינימאלי ליחידה

(*) כל היחידות תימכרנה לניצעים במחיר ליחידה הנ"ל ללא כל הנחה או הטבה, אך בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה.

ההצעה לציבור על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך (IPO) של החברה לציבור ותתבצע על-פי התשקיף וההודעה המשלימה שתפורסם מכוחו כמפורט להלן. לאחר השלמת ההנפקה של ניירות הערך המוצעים ורישומם למסחר בבורסה, תהפוך החברה לחברה ציבורית, כמשמעות המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

היה ותבוטל הנפקת ניירות הערך המוצעים מסיבה כלשהי, ניירות הערך המוצעים אשר הנפקתם התבטלה לא יוקצו למזמינים ולא יירשמו למסחר בבורסה.

ביצוע הצעת ניירות ערך לפי תשקיף זה מותנה בהתקיימות דרישות הבורסה. לפרטים ראו סעיף 2.7 לפרק 2 לתשקיף זה.

לאחר פרסום תשקיף זה תפרסם החברה הודעה משלימה על פי סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**") ועל פי תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 (לעיל ולהלן: "**ההודעה המשלימה**" ו-"**תקנות הודעה משלימה**", 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 להגשת הזמנות על פי תשקיף זה. בנוסף, תפרט החברה במסגרת ההודעה המשלימה את ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף לרבות עמלת הפצה וריכוז, ככל שתהיינה כאלה. החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז לציבור, ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז לציבור.

פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה (5) ימי עסקים מיום פרסומו של תשקיף זה, או חמישה (5) ימי עסקים ממועד פרסום טיוטת התשקיף האחרונה הכוללת את כל הפרטים הנדרשים לצורך מתן היתר לפרסום תשקיף ואשר התשקיף יכול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה, לפי המוקדם. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1(א1) עד 1(א3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני (2) ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תסתיים לא יאוחר משבעים וחמישה (75) ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מארבעים וחמישה (45) ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם ולא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

אם ההודעה המשלימה תפורסם, או שהמכרז הציבורי ייערך (ככל שייערך), במועדים מאוחרים מן המועד הנ"ל, תידרש החברה להגיש לרשות ניירות ערך בקשה לתיקון תשקיף, וזאת טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה.

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום.

עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים אודות ניירות הערך המוצעים, לרבות פרטי ההצעה, אופן הצעת ניירות הערך המוצעים וההודעה המשלימה, ראו פרק 2 לתשקיף.

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות המוצעות, ראו פרק 4 לתשקיף.

וכן תשקיף רישום למסחר של

אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה כמפורט בסעיף 1.3 לפרק 1 לתשקיף זה, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההתניות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה; כמו כן, רישומם למסחר של ניירות ערך לפי תשקיף זה מותנה בקיום דרישות הבורסה ובכללן קיום פיזור מזערי, שווי ושיעור החזקות ציבור מינימלי והון עצמי מינימלי אשר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה. לפרטים ראו סעיף 2.4 לפרק 2 לתשקיף זה. בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה תירשמה למסחר 10,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה אשר קיימות בהונה המונפק והנפרע של החברה.

ותשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו תהא החברה רשאית להנפיק ניירות ערך מסוגים שונים, בכפוף להוראות הדין, לרבות מניות רגילות של החברה, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה שאינן ניתנות להמרה, ככל שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות 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 וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי, אשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף (להלן יחד בסעיף זה: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, 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 באותה עת.

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

החברה הינה "תאגיד קטן", בהתאם לתקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ולתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). דירקטוריון החברה החליט לאמץ את מלוא ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנה 25 לתקנות אלו, ככל שהינן רלוונטיות או תהיינה רלוונטיות בעתיד לחברה.

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור תבוצע בכפוף לתיקון תקנון החברה טרם ההנפקה ולעמידה בתנאים הקבועים בתקנון ובהנחיות הבורסה ולהוראות כל דין, לרבות עמידה בהוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

להערכת הנהלת החברה, גורם הסיכון שהינו בעל השפעה גדולה על פעילות החברה למועד התשקיף הינו גורם סיכון ענפי - הרעה במצב המשק בישראל; גורמי סיכון ייחודיים לחברה הינם – קבלן ביצוע, סיכון תחרותי ותלות באנשי מפתח. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון העיקריים בתחומי הפעילות של החברה, ובכלל זה, מידת השפעתם על עסקי החברה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיף 6.21 לפרק 6 לתשקיף זה.

תכנית החברה בקשר עם הקמת עיר כנרת מבוססת על תכניות בנין עיר החלות על מגרשי התכנית הן תכנית ג/11254, שאושרה למתן תוקף בדצמבר 2006 ועל תכנית 1242502-207, המהווה שינוי לתכנית ג/11254, שאושרה למתן תוקף ביולי 2024. כמו כן, תכנית החברה מבוססת על תב"ע מספר 1257138-207 אשר מקדמת החברה ואושרה להפקדה בתנאים ואשר נמצאת בתהליך אישור אולם טרם אושרה בפועל. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.4.3 לפרק 6 לתשקיף. לפרטים בקשר עם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה, אב-גד החזקות בע"מ, ראו סעיף 6.1.3.2 בפרק 6 לתשקיף.

לפרטים בקשר עם ייעוד תמורת ההנפקה, ראו סעיף 5.2 לפרק 5 לתשקיף.

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנדים על ידי החברה ראו סעיף 6.3 לפרק 6 לתשקיף.

התמורה הצפויה מההנפקה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, 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.

הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה אינה מותנית בגיוס סכום מינימלי, למעט עמידה בדרישות הבורסה (ובכללן קיום פיזור מזערי, שווי ושיעור החזקות ציבור מינימלי והון עצמי מינימלי לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה) כאמור בסעיף 2.7 בפרק 2 לתשקיף. לפרטים אודות ביטול הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה, ככל שלא תהיה עמידה בדרישות הבורסה, ראו סעיף 2.7.4 בפרק 2 לתשקיף.

ניתן לעיין בנוסח המלא של תשקיף זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 29 באוגוסט 2025

תוכן העניינים

פרק 1 – מבוא 1-א

1-א	הגדרות	1.1
2-א	כללי	1.2
2-א	היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה	1.3
3-א	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	1.4
4-א	הון החברה	1.5

פרק 2 – פרטי הצעת ניירות הערך 1-ב

1-ב	ניירות הערך המוצעים לציבור	2.1
2-ב	הודעה משלימה	2.2
3-ב	תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור	2.3
11-ב	אופן הצעת ניירות הערך לציבור	2.4
12-ב	תיאור ההצעה לציבור – הצעה אחידה	2.5
18-ב	רישום למסחר בבורסה	2.6
18-ב	דרישות הבורסה לרישום	2.7
19-ב	תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה	2.8
19-ב	ריכוז והפצה	2.9
20-ב	הימנעות מעשיית הסדרים	2.10
20-ב	הימנעות מדילול הון	2.11
20-ב	פרטי הצעה עתידית של ניירות ערך לציבור על פי תשקיף מדף	2.12
21-ב	מיסוי	2.13

פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו 1-ג

1-ג	הון המניות של החברה לתאריך התשקיף	3.1
1-ג	השינויים שחלו בהון המניות של החברה	3.2
1-ג	המחזיקים בניירות הערך של החברה	3.3
2-ג	השקעות בהון החברה	3.4
2-ג	חסימת ניירות ערך	3.5

פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה 1-ד

1-ד	הון המניות הרשום	4.1
1-ד	חלוקה	4.2
2-ד	השתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה	4.3
2-ד	פירוק החברה	4.4
3-ד	ניירות ערך בני פדיון	4.5
3-ד	אסיפות כלליות	4.6
5-ד	זכויות הצבעה	4.7
6-ד	דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות	4.8
8-ד	העברת מניות ומסירתן	4.9
9-ד	שינוי ההון	4.10
11-ד	מניות	4.11
12-ד	תעודת מניה ; שטר מניה	4.12
13-ד	הודעות	4.13
14-ד	הסדרים בתקנון החברה בהתאם להוראות חוק החברות	4.14

נספח 4 – תקנון החברה

פרק 5 – תמורת ההצעה.....ה-1

1-ה.....תמורת ההנפקה	5.1
1-ה.....יעוד התמורה	5.2
2-ה.....תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף	5.3
2-ה.....סכום מינימלי	5.4
2-ה.....חיתום	5.5

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד.....ו-1

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

2-ו.....פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6.1
14-ו.....השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6.2
14-ו.....חלוקת דיבידנדים	6.3

חלק שני – מידע אחר

15-ו.....מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	6.4
15-ו.....סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6.5

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחום פעילות – נדל"ן להשקעה

23-ו.....מידע כללי על תחום הפעילות	6.6
27-ו.....גילוי טבלאי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד - פרויקט עיר כנרת	6.7
28-ו.....גילוי טבלאי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד	6.8

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

32-ו.....תחרות	6.9
34-ו.....רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.10
34-ו.....הון אנושי	6.11
34-ו.....הון חוזר	6.12
34-ו.....מימון אשראי	6.13
35-ו.....מיסוי	6.14
35-ו.....סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.15
36-ו.....מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	6.16
40-ו.....הליכים משפטיים	6.17
40-ו.....הסכמי שיתוף פעולה	6.18
43-ו.....יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.19
44-ו.....צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.20
44-ו.....דיון בגורמי סיכון	6.21

נספח 6א – דוחות הדירקטוריון

נספח 6ב – סקירה כלכלית פרויקט עיר כנרת

נספח 6ג – שומת מקרקעין מקיפה, קרקע ביעוד מלונאות ומסחר – שלב ב'

פרק 7 – ניהול החברה.....ז-1

1-ז.....דירקטוריון החברה	7.1
2-ז.....נושאי משרה בכירה בחברה	7.2
3-ז.....בעלי השליטה בחברה	7.3
3-ז.....הוראות בתקנון החברה ביחס לדירקטוריון החברה ונושאי משרה	7.4
9-ז.....פרטים נוספים	7.5

פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה.....ח-1

1-ח.....תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.1
1-ח.....עסקאות עם בעלי השליטה בחברה, נושאי משרה בחברה ו/או עם קרוביהם	8.2
4-ח.....פטור, שיפוי וביטוח	8.3
5-ח.....מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה	8.7
5-ח.....החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין	8.8
נספח 8א – כתב פטור	
נספח 8ב – כתב שיפוי	

פרק 9 – דוחות כספיים ט-1

פרק 10 – פרטים נוספים י-1

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

פרק 11 – חתימות יא-1

פרק 1 – מבוא

1.1. הגדרות

בתשקיף זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורטת להלן:

- **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- **"הרשות"** - רשות ניירות ערך;
- **"החברה"** - אב-גד כנרת בע"מ;
- **"התשקיף" או "התשקיף"** - תשקיף זה; **"להשלמה"**
- **"המניות המוצעות"** - 3,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת;
- **"כתבי אופציה (סדרה 1)"** - 1,500,000 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, רשומים על שם הניתנים למימוש, כל אחד, למניה רגילה אחת של החברה, רשומה על שם בנות 0.01 ש"ח ע.ג.
- **"ניירות הערך המוצעים"** - המניות המוצעות וכתבי אופציה (סדרה 1);
- **"ניירות הערך המבוקשים לאישור"** - המניות הקיימות בהון החברה, המניות המוצעות, כתבי אופציה (סדרה 1) והמניות אשר תנבענה ממימוש כתבי אופציה (סדרה 1) כמפורט בפרק 3 לתשקיף;
- **"החברה לרישומים"** - החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, או כל חברה אחרת לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים באותה חברה לרישומים;
- **"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 ההצעה"** - תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007;
- **"תקנות פרטי תשקיף"** - תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.
- **"תקנות הצעת מדף"** - תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005;
- **"הפקודה"** - פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בינואר, 2023, כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם "אב-גד כנרת בע"מ" בהתאם להוראות חוק החברות. לאחר הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה, החברה תהיה חברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות. הצעת המניות על פי תשקיף להשלמה זה הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה.

לאחר רישום ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה בבורסה, תהפוך החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות. כמו כן, החל מאותו מועד יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו.

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

1.3.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף להשלמה זה (לעיל ולהלן: "**התשקיף**") או "**תשקיף להשלמה**", לפי העניין, להנפקתם, לרישום למסחר בבורסה ולפרסום התשקיף.

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

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

1.3.4. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, לפיו ניירות הערך המבוקשים לאישור על פי תשקיף להשלמה זה ("**ניירות הערך המבוקשים לאישור**"), עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו ("**אישור הבורסה לתשקיף להשלמה**").

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

1.3.6. מתן אישור הבורסה לתשקיף להשלמה אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור. הרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר על פי הודעה משלימה שתפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.2 לפרק 2 לתשקיף זה ("**ההודעה המשלימה**").

1.3.7. הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המבוקשים לאישור כפוף לקיומם של תקנון והנחיות הבורסה לרישום למסחר, לרבות בדבר הון עצמי מזערי, פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה וקיום שווי ושיעור מזערי של החזקות ציבור

במניות החברה, כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה, בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, והשלמת השינויים בהון (כהגדרתה בסעיף 3.2.3 בפרק 3 לתשקיף) כמפורט בסעיף 2.7 לפרק 2 לתשקיף זה.

1.3.8. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור יינתן (ככל שיינתן) טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.2.3 לפרק 2 לתשקיף זה.

1.3.9. אין לראות במתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור על פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה.

1.4. היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

1.4.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה. תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך על פיו תיעשה על פי דוחות הצעת מדף אשר יפורסמו בהתאם לחוק ניירות ערך ולתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות הצעת מדף"), 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 המוצעים.**

1.4.3. החברה קיבלה מהבורסה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (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 ו/או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי, אשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף ("האישור העקרוני לתשקיף המדף").

1.4.4. אין לראות באישור העקרוני לתשקיף המדף משום אישור לפרטים המובאים בו או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון ובהנחיות הבורסה ולהוראות כל דין, לרבות עמידה בהוראות סעיף 246 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף ושיוצעו על פיו (ככל שיוצעו) באמצעות דוחות הצעת מדף.

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

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

1.5 הון החברה

1.5.1 הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה :

לפרטים בדבר הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף ראו פרק 3 לתשקיף.

1.5.2 הון החברה

ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח) :

הון עצמי	-
הון מניות ופרמיה ²	-
יתרת רווח	-
סך ההון	-

² הון המניות של החברה הינו קטן מאלף (100 ש"ח).

פרק 2 - פרטי ההצעה

הצעת ניירות הערך על ידי החברה לציבור, תתבצע על פי תשקיף זה והודעה משלימה, וזאת מכוח תקנות הודעה משלימה. לאחר פרסומו של תשקיף זה, תתפרסם הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים בתשקיף זה הניתנים לעדכון, בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תסתיים לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום תשקיף זה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת ההזמנות, לפי המוקדם, ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף תחל לא לפני פרסום ההודעה המשלימה ותסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה. אם ההודעה המשלימה תפורסם, או שהמכרז הציבורי ייערך (ככל שייערך), במועדים מאוחרים מן המועד הנ"ל, תידרש החברה להגיש לרשות ניירות ערך בקשה להתיר תיקון תשקיף, וזאת טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים ראה בסעיף 2.2 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה נסמכות, בין היתר, על הוראות תקנון והנחיות הבורסה וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (להלן יחד: "**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. על אף האמור, אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום תשקיף זה, הרי שעל הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, יחולו הוראות הבורסה כפי שהיו במועד ההודעה המשלימה (ולא במועד פרסום תשקיף זה). בהודעה המשלימה יפורט השינוי שחל בהוראות הבורסה לעומת הוראות הבורסה כפי שהיו בתוקף במועד פרסום תשקיף זה.

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 ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה, כבטלות.

2.1. ניירות הערך המוצעים לציבור

2.1.1. מניות רגילות של החברה

3,000,000 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "**המניות המוצעות**").

2.1.2. כתבי אופציה (סדרה 1)

1,500,000 כתבי אופציה (סדרה 1), רשומים על שם, (להלן: "**כתבי אופציה (סדרה 1)**") או "**כתבי האופציה המוצעים**"), הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ערך נקוב כל אחת, רשומות על שם באופן שבו כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה של החברה (בכפוף להתאמות המפורטות בסעיף 2.3.2.3 להלן), בכל יום מסחר, החל ממועד רישומם למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") ועד חלוף 18 חודשים ממועד רישומם למסחר במועד אשר יפורט במסגרת ההודעה המשלימה, כנגד תמורת תשלום במזומן לחברה של מחיר מימוש בסך של 30 ש"ח (להלן: "**מחיר המימוש**"). מחיר המימוש אינו צמוד לבסיס הצמדה כלשהו. אופן ההצמדה

לא ישונה במהלך תקופת המימוש. כתב אופציה (סדרה 1) שלא ימומש עד למועד האחרון למימוש יפקע ויהא בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות או תביעה שהיא.

המניות המוצעות וכתבי אופציה (סדרה 1) יקראו להלן יחד: "ניירות הערך המוצעים".

2.2. הודעה משלימה

2.2.1. לאחר פרסומו של תשקיף להשלמה זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, במסגרתה יושלמו ו/או יעודכנו פרטי תשקיף להשלמה זה, בכל פרט שניתן לכלול בהודעה משלימה לפי תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הודעה משלימה"), ובכלל זאת, הנתונים הבאים:

2.2.1.1. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים.

2.2.1.2. מספר המכרז, מועד המכרז לציבור, המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור, מועד אחרון למימוש כתבי אופציה (סדרה 1) ופרטי רכז ההנפקה.

2.2.1.3. פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה.

2.2.1.4. שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.4 להלן, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעות במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.2.1.5. שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.2.1.4 לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.4 להלן, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף וכן שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2(ב)(3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.2.1.6. כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים, כאמור בסעיף 2.3 להלן, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה. בנוסף, ככל שתינתנה התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, יינתן פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו ואופן הקצאתם.

2.2.2. 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.

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

אישור הבורסה לרישום למסחר בה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף להשלמה זה, יינתן טרם פרסום ההודעה המשלימה ביחס להנפקה על פי תשקיף להשלמה זה, כמפורט לעיל.

2.3. תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור

2.3.1. המניות המוצעות

המניות המוצעות על-פי תשקיף זה והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה המוצעים, תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. המניות המוצעות, המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה המוצעים והמניות הקיימות בהון החברה תרשמנה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**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. לפרטים נוספים בדבר הזכויות הנלוות למניות המוצעות ראו בפרק 4 לתשקיף.

2.3.2. כתבי האופציה המוצעים

כתבי האופציה המוצעים רשומים על שם ויירשמו למסחר בבורסה בכפוף להתקיימות התנאים בסעיף 2.9 להלן.

2.3.2.1. מועד ומחיר מימוש כתבי האופציה

כל כתב אופציה של החברה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת, בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 2.3.2.3 להלן (להלן: "**מניות המימוש**") כנגד תשלום במזומן בסך של 30 ש"ח לא צמוד לכל כתב אופציה (להלן: "**מחיר המימוש של כתבי האופציה**"), וזאת בכל יום מסחר, החל מיום רישומם של כתבי האופציה למסחר בבורסה ועד חלוף 18 חודשים ממועד רישומם למסחר אשר הינו המועד האחרון למימוש כתבי האופציה (להלן: "**תקופת המימוש**" ו-"**תום תקופת המימוש**"), בהתאמה. החברה תעדכן את התאריך המדויק בו יחול המועד האחרון למימוש במסגרת ההודעה המשלימה. במהלך תקופת המימוש לא ישונה אופן ההצמדה. על אף האמור לעיל, כתבי האופציה המוצעים לא יהיו ניתנים למימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (להלן: "**אירוע חברה**"). חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, כתבי האופציה המוצעים לא יהיו ניתנים למימוש ביום האקס האמור. כתבי האופציה המוצעים אשר לא ימומשו עד למועד האחרון למימוש, יפקעו, יהיו בטלים ולא יקנו למחזיקיהם כל זכות או תביעה שהיא. המניות שתנבענה כתוצאה ממימוש כתבי האופציה המוצעים יהיו שווי זכויות

למניות הרגילות הקיימות בהון החברה, ותזכינה את מחזיקיהן במלוא הזכויות שהמועד הקובע בקשר אליהן יחול לאחר מועד המימוש.

2.3.2.2. הודעת מימוש של כתבי האופציה המוצעים

הבעלים הרשומים של כתבי האופציה (סדרה 1) יהיו זכאים בתקופת המימוש לממש את זכותם על-פי כתבי האופציה לרכוש את מניות המימוש ולקבלן בהקצאה תמורת תשלום במזומנים של מחיר המימוש וזאת בתנאים הבאים:

(1) כל מחזיק בכתב אופציה (סדרה 1) (להלן: "**המבקש**") אשר ירצה לממש את זכותו לרכוש את מניות המימוש מכוח כתבי האופציה המוצעים שבבעלותו, יעשה זאת, באמצעות הבנקים או חברי הבורסה האחרים אם הוא מחזיק שאינו רשום, או במישרין (אם הוא רשום בפנקס מחזיקי כתבי האופציה) על ידי מתן הודעת מימוש (להלן: "**הודעת המימוש**"), באופן המתואר להלן.

(2) הודעת המימוש תוגש לחברה, במישרין במשרדה הרשום או באמצעות הבנק או חבר הבורסה האחר, עד תום תקופת המימוש על גבי טופס, כפי שייקבע על ידי החברה, בצירוף מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה (סדרה 1) אליהם מתייחסת הבקשה ובתוספת הסכום במזומן שיהיה שווה למחיר המימוש לכל כתב אופציה שמימשו מתבקש. כמות המניות אשר מחזיק בכל כתב אופציה יהיה זכאי לקבלן תמורת מחיר המימוש תותאם במקרים המפורטים בסעיף 2.3.2.3 לעיל.

(3) מועד המימוש ייחשב היום בו נמסרה הודעת מימוש לחברה, במקרה של מסירה במישרין, ובמקרה של מסירת הודעת מימוש באמצעות חברי בורסה, היום בו קיבלה מסלקת הבורסה מחבר הבורסה הודעה על מימוש כתב האופציה, הממלאת את כל התנאים המפורטים בדוח הצעת מדף זה (להלן: "**מועד המימוש**").

(4) על המבקש יהיה לחתום, בכל עת שידרש לכך על ידי החברה, על כל מסמך נוסף הדרוש בהתאם להוראות כל דין ותקנון החברה, לשם מתן תוקף להקצאת מניות המימוש.

(5) לדירקטוריון החברה הסמכות ליפות כוחו של כל אדם שימצא לנכון לחתום בשם המבקש ועבורו על כל מסמך הדרוש לצורך הקצאת מניות המימוש.

(6) לא מילא המבקש אחר כל התנאים למימוש כתבי האופציה המוצעים במלואם, והדבר אינו ניתן לתיקון על ידי מי שיתמנה על ידי הדירקטורים כאמור לעיל, אזי תיחשב הודעת המימוש כבטלה, ומכתבי הקצאת כתבי האופציה המוצעים והכספים שצורפו להודעת המימוש יוחזרו למבקש, תוך שני ימי עסקים מעת שהחברה קבעה כי ההודעה בטלה.

(7) הודעת המימוש אינה ניתנת לביטול או לשינוי. לא תינתן זכות למימוש חלק מכתבי האופציה המוצעים. מכתבי ההקצאה בגין כתבי האופציה המוצעים יהיו ניתנים

להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או לויתור ומסירתו, בצירוף מכתבי ההקצאה לחברה, ובכפוף לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך על ידי המבקש.

(8) כתב אופציה שמומש יהיה בטל החל מתאריך המימוש ולא יקנה זכות כלשהי.

(9) חל מועד תום תקופת המימוש ביום שאינו יום מסחר, ידחה המועד ליום המסחר הבא אחריו.

2.3.2.3. התאמות עקב חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד

החל ממועד רישומם למסחר של כתבי האופציה (סדרה 1) ועד המועד האחרון למימוש של כתבי אופציה (סדרה 1), תחולנה על כתבי האופציה (סדרה 1) שטרם מומשו, ההוראות הבאות:

(1) התאמה עקב חלוקת מניות הטבה

בכפוף לאמור להלן, אם בתקופת קיום זכות המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1), תחלק החברה מניות הטבה, תישמרנה זכויות המחזיקים בכתבי האופציה (סדרה 1), כך שמספר מניות המימוש שמחזיק כתב אופציה יהיה זכאי להן עם מימושם, יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק כתב האופציה היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את כתב האופציה עד ליום המסחר שלפני יום האקס. מחיר המימוש של כל כתב אופציה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור. במקרה של התאמות לפי סעיף קטן זה, לא יהיה המבקש זכאי לקבל חלק ממניה שלמה אחת ויחולו הוראות סעיף 7)) להלן. מספר מניות המימוש להן יהיה זכאי מחזיק כתב אופציה יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה כאמור או במקרה של הנפקה בדרך של זכויות, כאמור להלן, אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין). שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על יחס המימוש המותאם לפני פתיחת המסחר, ביום בו תיסחרנה המניות "אקס הטבה".

(2) התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות

בכפוף לאמור להלן, ככל שבתקופת הקיום של זכות המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1), תוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, מספר מניות הנובעות ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) יותאם למרכיב ההטבה בזכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות". שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על יחס המימוש המתואם לפני פתיחת המסחר ביום בו תיסחרנה המניות "אקס זכויות".

(3) התאמה בגין חלוקת דיבידנד

בכפוף לאמור להלן, היה ובתקופת קיום זכות המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1), תבצע החברה חלוקת דיבידנד, כמשמעה בחוק החברות לבעלי מניות רגילות של החברה, אשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתו (להלן: "**היום הקובע לקבלת דיבידנד**") יקדם למועד המימוש של כתבי אופציה (סדרה 1), אזי מחיר המימוש יוכפל ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס דיבידנד". שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על מחיר המימוש המתואם לפני פתיחת המסחר ביום בו תיסחרנה המניות "אקס דיבידנד".

2.3.2.4. חוקי העזר של מסלקת הבורסה בדבר לוח הזמנים למימוש כתבי האופציה המוצעים

חוקי העזר של מסלקת הבורסה בדבר לוח הזמנים למימוש כתבי אופציה, קובעים, נכון למועד דוח הצעה זה, כדלקמן:

(1) הודעת מימוש שתתקבל עד שעה 12:00 במשרדי חבר הבורסה, באמצעותו מוחזקים כתבי האופציה המוצעים, תועבר על-ידי חבר הבורסה למסלקת הבורסה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

(2) קיבלה מסלקת הבורסה הודעת מימוש מחבר הבורסה עד שעה 12:00, תחייב מסלקת הבורסה את חבר הבורסה בתמורה הכספית ותזכה בהתאם את החברה לרישומים, וזאת לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא לאחר שנמסרה לה ההודעה כאמור.

(3) קיבלה החברה לרישומים הודעת זיכוי כאמור בסעיף (2) לעיל עד שעה 12:00, תעביר החברה לרישומים את בקשת המימוש למשרדי החברה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

(4) כל הודעה מאלה המנויות בסעיפים (1) עד (3) לעיל שתתקבל לאחר השעה 12:00 בכל יום מסחר, תיחשב כאילו התקבלה לפני השעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

(5) למרות האמור לעיל, במועד תום תקופת המימוש, ואם מועד תום תקופת המימוש אינו יום מסחר, ביום המסחר הבא, על חברי מסלקת הבורסה להעביר למסלקה את הודעות המימוש הסופיות עד השעה 12:00. המימוש יבוצע באותו יום. חבר המסלקה שלא הגיש בקשה עד השעה האמורה, תראה אותו המסלקה כמי שלא מימש את כתבי האופציה המוחזקים באמצעותו והם יפקעו.

(6) על אף האמור לעיל, מודגש כי על מימוש כתבי האופציה המוצעים יחולו חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו ביום המימוש בפועל.

(7) נוצר שבר במניה הנובע ממימוש כתבי האופציה לאחר פעולת מימוש, תעוגל הכמות ליחידה הקרובה כלפי מטה.

2.3.2.5 הקצאה תעודות

(1) לא יאוחר מ- 2 ימי מסחר לאחר יום המימוש, ובלבד שקודם לכן התקבלה הודעת החברה לרישומים כאמור לעיל, תקצה החברה למבקשים באמצעות מכתבי הקצאה או תעודות את מניות המימוש המגיעות להם, וזאת על שם החברה לרישומים, ולאור האישור לרישום למסחר של מניות המימוש בבורסה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לגרום כי מניות המימוש תירשמנה למסחר בבורסה בסמוך ככל האפשר לאחר מכן. בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, תירשמנה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים.

(2) המבקש לא יהיה זכאי להקצאת חלק ממניית מימוש, וכל עודפי מניות המימוש שיתהוו, אם יתהוו, ימכרו על ידי החברה בבורסה במשך תקופה של שלושים (30) ימים מהמועד שהתהוותה כמות מתקבלת על הדעת של מניות למכירה בבורסה כאמור (ככל שתתהווה). התמורה שתשולם לכל אחד מהזכאים בגין אותן מניות תהא תמורה נטו, לאחר ניכוי הוצאות המכירה, עמלות והיטלים אחרים, אם יהיו.

2.3.2.6 העברה ופיצול של כתבי האופציה המוצעים

(1) מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה המוצעים ניתנים להעברה ולוויתור ובלבד שיוגש לחברה שטר העברה או ויתור מתאים. שטר ההעברה יהא במתכונת דומה לשטר העברת מניות (בשינויים המחויבים). שטר העברה כאמור, יימסר לרישום במשרד הרשום של החברה יחד עם מכתב ההקצאה וכן בצירוף כל ההוצאות הכרוכות בהעברה, כולל סכום הדרוש לשם תשלום כל מס והיטל אחר, באם יהיו כאלה. הוראות תקנון החברה החלות על העברת מניות משולמות במלואן והסבתן, יחולו בשינויים המחויבים על העברת מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה. דירקטוריון החברה רשאי לדרוש כל הוכחה שתראה לו בדבר בעלות המעביר ועל זכותו להעביר את כתב האופציה, ובהיעדר הוכחה כאמור, רשאי הדירקטוריון לסרב לרשום העברה כאמור.

(2) כל מכתב הקצאת כתבי האופציה ניתן לפיצול למספר מכתבי הקצאה, אשר סך כל מספר כתבי האופציה הכלולים בהם, שווה למספר כתבי האופציה שנכללו במכתב הקצאה שפיצולו מבוקש וכן שכל מכתב יתייחס לכתבי אופציה שלמים בלבד. הפיצול יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי הבעלים הרשום של אותו מכתב הקצאה, בצירוף מכתב ההקצאה שפיצולו מבוקש. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מס בולים ותשלומי חובה אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

(1) כתב אופציה (סדרה 1) שמומש יפקע מתאריך ההקצאה של מניות המימוש ולא יקנה למחזיק בו זכות כלשהי.

(2) כתב אופציה (סדרה 1) אשר לא ימומש עד תום תקופת המימוש, דהיינו, שהודעת המימוש, מחיר המימוש ומכתב הקצאה בגינו לא יתקבלו בחברה (בגין כתבי אופציה המוחזקים על-ידי מחזיקים רשומים) או במסלקת הבורסה (בגין כתבי אופציה המוחזקים על-ידי מחזיקים לא רשומים), בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף זה, עד לאותו תאריך, לא יקנה זכות כלשהי ויפקע בתאריך האמור.

2.3.2.9. הוראות שונות להגנת מחזיקי כתבי האופציה בתקופת המימוש

כל עוד לא מומשו או לא פקעו כל כתבי האופציה (סדרה 1) על פי תנאי דוח הצעת מדף זה, אולם בכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת המימוש, תחולנה, להגנת מחזיקי כתבי האופציה, ההוראות הבאות:

(1) החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום להבטחת ביצוע זכות המימוש של בעלי כתבי האופציה (סדרה 1), ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

(2) אם החברה תאחד את המניות הרגילות שבהונה המונפק או תחלקן בחלוקת משנה, יוקטן או יוגדל, לפי המקרה, מספר מניות המימוש שיוקצו עקב מימוש כתבי האופציה (סדרה 1), לפי העניין, לאחר פעולה כאמור. במקרה כזה בעל כתבי האופציה (סדרה 1) לא יוכל לקבל חלק ממניה שלמה אחת ושברי המניות שיתהוו יטופלו כפי שדירקטוריון החברה ימצא למתאים. במקרה של שינוי מספר מניות המימוש בעקבות איחוד או חלוקה כאמור יחולו הוראות דוח הצעת מדף זה בשינויים המחויבים.

(3) החברה תימנע מחלוקת מניות הטבה שעלולה להביא להקצאת מניות מימוש במחיר הנמוך מ-30 אג' למניה או ערכן הנקוב, לפי הגבוה מבניהן.

(4) תוך שני (2) ימי עסקים לאחר התאמה בהתאם לאמור בסעיף 2.3.2.3 לעיל תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר זכותם של מחזיקי כתבי האופציה המוצעים לממש את כתבי האופציה שלהם תוך ציון "מחיר המימוש" ו-"תקופת המימוש" בהן מזכה כתב אופציה (סדרה 1) אחד באותה עת.

(5) בנוסף לכך, לא יאוחר משלושה (3) שבועות ולא מוקדם מאשר ארבעה (4) שבועות לפני תום תקופת המימוש, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר תום תקופת מימוש כתבי האופציה המוצעים.

(6) בדיווח המיידית יאמר גם כי זכות המימוש לא תתקיים לאחר תום תקופת המימוש של כתבי האופציה המוצעים וכי לאחר מועד זה יהיו כתבי האופציה המוצעים בטלים ומבוטלים. במקרה של הארכת תקופת המימוש, שתבוצע זמן סביר מראש, לפני תום תקופת המימוש תפרסם החברה דיווח מיידית בתחילת החודש שבו מסתיימת תקופת המימוש הנוספת. הכל בהתאם לתנאי שינוי זכויות בכתבי האופציה כמפורט בסעיף 2.3.2.10 להלן ובהתאם ובכפוף לעמידה בהנחיות הבורסה כפי שתהיינה באותה עת.

(7) החברה לא תקבל החלטה ולא תכריז על חלוקת דיבידנד או מניות הטבה או הצעת זכויות לרכישת ניירות ערך כאשר התאריך הקובע של הזכות לקבלתם קודם לתאריך ההחלטה, והתאריך הקובע כאמור יהיה לא פחות משישה (6) ימי מסחר לאחר קבלת ההחלטה או ההכרזה.

(8) במקרה של קבלת החלטה על פירוק מרצון, תפרסם החברה על כך דוח מיידית וכן תפרסם על כך מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל מחזיק בכתב אופציה יהיה רשאי, תוך שלושה (3) חודשים מתאריך ההודעה, להודיע בכתב לחברה על רצונו להיחשב כאילו מימש את כתב האופציה שלו לפני קבלת ההחלטה. במקרה זה יהיה מחזיק כתב האופציה כאמור זכאי לתשלום השווה לסכום שהיה מקבל בפירוק החברה אילו היה בעל מניות עקב מימוש כתבי האופציה שברשותו ערב קבלת החלטת הפירוק, וזאת בניכוי מחיר המימוש בגין אותם כתבי האופציה מהכספים להם הוא זכאי בפירוק כאמור, אם וככל שתיוותר יתרה לחלוקה.

2.3.2.10. שינוי זכויות כתבי האופציה המוצעים ואסיפות מחזיקי כתבי האופציה המוצעים

(1) על פי תנאי כתבי האופציה (סדרה 1), באישור מוקדם החלטה של אסיפת מחזיקי כתבי אופציה בהחלטה מיוחדת שתתקבל ברוב של 75% מקולות המצביעים באסיפה כללית נפרדת של מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 1), רשאית החברה להתפשר עם מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 1) בקשר לכל זכות או תביעה שיש להם או לבצע כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויותיהם או של תנאי כתבי האופציה (סדרה 1).

(2) למרות האמור לעיל, על-פי תקנון והנחיות הבורסה נכון למועד זה, ובכפוף לכל שינוי בו, לא ניתן לשנות את תנאי כתבי האופציה הנוגעים לתקופת המימוש, מחיר המימוש, תנאי ההצמדה והתאמות למניות הטבה, זכויות ודיבידנד, למעט שינוי תקופת המימוש ו/או מחיר המימוש ו/או תנאי הצמדה של כתבי האופציה המוצעים במסגרת הליך של הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות.

(3) בנוסף, בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה נכון למועד דוח זה, ובכפוף לכל שינוי בהם, רשאית החברה לשנות את מחיר המימוש במסגרת הליך פיצול של החברה או הליך מיזוג של החברה, ובלבד שהשינוי יכלול רק את ההתאמות המתחייבות

מההליך כאמור, כאשר האמור כפוף לכך שמחיר המימוש לא יפחת משלושים (30) אגורות או מערכן הנקוב של מניות המימוש, לפי הגבוה, והכל בהתאם ובכפוף להנחיות הבורסה ורשות ניירות ערך, כפי שתהיינה בתוקף באותה העת.

בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה (בנוסחן נכון למועד דוח זה), "הליך הפיצול" משמעו לעניין זה – הליך בו החברה תעביר לבעלי המניות שלה מניות שהיא מחזיקה בחברה אחרת, או הליך שבו החברה תעביר נכסים והתחייבויות לחברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול ובעלי המניות בחברה החדשה יהיו גם בעלי המניות בחברה המעבירה את הנכסים והתחייבויות והכל בתנאי שהליך הפיצול נעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה;

בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, "הליך מיזוג" משמעו לעניין זה – הליך שבו כל המניות של החברה יועברו לבעלותה של חברה חדשה או לחברה רשומה אחרת או הליך בו החברה תעביר את כל הנכסים וההתחייבויות שלה לחברה חדשה או לחברה רשומה אחרת והכל בתנאי שניירות הערך של החברה שמניותיה או נכסיה יועברו כאמור, ימחקו מהרישום למסחר בבורסה וההליך ייעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

(4) באסיפת בעלי כתבי האופציה יהיה לכל מחזיק כתב אופציה קול אחד בגין כל כתב אופציה המוחזק על-ידו. הצבעה באסיפה כללית של מחזיקי כתבי האופציה תהייה במניין קולות. בנוסף, הוראות תקנון החברה, כפי שיאושר מעת לעת, בנוגע לאסיפות הכלליות של בעלי המניות, הרוב הדרוש לקבלת החלטות וזכויות הצבעה, תחולנה בשינויים המחויבים לפי העניין, על אסיפות כלליות של בעלי כתבי האופציה המוצעים, בכפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת.

(5) על אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה תקבע את המועד שבו זכאי מחזיק כתבי אופציה להשתתף ולהצביע באסיפה.

2.3.2.11 פנקס בעלי כתבי האופציה

החברה תנהל במשרדה הרשום פנקס ובו רשימה מעודכנת של בעלי כתבי האופציה. החברה תהיה רשאית לסגור את הפנקס ולא להרשות בו העברות בתקופות שלא תעלינה על 30 יום בכל שנה קלנדרית.

2.3.2.12 רישום

החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שעל שמו נרשם כתב האופציה בפנקס, והחברה לא תהיה חייבת לרשום בפנקס ולהכיר בשום נאמנות, בין מפורשת ובין מכללא, או בכל משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר בקשר לכתב אופציה, החברה תכיר בכל מחזיק רשום של כתב אופציה כזכאי לכתב האופציה חופשי מכל זכות קיזוז, תביעה נגדית או זכויות שביושר אשר בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של

אותו כתב אופציה.

2.3.2.13. יורשים

מבצעי הצוואה ומנהלי עזבונו של מחזיק יחיד של כתב אופציה שנפטר, או כשאינן מבצעי צוואה או מנהלי עזבונו - האנשים שיש להם זכות בכתבי האופציה המוצעים בתור היורשים של המחזיק היחיד של כתב האופציה שנפטר, יהיו היחידים שבהם החברה תכיר בתור מחזיקי כל זכות בכתב האופציה, וזאת כנגד כל הוכחה סבירה שדירקטוריון החברה ימצא לנכון לדרוש בדבר הוכחת זכאותם. במקרה של פטירתו של אחד או יותר ממחזיקים משותפים של כתב האופציה, החברה תכיר אך ורק בנותר או בנותרים בחיים בתור בעלי זכות כלשהי בכתב האופציה או בתור בעלי טובת הנאה בו. כל מי שנעשה זכאי לכתב אופציה כתוצאה ממיתה או פשיטת רגל של מחזיק בכתב אופציה, תהיה לו הזכות, לכשיביא אותן הראיות שידרוש ממנו דירקטוריון החברה מדי פעם בפעם, להירשם כמחזיק כתב אופציה או בכפיפות לתנאים אלה ולתנאי כתבי האופציה, להעביר את כתב האופציה.

2.3.2.14. הודעות

כל הודעה מאת החברה למחזיקי כתבי האופציה, לרבות מחזיקי כתבי האופציה הרשומים בפנקס מחזיקי כתבי האופציה, תפורסם בדיווח מידי במערכת המגנ"א והיא תיחשב כאילו נמסרה להם ביום הפרסום כאמור.

2.4. אופן הצעת ניירות הערך לציבור

2.4.1. כללי

ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, מוצעים על-ידי החברה בדרך של הצעה אחידה, כמשמעותה בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז - 2007 (להלן: "**תקנות ההצעה**"), בדרך של מכרז על מחיר היחידה, ב-30,000 יחידות כאשר הרכב כל יחידה ומחירה המינימאלי הינו כדלקמן (להלן: "**היחידות**" ו-"**המכרז**", בהתאמה):

<u>מחיר</u>	<u>הרכב יחידה</u>
2,500 ש"ח	100 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. במחיר של 25 ש"ח למניה
ללא תמורה	50 כתבי אופציה (סדרה 1)
=====	=====
2,500 ש"ח	סה"כ מחיר ליחידה

2.4.2. המחיר המינימאלי ליחידה אחת מוצעת הינו 2,500 ש"ח (להלן: "**המחיר המינימאלי**").

2.4.3. יובהר, כי החברה רשאית לבטל את ההצעה לציבור של ניירות הערך בכל עת לפני קבלת כספי ההצעה מאת המזמינים מבלי שתהיה למזמינים כל דרישה, טענה ו/או תביעה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות. עוד יובהר, כי במסגרת ההודעה המשלימה ייקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה על פי התשקיף.

2.4.4. המחיר האפקטיבי למניה רגילה מוצעת אחת, בהתבסס על מחיר היחידה בו יוצעו היחידות על-פי התשקיף הינו כ-23.86 ש"ח. השווי הכלכלי של כל כתב אופציה (סדרה 1) הוא כ-2.29 ש"ח. השווי האמור של כתבי האופציה מבוסס על נוסחת החישוב שנקבעה בהנחיות הבורסה, כאשר מניות מונפקות ביחד עם כתבי אופציה, כשסטיית התקן השבועית של הענף (תת ענף בנייה) היא כ-4.48% ושיעור ההיוון השנתי הינו 14.30%.

2.5. תיאור ההצעה לציבור - הצעה אחידה

2.5.1. התקופה להגשת הזמנות ליחידות

החברה תפרסם הודעה משלימה בה יפורסם המועד והשעות להגשת הזמנות מטעם הציבור, לרכישת המניות המוצעות על פי תשקיף זה (להלן: "**יום המכרז**"). בכל מקרה לא יחול המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת המניות המוצעות, בטרם חלפו חמישה (5) ימי עסקים מתאריך פרסום התשקיף להשלמה או מהמועד בו פורסמה בציבור טיוטת תשקיף, ובתשקיף להשלמה שינויים זניחים בלבד לעומת הטיוטה האחרונה שפורסמה או שינויים שניתן לכלול אותם בהודעה משלימה, לפי המוקדם. התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, לא תסתיים לפני שעברו שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה (להלן: "**תחילת התקופה להגשת בקשות**"), ותסתיים באותו יום בשעה שתקבע לכך בהודעה המשלימה (להלן: "**מועד סגירת רשימת החתימות**").

2.5.2. הגשת בקשות

את הבקשות לרכישת היחידות המוצעות יש להגיש לרכז ההנפקה אשר פרטיו יפורסמו בהודעה המשלימה (להלן: "**רכז ההנפקה**") או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה (להלן: "**המורשים לקבלת בקשות**"), במועדים שיפורטו בהודעה המשלימה כאמור בסעיף 2.2 לעיל, על גבי טפסים שניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת בקשות.

כל בקשה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשים לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות או לשעה שתפורט בהודעה המשלימה (להלן: "**המועד האחרון להגשה לרכז**"). כל בקשה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה ישירות לרכז ההנפקה תיחשב מוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

בקשה שתוגש למורשים לקבלת בקשות לאחר המועד לסגירת רשימת החתימות, או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תיענה על ידי החברה.

¹ על בסיס מקדמי היוון שפרסמה הבורסה נכון ליום 4 באוגוסט 2025.

הבקשות לרכישת יחידות תועברנה לרכז ההנפקה על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז, עד למועד האחרון להגשה לרכז, במעטפות סגורות או באמצעות שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית או בכל אמצעי דיגיטלי אחר ותיוותרנה שם עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז.

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

לא ניתן להגיש בקשות לפחות מיחידה אחת. ניתן להגיש בקשות ביחידות 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.

כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש, וכן את מחיר היחידה המוצע על ידו, אשר לא יפחת מהמחיר המינימאלי. בקשה שהוצע בה מחיר הנמוך מהמחיר המינימאלי תהיה בטלה ויראוה כבקשה שלא הוגשה.

כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש (3) בקשות במחירים שונים ליחידה, אשר לא יפחתו מהמחיר המינימאלי ובלבד שמרווחי המחיר הנקובים יהיו בסך של 1 ש"ח, באופן שבו ככל שהמחיר ליחידה המינימאלי לא יתקן במסגרת ההודעה המשלימה, אזי המדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות מעל למחיר המינימאלי הינה 2,501 ש"ח ולאחריה ניתן להזמין יחידות במחיר של 2,502 ש"ח, 2,503 ש"ח וכד'. בקשה שתנקוב במחיר שאינו במרווח שנקבע כאמור, תעוגל למחיר המרווח הקרוב כלפי מטה.

"מבקש" או "מזמין" - ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות "משקיע מסווג"², כהגדרתו בתקנות ההצעה, עימו התקשרה החברה לרכישת יחידות.

מבקש שהגיש בקשה, רשאי לחזור בו מהזמנתו עד מועד סגירת רשימת החתימות. ממועד סגירת רשימת החתימות, הבקשות לרכישת יחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי תשקיף זה, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי התשקיף לבקשתו.

2.5.3. הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה

הבקשות תועברנה על-ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה, לרבות באופן דיגיטלי. בקשות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה תישמרנה סגורות עד לחלוף שעה לאחר מועד סגירת רשימת

² **"משקיע מסווג"** - מי שהתחייב מראש לרכוש בהצעה לציבור ניירות ערך בשווי כספי של 800,000 ש"ח לפחות, ובלבד שהוא נמנה על אחד מסוגי המשקיעים הנכללים בהגדרת "משקיע מסווג" בסעיף 1 לתקנות ההצעה.

החתימות. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תשמרנה סגורות ותוכנסנה לתיבה סגורה עד למועד האמור לעיל, יחד עם ההזמנות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה.

ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, תיפתח התיבה ותפתחנה המעטפות לרבות הבקשות שהועברו באמצעות הכספת הדיגיטלית, בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון של החברה, אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר משעה 10:00, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה למבקשים, אשר בקשותיהם ליחידות נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות. ההודעה תציין את המחיר ליחידה שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו היום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים, אשר בקשותיהם ליחידות נענו, במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון נאמנות מיוחד שיפתח רכז ההנפקה לצורך כך כאמור בסעיף 2.5.5 להלן, את מלוא התמורה המגיעה בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.5.4. קביעת מחיר היחידות במכרז והקצאת היחידות למבקשים

כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה אשר יהיה המחיר הגבוה ביותר אשר הבקשות לרכישת יחידות במחיר זה, ביחד עם בקשות שהוגשו במחירים גבוהים ממנו, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה (להלן: "מחיר היחידה שנקבע" או "המחיר האחיד ליחידה").

הקצאת היחידות תיעשה כמפורט להלן:

2.5.4.1. היה והמספר הכולל של היחידות המבוקשות (לרבות יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, אך יהיה גבוה ממספר היחידות המזערי, כפי שיקבע בהודעה המשלימה, תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה כאמור בסעיף 2.7 להלן, ובמקרה כזה יהיה מחיר היחידה למבקשים המחיר המינימאלי ליחידה.

2.5.4.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכוללות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – אזי הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

(1) בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה - תענינה במלואן.

(2) בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה - לא תענינה.

(3) בקשות הנוקבות במחיר האחיד ליחידה (לרבות יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה) - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיותר לחלוקה, לאחר הענות לבקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה ולאחר הענות למשקיעים מסווגים אשר בקשו במחיר האחיד ליחידה, אם וככל שיהיו, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב במחיר האחיד ליחידה, לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שבהן נקב המחיר האחיד (לא כולל בקשות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה).

(4) הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תיעשה כפי שייקבע בהודעה המשלימה, אם וככל שמשקיעים מסווגים ישתתפו בהצעה על פי ההודעה המשלימה.

2.5.4.3. אם הקצאה כאמור בסעיף 2.5.4.2 לעיל לא תביא להתקיימות פיזור מזערי בניירות הערך המוצעים, כהגדרתו בסעיף 2.7.2 להלן, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים מסווגים וכל הבקשות במכרז תענינה כדלקמן :

(1) בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה - תענינה במלואן.

(2) בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה - לא תענינה.

(3) בקשות הנוקבות במחיר האחיד ליחידה (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה) - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור (שיותר לחלוקה, לאחר הענות לבקשות הנוקבות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה) חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב במחיר האחיד ליחידה, לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שבהן נקב המחיר האחיד (כולל בקשות ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה) שבהן נקב המחיר האחיד.

(4) הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תיעשה כפי שייקבע בהודעה המשלימה, אם וככל שמשקיעים מסווגים ישתתפו בהצעה על פי ההודעה המשלימה.

2.5.4.4. אם הקצאה כאמור בסעיף 2.5.4.3 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישת הפיזור המזערי במניות כמפורט בסעיף 2.7.2 להלן, אזי הבקשות במכרז תענינה כדלקמן :

(1) בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה - לא תענינה.

(2) בקשות הנוקבות במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה), תענינה באופן יחסי, כך שכל מזמין במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה, יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר ליחידה הגבוה ממנו לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות, בהן ננקב המחיר האחיד ליחידה ו/או מחיר ליחידה הגבוה ממנו.

2.5.4.5. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.5.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי בניירות הערך המוצעים, כהגדרתו בסעיף 2.7.2 להלן, רכז ההנפקה יקבע מחיר אחיד ליחידה חדש, אשר לא יפחת מהמחיר המינימאלי ליחידה ושיהיה שונה מהמחיר האחיד ליחידה (להלן: **"המחיר האחיד ליחידה החדש"**). המחיר האחיד ליחידה החדש יהיה המחיר ליחידה הגבוה ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שיתקיים הפיזור המזערי, כהגדרתו בסעיף 2.7.2 להלן, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או במחיר ליחידה גבוה מזה שננקב בבקשתו. נקבע מחיר אחיד ליחידה חדש, כאמור בסעיף זה, תעשה ההקצאה בהתאם לאמור בסעיף 2.5.4.4 לעיל ובמקום **"המחיר האחיד ליחידה"** יראו כאילו נאמר **"המחיר האחיד ליחידה החדש"**.

2.5.4.6. היה וגם היענות כאמור בסעיף 2.5.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי בניירות הערך המוצעים כמפורט בסעיף 2.7.2 להלן לא יוקצו ניירות ערך על פי תשקיף זה ותבוטל ההנפקה לציבור.

2.5.4.7. אם בהקצאת ניירות הערך על פי היענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שינבעו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה, במחיר ליחידה שנקבע בתשקיף זה.

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

2.5.4.9. אם יתברר כי המספר הכולל של היחידות המוזמנות נמוך מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה כתנאי להשלמתה (ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור), אזי תבוטל ההצעה ולא יגבו כספים מהמזמינים.

2.5.5. החשבון המיוחד

2.5.5.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה אצל תאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה (להלן: "**החשבון המיוחד**") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ובעבורה, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך. המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד את כל הסכומים בגין היחידות שהבקשות לרכישתן נענו על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

2.5.5.2. לאחר שנתקבלו אצל רכז ההנפקה כספי תמורת ההנפקה, יעביר רכז ההנפקה לחברה את הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, כנגד העברת תעודות או מכתבי הקצאה, לפי העניין, כמפורט בסעיף 2.5.8 להלן.

2.5.6. נותני שירותים נוספים

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

2.5.7. מכתבי הקצאה ותעודות

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה. התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה וההודעה המשלימה, תקצה החברה למבקשים את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על-ידי משלוח תעודות ו/או מכתבי הקצאה בגין ניירות הערך המוצעים (לפי העניין) לחברה לרישומים, 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 2.7 להלן.

יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים, טרם הועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה (לעיל ולהלן: "**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 החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון, בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים, לא ניתן לרושם למסחר בבורסה. יובהר כי, החברה רואה בקבלת תמורת הנפקת ניירות הערך המוצעים אצל רכז ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 2.5.2 להלן), כקבלת כל התמורה בידי החברה.

כל המניות הקיימות בהון החברה, המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1), תירשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים.

2.5.8. הודעה על תוצאות ההנפקה

עד ליום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז.

2.6. רישום למסחר בבורסה

2.6.1. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף, המאשר, כי ניירות הערך המבוקשים לאישור במועד תשקיף זה, עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו.

2.6.2. טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המבוקשים לאישור.

אישור הבורסה לרישום למסחר בה של ניירות הערך המוצעים, יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה כמפורט בסעיף 2.2 לעיל.

תוך 2 ימי עסקים לאחר יום המכרז, ככל שיתקיים, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על-פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך המבוקשים לאישור, בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה המפורטים בסעיף 2.7 להלן.

2.7. דרישות הבורסה לרישום

2.7.1. על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים (כהגדרתם בסעיף 2.1 לעיל) על פי תשקיף זה מותנה בכך ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר וכן ההון העצמי המינימלי לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה, בהתאם להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה (לעיל ולהלן: **"דרישות הון עצמי, שווי ושיעור החזקות הציבור"**). ההון העצמי כהגדרתו בתקנון הבורסה למועד התשקיף ולאחר המרת הלוואות בעלים בסך 15,100 אלפי ש"ח עומד על סך של 27,400 אלפי ש"ח.

2.7.2. כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיותיה רישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה בבורסה מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות 100 מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות (לעיל ולהלן: **"פיזור מזערי"**). יצוין כי, לאור הצטרפות החברה לתוכנית עשיית השוק של הבורסה כמפורט להלן, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות, ממאה (100) מחזיקים לשלושים וחמישה (35) מחזיקים.

בסעיף זה **"מחזיק"** - 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.

2.7.3. בנוסף, הרישום למסחר בבורסה מותנה בכך שהחברה תודיע בדיווח מיידי על תוצאות ההנפקה ועל התקיימותם של דרישות הבורסה לרישום למסחר, כמפורט בסעיף זה לעיל, על השלמת המרת

הלוואות בעלים בסך 15,100 אלפי ש"ח וכן על השלמת הליך השינויים בהון כמפורט בסעיף 3.2.3 בפרק 3 לתשקיף.

2.7.4. לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.7.1-2.7.2 לעיל, תבטל ההצעה על פי תשקיף זה, ניירות הערך המוצעים לא יימכרו ולא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבו כספים מהמזמינים.

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

2.7.5. ביום 26 באוגוסט 2025 הצטרפה החברה לתוכנית עשיית השוק של הבורסה (להלן: **"תוכנית עשיית השוק"**). עושה השוק שימונה לחברה על-ידי הבורסה ישמש כעושה שוק במניות החברה (להלן בס"ק זה: **"נייר הערך"**) בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, ובהתאם להחלטות דירקטוריון הבורסה (**"כללי עשיית השוק"**).

להלן עיקרי תוכנית עשיית השוק:

2.7.5.1. בתמורה לעשיית השוק התחייבה החברה לשלם סכום כקבוע בתנאי תוכנית עשיית השוק. תקופת עשיית השוק הינה למשך שנתיים, החל מיום המסחר הראשון בנייר הערך של החברה.

2.7.5.2. במקרים מסוימים כמפורט בכללי עשיית השוק רשאי עושה השוק להפסיק את עשיית השוק בנייר הערך של החברה באופן מיידי במועד כפי שייקבע על ידי הבורסה. במקרים אלו לא תמנה הבורסה עושה שוק אחר לנייר הערך.

2.7.5.3. היה והבורסה תחליט על הפסקת השתתפותו של עושה השוק בתוכנית עשיית השוק או לחילופין אם יחליט עושה השוק על הפסקת השתתפותו בתוכנית עשיית השוק, תמנה הבורסה עושה שוק אחר במקום עושה השוק שפעילותו נפסקה כאמור, סמוך לאחר המועד בו חדל עושה השוק לשמש כעושה שוק.

2.8. תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה

השלמת ההצעה על-פי תשקיף זה ורישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור בבורסה, מותנים בהתקיימות דרישות הבורסה המפורטים בסעיף 2.7 לעיל.

2.9. ריכוז, והפצה

2.9.1. 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 ההנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.9.2. 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. במסגרת ההודעה המשלימה יינתן גילוי בדבר זהותם של המפיצים ועמלות ההפצה שהם אמורים לקבל.

2.10. הימנעות מעשיית הסדרים

2.10.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם רישום והצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות ערך על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף זה וההודעה המשלימה.

2.10.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתיהם על תשקיף זה להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

2.10.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתיהם על תשקיף זה להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

2.10.4. החברה והדירקטורים לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהנפקה זו ממפיץ, שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף 2.10 זה.

2.10.5. התחייבות הדירקטורים כאמור בסעיף זה לעיל תעמוד בתוקף רק כל עוד הם מכהנים בתפקידם כדירקטורים בחברה.

2.11. הימנעות מדילול הון

בתקופה שתחל מתאריך תשקיף זה ותסתיים במועד הקצאתן של המניות המוצעות על-פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא הנפקה לפי תשקיף זה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף, מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"), ביחס ליחידות המוצעות על-פי תשקיף להשלמה זה.

2.12. פרטי הצעה עתידית של ניירות ערך לציבור על פי תשקיף מדף

על פי תשקיף מדף זה יכול שיוצעו לציבור, באמצעות דוחות הצעת המדף, ניירות ערך שונים לרבות מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה שאינן ניתנות להמרה, ככל שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות 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 וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי, אשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף.

בהתאם להוראות תקנה 15א לתקנות פרטי התשקיף, הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעות ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יבואו במסגרת דוח הצעת מדף על פיו יוצעו ניירות ערך כאמור לציבור (ככל שאכן יבוצעו הצעות כאמור), בהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף כאמור, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה עת, ובכפוף להוראות תקנון החברה.

2.13. מיסוי

יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בתשקיף זה. ההוראות הכלולות בתשקיף זה בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. כמו כן, ההוראות הכלולות משקפות את הוראות הדין כפי שהינן למועד התשקיף, ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה. לפיכך, ממליצה החברה לכל משקיע השוקל רכישה של ניירות הערך המוצעים, לפנות לקבלת ייעוץ מקצועי המותאם להוראות המיסוי העדכניות כפי שיהיו במועד ההצעה בפועל ולצרכיו הספציפיים של המשקיע.

בשל שינויים מהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים במשטר המס, החל במועד התשקיף, של החברה, ניירות הערך והמשקיעים בניירות ערך האמורים. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 (להלן: "תיקון 147") אשר פורסם ברשומות ביום 10 באוגוסט 2005 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2006), וביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 169 והוראת שעה), התשס"ט-2008 (להלן: "תיקון 169"), אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009) (תיקון 147 ותיקון 169, יחד להלן: "התיקון"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), הנוגעות למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום התשקיף, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום התשקיף לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011 אשר נכנס לתוקף מיום 1 בינואר 2012, לפיו בוטל מתווי הפחתות המס לחברות ויחידים, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009, ואף נקבע,

בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ול"בעל מניות מהותיים"³ ביחס לרווח הון ודיבידנד מ-25% ל-30%.

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2012, אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013, אשר כלל את תיקון 195 לפקודה (להלן: **"תיקון 195"**), במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121ב. סעיף זה עודכן במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (**"חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018"**) אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, ולאחר מכן עודכן הסעיף פעם נוספת במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 אשר פורסם ברשומות ביום 26 בדצמבר 2024 (להלן: **"תיקון 276"**). סעיף 121ב המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2025 עלתה על 721,560 ש"ח (ככלל הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בתיקון 276), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל. הוראות סעיף זה חלות על "הכנסה חייבת" כהגדרתה בסעיף 1 לפקודה וכמשמעותה בסעיף 89, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (**"חוק מיסוי מקרקעין"**), ולרבות שבח כמשמעותו בחוק מיסוי מקרקעין, ואולם לגבי מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, רק אם שווי מכירתה עולה על 5,385,285 ש"ח (בשנת 2025) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין. כמו כן, נקבע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבידנד, מדמי שכירות וממכירת זכויות במקרקעין שאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית), החל משנת המס 2025, עלתה על סך של 721,560 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% (במצטבר 5%) על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה כאמור (להלן: **"מס יסף"**).

ביום 5 באוגוסט 2013, פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (להלן: **"חוק ההסדרים"**), אשר כלל תיקונים בנושאים רבים ומגוונים בתחום המיסוי, ובמסגרתו, בין היתר, צומצמו הוראות הפטור ממס לתושבי חוץ על רווח הון במכירת מניות חברה תושבת ישראל, כך שהפטור לא יחול על מכירת מניות של חברה תושבת ישראל שעיקר שווי נכסיה הן זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין או שעיקר שווי הנכסים בהחזקתה משקפים זכויות לניצול משאבי טבע בישראל, זכות שימוש במקרקעין וזכות הנאה מפירות המקרקעין בישראל. כמו כן, נקבע שחברה אשר מחלקת דיבידנד מרווחי שיערוך כפי שיוגדרו בתקנות מס הכנסה אשר עתידות להתפרסם, תחשב כמי שמכרה בפועל את הנכסים בגינם נרשמו רווחי השערוך ורכשה אותם מחדש.

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

ביום 4 בינואר 2016 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016 אשר פורסם ברשומות ביום 5 בינואר 2016 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2016) במסגרתו הופחת שיעור מס החברות ב-1.5% משיעור של 26.5% לשיעור של 25%.

במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018 נקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות בשנים 2017 ו-2018 יעמוד על 24% ו-23%, בהתאמה. כמו כן הופחתו שיעורי המס השולי החלים על יחידים.

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

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.

לפי הדין הקיים כיום חלות על ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.13.1. רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

2.13.1.1. בהתאם לסעיף 91(ב)(1) לפקודה, רווח הון ריאלי⁴ ממכירות ניירות ערך (לרבות אגרות חוב צמודות) 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 מהותיים" בחברה-קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁵, ב-10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁶ בחברה-במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר בהתאם לסעיף 91(ב)(2) לפקודה, שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%).

2.13.1.2. שיעורי המס כאמור לעיל לעניין מכירת מניות ו/או אגרות חוב צמודות, הינם על רווח ההון הריאלי בלבד, ללא רכיב המדד. לעניין זה, יצוין, כי המונח מדד הינו בהתאם להוראות סעיף 88 לפקודה, ויחושב לפי מדד המחירים לצרכן הידוע במועד העסקה, ואולם מי שבהיותו תושב חוץ רכש נכס במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער מטבע החוץ כמדד.

4 כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
5 כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
6 כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

2.13.1.3. לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 121(1) לפקודה. יחיד כאמור יחויב במס בהתאם לשיעור המס השולי לפי סעיף 121 לפקודה (בשנת 2025 - עד 47%). בנוסף לכל האמור לעיל בעניינו של היחיד, יוטל מס יסף.

2.13.1.4. חבר בני אדם תושב ישראל יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א(א) לפקודה (בשנת 2018 ואילך – 23%).

2.13.1.5. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, ובתנאי שלא מתקיימת החזקה מהותית כהגדרתה בסעיף 9(2)(ב) לפקודה. בהתאם להוראות סעיף 129ג(א) (2) לפקודה, על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור הקבוע בסעיף 121 לפקודה (בשנת 2021 – 47%).

2.13.1.6. ככלל, תושבי חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כהגדרתם בפקודה, פטורים ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע של תושבי החוץ בישראל ובלבד שניירות הערך נרכשו לאחר שנרשמו למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות סעיף 97(ב) ו-97(ב3) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל, אפשר שיחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור ניכוי מס במקור מתאים מרשות המסים, לרבות אישור על העברת כספים לחו"ל.

2.13.1.7. בהתאם לתקנות 2(א) ו-3(ד) לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון ממכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, במכירת מניות שמקורן בכתבי אופציה שמומשו למניות, יראו כמחיר המקורי של מניות אלה (לצורך חישוב רווח ההון ממכירתן) את המחיר המקורי של כתבי האופציה ויראו כהוצאות השבחה את התשלום ששולם בעד מימוש למניות. כמו כן, לצורכי מס יראו את יום הרכישה של מניות כאמור כיום הרכישה של כתבי האופציה.

2.13.1.8. בהתאם לידוע לחברה, עמדת רשות המיסים ביחס לייחוס תמורת ההנפקה בהנפקת חבילה היא כי תמורת ההנפקה בהנפקת היחידות תיוחס למניות ולכתבי האופציה אשר הונפקו ביחידה, על פי שווים היחסי אשר יקבע בתום יום המסחר הראשון בבורסה של כל אחד מניירות הערך המוצעים.

2.13.1.9. ניכוי במקור על רווח הון מניירות ערך

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות ניכוי מתמורה**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה באמצעות חבר הבורסה, מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (בשנת 2018 ואילך - 23%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. שיעורי הניכוי כאמור יתכן ויופחתו מקום בו יומצאו אישורי ניכוי מס במקור תקפים (פטור או שיעור מופחת) שהופקו על ידי רשות המיסים בישראל ובכפוף לקיוזו הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע בתנאים מסוימים.

לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות. כמו כן, לא ינוכה מס במקור מתשלום לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין, המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על-ידם.

יצוין, כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, כמפורט לעיל, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על ידי המוכר בגין מכירה כאמור, ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

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

כמו כן, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס, כאמור לעיל.

2.13.2. קיוזו הפסדים

2.13.2.1. ככלל, הפסדי הון בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס, יותרו בקיוזו רק במקרים בהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם). הפסדים כאמור, יקוזזו כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי (רווח הון אינפלציוני חייב יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), הנובעים ממכירת כל נכס שהוא, והכל על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בישראל או מחוצה לה. הפסד הון ממכירת ניירות הערך כאמור בשנת המס, ניתן יהיה לקיוזו גם כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או

דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2018 ואילך – 23%), אם המוכר הוא חבר בני אדם, והשיעור הקבוע בסעיף 125 ב (1) או 125ג(ב) לפי העניין, אם המוכר הוא יחיד (בשנת 2025 – 25%), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור (למעט רווח אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל- 3.5). יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, שיעור המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא "בעל מניות מהותי" כהגדרתו לעיל, הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות מדיבידנד או מריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כ"בעל מניות מהותי". הפסד שלא ניתן לקזוז כאמור לעיל, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, יקוזז כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דו"ח לשנת המס בה היה ההפסד.

2.13.2.2. בכל הנוגע לקיזוז הפסדים מניירות ערך סחירים קודם לשנת 2006 קיימות מגבלות נוספות לגבי אופן הקיזוז אשר נקבעו בהוראות התחולה לסעיף 92 לפקודה לפני התיקון.

2.13.2.3. הכנסות מדיבידנד בידי יחיד, שמקורן בניירות הערך המוצעים, ניתנות לקיזוז כנגד הפסד עסקי שוטף ממקור ישראלי (שאלו היה רווח עסקי, היה נישום לפי הוראות הפקודה), בכפוף להוראות סעיף 28 לפקודה. על אף האמור לעיל, אם ביקש יחיד, לא יקוזז הפסד עסקי שוטף כנגד דיבידנד אם שיעור המס עליו אינו עולה על 25%.

2.13.2.4. בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה ובכפוף לתנאים הקבועים בסעיף, למוכר מניה אשר היה בעל מניות מהותי בחברה בעת המכירה או ביום כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה, יחול הסעיף כאמור הקובע כי על חלק מהרווחים הראויים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 94 לפקודה, בהתאם לחלקו היחסי בזכות לרווחים בחברה על-פי המניה לכלל הזכויות לרווחים בחברה,, יחול שיעור מס דיבידנד ולא השיעור הקבוע בסעיף 91 לפקודה.

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

2.13.2.6. בהתאם לתקנה 9(א) לתקנות ניכוי מתמורה, בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יקוזז החייב הפסד הון ממכירת נייר הערך בהתאם לסעיף 92 לפקודה, ובלבד שנוצר ממכירת ניירות ערך שהיו בניהולו של החייב ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם היווצרות ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

2.13.3.1. דיבידנד שמקורו במניות התאגיד, ובלבד שאינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף או מפעל טכנולוגי מועדף כהגדרתם בחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "חוק העידוד"), יהיה חייב, ככלל, במס בידי יחידים תושבי ישראל בשיעור של עשרים וחמישה (25%), למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בתאגיד במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה שלושים אחוזים (30%). בנוסף לאמור לעיל, יוטל מס יסף כמפורט לעיל.

ככלל, סעיף 126(ב) לפקודה קובע, כי בחישוב הכנסתו החייבת של חבר בני אדם (למעט חברה משפחתית וחברת בית), לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל ואשר נתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות וכן לא תכלל הכנסה שנקבע לגביה שיעור מס מיוחד. דיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל וכן דיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יהיה חייב במס חברות לפי סעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2025 - 23%). דיבידנד המתקבל בידי חברה משפחתית יחויב בשיעור של 25% למעט אם "הנישום המייצג" הינו "בעל מניות מהותי", במישרין או בעקיפין, בחברה המחלקת, שאז הדיבידנד ימוסה בשיעור של 30%. דיבידנד בידי תושב חוץ שאינו בעל מניות מהותי יהיה חייב בשיעור של 25%, דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, ימוסה בשיעור של 30% והכל כפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל (אם קיימת) שנכרתה בין מדינת ישראל ובין מדינת התושבות של תושב החוץ, וכן בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

בהתאם לסעיף 51(ג)(1) לחוק עידוד השקעות, לגבי דיבידנד שהתקבל מתוך הכנסה מוטבת, הכנסה חייבת מועדפת והכנסה טכנולוגית מועדפת, כהגדרת מונחים אלו בחוק עידוד השקעות, יחויב הדיבידנד במס בשיעור של 20% (בכפוף לתנאים נוספים כמפורט בסעיפים 51, 51 ו-51 לחוק עידוד השקעות).

דיבידנד לתושב חוץ ממפעל טכנולוגי מועדף, כהגדרתו בחוק עידוד השקעות, יהיה חייב בשיעור מס של 74%.

במסגרת תיקון 197 הוסף סעיף 100א לפקודה הקובע את אופן מיסויים של "רווחי שערור" כהגדרתם באותו סעיף. כניסתו לתוקף של הוראות סעיף 100א לפקודה מותנית בפרסום תקנות בנושא, אשר נכון למועד פרסום התשקיף, טרם הותקנו.

7 בהנחה שהחברה המחלקת מוחזקת בשיעור 90% ומעלה בידי תושבי חוץ. אחרת, יחול מס בשיעור 20%.
8 יצוין, כי בהתאם לעמדת רשות המיסים, כפי שבאה לידי ביטוי בפרשת קניון דרורים (ע"מ 44118-10-14) ובפרשת אורון אחזקות (ע"מ 38832-03-15), דיבידנד שמקורו ב"רווחי שערור" אינו זכאי לפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה.

2.13.3.2. דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד שההכנסה אינה הכנסה מעסק או משלח יד בידיו. 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 בידיהם הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" ובכפוף לתנאים אשר בסעיף 9(2) לפקודה כאמור.

2.13.3.3. בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות התאגיד, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהינו בעל מניות מהותי בתאגיד, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של 25%. לגבי יחיד או תושב חוץ שהנו בעל מניות מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של 30%. מובהר כי שיעור ניכוי המס במקור לתושב הזר יהיה כפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה עם מדינת תושבותו וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים.

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

2.13.3.5. כמו כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על פי דין, ינוכה מס במקור על פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הינו חבר בני אדם תושב ישראל. לגבי תושב חוץ שיעור ניכוי במקור יהיה בכפוף גם להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת ישראל למדינת תושבותו של המקבל וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים מראש.

2.13.3.6. החל מיום 1 בינואר 2013 ניכוי מס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

יש לציין, כי בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בשנים האחרונות, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

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

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1. הון המניות של החברה לתאריך התשקיף

לתאריך התשקיף, הון המניות הרשום של החברה הינו כמפורט להלן:

סוג המניות	הון רשום	הון מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "המניות הקודמות")	200	100

3.2. השינויים שחלו בהון המניות של החברה

3.2.1. שינויים שחלו בהון המניות הרשום של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף:

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.	סה"כ הון רשום בש"ח
מיד לפני השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ולפני הרישומים למסחר	פיצול הון המניות של החברה ביחס של 1:100 והפחתת הערך הנקוב ל-0.01 ש"ח ע.ג. למניה	20,000	200
הגדלת הון המניות הרשום		מניות 999,980,000 רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.	9,999,800
סה"כ למועד דוח זה		1,000,000,000	10,000,000

3.2.2. שינויים שחלו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד

התשקיף

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.	התמורה שנתקבלה / שתתקבל בגין המניות (אלפי ש"ח)	הון מונפק ונפרע בש"ח
מיד לפני השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ולפני הרישומים למסחר	פיצול הון המניות של החברה ביחס של 1:100 והפחתת הערך הנקוב ל-0.01 ש"ח ע.ג. למניה	10,000	-	100
הנפקת מניות הטבה		9,990,000	-	99,900
סה"כ למועד דוח זה		10,000,000	-	100,000

3.2.3. בכפוף להשלמת ההנפקה ועובר לרישום למסחר של המניות המוצעות בבורסה, תבוצענה

הפעולות הבאות: (א) פיצול הון המניות של החברה, במסגרתו תפוצל כל מניה רגילה בת 1

ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה למאה מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה; (ב)

הגדלת ההון הרשום של החברה ל-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של

החברה; (ג) הנפקת 9,990,000 מניות הטבה לבעלי המניות הקיימים בחברה עבור למועד

השלמת ההנפקה על פי התשקיף, באופן שבעל מניות המחזיק במניה רגילה אחת בת 0.01

ש"ח של החברה יקבל 999 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה (להלן:

"השינויים בהון").

3.3. המחזיקים בניירות הערך של החברה

נכון למועד זה, חברת אב-גד החזקות בע"מ (להלן: "אב-גד החזקות") מחזיקה ב-100% מהון

המניות המונפק והנפרע של החברה וזכויות ההצבעה בה והינה בעלת השליטה בחברה.

בהנחה של רכישת מלוא ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה במחיר הנקוב ליחידה, אב-

גד החזקות תחזיק מיד לאחר רישום ניירות הערך למסחר, בכ-76.92% מהון המניות המונפק

והנפרע של החברה ובכ-68.97% בדילול מלא.

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברת אב-גד החזקות הינם מר ראם רצון, מנכ"ל החברה ודירקטור בה וגלריס החזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר עמית גלר, המכהן כדירקטור באב-גד החזקות, המחזיקים נכון למועד פרסום התשקיף כ- 49.66% וכ-8.45%, בהתאמה, מהון המניות המונפק והנפרע של אב-גד החזקות ושיעור של כ- 47.04% וכ-8.01%, בהתאמה, מהון המניות המונפק והנפרע של אב-גד החזקות דילול מלא.

3.4. השקעות בהון החברה

אב-גד החזקות העמידה לרשות החברה הלוואות, מעת לעת, בהתאם לצורכי החברה.

3.4.1. בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה ולפני הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה, יתרת ההלוואות שהעמידה אב-גד החזקות לחברה בסך 15,100 אלפי ש"ח תומר לפרמיה על הון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "**המרת החוב**").

3.4.2. ככל ולא יושלם הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של החברה לא תבוצע המרת החוב והחברה לא תקצה לאב-גד החזקות מניות כאמור בסעיף 3.4.1 לעיל. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.2 בפרק 8 לתשקיף.

3.5. חסימת ניירות ערך

להלן מפורטות הנחיות הבורסה לעניין חסימה של ניירות ערך לאחר מועד רישום למסחר בבורסה, כפי שהן נכון למועד התשקיף:

3.5.1. הגדרות לעניין סעיף 3.5 זה:

"**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 עניין, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.

ב. מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.

ג. ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

למעט:

- א. מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף.
- ב. מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה

במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.

- **"עסקה או פעולה"** - לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת בין בכתב ובין בעל פה בתקופת החסימה של ניירות הערך 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.

3.5.2. חסימה

בהתאם להנחיות הבורסה, יחולו ההוראות הבאות על כל המחזיקים במניות החברה בתאריך התשקיף:

3.5.2.1. על בעל עניין בחברה במועד הרישום למסחר, למעט מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף זה, יחולו תנאי החסימה הבאים:

א. בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (להלן בסעיף 3.5.2.1 זה: **"המניות החסומות"**).

ב. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש השמונה עשר שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל עניין אשר מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות, בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מידי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.

ג. בתום שמונה עשר חודשים לאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.5.3. ביצוע עסקאות או פעולות

למרות האמור בסעיף 3.5.2 לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

- 3.5.3.1. ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.
- 3.5.3.2. החל מתום שישה חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כמפורט בסעיף זה לעיל.
- 3.5.3.3. 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.
- 3.5.3.4. ניתן להשתמש במניות החסומות כמשכון, ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה שנקבעה בהנחיות הבורסה.

3.5.3.5. 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, כמפורט לעיל.

3.5.3.6. ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות חסומות בהתקיים התנאים הבאים:

(1) במקום המניות מושא העסקה או הפעולה ייחסמו מניות אחרות המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות;

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

3.5.3.7. נחסמו מניות כאמור בפסקאות 3.5.3.5 או 3.5.3.6, על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד תום תקופת החסימה.

3.5.3.8. לעניין סעיפים 3.5.3.5 ו-3.5.3.6 לעיל:

"מחזיק במניות חסומות" – בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לאו.

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

3.5.3.9. מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות, לשם השאלתן לחתם לצורך הקצאת יתר בהצעה לא אחידה, כקבוע בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, וזאת לתקופה של עד שלושים (30) ימים לאחר תאריך פרסום התשקיף.

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

3.5.4. הוראות כלליות

3.5.4.1. במשך תקופת החסימה, מניות חסומות תופקדנה בידי הנאמן, עו"ד ארז רוזנבוך (להלן: **"הנאמן למניות החסומות"**), אשר אושר על ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994. ביקשה החברה להחליף את הנאמן לאחר פרסום התשקיף, תפרסם על כך הודעה לציבור עם פרטים אודות הנאמן החדש, ובלבד שהינו עומד בתנאים שבסעיף 6א לפרק ד' להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה.

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

3.5.4.3. נחסמו מניות על פי הוראות סעיף 3.5 זה, תחול החסימה על מניות הטבה שחולקו בגין, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.

3.5.4.4. נחסמו מניות על פי הוראות סעיף 3.5 זה, והוצעו בגין מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת הדרכים שלהלן:

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

(2) 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.

3.5.4.5. הוראות סעיף 3.5 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.

3.5.5. להלן ריכוז ניירות הערך של החברה למועד התשקיף עליהם תחול חסימה עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה, מכוח תקנון הבורסה:

שם המחזיק	סוג נייר ערך	כמות	סעיף המתייחס לחסימה
אב-גד החזקות בע"מ	מניה רגילה	10,000,000	3.5.2.1

המניות החסומות כמפורט לעיל הרשומות בספרי התאגיד על שם החברה לרישומים תופקדנה בידי הנאמן למניות החסומות במשך תקופת החסימה ותוחזקנה אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן למניות החסומות, כאשר רק לנאמן למניות החסומות זכות חתימה בפקדון.

פרק 4- הזכויות הנלוות למניות החברה^{2,1}

הוראות בתקנון החברה המתייחסות לזכויות הנלוות למניות החברה

כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה, כל האמור בתקנון החברה ובפרק 4 זה לתשקיף יהיה כפוף להוראות הדין לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, סעיף 46ב לחוק ניירות ערך; והוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו והוראות והנחיות מסלקת הבורסה כפי שתהיינה מעת לעת; כל מניות החברה תהיינה מונפקות ונפרעות במלואן. להלן יובא תיאור תמציתי של הזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה על פי תקנון החברה. מובהר כי התיאור המובא בפרק זה הינו תמציתי ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה לבין הוראות שאינן ניתנות להתנאה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, ו/או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, תגברנה ההוראות האמורות על הוראות תקנון החברה. נכון למועד פרסום התשקיף, לא קיימת סתירה כאמור.

4.1. הון המניות הרשום

הון המניות הרשום של החברה הוא 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "המניות");

כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה:

(1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;

(2) זכות להשתתף בחלוקת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, בין במזומן ובין במניות הטבה, בחלוקת נכסים או בכל חלוקה אחרת וזכות לקבלת מניות הטבה, באופן יחסי לכמות המניות המוחזקות על ידו;

(3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה באופן יחסי לכמות המניות המוחזקות על ידו.

4.2. חלוקה

החלטת החברה על חלוקה תתקבל בדירקטוריון החברה ובכפוף למגבלות על פי דין.

¹ למען הסר ספק יודגש כי הזכויות הנלוות למניות החברה כפופות להוראות הדין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, סעיף 46ב לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

² ביום 27 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ועובר לרישום למסחר של מניות החברה בבורסה תקנון החברה יוחלף אוטומטית לתקנון המתואר להלן.

4.3. השתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה³

כפוף לכל זכויות מיוחדות או מוגבלות המוענקות למניות כלשהן, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לסכום ההון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות, וזאת מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.

4.3.1. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד.

4.3.2. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עיכבון ו/או שעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורות בגינם יש לחברה עיכבון ו/או שעבוד.

4.3.3. העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה ההעברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.

4.3.4. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.

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

4.3.6. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן היחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום, דרישות מיסוי וכדומה.

4.3.7. הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע ייעודן של קרנות אלה.

4.4. פירוק החברה

במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון החברה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות:

(1) המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן: "**הנכסים העודפים**") ;

³ יצוין כי, כל חלוקת דיבידנד ומניות הטבה תהיה כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה והוראותיה כפי שיהיו מעת לעת.

- (2) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו-רטה להחזקותיהם במניות החברה;
- (3) באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון;
- (4) החלטה על פירוק החברה מרצון תהיה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד⁴ כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה של לפחות 50% מבעלי המניות בחברה.

4.5. ניירות ערך בני פדיון⁵

- 4.5.1. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון החברה בדבר הנפקת ניירות ערך, החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, ובלבד שיינתן אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בכל מקרה בו נדרש אישורה על פי דין.
- 4.5.2. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.
- 4.5.3. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

4.6. אסיפות כלליות

- 4.6.1. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.
- 4.6.2. סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן:
- (א) דיון בדוח התקופתי של החברה, הכולל בין היתר את הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ואת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;
- (ב) מינוי ומינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה, בכפוף להוראות סעיף 88 לתקנון החברה;
- (ג) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון;
- (ד) נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית.
- 4.6.3. כל אימת שימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, אשר תזומן על פי הודעה באופן ומועד בהתאם להוראות תקנון החברה ובכפוף להוראות החוק.

⁴ "רוב מיוחד" – רוב של 75% לפחות מקולות בעלי המניות המשתתפים והמצביעים באסיפה הכללית.

⁵ בהתאם להוראות סעיף 312 ו-313 לחוק החברות רשאית חברה לכלול בתקנונה הוראה המתירה לה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון. מובהר כי כל עוד החברה הינה חברה ציבורית, החברה לא תוכל להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון.

כמו כן, תכונסנה אסיפות מיוחדות על פי דרישה כאמור של שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים באותו מועד או לפי דרישה של בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

4.6.4. נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 4.6.3 להלן, ובלבד שמועד כינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום ההודעה אלא אם חל עליה סימן ז' לחוק החברות, והכל בכפוף להוראות החוק.

4.6.5. לא יזמן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בסעיף 4.6.3 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.

4.6.6. (א) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון ויכללו בו גם נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 4.6.3 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף קטן (ב) להלן;

(ב) בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית, בכפוף להוראות חוק החברות;

(ג) בקשה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל תוגש לחברה בכתב עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה הכללית שחלה עליה תקנה 2(א) לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ועד שלושה (3) ימים לאחר זימון אסיפה אחרת, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין.

4.6.7. (א) הודעה על כינוס אסיפה כללית תפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית או באתר האינטרנט של החברה, במועד קבוע בחוק והכל בכפוף להוראות החוק, והחברה לא תמסור כל הודעה נוספת לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה, אלא אם נדרש הדבר על פי דין;

(ב) בהודעה על כינוס האסיפה הכללית יצינו סוג האסיפה והפרטים הנדרשים על פי דין, לרבות הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סימן ז' לחוק החברות.

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

4.6.9. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה או פגם אחר הנובע מאי-קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון החברה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או

ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

זכויות הצבעה 4.7.

4.7.1 בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.

4.7.2 החברה תקבע מועד קובע לצורך הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, בהתאם להוראות הדין.

4.7.3 בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסיהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא כוח.

4.7.4 בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה 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.

4.7.5 בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן וכן בכתב הצבעה לפי הוראות סימן ז' לחוק החברות ובהתאם להוראות תקנון החברה בסעיף 86 להלן.

4.7.6 כמו כן, יוכל בעל מניות כאמור בסעיף 177(1) לחוק חברות, להצביע באמצעות כתב הצבעה שיועבר לחברה במערכת הצבעה אלקטרונית לפי סימן ב' לפרק ז' לחוק ניירות ערך, והכל בכפוף להוראות החוק.

4.7.7 תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.

מובהר כי האמור בסעיפים 4.7.9 עד 4.7.12 להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.

4.7.8 כל מסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "**כתב מינוי**") יערך בכתב ויחתם על ידי הממנה או על ידי באי כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא כוחו המוסמך.

4.7.9 כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב ראש

האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.

4.7.10. בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא כוח אחד, כפוף להוראות להלן:

(א) כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגין הוא ניתן וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית;

(ב) עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על ידיו;

(ג) מונה רק בא כוח על ידי בעל מניות וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגין הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות שבידי בעל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות פחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידיו, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

4.7.11. כתב המינוי לאסיפה כללית יערך וימולא בצורה שנקבעה בתקנון או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון או אדם אחר שהוסמך על ידי החברה במקומו.

4.7.12. הצבעה בהתאם לכתב מינוי יהיה לה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול כתב המינוי או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על ידי יושב ראש האסיפה לפני ההצבעה.

4.8. דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות

4.8.1. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון החברה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה.

4.8.2. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמן נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק

ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

4.8.3 בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה יהיה יו"ר הדירקטוריון ובהיעדרו ייבחר יו"ר האסיפה מבין חברי דירקטוריון החברה שיהיו נוכחים באסיפה או נושא משרה בחברה שיהיה נוכח באסיפה ושהדירקטוריון הסמיכו לכך. לא נכח נציג מהגורמים הנ"ל באסיפה, ייבחר יו"ר האסיפה על ידי בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה ברוב רגיל. בחירת יו"ר האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי אדם שימונה לצורך כך על ידי הדירקטוריון (להלן: "**נציג החברה**") או על ידי בעל מניות שנציג החברה הסמיך לעניין זה.

4.8.4 יושב ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת ההחלטה בנושא שפורט בסדר היום, מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותן כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל או שלא התקבלה לגביהם החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחיה.

4.8.5 כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.

4.8.6 החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון החברה.

4.8.7 נוסף על ההחלטות שהסמכות לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון החברה ו/או בחוק החברות, החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית ברוב רגיל:

(א) שינוי תקנון החברה ;

(ב) הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות ;

(ג) מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו ;

(ד) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם ;

(ה) אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית ;

(ו) הגדלת הון המניות הרשום, הפחתתו וביטולו ;

(ז) מיזוג (אלא אם מדובר בעסקה הטעונה אישור לפי סעיף 275(א) לחוק החברות) ;

4.8.8 הכרזת יושב ראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.

4.8.9 הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון וכפוף להוראות חוק החברות

ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה :

- (א) מינוי דירקטורים ופיטוריהם ;
- (ב) אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות ;
- (ג) אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות ;
- (ד) הסמכת יושב ראש הדירקטוריון או קרובו למלא את תפקיד המנהל הכללי או להפעיל את סמכויותיו והסמכת המנהל הכללי או קרובו למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון או להפעיל את סמכויותיו, לפי סעיף 121(ג) לחוק החברות ;
- (ה) אישור לפי סעיפים 267א ו-350 לחוק החברות ;
- (ו) נושאים שקבע השר בתקנות שהותקנו או שיותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות.

4.9. העברת מניות והסבתן

- 4.9.1. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה⁶, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה יהיה בנוסח מקובל על החברה וייחתם בחתימת יד בלבד על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט בתקנון.
- כתב ההעברה של מניה ייערך וימולא בצורה הקבועה בתקנון החברה או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון או מי שהחברה הסמיכה לכך.
- 4.9.2. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך אותו זמן אשר ייראה בעיני הדירקטוריון, ובלבד שלא יעלה על שלושים (30) יום בכל שנה. החברה תודיע לבעלי המניות על סגירת מרשם בעלי המניות בהתאם לקבוע בתקנון החברה לעניין מסירת הודעות לבעלי המניות.
- 4.9.3. (א) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשם, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה ;
- (ב) ההחברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, אשר ייקבע על ידי דירקטוריון החברה.

⁶ לעניין התחייבות החברה לרשום את כל מניותיה הקיימות והמוצעות על שם החברה לרישומים ראו סעיף 2.3.1 בפרק 2 לעיל.

- 4.9.4. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עזבונו או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהיתה רשומה על שם הנפטר.
- 4.9.5. נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנותר בחיים או בשותפים הנותרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף בנייר הערך מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.
- 4.9.6. כל אדם שיעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון החברה, להעביר את אותן מניות.
- 4.9.7. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.
- 4.9.8. כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון החברה, להעביר אותן מניות.
- 4.9.9. כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחייבים.

4.10. שינוי ההון⁷

- 4.10.1. החברה רשאית מזמן לזמן, על פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.
- 4.10.2. אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, תחולנה על המניות החדשות הוראות תקנון החברה.
- 4.10.3. על פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה:
- (א) לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

⁷ בהתאם לסעיף 46 לחוק ניירות ערך, יובהר כי כל עוד ניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה, החברה לא תוכל להנפיק מניות בסוגים שונים.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר, ובין השאר, להוציא תעודות של שברי מניות או תעודות על שמם של מספר בעלי מניות שתכלולנה את שברי המניות המגיעים להם.

מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברים, יהיה הדירקטוריון רשאי, באישור האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל:

(1) למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן על שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרם והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים; או –

(2) להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותיר לגביו שבר, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תיחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד; או –

(3) לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת;

במקרה שפעולה לפי פסקאות (2) או (3) לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות אזי פירעון ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא יחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה;

(ב) לחלק על ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק;

(ג) לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות;

(ד) להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תירשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו בהון המונפק של החברה;

(ה) לאחד את הון המניות שלה, כולו או מקצתו, לסוג מניות אחד ובכלל זה רשאית החברה להחליט על פיצוי בעלי מניות בחברה, כולם או מקצתם, בגין איחוד ההון, בדרך של הקצאת מניות הטבה לאותם בעלי מניות;

(ו) להפחית את ערכן הנקוב של מניות החברה ובמקרה זה האמור בס"ק (ד) לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

4.11. מניות⁸

4.11.1. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימות של החברה, יכולה החברה להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב של בעלי המניות.

4.11.2. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה הכללית, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות-היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה כללית ברוב רגיל של בעלי המניות מן הסוג הזה.

4.11.3. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוצאו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות. ההוראות שבסעיפים אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג כנ"ל.

4.11.4. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצות עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

4.11.5. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונם.

4.11.6. אם על פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פירעונו על ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות באותה עת או על ידי אפוטרופוסיו.

⁸ בהתאם לסעיף 46 לחוק ניירות ערך, יובהר כי כל עוד ניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה, החברה לא תוכל להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב של בעלי המניות.

בנוסף, יובהר כי כל עוד ניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה, אזי, לא תוכל החברה, בהחלטה שתתקבל ברגיל באסיפה הכללית, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות-היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, אלא באישור הבורסה.

4.11.7. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק אגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק אגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באגרות חוב או בסטוק אגרות חוב של החברה.

4.12. תעודת מניה; שטר מניה⁹

4.12.1. כפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות החברה תשא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימתם של המוסמכים לכך מטעם החברה, כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.

4.12.2. כל בעל מניה רשום (לרבות החברה לרישומים) זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות על שמו, או אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), כמה תעודות מניה, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו; כל תעודת מניה תציין את כמות המניות שבגין היא הוצאה ואת מספריהן הסידוריים של המניות, ערכן הנקוב של המניות והכל בכפוף להוראות חוק החברות ותקנון הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת.

4.12.3. תעודת מניה הרשומה על שמותיהם של שני בני אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, מבין שמות הבעלים המשותפים, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.

4.12.4. (א) החברה רשאית למסור שטר מניה בגין מניות שתמורתן המלאה שולמה לחברה, אשר יקנה למחזיק בו את הזכויות למניות הנקובות בו ואת הזכות להעברתו במסירת המניה, והוראות תקנון זה בדבר העברה של מניות לא יחולו על מניות הנקובות בשטר מניה כזה;

(ב) בעל מניה האוחז כדין בשטר מניה זכאי להחזירו לחברה לשם ביטולו והפיכתו למניה רשומה על שם; וזכאי, תמורת אגרה שיקבע הדירקטוריון, כי שמו יירשם במרשם בעלי המניות בגין המניות הנקובות בשטר המניה, וכי תוצא לו תעודת מניה על שם;

(ג) בעל שטר מניה רשאי להפקיד את שטר המניה במשרד, וכל עוד הוא מופקד שם תהיה למפקיד הזכות לדרוש כינוס אסיפה של החברה, בהתאם וכפוף להוראות חוק החברות ותקנון החברה, להיות נוכח בה, להצביע ולהשתמש בשאר הזכויות של בעל מניות בכל אסיפה המתכנסת על פי דרישתו כאמור כעבור 48 שעות לאחר ההפקדה, כאילו היה שמו רשום במרשם בעלי המניות כבעלים של המניות הכלולות בשטר המניה. לא יוכר כמפקיד המניה אלא אדם אחד, והחברה חייבת להחזיר את שטר המניה למפקיד אם ביקש זאת בכתב יומיים מראש לפחות.

⁹ יובהר כי כל עוד מניות החברה (לרבות מניות אשר תנבענה כתוצאה ממימוש ניירות ערך המירים) רשומות למסחר בבורסה, מניות החברה הנ"ל יירשמו על שם החברה לרישומים.

לא הופקד שטר המניה כאמור, לא תהיינה למחזיק בו הזכויות המפורטות בתקנת משנה (ג) זו, ותהיינה לו, כפוף להוראות תקנון החברה, כל יתר הזכויות הנתונות לבעל מניות בחברה.

4.12.5. אם תעודת מניה או שטר מניה יאבדו או יושחתו או נפגמו, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה או שטר מניה חדשים במקומם, ובלבד שתעודת המניה או שטר המניה לא בוטלו על ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה או שטר המניה אבדו או הושמדו, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון, בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות סעיפים 4.12.1 עד 4.12.4 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

הודעות 4.13

4.13.1. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף 4.6.6 לעיל.

4.13.2. (א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לסעיף 4.6.6 לעיל, תימסרנה לידיו של בעל המניות או תישלחנה אליו על פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת - אם נשלחה לכתובת בישראל בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל - תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה. נשלחה הודעה באמצעות דואר אלקטרוני, תיחשב ההודעה כנמסרת תוך יום עסקים אחד לאחר משלוח;

(ב) החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על שם ובין אם הם מחזיקים מניות למוכ"ז, על ידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית כאמור בסעיף 4.6.6 לעיל, ותאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

הוראות ס"ק (א) לא תחולנה מקום בו החברה בחרה ליתן הודעה כאמור בס"ק (ב) זה, למעט אם חלה חובה מפורשת מכח הדין לפרסם הודעה בדרך אחרת; (ג) אין באמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל כדי להטיל כל חובה על החברה ליתן הודעה למי שלא המציא לחברה כתובת בישראל.

4.13.3. בכל אחד מהמקרים הבאים ייחשב בעל מניות כמי שלא המציא לחברה כתובת:

(א) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה לא קיבלה תשובה תוך שלושים (30) יום ממועד משלוח ההודעה;

(ב) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום, ורשות הדואר - אגב החזרת המכתב או בלא לעשות כן - הודיעה לחברה כי אין הוא ידוע בכתובת האמורה או מכל סיבה דומה אחרת.

4.13.4. לשותפים במניה יכולה החברה ליתן הודעה בשולחה הודעה לשותף ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות לגבי אותה מניה.

4.13.5. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון החברה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגל או פירוק של אותו בעל מניות (בין אם החברה

ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח ומסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות.

4.14. הסדרים בתקנון החברה בהתאם להוראות חוק החברות

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה לפי סעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף, ככל ונקבעו הסדרים כאמור:

4.14.1. שינוי תקנון – למעט אם נאמר במפורש אחרת בתקנון החברה, החברה רשאית לשנות אלו מהוראות תקנון החברה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית.

סעיף זה יהיה ניתן לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד, כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 50% ממניות החברה (סעיף 164 לתקנון החברה).

4.14.2. העברת סמכויות בין אורגנים – בנוסף לאמור בסעיף 4.6.7 לעיל יחולו ההוראות הבאות:

(א) הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין (סעיף 97 לתקנון החברה);

(ב) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים (סעיף 98(א) לתקנון החברה);

(ג) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו (סעיף 98(ב) לתקנון החברה);

(ד) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעיל במקומו (סעיף 98(ג) לתקנון החברה);

(ה) המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו. האישור יכול שיהיה כללי ומראש ויכול שיהיה לעניין מסוים (סעיף 116 לתקנון החברה).

4.14.3. מינוי דירקטורים ותקופת כהונה – לעניין הזכות למינוי דירקטורים ראו סעיף 7.4.1 בפרק 7 לתשקיף זה.

4.14.4. רוב באסיפה כללית – כאמור בסעיף 4.8.6 לעיל.

4.14.5. הצבעה בדירקטוריון – החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. לא יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף או קול מכריע (סעיף 105 לתקנון החברה).

4.14.6. הסמכה למתן פטור – בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לפטור, מראש ו/או בדיעבד, 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, כמשמעותה בחוק החברות. הזכאות לפטור כאמור, 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 ו/או זכויות אחרות, במישרין או בעקיפין, ו/או שלחברה עניין כלשהו בו (סעיף 154 לתקנון החברה).

4.14.7. חלוקה – כאמור בסעיף 4.2 לעיל.

4.14.8. מיזוג – אישור מיזוג טעון רוב קולות בעלי המניות, בכפוף להוראות חוק החברות (סעיף 141 לתקנון החברה).

נספח 4 – תקנון התאגדות

אב- גז כנרת בע"מ¹

<u>הסעיף</u>		<u>עמוד</u>
1-7	פרשנות	2-3
8	שם החברה	3
9	מטרות החברה	3
10	תכלית החברה	4
11	הון המניות הרשום	4
12	אחריות בעלי מניות	4
13	חברה ציבורית	4
14-20	מניות	4-5
21-25	תעודת מניה ; שטר מניה	5-6
26-31	דרישות תשלום	6-7
32-42	חילוט ושעבוד מניות	7-8
43-51	העברת מניות ומסירתן	8-10
52-54	ניירות ערך בני פדיון	10
55-57	שינוי ההון	10-11
58-65	אסיפות כלליות	11-12
66-77	זכויות הצבעה	13-14
78-86	דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות	14-16
87-95	הדירקטוריון	16-17
96-98	סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו	18
99-110	ישיבות הדירקטוריון	18-19
111-114	ועדות הדירקטוריון	20
115-117	המנהל הכללי	20-21
118-119	נושאי משרה	21
120-123	המבקר הפנימי	21
124-127	רואה החשבון המבקר	21
128-131	תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות	22
132	חלוקה	22
133-140	דיבידנד ומניות הטבה	22-23
141	מיזוג	23
142-144	פרוטוקולים	23
145-147	מרשם בעלי המניות	23
148-152	הודעות	23-24
153	פירוק החברה	24-25
154-162	פטור, ביטוח ושיפוי	25-27
163	חיוב החברה	27
164	שינוי תקנון	27

¹ ביום 27 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור (IPO) ועובר לרישום למסחר של מניות החברה בבורסה תחליף החברה את תקנונה לתקנון המתואר להלן.

פרשנות

1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, משמעותם של המילים והביטויים הבאים הינו כדלקמן:
 - **"אדם"** - לרבות תאגיד (אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה);
 - **"החברה"** - אב-גד כנרת בע"מ או כל שם אחר אשר יהא שמה במקרה שתחליף או תשנה את שמה;
 - **"בעל מניות"** - מי שהוא בעל מניות רשום ו/או בעל מניות שאינו רשום. היה וקיים מועד קובע, כהגדרתו בסעיף 182 לחוק החברות, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע.
 - **"בעל מניות רשום"** - בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה;
 - **"בעל מניות שאינו רשום"** - בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים;
 - **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל אביב-בע"מ;
 - **"הדירקטוריון"** - הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה;
 - **"החברה לרישומים"** - כל חברה לרישומים מוכרת אשר עמה תתקשר החברה;
 - **"דירקטור"** - חבר בדירקטוריון של החברה ומי שמשמש בפועל כדירקטור יהא כינויו אשר יהא;
 - **"חוק החברות"** - חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו;
 - **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו;
 - **"החוק"** - חוק החברות, חוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחם, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה;
 - **"הליך אכיפה מנהלית"** - הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספים בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, וכן הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות, הליך לפי חוק הגברת האכיפה בשוק ההון (תיקוני חקיקה), תשע"א-2011, לפי סעיף 50טז(ב)(2) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, ולפי סעיף 363ג' לחוק החברות, וכל הליך אדמיניסטרטיבי בו ניתן לבטח ע"פ דין את הוצאות ההליך; וככל שחוק כאמור מחייב הוספת תניה המתירה שיפוי וביטוח כאמור בתקנון זה, תניה זו תחשב כלולה בתקנון זה;

- **"המרשם"** - מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל - כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה;

- **"המשרד"** - המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר ישתנה מעת לעת כפי שיקבע דירקטוריון החברה;

"ועדת האכיפה"

- **"המנהלית"** - ועדה שמונתה לפי סעיף 52(א) לחוק ניירות ערך;

- **"כתב"** - דפוס, ליטוגרפיה, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, וכל צורה אחרת של יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין.

- **"ניירות ערך"** - לרבות, מניות, אגרות חוב, שטרי הון, תעודות ומסמכים אחרים המקנים זכות למכור, להמיר או למכור לשכאלה;

- **"רוב מיוחד"** - רוב של 75% לפחות מקולות בעלי המניות המשתתפים והמצביעים באסיפה הכללית;

"התקנון" או

- **"תקנון זה"** - תקנון החברה כניסוחו כאן או כפי שישונה מעת לעת;

2. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

3. פרט לאמור בסעיף זה, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון המשמעות הנודעת להם בחוק החברות אלא אם יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.

4. הוראות שניתן להתנות עליהן תחולנה על החברה אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה ובכל סתירה בין הוראות חוק החברות האמורות ותקנון זה תחולנה הוראות תקנון זה.

5. הפנה תקנון זה להוראה בחוק החברות והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו את ההוראה האמורה כבת תוקף וכאילו היתה חלק מהתקנון, אלא אם כן אסור הדבר על פי דין.

6. כל האמור בלשון יחיד אף הרבים במשמע וכן להיפך, כל אמור במין זכר אף במין נקבה במשמע וכן להיפך.

7. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל.

שם החברה

8. שם החברה הוא כדלקמן:

בעברית: **אב- גד כנרת בע"מ**

מטרות החברה

9. החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תכלית החברה

10. תכלית החברה היא לפעול על-פי שיקולים עסקיים להשאת רווחיה, ואולם, החברה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים כאמור לעיל, וזאת על-פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

הון המניות הרשום

11. (א) הון המניות הרשום של החברה הוא 1,000,000,000 מניות רגילות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "המניות");

(ב) כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה:

(1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין

כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;

(2) זכות להשתתף בחלוקת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, בין במזומן ובין במניות

הטבה, בחלוקת נכסים או בכל חלוקה אחרת וזכות לקבלת מניות הטבה, באופן יחסי לכמות המניות המוחזקות על ידו;

(3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה באופן יחסי לכמות המניות המוחזקות על ידו.

אחריות בעלי המניות

12. אחריותם של בעלי המניות מוגבלת, כמפורט בחוק החברות. לעניין זה, כל בעל מניות אחראי לפירעון הערך הנקוב של מניותיו בלבד. הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב, תהא אחריותו של כל בעל מניות מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת בגין כל מניה שהוקצתה לו כאמור.

חברה ציבורית

13. בכפוף להוראות חוק החברות, וכל עוד ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה או כל עוד ניירות הערך של החברה שהוצעו לציבור מוחזקים על ידו, תהא החברה חברה ציבורית.

מניות

14. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימות של החברה, יכולה החברה להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב של בעלי המניות.

15. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה הכללית, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות-היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות

הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה כללית ברוב רגיל של בעלי המניות מן הסוג הזה.

16. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוצאו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות. ההוראות שבסעיפים אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג כנ"ל.

17. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצותן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

18. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונם.

19. אם על פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פירעונו על ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות באותה עת או על ידי אפוטרופוסיו.

20. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק אגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק אגרות חוב של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באגרות חוב או בסטוק אגרות חוב של החברה.

תעודת מניה ; שטר מניה

21. כפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות החברה תשא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימתם של המוסמכים לכך מטעם החברה, כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.

22. כל בעל מניה רשום (לרבות החברה לרישומים) זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות על שמו, או אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), כמה תעודות מניה, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו; כל תעודת מניה תציין את כמות המניות שבגינן היא הוצאה ואת מספריהן הסידוריים של המניות, ערכן הנקוב של המניות והכל בכפוף להוראות חוק החברות ותקנון הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת.¹

¹ לעניין זה יובהר כי, נכון למועד אישור תקנון זה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, חוקי העזר של מסלקת הבורסה מחייבים כי כל עוד החברה הינה חברה ציבורית מניותיה תירשמנה על שם החברה לרישומים בלבד.

23. תעודת מניה הרשומה על שמותיהם של שני בני אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, מבין שמות הבעלים המשותפים, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למסרה לבעלים רשום אחר.
24. (א) החברה רשאית למסור שטר מניה בגין מניות שתמורתן המלאה שולמה לחברה, אשר יקנה למחזיק בו את הזכויות למניות הנקובות בו ואת הזכות להעברתו במסירת המניה, והוראות תקנון זה בדבר העברה של מניות לא יחולו על מניות הנקובות בשטר מניה כזה;
- (ב) בעל מניה האוחז כדין בשטר מניה זכאי להחזירו לחברה לשם ביטולו והפיכתו למניה רשומה על שם; וזכאי, תמורת אגרה שיקבע הדירקטוריון, כי שמו יירשם במרשם בעלי המניות בגין המניות הנקובות בשטר המניה, וכי תוצא לו תעודת מניה על שם;
- (ג) בעל שטר מניה רשאי להפקיד את שטר המניה במשרד, וכל עוד הוא מופקד שם תהיה למפקיד הזכות לדרוש כינוס אסיפה של החברה, בהתאם וכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, להיות נוכח בה, להצביע ולהשתמש בשאר הזכויות של בעל מניות בכל אסיפה המתכנסת על פי דרישתו כאמור כעבור 48 שעות לאחר ההפקדה, כאילו היה שמו רשום במרשם בעלי המניות כבעלים של המניות הכלולות בשטר המניה. לא יוכר כמפקיד המניה אלא אדם אחד, והחברה חייבת להחזיר את שטר המניה למפקיד אם ביקש זאת בכתב יומיים מראש לפחות.
- לא הופקד שטר המניה כאמור, לא תהיינה למחזיק בו הזכויות המפורטות בתקנת משנה (ג) זו, ותהיינה לו, כפוף להוראות תקנון זה, כל יתר הזכויות הנתונות לבעל מניות בחברה.
25. אם תעודת מניה או שטר מניה יאבדו או יושחתו או נפגמו, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה או שטר מניה חדשים במקומם, ובלבד שתעודת המניה או שטר המניה לא בוטלו על ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה או שטר המניה אבדו או הושמדו, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון, בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות סעיפים 21 עד 24 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

דרישות תשלום

26. הדירקטוריון יוכל, מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו, להגיש לבעלי מניות דרישות לתשלום כל הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מבעלי המניות, ואשר על פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרעם בזמנים קבועים, ועל כל בעל מניות לשלם לחברה את סכום הדרישה שהוגשה לו, בזמן ובמקום כפי שנקבעו על ידי הדירקטוריון. דרישת תשלום יכולה להיות על ידי חלוקת התשלום לשיעורים. מועד דרישת התשלום יהיה מועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר דרישת התשלום.
27. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום לפחות שבה יצוין שיעור התשלום, ומקום תשלומו. על אף האמור לעיל, לפני זמן הפירעון של דרישת תשלום כזו הדירקטוריון רשאי, על ידי הודעה בכתב לבעלי המניות, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פירעונה, ובלבד שהחלטה כאמור נתקבלה לפני זמן הפירעון של דרישת התשלום.
28. בעלים משותפים במניה יהיו אחראים יחד לתשלום כל שיעורי התשלום ודרישות התשלום המגיעים בגין מניה כזו.

29. אם על פי תנאי ההקצאה של כל מניה או באופן אחר צריך לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו היתה זו דרישת תשלום שהוגשה כדין על ידי הדירקטוריון ואשר עליה נמסרה הודעה כדין, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנון זה בנוגע לדרישות תשלום.
30. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פירעונו או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו באותה עת בעל המניה אשר בגינה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנזכר לעיל, בשיעור שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור המותר אותה עת על פי חוק, למן היום שנקבע לתשלומו עד היום בו ייפרע למעשה, ואולם רשאי הדירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.
31. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מבעל מניות הרוצה להקדים כספים שטרם נדרשו או שזמן פירעונם טרם הגיע ושרם סולקו על חשבון מניותיו, או חלק מהן. הדירקטוריון רשאי לשלם לבעל המניות על הכספים שהוקדמו באופן הנזכר לעיל, או על מקצתם, ריבית עד היום שבו היו הכספים צריכים להיפרע אלמלא הוקדמו, לפי שיעור שיוסכם עליו בין הדירקטוריון לבין בעל המניות.

חילוט ושעבוד מניות

32. לא שילם בעל מניה את התמורה שהתחייב לה, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו, אם הוצאה דרישת תשלום ואם לאו, יוכל הדירקטוריון בכל עת למסור הודעה לאותו בעל מניות ולדרוש ממנו שישלם את הסכום שטרם שולם, בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי סילוק כזה.
33. ההודעה תקבע יום, שיהיה לפחות ארבעה עשר (14) יום אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום או השיעור הנזכר לעיל, בצירוף הריבית וההוצאות כנזכר לעיל. ההודעה תציין, כי במקרה של אי תשלום בתאריך הקבוע ובמקום שצוין באותה הודעה, עלולה החברה לחלט את המניות אשר בגינן נעשתה דרישת התשלום או הגיע מועד שיעור התשלום.
34. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור התשלום הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, יוכל הדירקטוריון על פי החלטה בנדון, לחלט את המניות שבגינן ניתנה הודעה כאמור. חילוט כזה יכלול את כל הדיבידנדים שהוכרזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט.
35. כל מניה שחולטה כך תיחשב קניינה של החברה, והדירקטוריון יהיה רשאי, בהתחשב בהוראות תקנון זה, למכרה, להקצותה מחדש או להעבירה באופן אחר כפי שיראה לנכון, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
36. מניות שחולטו וטרם נמכרו תהיינה מניות רדומות, והן לא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הינן בבעלות החברה.
37. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה כנ"ל לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.
- (א) כל בעל מניות שמניותיו חולטו יחדל להיות הבעלים של המניות שחולטו כאמור, אולם הוא ימשיך לחוב לחברה את כל דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון מניות אלו או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים למן יום

החילוט ועד יום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר אותה עת לפי חוק, אלא אם נמכרו המניות שחולטו והחברה קיבלה את מלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה;

(ב) עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו כאמור, זכאי בעל המניות להשבת התמורה החלקית שנתן עבורן, אם היתה כזו, כפוף להוראות ההסכם שעל פיו הוקצו לו המניות, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.

38. הוראות תקנון זה בדבר חילוט מניות תחולנה גם על מקרים של אי-תשלום סכום ידוע שלפי תנאי הקצאת המניה מגיע זמן פירעונו במועד קבוע, כאילו היה סכום זה עומד להיפרע בתוקף דרישת תשלום שנמסרה והודיעו על אודותיה.

39. לחברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות הרשומות על שמו של כל בעל מניות, פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על ההכנסה ממכירתן לסילוק חובותיו והתחייבויותיו של אותו בעל מניות לחברה, בין בעצמו או יחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה, ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שבייחוד על כל מניה. כמובא בסעיף 135 להלן, לחברה תהיה זכות לעיכבון ולשעבוד על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מזמן לזמן על המניות האלו. אלא אם הוחלט אחרת, הרישום על ידי החברה של העברת מניות ייחשב כויתור מצד החברה על השעבוד או העיכבון (אם יהיו) של המניות.

40. כדי לממש את השעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר ייראה לו, לפי שיקול דעתו; אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בסעיף 33 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפנייה עקב מותו או עקב פשיטת רגלו או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי יש בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבעה עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.

41. ההכנסה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות סעיף 37(ב) לעיל בשינויים המחויבים.

42. במקרה של מכירה לאחר חילוט או לשם הוצאה לפועל של שעבוד על ידי השימוש בסמכויות שניתנו לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי למנות אדם לחתום על כתב העברה של המניה שנמכרה ולרשום את הרוכש במרשם בעלי המניות כבעל המניות שנמכרו, ולאחר שנרשם שמו במרשם בעלי המניות ביחס למניות אלו, לא יעורער תוקפו של המכר, ותרופתו של כל אדם שנפגע על ידי המכר תהיה רק בתביעת דמי נזק מהחברה וממנה בלבד.

העברת מניות ומסירתן

43. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה יהיה בנוסח מקובל על החברה וייחתם בחתימת יד בלבד על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם

בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט להלן.

כתב ההעברה של מניה ייערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון או מי שהחברה הסמיכה לכך:

"אני _____, מס' זיהוי _____, מ- _____ ("המעביר"), תמורת הסך של _____ ש"ח ששולם לי על ידי _____, מס' זיהוי _____ מ- _____ ("מקבל ההעברה") מעביר בזה למקבל ההעברה _____ מניות _____ בנות _____ ש"ח ע.נ. כ"א, המסומנות במספרים _____ עד _____ ועד בכלל, של אב-גד כנרת בע"מ, להיות בידי מקבל ההעברה, מנהלי עזבונו, אפוטרופסיו, ובאי כוחו, על פי כל התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה, ואני, מקבל ההעברה, מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנ"ל."

ולראיה באנו על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____.

_____	_____
מקבל ההעברה	המעביר
_____	_____
עד לחתימת מקבל ההעברה	עד לחתימת המעביר

44. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך אותו זמן אשר ייראה בעיני הדירקטוריון, ובלבד שלא יעלה על שלושים (30) יום בכל שנה. החברה תודיע לבעלי המניות על סגירת מרשם בעלי המניות בהתאם לקבוע בתקנון זה לעניין מסירת הודעות לבעלי המניות.

45. (א) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשם, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה; (ב) החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, אשר ייקבע על ידי דירקטוריון החברה.

46. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאינ מנהלי עזבונו או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהיתה רשומה על שם הנפטר.

47. נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנותר בחיים או בשותפים הנותרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף בנייר הערך מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.

48. כל אדם שיעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות.

49. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.
50. כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירוב) להירשם כבעל מניות בגין מניות כאלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר אותן מניות.
51. כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחייבים.

ניירות ערך בני פדיון

52. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה בדבר הנפקת ניירות ערך, החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, ובלבד שיינתן אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בכל מקרה בו נדרש אישורה על פי דין.
53. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.
54. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

שינוי ההון

55. החברה רשאית מזמן לזמן, על פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.
56. אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, תחולנה על המניות החדשות הוראות תקנון זה.
57. על פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה :
א. לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.
לשם ביצוע כל החלטה כאמור רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר, ובין השאר, להוציא תעודות של שברי מניות או תעודות על שמם של מספר בעלי מניות שתכלולנה את שברי המניות המגיעים להם.
מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברים, יהיה הדירקטוריון רשאי, באישור האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל:

- (1) למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן על שמו תוצאה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרם והתמורה שתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים; או –
 - (2) להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותיר לגביו שבר, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תיחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד; או –
 - (3) לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת;
- במקרה שפעולה לפי פסקאות (2) או (3) לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות אזי פירעון ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא יחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה;
- ב. לחלק על ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק;
 - ג. לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות;
 - ד. להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תירשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו בהון המונפק של החברה;
 - ה. לאחד את הון המניות שלה, כולו או מקצתו, לסוג מניות אחד ובכלל זה רשאית החברה להחליט על פיצוי בעלי מניות בחברה, כולם או מקצתם, בגין איחוד ההון, בדרך של הקצאת מניות הטבה לאותם בעלי מניות;
 - ו. להפחית את ערכן הנקוב של מניות החברה ובמקרה זה האמור בס"ק ד' לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

אסיפות כלליות

58. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.
59. סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן:
 - (א) דיון בדוח התקופתי של החברה, הכולל בין היתר את הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ואת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;
 - (ב) מינוי ומינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה, בכפוף להוראות סעיף 88 לתקנון;
 - (ג) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון;
 - (ד) נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית.
60. כל אימת שימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, אשר תזומן על פי הודעה באופן ומועד בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות החוק.

כמו כן, תכונסנה אסיפות מיוחדות על פי דרישה כאמור של שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים באותו מועד או לפי דרישה של בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 63 להלן, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום ההודעה אלא אם חל עליה סימן ז' לחוק החברות, והכל בכפוף להוראות החוק.

61. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בסעיף 60 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 תכנס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.

62. (א) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון ויכללו בו גם נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 60 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף קטן (ב) להלן;
(ב) בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית, בכפוף להוראות חוק החברות;
(ג) בקשה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל תוגש לחברה בכתב עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה הכללית שחלה עליה תקנה 2(א2) לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ועד שלושה (3) ימים לאחר זימון אסיפה אחרת, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין.

63. (א) הודעה על כינוס אסיפה כללית תפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית או באתר האינטרנט של החברה, במועד כקבוע בחוק והכל בכפוף להוראות החוק, והחברה לא תמסור כל הודעה נוספת לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה, אלא אם נדרש הדבר על פי דין;
(ב) בהודעה על כינוס האסיפה הכללית יצוינו סוג האסיפה והפרטים הנדרשים על פי דין, לרבות הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סימן ז' לחוק החברות.

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

65. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה או פגם אחר הנובע מאי-קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

זכויות הצבעה

66. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.
67. החברה תקבע מועד קובע לצורך הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, בהתאם להוראות הדין.
68. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסיים, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא כוח.
69. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופוסיים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.
70. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן וכן בכתב הצבעה לפי הוראות סימן ז' לחוק החברות ובהתאם להוראות תקנון זה בסעיף 86 להלן.
71. כמו כן, יוכל בעל מניות כאמור בסעיף 177(1) לחוק חברות, להצביע באמצעות כתב הצבעה שיועבר לחברה במערכת הצבעה אלקטרונית לפי סימן ב' לפרק ז' לחוק ניירות ערך, והכל בכפוף להוראות החוק.
72. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה. מובהר כי האמור בסעיפים 74 עד 77 להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.
73. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "**כתב מינוי**") יערך בכתב ויחתם על ידי הממנה או על ידי באי כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא כוחו המוסמך.
74. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.
75. בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא כוח אחד, כפוף להוראות להלן:
- (א) כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית;

(ב) עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על ידיו;

(ג) מונה רק בא כוח על ידי בעל מניות וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגין הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות שבידי בעל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות פחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידיו, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

76. כתב המינוי לאסיפה כללית יערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון או אדם אחר שהוסמך על ידי החברה במקומו:

"אני, _____, מספר זהות _____ מ _____, בעל _____ מניות באב-גד כנרת בע"מ ("החברה"), ממנה בזה את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ _____, או בהיעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ _____, או בהיעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, להצביע למעני ובשמי בגין _____ מניות מסוג _____, המוחזקות על ידי, באסיפה הכללית השנתית/המיוחדת של החברה / באסיפה של בעלי המניות מסוג _____, שתיערך ביום _____ בחודש _____ שנת _____, ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו. ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____."

חתימה

77. הצבעה בהתאם לכתב מינוי יהיה לה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול כתב המינוי או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על ידי יושב ראש האסיפה לפני ההצבעה.

דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות

78. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה.

79. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשם נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%)

נספח 4 – תקנון החברה

לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

80. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה יהיה יו"ר הדירקטוריון ובהיעדרו ייבחר יו"ר האסיפה מבין חברי דירקטוריון החברה שיהיו נוכחים באסיפה או נושא משרה בחברה שיהיה נוכח באסיפה ושהדירקטוריון הסמיכו לכך. לא נכח נציג מהגורמים הנ"ל באסיפה, ייבחר יו"ר האסיפה על ידי בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה ברוב רגיל. בחירת יו"ר האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתיפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי אדם שימונה לצורך כך על ידי הדירקטוריון (להלן: "נציג החברה") או על ידי בעל מניות שנציג החברה הסמיך לעניין זה.

81. יושב ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת ההחלטה בנושא שפורט בסדר היום, מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחות כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל או שלא התקבלה לגביהם החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחיה.

82. כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.

83. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.

84. נוסף על ההחלטות שהסמכות לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון זה ו/או בחוק החברות, החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית ברוב רגיל:

(א) שינוי תקנון זה ;

(ב) הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות ;

(ג) מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו ;

(ד) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם ;

(ה) אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית ;

(ו) הגדלת הון המניות הרשום, הפחתתו וביטולו ;

(ז) מיזוג (אלא אם מדובר בעסקה הטעונה אישור לפי סעיף 275(א) לחוק החברות) ;

85. הכרזת יושב ראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.

86. הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון וכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה :

(א) מינוי דירקטורים ופיטוריהם ;

(ב) אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות ;

(ג) אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות ;

- (ד) הסמכת יושב ראש הדירקטוריון או קרובו למלא את תפקיד המנהל הכללי או להפעיל את סמכויותיו והסמכת המנהל הכללי או קרובו למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון או להפעיל את סמכויותיו, לפי סעיף 121(ג) לחוק החברות;
- (ה) אישור לפי סעיפים 267א ו-350 לחוק החברות;
- (ו) נושאים שקבע השר בתקנות שהותקנו או שיותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות.

הדירקטוריון

87. מספר חברי הדירקטוריון ייקבע מידי פעם בפעם על ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות, או על ידי דירקטוריון החברה, ברוב רגיל של חברי הדירקטוריון, ובלבד שלא יפחת משלושה (3) חברים ולא יעלה על שנים עשר (12), ובכללם הדירקטורים החיצוניים. כדירקטור בחברה יכול להתמנות יחיד בלבד ולא תאגיד.
88. (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה;
- (ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה;
- (ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (שאינו תאגיד) אחר כדירקטור בחברה, למעט דירקטור חיצוני אשר לגביו יחולו הוראות חוק החברות. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית.
89. (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (שאינו תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון (להלן: "דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק;
- (ב) כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה;
- (ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור;
- (ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (להלן ולעיל: "הדירקטור הממנה") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור הסתיימה או נפסקה בדרך אחרת;
- (ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.
90. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש.

91. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:
- (א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229 עד 231 לחוק החברות;
 - (ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;
 - (ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות;
 - (ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;
 - (ה) אם הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד - החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;
 - (ו) במותו;
 - (ז) אם נעשה פסול דין;
 - (ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות.
92. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות ממספרם המינימלי של הדירקטורים שנקבע בתקנון. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם מינוי דירקטורים חדשים כאמור בסעיף 93 להלן ו/או לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.
93. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על שנים עשר (12) חברים.
94. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בהתאם להוראות הדין ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.
95. בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר הם בעלי כשירות מקצועית, כמשמעותן בתקנות שהותקנו מכוח סעיף 240 לחוק החברות, ויחולו לעניין כהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות לעניין זה. תקופת כהונתו הכוללת של דירקטור חיצוני בחברה לא תעלה על 9 שנים, בכפוף לאמור בחוק החברות.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו

96. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.
97. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.
98. (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים;
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו;
- (ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

ישיבות הדירקטוריון

99. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה ובהתאם להוראות הדין.
100. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.
101. (א) כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), או באמצעות מברק, ובלבד שההודעה תינתן לפחות עשרים וארבע (24) שעות לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה;
- (ב) דירקטור היוצא את גבולות ישראל (להלן: "דירקטור נעדר") והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה (ובהיעדרו אצל נושא משרה בכיר אחר בחברה) פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת היעדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה כמפורט לעיל ביחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל, יקראו להלן: "דירקטורים הזכאים לקבל הודעה");
- (ג) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בסעיף זה, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון זה;
- (ד) תרשומת של מזכיר החברה (ובהיעדרו נושא משרה בכיר אחר בחברה) תיחשב ראייה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.
102. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.
- סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכלול בסדר היום.
103. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.
- על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.
104. דירקטוריון החברה יבחר אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון. יושב ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.
105. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. לא יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף או קול מכריע.
106. כל ישיבה של דירקטוריון שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, יפוי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון זה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על ידיו דרך כלל.

107. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.
108. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או לחילופין ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ויצרף לו את חתימות הדירקטורים.
- לעניין זה, "חתימת דירקטור" יכולה שתהיה בצירוף הסכמתו או התנגדותו או ציון דבר הימנעותו. במקום חתימת דירקטור רשאי יושב ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה (ובהיעדרו נושא משרה בכיר אחר בחברה) לצרף תרשומת בחתימתו המפרטת את אופן הצבעתו של הדירקטור.
109. החלטה ללא התכנסות בפועל החתומה על ידי יו"ר הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים) או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים), תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.
110. כפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי או על פי החלטת הדירקטוריון או על ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על ידי אדם (שאינו תאגיד) המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הועדה האמורה.

ועדות הדירקטוריון

111. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שתפקידה ליעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון. בכפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי למסור את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות כאמור. בכל ועדה יכהנו שני דירקטורים לפחות.
112. כל ועדה שתוקם כאמור בסעיף 111 לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון זה לעניין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
113. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.
114. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה שמונתה על ידיו, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינויו של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור או שהם או אחד מהם היו פסולים ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.

המנהל הכללי

115. המנהל הכללי ימונה ויפטר בידי הדירקטוריון ורשאי הדירקטוריון למנות יותר ממנהל כללי אחד.
116. המנהל הכללי יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו ויהיו לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.
- המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו. האישור יכול שיהיה כללי ומראש ויכול שיהיה לעניין מסוים.
117. (א) המנהל הכללי יודיע ליושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי על כל עניין חריג שהוא מהותי לחברה, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון. לא היה לחברה יושב ראש דירקטוריון או שנבצר ממנו למלא תפקידו, יודיע המנהל הכללי כאמור לכל חברי הדירקטוריון ;
- (ב) המנהל הכללי יודיע ליו"ר הדירקטוריון החברה, ללא דיחוי, על כל עניין או נושא שבו יש לו עניין אישי ו/או עלול ליצור ניגוד עניינים עם כהונתו בחברה.
- (ג) יושב ראש הדירקטוריון רשאי, מיוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה ;
- (ד) הצריכו הודעה או דין וחשבון כאמור פעולה של הדירקטוריון, יזמן יושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי ישיבה של הדירקטוריון לצורך דיון בהודעה או החלטה על נקיטת הפעולה הנדרשת.

נושאי משרה

118. 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.
119. המנהל הכללי יוכל לקבוע, כפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על ידו כאמור. תנאי כהונתם של נושאי המשרה יקבעו בהתאם לאמור בחוק החברות.

המבקר הפנימי

120. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת.
121. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק ונוהל עסקים תקין.

122. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון או אם נקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה כפי שנקבע על ידו כאמור.
123. המבקר הפנימי יגיש לאישור הדירקטוריון, לאחר שנבחנה על ידי ועדת הביקורת, הצעה לתכנית עבודה שנתית או תקופתית והדירקטוריון יאשר אותה בשינויים הנראים לו.

רואה החשבון המבקר

124. רואה החשבון המבקר, אחד או יותר, יתמנו בכל אסיפה שנתית וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל, למנות רואה חשבון מבקר שישמש בתפקידו לתקופה ארוכה יותר, שלא תאריך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה.
125. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראת חוק החברות.
126. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת יקבע בידי הדירקטוריון או בידי מי שהוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי העסקתו של רואה החשבון המבקר. ועדת הביקורת או הוועדה שמינתה החברה לבחינת דוחותיה הכספיים לפי הוראות חוק החברות, תבחן את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ותביא המלצותיה לפני הדירקטוריון.
127. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת יקבע בידי הדירקטוריון, או בידי מי שהוסמך לכך על ידי הדירקטוריון. לעניין סעיף זה, "רואה חשבון" – רבות שותף, עובד קרוב של רואה חשבון ולרבות תאגיד שבשליטתו.

תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות

128. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין – יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הוועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכתחילה בתפקידו.
129. נושא משרה אשר לו עניין אישי בפעולה של החברה יגלה לחברה, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור הפעולה את מהות עניינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.
130. עסקה לא חריגה של החברה עם נושא משרה בה או עם בעל שליטה בה, או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה או לבעל השליטה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה או של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, תאושר על ידי ועדת הביקורת (בכפוף להוראות הדין). אישור ועדת הביקורת יכול שיעשה על ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על ידי אישור עסקה מסוימת.
131. עסקאות חריגות עם נושא משרה או בעל שליטה בחברה או עם אדם אחר שלנושא המשרה או בעל השליטה עניין אישי באישורן וכן עסקאות הנוגעות לתנאי כהונתם של נושאי המשרה ולתנאי כהונתם של בעלי השליטה וקרוביהם תאושרנה בדרך הקבועה על פי דין.

חלוקה

132. החלטת החברה על חלוקה תתקבל בדירקטוריון החברה ובכפוף למגבלות על פי דין.

דיבידנד ומניות הטבה

133. כפוף לכל זכויות מיוחדות או מוגבלות המוענקות למניות כלשהן, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לסכום ההון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות, וזאת מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.

134. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד.

135. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עיכבון ו/או שעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורות בגינם יש לחברה עיכבון ו/או שעבוד.

136. העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה ההעברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.

137. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.

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

139. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן היחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום, דרישות מיסוי וכדומה.

140. הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע ייעודן של קרנות אלה.

מיזוג

141. אישור מיזוג טעון רוב קולות בעלי המניות, בכפוף להוראות חוק החברות.

פרוטוקולים

142. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של ועדות הדירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם החברות, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.

143. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים :

- (א) המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה ;
 - (ב) שמות הנוכחים, ואם הם מיופי כוח או חליפים, שמות מייפי הכוח או הממנים ובאסיפת בעלי מניות, כמות המניות מכוחם מתקיימת הצבעה וסוגן ;
 - (ג) תמצית הדיונים, מהלך הדיונים וההחלטות שנתקבלו ;
 - (ד) הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון לועדות של הדירקטוריון או למנהל הכללי ;
 - (ה) מסמכים, דוחות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו ו/או צורפו.
144. פרוטוקול כזה של אסיפה כללית, שנחתם בידי יושב ראש האסיפה ישמש ראיה לכאורה לאמור בו. פרוטוקול ישיבת דירקטוריון או ועדת דירקטוריון שאושר ונחתם על ידי הדירקטור שניהל את הישיבה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

מרשם בעלי המניות

145. החברה תנהל מרשם בעלי מניות בהתאם להוראות חוק החברות ומרשם בעלי מניות מהותיים, בהתאם להוראות חוק החברות.
146. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל.
147. מרשם בעלי המניות יהיה ראיה 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.

הודעות

148. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף 63 לעיל.
149. (א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לסעיף 63 לעיל, תימסרנה לידי של בעל המניות או תישלחנה אליו על פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת - אם נשלחה לכתובת בישראל בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל - תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה. נשלחה הודעה באמצעות דואר אלקטרוני, תיחשב ההודעה כנמסרת תוך יום עסקים אחד לאחר משלוח ;
- (ב) החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על שם ובין אם הם מחזיקים מניות למוכ"ז, על ידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית כאמור בסעיף 63 לעיל, ותאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.
- הוראות ס"ק (א) לא תחולנה מקום בו החברה בחרה ליתן הודעה כאמור בס"ק (ב) זה, למעט אם חלה חובה מפורשת מכח הדין לפרסם הודעה בדרך אחרת ;
- (ג) אין באמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל כדי להטיל כל חובה על החברה ליתן הודעה למי שלא המציא לחברה כתובת בישראל.
150. בכל אחד מהמקרים הבאים ייחשב בעל מניות כמי שלא המציא לחברה כתובת :

(א) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה לא קיבלה תשובה תוך שלושים (30) יום ממועד משלוח ההודעה;

(ב) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום, ורשות הדואר - אגב החזרת המכתב או בלא לעשות כן - הודיעה לחברה כי אין הוא ידוע בכתובת האמורה או מכל סיבה דומה אחרת.

151. לשותפים במניה יכולה החברה ליתן הודעה בשולחה הודעה לשותף ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות לגבי אותה מניה.

152. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגל או פירוק של אותו בעל מניות (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח ומסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות.

פירוק החברה

153. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות:

(א) המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן: "הנכסים העודפים");

(ב) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו-רטה להחזקותיהם במניות החברה;

(ג) באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפיקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון;

(ד) החלטה על פירוק החברה מרצון תהיה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה של לפחות 50% מבעלי המניות בחברה.

פטור, ביטוח ושיפוי

154. (א) בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לפטור, מראש ו/או בדיעבד, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

(ג) הזכאות לפטור כאמור בסעיף קטן (א) 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 ו/או זכויות אחרות, במישרין או בעקיפין, ו/או שלחברה עניין כלשהו בו (להלן: "תאגיד אחר").

155. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה או בחברות בנות, בשל חבות, הוצאה או תשלום שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה או בחברות בנות, בכל אחת מאלה:

- (א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר ;
- (ב) הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה ;
- (ג) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר ;
- (ד) הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו ;
- (ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ;
- (ו) כל פעולה אחרת המותרת לביטוח על פי כל דין.
156. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של כל אדם לרבות נושא משרה בחברה, המכהן או שכהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בתאגיד אחר (כהגדרתו לעיל), בשל חבות שתוטל עליו כמפורט בסעיפי משנה 155(א) עד 155(ו) לעיל מכוח פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בתאגיד האחר.
157. כפוף להוראות כל דין, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיפי משנה (א) עד (ו) להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה :
- (א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ;
- (ב) 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, כהגדרתו בחוק החברות, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ;
- בסעיף זה "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו-"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - כמשמעותם בסעיף 260(א)(א1) לחוק החברות ;**
- (ג) הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא ו/או שיוציא 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, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ;
- (ד) הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו ;
- (ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ;
- (ו) כל מעשה או מחדל אחר שניתן לשפות נושא משרה בגינו על פי דין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, שיפוי ביחס לנושאים הנזכרים בסעיף 56 ח(ב)(1) לחוק ניירות ערך, ככל שסעיף זה תקף, בסעיף 50 טז(ב)(2) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ובסעיף 363 לחוק החברות, וכל הליך אדמיניסטרטיבי בו ניתן על פי דין לשפות את הוצאות ההליך וככל

שחוק כאמור מחייב הוספת תניה המתירה שיפוי כאמור בתקנון זה, תניה זו תיחשב כלולה בתקנון זה).

158. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה וכן לכל עובד שדירקטוריון החברה יחליט להעניק לו כתב שיפוי, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או שיוצאו על ידי החברה, לא יעלה במצטבר על הגבוה מבין: (1) סכום השווה לשיעור של 50% מסך ההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, המבוקרים או המסוקרים, לפי העניין, כפי שיהיו במועד תשלום השיפוי בפועל; (2) סך השווה ל-25 מיליון ש"ח, והכל בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.

159. החברה תהא רשאית ליתן מראש התחייבות לנושא משרה לשיפוי, בכפוף לאפשרות החברה לשפות נושא משרה בה בהתאם להוראות כל דין (להלן: "**התחייבות לשיפוי**"). ההתחייבות לשיפוי תהא לכל אחד מהמקרים הבאים:

(א) כמפורט בסעיף 157(א) לעיל, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי 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;

(ב) אירועים כמפורט בסעיפים 157(ב) עד 157(ו) לעיל.

160. החברה תוכל, בכפוף להוראות תקנון זה, להחליט בדבר שיפוי נושא משרה בה בדיעבד, וזאת באופן חלקי או מלא כפי שתבחר.

161. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית לפטור מאחריות, לבטח ו/או לשפות (בין בדרך של שיפוי בדיעבד ובין בדרך של מתן התחייבות מראש לשיפוי) אדם אשר כיהן, מכהן או יכהן כנושא משרה ו/או הועסק, מועסק או יועסק מטעם החברה בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה ניירות ערך, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה (להלן: "**נושא משרה בחברה האחרת**"), בשל חבות, תשלום, או הוצאה שיוטלו עליו או שיוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה או מועסק בחברה האחרת, ולעניין זה סעיפים 154 עד 160 לעיל יחולו בהתאמות המתחייבות מכך.

162. אין בהוראות תקנון זה כדי להגביל את החברה, בכל דרך שהיא, לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח, או לעניין מתן פטור או שיפוי:

(א) בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה או נושא משרה בחברה האחרת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עובדים, קבלנים או יועצים של החברה;

(ב) בקשר לנושא משרה בחברה או נושא משרה בחברה האחרת, ככל שהביטוח, הפטור או השיפוי אינם אסורים על פי הדין.

חייב החברה

163. (א) חתימתו של כל אדם שימונה מדי פעם בפעם על ידי הדירקטוריון באופן כללי או למקרה מיוחד בין בעצמו ובין ביחד עם אנשים נוספים, יחד עם חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה;

(ב) רשאי הדירקטוריון לקבוע זכויות חתימה נפרדות לגבי עסקים שונים של החברה ולגבי גובה הסכומים לגביהם מוסמכים האנשים לחתום.

שינוי תקנון

164. למעט אם נאמר במפורש אחרת בתקנון זה, החברה רשאית לשנות אלו מהוראות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית. סעיף 164 זה יהיה ניתן לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד, כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות 50% ממניות החברה.

פרק 5 – תמורת ההצעה

תמורת ההנפקה

5.1

התמורה הצפויה מההנפקה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה (להלן: "תמורת ההנפקה"), יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007. להערכת החברה, סך כל ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקת ניירות ערך של החברה המוצעים על פי תשקיף זה מוערכת בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח (הוצאות אלו עשויות להשתנות והן תפורטנה בהודעה המשלימה) כמפורט להלן:

סכום (באלפי ש"ח)	סעיף
75,000	התמורה המיידית הצפויה ברוטו
2,650	בניכוי עמלות ריכוז והפצה ועמלות התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים (מוערך)
629	בניכוי הוצאות אחרות (מוערך)
71,721	התמורה המיידית הצפויה נטו

יצוין כי, למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי ההתקשרות והתמורה ולמפיצים, אשר יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה כאמור, ככל שיהיו. בהקשר זה יצוין כי בהנחת הקצאת מלוא ניירות הערך המוצעים, דהיינו המניות המוצעות וכתבי אופציה (סדרה 1) התמורה המיידית (ברוטו) הצפויה עשויה לעמוד על סך של כ-75 מיליון ש"ח. כמו כן, בהנחת מימוש כל כתבי האופציה (סדרה 1) התמורה העתידית (ברוטו) הצפויה הינה כ-45 מיליון ש"ח נוספים, דהיינו כ-120 מיליון ש"ח בסה"כ.

יעוד התמורה

5.2

תמורת ההנפקה, בניכוי הוצאות ההנפקה, תשמש את החברה, בין היתר, להעמדת הון עצמי לשלב A1 בפרויקט עיר כנרת אשר להערכת החברה ינוע בין כ-50 מיליון ש"ח לכ-100 מיליון ש"ח, בהתאם להסכם הליווי שיחתם עם גורם מממן. ההון העצמי יועמד על ידי החברה מתמורת ההנפקה ו/או ממקורותיה העצמיים, לפי שיקול דעת הנהלת החברה. יתרת תמורת ההנפקה, תשמש את החברה למימון פעילותה השוטפת, כפי שתהיה מעת לעת, בהתאם ליעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה נכון למועד התשקיף. הערכות החברה בקשר עם יעוד תמורת ההנפקה וההשקעה הצפויה לצורך העמדת ההון העצמי הן בגדר 'מידע צופה פני עתיד', כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטת החברה בלבד. הערכות אלה מבוססות על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד זה ועל תחזיותיה ביחס להיקף פרויקט עיר כנרת ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט ועלות הקמת הפרויקט בהתאם לתכניות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה ואף שונה מהותית, בשל מגוון סיבות, בין היתר, בגין שינויים ו/או עיכובים בהליכים סטטוטוריים, שינויים בהיקף הפרויקט, שינויים בתב"ע, סטייה מהערכות החברה בקשר לתכנון הפרויקט וכן שינויים בענף הבניה ובכלל זה שינויים רגולטוריים ועלייה בתשומות הבניה וכן התממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.21 בפרק 6 לתשקיף ו/או מהצלחת ההנפקה על פי תשקיף זה.

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

5.3 תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף

במועד פרסום תשקיף מדף זה, החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם מכוחו ועל כן לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום תשקיף המדף. ביחס לניירות ערך אחרים אשר יוצעו על פי תשקיף המדף (ככל ויוצעו), פרטי ייעוד תמורת ההנפקה יובאו במסגרת דוח הצעת מדף על פיו יוצעו ניירות הערך הרלוונטיים, וזאת בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות פרטי תשקיף.

5.4 סכום מינימלי

הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה אינה מותנית בגיוס סכום מינימלי, למעט עמידה בדרישות הבורסה (ובכללן קיום פיזור מזערי, שווי ושיעור החזקות ציבור מינימלי והון עצמי מינימלי) כאמור בסעיף 2.7 בפרק 2 לתשקיף. לפרטים אודות ביטול הנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה, ככל שלא תהיה עמידה בדרישות הבורסה, ראו סעיף 2.7.4 בפרק 2 לתשקיף.

5.5 חיתום

הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום.

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

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....	ו-2
6.2	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....	ו-14
6.3	חלוקת דיבידנדים.....	ו-14

חלק שני – מידע אחר

6.4	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה.....	ו-15
6.5	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	ו-15

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחום הפעילות

6.6	מידע כללי על תחום הפעילות.....	ו-23
6.7	גילוי טבלאי - ברמה המצרפית.....	ו-27
6.8	גילוי טבלאי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד.....	ו-28

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.8	תחרות.....	ו-32
6.9	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....	ו-34
6.10	הון אנושי.....	ו-34
6.11	הון חוזר.....	ו-34
6.12	מימון ואשראי.....	ו-34
6.13	מיסוי.....	ו-35
6.14	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	ו-35
6.15	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה.....	ו-36
6.16	הליכים משפטיים.....	ו-40
6.17	הסכמי שיתוף פעולה.....	ו-40
6.18	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	ו-43
6.19	צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	ו-44
6.20	דיון בגורמי סיכון.....	ו-44

נספח 6א – דוחות הדירקטוריון

נספח 6ב – סקירה כלכלית פרויקט עיר כנרת

נספח 6ג – שומת מקרקעין מקיפה, קרקע ביעוד מלונאות ומסחר – שלב ב'

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1 פעילות החברה ותיאור ההתפתחות עסקיה

6.1.1 מבוא

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה ובתשקיף:

"הקבוצה"	-	החברה ביחד עם אב-גד החזקות בע"מ;
"הבורסה"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"חוק החברות"	-	חוק החברות, תשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"הפקודה"	-	פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961;
"אב-גד החזקות"	-	אב-גד החזקות בע"מ, חברה המחזיקה בבעלות מלאה בחברה.

6.1.2 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

6.1.2.1 החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בינואר 2023 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם אב-גד כנרת בע"מ.

6.1.2.2 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה. לאחר הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, החברה תהא חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ומניותיה תירשמנה למסחר בבורסה.

6.1.3 תחום הפעילות של החברה – נדל"ן להשקעה

6.1.3.1 החל ממועד היוסדה ונכון למועד התשקיף, עוסקת החברה בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל. פעילות הנדל"ן להשקעה - החברה עוסקת בתחום הנדל"ן להשקעה, לרבות בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (בין באמצעותה ובין באמצעות קבלני מפתח), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פרויקטים שעיקר פעילותם (מעל 50%) בתחום המלונאות והמסחר (להלן: "**תחום הנדל"ן להשקעה**"). נכון למועד התשקיף, החברה עוסקת בהקמה של פרויקט עיר כנרת, הכולל עירוב שימושים של מסחר, מלונאות ומגורים (לעיל ולהלן: "**פרויקט עיר כנרת**" או "**הפרויקט**"). בכוונת החברה להתקשר עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בשרשור סופי), בהסכמים לתפעול תחום המלונאות ביחס לשלב A בלבד, כמפורט בהסכם הקומבינציה האמור בסעיף 6.1.4.5 להלן.

6.1.3.2 הסדר תיחום פעילות

ביום 27 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה, אב-גד החזקות, אשר עיקריו מפורטים להלן (להלן: "**הסדר תיחום הפעילות**") ואשר יכנס לתוקפו החל ממועד השלמת ההנפקה לציבור על פי תשקיף זה.

(1) בהתאם להסדר תיחום הפעילות, ומבלי לגרוע מהוראות הדין, בעלת השליטה התחייבה, כי כל עוד הינה בעלת השליטה בחברה, תפעל בתחום פעילות החברה באמצעות החברה (לרבות חברות בנות של החברה) בלבד, וזאת בכפוף לאמור להלן:

(א) בעלת השליטה התחייבה כי לא תרכוש ו/או תיזום ו/או תפתח פרויקטים בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, בתחום הפעילות של החברה, אלא

בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע העסקאות האמורות, כמפורט בסעיף (ב) להלן (להלן: "**זכות הסירוב הראשונה**"). ולמעט ביחס לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית שיוזמת אב-גד החזקות שבהם יש פעילות קיימת בתחום הנדל"ן היזמי כהגדרתו לעיל במועד אישור הסדר תיחום הפעילות.

(ב) בעלת השליטה התחייבה כי בכל מקרה בו יוצעו לה עסקאות ו/או פרויקטים חדשים בישראל בתחום פעילות החברה, שאינם פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, אשר תהיה מעוניינת לבצע בעצמה או באמצעות תאגידים בשליטתה שאינם החברה, אזי תפנה לחברה בהצעה לקבל את העסקה על עצמה (להלן: "**ההצעה**"). ההצעה תובא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (ללא נוכחות דירקטורים מטעם בעלת השליטה ו/או קרוביהם בדיון ובהחלטה), אשר יידרשו לבחון את ההצעה וייתנו את החלטתם ביחס להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש להם בבואם לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החברה תודיע לבעלת השליטה בתוך 7 ימי עסקים ממועד ההצעה האם בכוונתה לקבל את ההצעה אם לאו, בהתאם להחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

(ג) בכל מקרה של היעדר היענות החברה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לוועדת הביקורת ודירקטוריון בבואם לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, או דחיית ההצעה מצד החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, כאמור לעיל), יראו את ההצעה כהצעה שנדחתה, ובמקרה כזה, תהיה בעלת השליטה (במישרין או בעקיפין) רשאית לקבל את ההצעה ולבצע את העסקאות בעצמה.

(ד) ההסדר האמור לעיל יהיה בתוקף כל עוד החברה הינה חברה ציבורית ובעלת השליטה בה תהיה בעלת השליטה בה.

(2) בכל שנה קלנדרית, בסמוך לאחר מועד אישור הדוחות הכספיים של בעלת השליטה לשנה שחלפה ולא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר המועד כאמור, תציע בעלת השליטה לחברה לרכוש מבעלת השליטה את מלוא שטחי הנכסים המסחריים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית שהיא יוזמת הנמצאים בביצוע באותו מועד, במחיר שיהיה זהה למחירם על פי דוח אפס מטעם השמאי של הבנק המלווה של כל פרויקט כאמור. ביחס לכל פרויקט תוכל החברה לרכוש את שטחי הנכסים המסחריים שיוצעו לה במלואם בלבד (דהיינו, החברה תוכל לרכוש אך ורק את כל שטחי הנכסים המסחריים בפרויקט מסוים ולא חלק מהם). תשובת החברה האם היא רוכשת את הנכסים כאמור ואיזה נכסים תינתן בתוך 90 ימים מהמועד שהתקבלה ההודעה בחברה ולאחר שהתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.

(3) ההתחייבות לתיחום פעילות ומתן זכות הסירוב הראשונה לחברה, כמפורט לעיל, ניתנים לחברה ללא כל תמורה.

(4) יצוין כי האמור לעיל לא יחול ביחס לעסקאות כמפורט להלן: (א) בתחום הנדל"ן היזמי בישראל כגון: ייזום ובנייה של פרויקטים למגורים, לרבות בדרך של התחדשות עירונית, הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי ופרויקטים על פי תכנית מתאר ארצית מס' 38 (תמ"א 38) במסלול חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) ובמסלול הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2) ו/או כל תכנית אחרת שתבוא במקום התכנית הנ"ל; (ב) בתחום הנדל"ן שאינו נדל"ן יזמי כגון: ארגון ו/או טיפול

בקבוצות רכישה או רכישת קרקע באמצעות קבוצת רוכשים ; (ג) בתחום נדל"ן להשקעה בחו"ל ו/או בפרויקטים אשר עיקר פעילותם (מעל 50%) אינו נדל"ן להשקעה ; ו-(ד) פעילות מחוץ לישראל (ללא מגבלות ובכלל זה בתחום הנדל"ן היזמי והשקעות בחו"ל). במקרים אלו, בעלת השליטה לא תהיה חייבת כאמור בס"ק 1(א) ו-1(ב) לעיל.

6.1.4 פרויקט עיר כנרת

6.1.4.1 תיאור הפרויקט

ביום 10 בינואר 2023 התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בשרשור סופי) לבינוי והפעלת מתחם עיר כנרת וביום 11 בדצמבר 2024 התקשרו הצדדים בנספח להסכם אשר תנאיהם הינם כמפורט בסעיף 6.1.4.4 (להלן יחד: "הסכם עיר כנרת").

פרויקט עיר כנרת עתיד לקום בצדה המערבי של אגם הכנרת. הפרויקט מתוכנן בחלקה הדרומי של העיר טבריה, על צלע ההר מול חוף שקמים, הממוקמת על חטיבת קרקע פרטית בקצה תחום השיפוט של טבריה ומשתרעת על כ-250 דונם מצדו המערבי של כביש 90 וחוף שקמים. הפרויקט מיועד לתת מענה לביקוש לתיירות פנים כאלטרנטיבה לעיר אילת, וכן לשמש מוקד משיכה לתיירות חוץ בכלל ועבור צליינים בפרט. החזון העומד בבסיס הפרויקט הינו הקמת עיר תרבות הכוללת חוויה מוזיקלית עם תיאטרון של כ-3,400 מקומות ישיבה, מרחבי ריבירה למופעי תרבות, גישה לחופי הרחצה הסמוכים, מרכז כנסים, מרחצאות תרמו-מינרליים ומרכז וולנס, מלונאות, מסחר המשלב מותגים מובילים, הסעדה הפונה לכלל קהלי היעד וגני אירועים, כאשר בבסיס כל אלו אדריכלות ששמה לה לדגש את הנוף הציורי הנשקף מימת הכנרת ותצפית מלאה של כלל השימושים אליו.

יצוין כי, בהתאם לתב"ע התקפה, זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין מאפשרות לבנות כ-39 אלף מ"ר שטחי מסחר ותיירות הכוללים, בין היתר, תיאטרון בן 3,400 מקומות ומרכז קונגרסים בשטח של כ-5,500 אלף מ"ר וכ-47 אלף מ"ר שטחי מלונאות (הכוללים כ-384 חדרי מלון). עוד יצוין כי, במסגרת תכנית בניין עיר חדשה מספר 207-1257138 (להלן: "התב"ע החדשה") אשר אושרה להפקדה בתנאים ביום 5 בינואר 2025 בהחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז צפון (להלן: "החלטת הוועדה" "הוועדה המחוזית", בהתאמה), כמפורט בסעיף 6.1.4.7(15) להלן, יתווספו לתכנית 500 יח"ד בחלק המערבי של המתחם, תוספת של כ-40 אלף מ"ר שטחי מלונאות כך שסך שטחי המלונאות יהיה כ-87 אלף מ"ר בחלוקה לכ-1,000 חדרי מלון וגריעה של 10 אלף מ"ר מסחר ותעסוקה.

יובהר כי, התכנית החדשה אושרה להפקדה בתנאים, חלק מתנאי הוועדה נמנים עריכת בדיקות קרקע ושליטת קיומם של העתקי קרקע פעילים אשר מסכנים את הבנייה על המקרקעין. בעלי הקרקע עורכים בימים אלו בדיקות סיסמיות לאיתור העתקי קרקע פעילים ועורכים בדיקות באמצעות מהנדסים ויועצי קרקע על מנת לקבוע אם יש מגבלות בינוי על המקרקעין. כמו כן, הוועדה המחוזית קבעה כי מימוש יחידות המגורים יעשה במקביל למימוש יחידות המלונאות. להערכת החברה, בסיום הקמת הפרויקט, צפויים לבקר במתחם בממוצע כ-7,000 מבקרים ביום והוא צפוי לפעול 7 ימים בשבוע. החברה שואפת לכך שהקמת הפרויקט תגרום לשינוי בהרגלי הבילוי והצריכה בסביבה הקרובה והרחוקה יותר והיא עשויה להשפיע לטובה גם על כמות

המבקרים ואורחי המלונאות והנופש באזור כולו. היותו של הפרויקט מרכז בידור מסחר ופנאי צפוי למשוך אליו מבקרים ממחוז צפון כולו וכן מכל הארץ.

6.1.4.2 על פי תכנית החברה, פרויקט עיר כנרת עתיד להיבנות בשלבים כדלקמן¹:

שלב A – ייזום החלק המזרחי הכולל: בניית שטחי מסחר, תיאטרון, חדרי מלון, מרכז כנסים, חניונים ומרחב בילוי ופנאי שיהיה פתוח לציבור הרחב.

שלב א' ייבנה בחלוקה ל-3 תתי שלבים:

שלב A1 – בשלב זה יוקם החלק הדרום מזרחי, אשר יכלול תיאטרון המכיל כ-3,400 מקומות, 183 חדרי מלון, כ-12,000 מ"ר שטחי מסחר, כ-786 חניות תת קרקעיות ושטחי טיילת.

שלב A2 – בשלב זה יוקם החלק הצפון מזרחי, אשר יכלול 67 חדרי מלון, שטח מרחצאות טרמומינרליים סגור של כ-1,800 מ"ר ועוד כ-300 מ"ר פתוח, גני אירועים בשטח סגור של כ-2,000 מ"ר ושטח פתוח של כ-1,200 מ"ר, שטחי מסחר של כ-750 מ"ר וכ-320 חניות תת קרקעיות נוספות.

שלב A3 – בשלב זה יוקם מרכז כנסים בגודל של כ-5,500 מ"ר וכ-54 חניות.

שלב B – הקמת 750 חדרי מלון בשטח בנוי של כ-65 אלף מ"ר ובנוסף כ-400 חניות תת קרקעיות.

שלב C – בניית 500 יח"ד בשטח בנוי כולל של כ-48 אלף מ"ר וכ-500 חניות תת קרקעיות.

6.1.4.3 ריכוז תכניות בנין עיר²

1. תכניות בנין עיר בתוקף החלות על מגרשי התכנית הן תכנית ג/11254, שאושרה למתן תוקף בדצמבר 2006, ותכנית 1242502-207, המהווה שינוי לתכנית ג/11254, שאושרה למתן תוקף ביולי 2024. ביום 26 במרץ 2025, קיבלה החברה היתר בניה לשלב A1 בתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית טבריה, להקמת כשני שליש מהשטחים במקרקעי שלב א' הכולל מסחר, שני מלונות הכוללים סה"כ 183 חדרי מלון וכן תיאטרון. שטחי שלב A1 תואמים לשטחים בתכניות בנין העיר המאושרות (תב"ע 1242502-207 ותב"ע ג'/11254) וניתנים לבנייה מיידית.

2. שלבים A2, A3, B ו-C בפרויקט הינם בהנחה כי התב"ע החדשה, תב"ע מספר 1257138-207, תאושר.

2.1. שטחי שלב A2 דורשים שינוי יעוד קרקע של מגרש 504 ממרכז נופש ובידור למלונאות כולל ספא. בנוסף, נדרשת הגדלת זכויות הבנייה לסך של 8,550 מ"ר. הקמת מלון בן 67 חדרים, מרחצאות ומסחר מותנה באישור התב"ע המוצעת.

2.2. שטחי שלב A3 דורשים הגדלת זכויות הבנייה למגרש 513 כך שתתאפשר הקמת מרכז כנסים בשטח של 5,500 מ"ר.

2.3. שטחי שלב B דורשים הגדלת זכויות בנייה נוספות למלונאות וכן אישור הקמת 1,000 חדרי אירוח בכלל מגרשי הפרויקט.

2.4. שטחי שלב C דורשים שינוי יעוד הקרקע למגורים וכן הצרכת שטחים כך שיהיו זכויות בניה למגורים בשטח כולל של כ-48,700 מ"ר שישמשו לבניית 500 יח"ד.

6.1.4.4 כאמור לעיל, החברה התקשרה במערך הסכמים עם כלל בעלי הזכויות, י.ז.ב. השקעות בע"מ, בתי אבות נאות אבי בע"מ, אליפלד אחזקות בע"מ, זוהר עובד חברה לבניין (1998) בע"מ, לס – אולס

¹ לעניין זה יובהר כי, תכניות החברה מתבססות בחלקן על התב"ע המאושרת הקיימת ובחלקן על התב"ע החדשה אשר אושרה להפקדה בתנאים ואשר נמצאת בתהליך אישור וטרם אושרה בפועל.

אינט'ל אינווסטמנטס (אינק)(חברה זרה), זוהר עובד – יזמות בנין ופיתוח בע"מ, אל ים כנרת בע"מ וג.מ.א פרויקטים בנדל"ן 2014 (להלן: "**בעלי הזכויות**"), 6.1.4.4 בפרויקט עיר כנרת כמפורט להלן: (1) הסכם קומבינציה שלב א' במקרקעין הידועים כגוש 15346 חלקות 409 עד 416 ו-422 והמהווים את הזכויות במגרשים 401 עד 404, 501 עד 504 ו-514 בגני מנורה דרום, בטבריה (להלן: "**מקרקעי שלב א'**").

(2) הסכם האופציה – לחברה ניתנה אופציה לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעי שלב ב'. ביום 31 בדצמבר 2024 הודיעה החברה לבעלים על מימוש האופציה אשר על כן, החל ממועד זה, הסכם הקומבינציה ביחס למקרקעי שלב ב' נכנס לתוקף.

(3) הסכם קומבינציה שלב ב' במקרקעין הידועים כחלקות 421, 423 עד 426, 429 והמהווים את הזכויות במגרשים 511 עד 513, 515, 521 ו-601 הסמוכים למקרקעי שלב א' (להלן: "**מקרקעי שלב ב'**") אשר כוללים כ-750 חדרים ב-4 מלונות וכ-500 יחידות למגורים בהתאם לתב"ע החדשה שתוגש על ידי הבעלים וזאת כדי לשנות את ייעודם של חלק ממקרקעי שלב ב' ממלונאות ומסחר למגורים.

6.1.4.5 להלן עיקרי תנאי הסכם קומבינציה (שלב א')

הסכם קומבינציה שלב א' הינו ביחס למקרקעין המצויים בשלב A.

(1) בתמורה למכירת 75% ממקרקעי שלב א' לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין במקרקעי שלב א' שאינן ביעוד למלונאות וכן 80% במקרקעי שלב א' שהינם ביעוד למלונאות, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה, התחייבה החברה לבנות, על חשבונה, את הפרויקט ובכלל זה את חלק הבעלים בכלל השטחים שיוקמו במקרקעי שלב א' ביעוד למלונאות (להלן: "**הנכס המשותף**"). הקמתו של הפרויקט, מימונו, שיווקו, השכרתו, לפי העניין, או שילוב בין השניים, יבוצעו על ידי החברה ועל חשבונה, ניהול הפרויקט לאחר הקמתו, כמפורט בהסכם השיתוף המתגבש בין הצדדים, לפרטים נוספים בגין הסכם השיתוף ראו סעיף 6.18.2.

(2) החברה תממן את העבודות בפרויקט בין היתר, באמצעות ליווי פיננסי סגור מאת מוסד פיננסי שיבחר על ידי החברה (להלן בסעיף זה: "**הבנק המלווה**" ו-"**הלוואת הבניה**"), בהתאמה). יצוין כי, הבעלים התחייבו לשעבד את מלוא זכויותיהם במקרקעי שלב א' וככל ויידרש גם את מקרקעי שלב ב', בשעבוד מסוג non-recourse לטובת הבנק המלווה להבטחת המימון שיועמד לחברה ולטובת הלוואת הבעלים (כהגדרתה להלן) ולצורך האמור, הבעלים התחייבו להסיר את השעבודים הקיימים על מקרקעי שלב א' באמצעות הלוואת הבעלים והכל כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א'.

(3) יצוין כי, בכל מקרה שבו הבנק יממש את השעבוד על מקרקעי שלב א', תמורת המימוש תשמש לפירעון מלא של הלוואת הבעלים ורק לאחר מכן לפירעון הלוואת הבניה (כולל פירעון ההון העצמי שהועמד על ידי החברה לפרויקט). יובהר כי, ככל שלא יהיה בתמורת המימוש בגין המקרקעין כדי לפרוע את מלוא הלוואת הבעלים ו/או הלוואת הבניה, ימשיכו לחוב כל אחד מהצדדים בגין יתרת חובו לבנק המלווה ובמקרה כאמור לא תהיה לצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה זה כלפי זה. ככל שלאחר החזר הלוואת הבעלים והלוואת הבניה במלואן תיוותר יתרה מכספי המימוש, יהיו זכאים הבעלים למלוא היתרה הנ"ל.

(4) החברה תישא בכל תשלום ו/או כל הוצאה, בקשר לתכנון, הקמת והשלמת הפרויקט כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א' ובתשלום המיסים השוטפים שיחולו על ו/או בקשר למקרקעי

שלב א' ממועד מסירת החזקה לחברה. תשלומי המיסים השוטפים כאמור בגין התקופה שלאחר השלמת הפרויקט, יחולו וישולמו על ידי כל אחד מן הצדדים בגין חלקו היחסי בנכס המשותף ובמקרקעין. כמו כן, תישא החברה בכל היטלי הפיתוח בגין רכיב הבניה בלבד אם העילה/דרישה לתשלום קמה לפני ואם הדרישה קמה לאחר חתימת ההסכם התשלום חל על החברה. היטלי פיתוח בגין רכיב הקרקע שהדרישה לתשלום קמה ממועד חתימת ההסכם הקומבינציה שלב א' יחולו על החברה. היטל השבחה, ככל שיחול לגבי המקרקעין בגין תכניות אשר יפורסמו למתן תוקף לאחר מועד חתימת ההסכם וכן בגין הקלות שיאושרו לאחר חתימת ההסכם, יחולו על החברה בשיעור החברה לפי חלקה בקומבינציה, וישולמו על ידי החברה³. מס רכישה בגין רכישת מקרקעי שלב א' יחול על החברה.

(5) הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה מול הבנק המלווה להשיג לבעלים מימון מאת הבנק המלווה בסך כולל של עד שישים (60) מיליון ש"ח, כולל מע"מ כדון, לצורך סילוק השעבדים הקיימים ותשלום המיסים החלים על הבעלים בהתאם להוראות ההסכם הקומבינציה שלב א' (להלן: **"התשלומים"**), וזאת בהתאם לדרישת כל אחד מן הבעלים באופן פרטני, על פי חלקו ובהתאם לצרכיו שתועמד תוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם עיר כנרת (להלן: **"הלוואת הבעלים"**). כל הוצאות הלוואת הבעלים יחולו על הבעלים, והבעלים יהיו אחראים להחזר ההלוואה לבנק המלווה והחברה תערוך להחזר הלוואת הבעלים. לשם הסדרת הלוואת הבעלים ובהתאם להנחיות הבנק המלווה, ייחתם ההסכם משולש בין הבעלים, הבנק המלווה והחברה שישדיר ויעגן את התחייבויות כל הצדדים והבעלים מתחייבים לשתף פעולה בנושא. ככל שהבנק המלווה לא יסכים להעמדת הלוואת הבעלים, וזאת אך ורק עקב סיבות הנעוצות בבעלים בלבד אזי יהיו רשאים כל אחד מהצדדים להסכם לבטל את ההסכם בהודעה בכתב בת 30 יום לצד השני. במקרה כאמור, ישיבו הבעלים לחברה את ההוצאות בהן נשאה במסגרת הפרויקט כנגד הצגת חשבוניות ובכפוף להתקשרות הבעלים עם צד שלישי לביצוע הפרויקט בתוספת ריבית בשיעור פריים +2.5%. פרקי הזמן להשבת ההלוואה יסוכמו בין הבנק לבין הבעלים ובשיתוף החברה ומתוך הכנסות הפרויקט ובלבד שהמועד לתחילת פירעון הלוואת הבעלים והריבית בגינה לא יהיה קודם ל-12 חודשים ממועד השלמת השלב A1 של הפרויקט. המועד האחרון להעמדת ההלוואה נדחה ליום 8 בינואר 2026 (להלן: **"המועד האחרון"**). בכפוף לתשלום הריבית המוסכמת (כהגדרתה להלן), לכל אחד מהצדדים נתונה האפשרות לדחות את המועד האחרון ב-12 חודשים כל פעם, ובסך הכל לא יותר מ-3 תקופות הארכה (קרי, לא יאוחר מיום 8 בינואר 2029).

הוארך המועד האחרון בהתאם להוראות המפורטות לעיל, מתחייבת החברה להלוות לבעלים את הריבית המוסכמת בגין כל שנה, עד ולא יאוחר מיום 8 לינואר של השנה העוקבת, כאשר הריבית תחושב בהתאם לקרן ההלוואה ושיעורי הריבית הקבועים לעיל. ביום 11 בדצמבר 2024 החברה העבירה לבעלים סך של כ-4,140 אלפי ש"ח לכיסוי הוצאות הריבית של הבעלים על ההלוואות הקיימות בגין שנת 2024 (מחושב לפי קרן הלוואה בסך 60 מיליון ש"ח, ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים +0.9%) (להלן: **"הריבית המוסכמת"**). עד ליום 9 בינואר 2026, תלווה החברה לבעלים את הריבית המוסכמת בגין שנת 2025, מחושבת בהתאם לקרן ההלוואה ושיעורי הריבית המפורטים לעיל. החבר הריבית המוסכמת יהא בהתאם לתנאי השבת הלוואת הבעלים כמפורט לעיל.

³ היטל השבחה בגין הקלות בנוגע למספר החדרים בשטחי המלון יחול וישולם במלואו על ידי הבעלים.

במקרה בו, מכל סיבה שהיא, הפרויקט לא יצא לפועל, הבעלים ישיבו לחברה את הריבית המוסכמת ששולמה להם בפועל.

(6) מסירת החזקה במקרקעי שלב א' לחברה לצורך הקמת הפרויקט, תהיה כפופה לכל התנאים שלהלן במצטבר: (1) קבלת היתר בניה; (2) מסירת עותק לבעלים מפוליסת ביטוח בהתאם לדרישות הבנק המלווה ובהתאם לאמור בהסכם הקומבינציה שלב א'; (3) חתימה על הסכם משולש בין הצדדים והבנק המלווה ו/או אישור על ליווי לפרויקט לרבות העמדת הלוואת הבעלים.

(7) מבלי לגרוע מכל זכות העומדת או שתעמוד לבעלים עקב הפרת הסכם הקומבינציה שלב א' או תנאי מתנאיו על ידי החברה לרבות כל זכות על פי כל דין, יהיו הבעלים רשאים להביא את ההסכם לקיצו לאחר מתן התראה מוקדמת של 21 יום בכל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם הקומבינציה שלב א'.⁴ החברה רשאית להביא את ההסכם לקיצו לאחר מתן התראה מוקדמת של 21 יום כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א' ויחיד הבעלים הרלוונטי בלבד ייחשב כמי שהפר את ההסכם הפרה יסודית.⁵

(8) בכל מקרה שבו לא יתקבל היתר בניה ו/או לא יחתם הסכם הליווי במועדים הקבועים בהסכם הקומבינציה שלב א', וזאת מסיבה שאינה נעוצה בחברה ו/או התנהלותה ו/או איתנותו הפיננסית אלא מנסיבות שאין קשורות בחברה בתוך 60 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, אזי לא יהווה הדבר הפרת ההסכם על ידי החברה ותעמוד לכל אחד מהצדדים הזכות להודיע לצד השני על ביטול ההסכם בהודעה בכתב 30 יום מראש. במקרה של ביטול כאמור, ככל ויבקשו הבעלים לעשות שימוש בתוכניות ו/או להתקשר עם היועצים שליוו את הפרויקט, ישיבו הבעלים לחברה את כל ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט.

(9) חלוקת ההכנסות בפרויקט תבוצע באופן שלסך ההשקעות של החברה בפרויקט, יצורפו כספי הלוואות הבעלים (להלן: "**ההשקעות**") ויחולו ההוראות המפורטות להלן: (א) מתוך הכנסות הפרויקט הראשונות יבוצע החזר ההשקעות בשיעור של ריבית פריים + 2.5% לשנה, בהתאם לחלק היחסי של כל צד בהשקעות⁶; (ב) לאחר ביצוע התשלום לפי ס"ק א', תשמש יתרת ההכנסות החודשית להשלמת חלקם היחסי של הבעלים בהתאם לחלקם בקומבינציה; ו-(ג) כל סכום שיוותר לאחר ביצוע התשלומים לעיל יחולק בין הצדדים על פי יחס הקומבינציה והכל בכפוף להסכמת הבנק.

(1) כשהוגשה בקשה למינוי כונס נכסים, זמני או קבוע, או מפרק, זמני או קבוע, או מנהל מיוחד או נאמן לחברה וניתן צו לפי הבקשה או שהיא לא נדחתה בתוך 60 יום מיום המצאתה לחברה ו/או באם לחברה נמצאת בהליכי פירוק מרצון או הפסיקה את פעילותה העסקית; (2) כשמונה כונס נכסים או מפרק או נאמן (זמני או קבוע) לחברה; (3) החברה נמצאת בהליכי פירוק מרצון ו/או הפסיקה את פעילותה העסקית; (4) הוטלו עיקולים או ננקטו הליכים אחרים כלשהם למימוש מקרקעי שלב א' ו/או חלק החברה בנכס המשותף, ועיקולים אלה לא בוטלו בתוך 30 ימים; (5) אם לא תעמוד הלוואת הבעלים בכפוף לזכות הביטול כהגדרתו לעיל; (6) זכויותיה של החברה עפ"י הסכם זה הועברו ו/או הומחו ו/או הוסבו ו/או נמכרו לצד שלישי בניגוד להוראות הסכם הקומבינציה שלב א'; (7) החברה הפסיקה את ביצוע העבודות בפרויקט לתקופה העולה על 120 ימים לאחר שניתן היתר בניה והחל הביצוע בפועל; ו-(8) כשהחברה הפרה הפרה יסודית את הוראות הסכם הקומבינציה שלב א', אשר לא תוקנה תוך 21 ימים מעת שנדרש בכתב לעשות כן.

(1) כשהוגשה בקשה למינוי כונס נכסים, זמני או קבוע, או מפרק, זמני או קבוע, או מנהל מיוחד או נאמן למי מיחידי הבעלים וניתן צו לפי הבקשה או שהיא לא נדחתה בתוך 60 יום מיום המצאתה ליחיד הבעלים הרלוונטי ו/או באם יחיד הבעלים הרלוונטי נמצא בהליכי פירוק מרצון או הפסיק את פעילותו העסקית; (2) כשמונה כונס נכסים או מפרק או נאמן (זמני או קבוע) ליחיד הבעלים הרלוונטי; ו-(3) זכויותיו של מי מיחידי הבעלים הועברו ו/או הומחו ו/או הוסבו ו/או נמכרו לצד שלישי בניגוד להוראות ההסכם.

"הכנסות ראשונות", קרי, הכנסות שלב A.

(10) החברה תהא אחראית, מבחינה אזרחית ופלילית כאחד, לקיום כל הוראות הדין והרשויות המוסמכות שיחולו עליה בקשר עם ביצוע העבודות, ותשא באופן מלא ובלעדי בכל אחריות פלילית או אזרחית בגין הפרת התחייבות זו על ידה ו/או הפרת חובה כלשהי המוטלת עליה על פי דין. החברה תשפה את הבעלים, בגין כל סכום ו/או נזק ו/או הפסד שייגרם להם ו/או כל דרישה ו/או תשלום ו/או הוצאה שיושטו ו/או שיחולו עליהם, בין בהליך אזרחי ובין בהליך פלילי בין אם במישרין ובין אם בעקיפין, בשל הפרת התחייבותה דלעיל. החברה תהא אחראית לכל פגיעה, אובדן, נזק לרכוש או לגופו של כל אדם (לרבות מי מהבעלים) ו/או צד ג' כלשהו ו/או מי מהמבקרים במקרקעי שלב א', שיגרמו תוך כדי ובמהלך ביצוע העבודות כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א'. חובת השיפוי כלפי הבעלים תחול במקרה בו תוטל אחריות ו/או הוצאה או תשלום על הבעלים במסגרת צו ו/או החלטה שיפוטית ו/או הליך משפטי כדין ו/או פשרה שתהיה מקובלת על החברה ולא על פי דרישה בעלמא, והכל בכפוף לכך שניתנה לחברה זכות להתגונן.

(11) אחריות הבעלים על פי הסכם הקומבינציה שלב א' תהיה לחוד אך ככל שהפרת הסכם או דחיה בביצוע חיוב מהחייבים החלים על אחד מיחיד הבעלים, תעכב את ביצוע הפרויקט ו/או תמנע או תעכב בפועל את קיום חיובי החברה על פי הסכם הקומבינציה שלב א' כלפי יחיד הבעלים המקיימים את ההסכם, אזי תהא החברה רשאית לדחות את קיום חיוביה גם כלפי יחיד הבעלים המקיימים את ההסכם, מבלי שליחיד הבעלים המקיימים את ההסכם תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד החברה בעניין זה. החברה תהא זכאית לתבוע פיצוי על נזקים שיגרמו עקב הפרה על-ידי מי מיחיד הבעלים וזאת רק מיחיד הבעלים שהפר את ההסכם הקומבינציה שלב א'. יחד עם זאת, במקרה כזה יחיד הבעלים המפר יהיה חייב בפיצוי מלוא הנזק שיגרם לחברה ולא רק בחלק יחסי מהנזק לפי חלקו היחסי של יחיד הבעלים המפר במקרקעין וישפה את החברה בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב א'.

(12) כמו כן, ככל ויסכימו הצדדים על מכירת מקרקעי שלב ב' אזי תחולקנה ההכנסות מהמכירה כמפורט להלן:

(א) עם קבלת החלטת ועדה (מקומית או מחוזית) על היתר ראשון בפרויקט⁷: שיעור של 5% לחברה ושיעור של 95% לבעלים.

(ב) עם קבלת היתר ראשון בפרויקט: שיעור של 10% לחברה ושיעור של 90% לבעלים.

(ג) עם קבלת החלטת ועדה על מתן היתר לשלב א': שיעור של 15% לחברה ושיעור של 85% לבעלים.

(ד) עם עליה על הקרקע ותחילת עבודות הביצוע: שיעור של 20% לחברה ושיעור של 80% לבעלים.

6.1.4.6 הסכם האופציה

(1) במסגרת הסכם האופציה ניתנה לחברה אופציה ללא תמורה לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעי שלב ב' כשהוא נקי מכל זכות מגבילה בתוך תקופה של 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם ועד ליום 9 בינואר 2025 והכל בהתאם להוראות הסכם האופציה. ביום 31 בדצמבר 2024 הודיעה החברה לבעלים על מימוש האופציה במלואה והחל מאותו מועד הסכם

⁷ היתר חפירה ודיפון.

הקומבינציה ביחס למקרקעי שלב ב' נכנס לתוקף.

6.1.4.7 להלן עיקרי תנאי הסכם הקומבינציה (שלב ב')

הסכם קומבינציה שלב א' הינו ביחס למקרקעין המצויים בשלבים B ו-C.

(1) בתמורה למכירת 75% מהמקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין במקרקעי שלב ב' שאינם ביעוד למלונאות וכן בשיעור של 80% במקרקעי שלב ב' שהינם ביעוד למלונאות, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה, התחייבה החברה (בכפוף למימוש האופציה) לבנות, על חשבונה, את הקמת שלב ב' של הפרויקט, מימונו, שיווקו, השכרתו או מכירתו (למעט דירות הבעלים) לפי העניין או שילוב בין השניים, ולרבות ניהול הפרויקט לאחר הקמתו – כל אלו יעשו על ידי הצדדים וכפי שיפורט בהסכם השיתוף המתגבש בין הצדדים, לפרטים נוספים בגין הסכם השיתוף ראו סעיף 6.18.2.

(2) הבעלים יפעלו לשם אישורה של תב"ע חדשה, וזאת כדי לשנות את ייעודם של חלק מהמקרקעין מיעוד מלונאות ליעוד מגורים ו/או יעוד כלכלי אחר ו/או משולב והכל בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב ב'. הפעולות לאישורה של התב"ע החדשה וקביעת האדריכל שיערוך את התב"ע החדשה יקבעו על ידי הבעלים וקידום הפעולות לאישורה של התב"ע החדשה ינוהלו על ידי הבעלים ועל חשבונם בידיעת ושיתוף פעולה מלא עם החברה. הבעלים מתחייבים להגיש את התב"ע החדשה לוועדה המקומית/המחוזית לאחר התייחסות החברה ויפעלו, ככל שהדבר תלוי בהם, על מנת שרשויות התכנון יאשרו את התב"ע החדשה בתוך 48 חודשים ממועד החתימה על הסכם הקומבינציה שלב ב'. החברה מתחייבת שלא להגיש התנגדות לתב"ע החדשה, ו/או ערר ו/או תביעת פיצויים בגין ירידת ערך, לרבות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

(3) שיעורי הקומבינציה ביחס למקרקעין ביעוד למגורים בלבד (בשיעור של 25% לבעלים ושיעור של 75% לחברה) נקבעו על בסיס מחיר מכירה ממוצע מוערך של 20 אלפי ש"ח למ"ר עבור יחידות המגורים (להלן: "**המחיר למ"ר**"). למחיר למ"ר הנ"ל יתווספו הפרשי הצמדה למדד ממועד חתימת הסכם זה ועד המועד הקובע, כהגדרתו להלן. עם השלמת הליך אישור התב"ע החדשה וקבלת החלטת ועדה המאשרת הוצאת היתר בניה להקמת היחידות למגורים (להלן: "**המועד הקובע**") תערוך החברה, באמצעות שמאי, דוח אפס לשלב ב' של הפרויקט עדכני למועד הקובע. דוח האפס יקבע מחיר ממוצע מעודכן למ"ר ליחידות למגורים למועד הקובע (להלן: "**מחיר למ"ר עדכני**"). שיעורי הקומבינציה יעודכנו בהתאם להפרש בין המחיר למ"ר העדכני למחיר למ"ר הצמוד כך שבגין כל 1,000 ש"ח שהמחיר למ"ר העדכני גדול מהמחיר למ"ר הצמוד, יגדל שיעור הבעלים בקומבינציה בחצי אחוז ובהתאמה, יפחתו שיעורי החברה, וזאת עד לתוספת מקסימאלית של 8% לשיעור הבעלים (באופן ששיעור הבעלים לא יעלו בכל מקרה על 33%)⁸. למען הסר ספק יובהר כי, מנגנון עדכון שיעורי הקומבינציה לפי סעיף זה יאפשר רק הגדלה של שיעורי הבעלים, ולא יתאפשר בשום אופן הפחתת שיעורי הבעלים. ככל שיאושרו בתב"ע החדשה שטחי בניה ביעוד כלכלי אחר (לא מגורים) השמאי יקבע את שיעור הקומבינציה לשטחים אלו לפי הערכת רווחיות החברה בשיעור יזמי של 18%. לשמאות שלב ב' ראו נספח 6 המצורף לתשקיף.

(4) החברה תממן את העבודות בפרויקט, בין היתר, באמצעות ליווי פיננסי בנקאי סגור מאת מוסד

⁸ לדוגמא: במועד הקובע - מחיר למ"ר צמוד 22 אלפי ש"ח למ"ר, מחיר למ"ר עדכני 30 אלפי ש"ח. במקרה כאמור יגדלו שיעורי הבעלים ב-4% ושיעורי הקומבינציה יהיו 29% לבעלים ו-71% לחברה.

פיננסי שיבחר על ידי החברה (להלן בסעיף זה: **"הבנק המלווה"** ו-**"הלוואת הבניה"**, בהתאמה). יצוין כי, הבעלים מתחייבים לשעבד את מלוא זכויותיהם במקרקעי שלב ב' בשעבוד מסוג non-recourse לטובת הבנק המלווה והכל כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב ב'. השעבוד לבנק המלווה ישמש אך ורק את המימון שיעמיד הבנק המלווה לפרויקט לצורכי תכנון והקמת הפרויקט והבטחת התחייבויות החברה בקשר לפרויקט והסכם הקומבינציה שלב א' וכן את הלוואת הבעלים לפי הסכם הקומבינציה של שלב א'.

(5) כמו כן, על החברה חלים מיסים ותשלומים שונים בדומה למפורט בסעיף 4 לעיל בהסכם הקומבינציה שלב א'.

(6) יצוין כי, בכל מקרה שבו הבנק המלווה יממש את השעבוד על מקרקעי שלב ב', תמורת המימוש תשמש לפירעון מלא של הלוואת הבעלים ורק לאחר מכן לפירעון הלוואת הבניה (לרבות פירעון ההון העצמי שהועמד על ידי החברה לפרויקט). יובהר כי, ככל שלא יהיה בתמורת המימוש בגין המקרקעין כדי לפרוע את מלוא הלוואת הבעלים ו/או הלוואת הבניה, ימשיכו לחוב כל אחד מהצדדים בגין יתרת חובו לבנק המלווה ובמקרה כאמור הצדדים מוותרים בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה זה כלפי זה. ככל שלאחר החזר הלוואת הבעלים והלוואת הבניה במלואן תיוותר יתרה מכספי המימוש, יהיו זכאים הבעלים למלוא היתרה הנ"ל.

(7) להבטחת כל התחייבויות החברה לבעלים על פי הסכם הקומבינציה שלב ב' תמסור החברה לב"כ הבעלים כנאמן (להלן: **"הנאמן"**), וכנגד שעבוד המקרקעין לבנק המלווה ביטחונות כפי שיוסכמו בין הצדדים לשביעות רצונם תוך 90 ימים ממועד החתימה על הסכם הקומבינציה שלב ב' (להלן: **"ביטחונות הבעלים"**). במועד מסירת ביטחונות הבעלים, תמסור החברה לבעלים מכתב החרגה מותנה, בנוסח הבנק המלווה ולשביעות רצון הבעלים. יובהר כי, ככל שמי מהבעלים יתקשר בעסקה למכירת יחידה כלשהי מתוך יחידות הבעלים (למגורים) לצד שלישי כלשהו (להלן: **"הנעבר"**), בטרם, קיבל לידי את החזקה באותה יחידה (למגורים), אזי, אותו יחיד בעלים יהא רשאי להסב לטובת הנעבר את ביטחונות שהועמדו לטובתו והצדדים יפעלו ליישום האמור, כולל הוצאת בטחונות חדשים לשם כך והכל בתיאום עם הבנק המלווה.

(8) מסירת החזקה במקרקעי שלב ב' לחברה לצורך הקמת הפרויקט, תהיה כפופה לכל התנאים שלהלן במצטבר: (1) קבלת היתר בניה; (2) מסירה לידי הבעלים של בטחונות הבעלים כאמור לעיל; (3) מסירת עותק לבעלים מפוליסת ביטוח בהתאם לדרישות הבנק המלווה ובהתאם לאמור בהסכם הקומבינציה שלב ב'; (4) חתימה על הסכם משולש בין הצדדים והבנק המלווה ו/או אישור על ליווי בנקאי לפרויקט וקבלת מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל; ו- (5) הושלמה חלוקת היחידות למגורים בין הצדדים בהתאם לאמור בס"ק (3) לעיל. איחור של עד 6 חודשים במועדי הביצוע והתכנון כפי שיקבעו על ידי הצדדים לא יהווה הפרה של ההסכם. במקרים בהם העיכוב הינו מסיבות שאינן קשורות ו/או נובעות מהתנהלות החברה, תוארך התקופה ב-6 חודשים נוספים (יובהר כי מדובר בתקופות חופפות ולא בתקופות מצטברות).

(9) מועד המסירה לבעלים ו/או לרוכשי כל יחידות המגורים בפרויקט יקבע בהסכמה בין הצדדים להסכם זה. ככל שיידרשו הבעלים לשלם פיצוי לפי חוק המכר דירות בשל עיכוב שנובע מהחברה, תשא החברה בתשלום הפיצוי הנ"ל לבעלים ורוכשי יחידות הבעלים.

⁹ לעניין זה יובהר כי, היטלי השבחה בגין התב"ע החדשה יחול וישולם על ידי הבעלים.

(10) איחורה החברה במסירת החזקה בתקופה העולה על 12 חודשים, יהווה האמור הפרה יסודית של הסכם הקומבינציה שלב ב' על ידי החברה בגינה יהיו הבעלים זכאים לכל סעד על פי הסכם זה ו/או על פי דין. על אף האמור לעיל, דחייה של מועד המסירה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה או שאין לחברה שליטה עליהם או כתוצאה מכוח עליון, ובלבד שהחברה הודיע לבעלים על הדחייה בתוך זמן סביר ובכתב ממועד קרות העילה לדחייה על קיומה של עילה לדחייה הצפויה, בתוספת 30 ימי התארגנות ידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ולא תחייב את החברה בתשלום סכום הפיצוי בעד אותה תקופה.

(11) מבלי לגרוע מכל זכות העומדת או שתעמוד לבעלים עקב הפרת הסכם הקומבינציה שלב ב' או תנאי מתנאיו על ידי החברה לרבות כל זכות על פי כל דין, יהיו הבעלים רשאים להביא הסכם זה לקיצו לאחר מתן התראה מוקדמת של 21 יום בכל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם הקומבינציה שלב ב'¹⁰.

(12) בכל מקרה שבו לא יתקבל היתר בניה ו/או לא יחתם הסכם הליווי במועדים הקבועים בהסכם הקומבינציה שלב ב', וזאת מסיבה שאינה נעוצה בחברה ו/או התנהלותה ו/או איתנותו הפיננסית אלא מנסיבות שאין קשורות בחברה, אזי במקרה כאמור, אי קבלת החלטת וועדה בתנאים שמולאו בה כל התנאים למעט תשלום אגרות והיטלים ממועד מימוש האופציה ו/או אי חתימת הסכם הליווי בתוך 60 חודשים ממועד החתימה על ההסכם לא תהווה הפרת ההסכם על ידי החברה ותעמוד לכל אחד מהצדדים הזכות להודיע לצד השני על ביטול ההסכם בהודעה בכתב 30 יום מראש (להלן: **"זכות הביטול"**). במקרה של ביטול כאמור, ככל ויבקשו הבעלים לעשות שימוש בתכניות ו/או להתקשר עם היועצים שליוו את הפרויקט, ישיבו לחברה את כל ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט.

(13) החברה תהא אחראית, מבחינה אזרחית ופלילית כאחד לקיום כל הוראות הדין והרשויות המוסמכות שיחולו עליה בקשר עם ביצוע העבודות, ותשא באופן מלא ובלעדי בכל אחריות פלילית או אזרחית בגין הפרת התחייבות זו על ידה ו/או הפרת חובה כלשהי המוטלת עליה על פי דין. החברה תשפה את הבעלים, בגין כל סכום ו/או נזק ו/או הפסד שייגרם להם ו/או כל דרישה ו/או תשלום ו/או הוצאה שיושטו ו/או שיחולו עליהם, בין בהליך אזרחי ובין בהליך פלילי בין אם במישרין ובין אם בעקיפין, בשל הפרת התחייבותה דלעיל. החברה תהא אחראית לכל פגיעה, אובדן, נזק לרכוש או לגופו של כל אדם (לרבות מי מהבעלים) ו/או צד ג' כלשהו ו/או מי מהמבקרים במקרקעין, שיגרמו תוך כדי ובמהלך ביצוע העבודות כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב ב'. חובת השיפוי כלפי הבעלים תחול במקרה בו תוטל אחריות ו/או הוצאה או תשלום על הבעלים במסגרת צו ו/או החלטה שיפוטית ו/או הליך משפטי כדין ו/או פשרה שתהיה מקובלת על החברה ולא על פי דרישה בעלמא, והכל בכפוף לכך שניתנה לחברה זכות

(1) כשהוגשה בקשה למינוי כונס נכסים, זמני או קבוע, או מפרק, זמני או קבוע, או מנהל מיוחד או נאמן לחברה וניתן צו לפי הבקשה או שהיא לא נדחתה בתוך 60 יום מיום המצאתה לחברה ו/או באם לחברה נמצאת בהליכי פירוק מרצון או הפסיק את פעילותה העסקית; (2) כשמונה כונס נכסים או מפרק או נאמן (זמני או קבוע) לחברה; (3) לחברה נמצאת בהליכי פירוק מרצון ו/או הפסיקה את פעילותה העסקית; (4) הוטלו עיקולים או ננקטו הליכים אחרים כלשהם למימוש מקרקעי שלב ב' ו/או חלק החברה בנכס המשותף, ועיקולים אלה לא בוטלו בתוך 30 ימים; (5) אם לא ימסרו בטחונות הבעלים במועד הקבוע בהסכם הקומבינציה שלב ב'; (6) זכויותיה של החברה עפ"י הסכם זה הועברו ו/או הומחו ו/או הוסבו ו/או נמכרו לצד שלישי בניגוד להוראות הסכם הקומבינציה שלב א'; (7) החברה הפסיקה את ביצוע העבודות בפרויקט לתקופה העולה על 120 ימים לאחר שניתן היתר בניה והחל הביצוע בפועל; ו-(8) כשהחברה הפרה הפרה יסודית את הוראות הסכם הקומבינציה שלב ב', אשר לא תוקנה תוך 21 ימים מעת שנדרש בכתב לעשות כן.

להתגונן.

(14) אחריות הבעלים על פי הסכם הקומבינציה שלב ב' תהיה לחוד אך ככל שהפרת הסכם או דחיה בביצוע חיוב מהחייבים החלים על אחד מיחיד הבעלים, תעכב את ביצוע הפרויקט ו/או תמנע או תעכב בפועל את קיום חיובי החברה על פי הסכם הקומבינציה שלב ב' כלפי יחיד הבעלים המקיימים את ההסכם, אזי תהא החברה רשאית לדחות את קיום חיוביה גם כלפי יחיד הבעלים המקיימים את ההסכם, מבלי שליחיד הבעלים המקיימים את ההסכם תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד החברה בעניין זה. החברה תהא זכאית לתבוע פיצוי על נזקים שיגרמו עקב הפרה על ידי מי מיחיד הבעלים וזאת רק מיחיד הבעלים שהפר את הסכם הקומבינציה שלב ב'. יחד עם זאת, במקרה כזה יחיד הבעלים המפר יהיה חייב בפיצוי מלוא הנזק שיגרם לחברה ולא רק בחלק יחסי מהנזק לפי חלקו היחסי של יחיד הבעלים המפר במקרקעין וישפה את החברה בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב ב'.

(15) ביום 5 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה את החלטת הוועדה המחוזית, לפיה אישרה הוועדה המחוזית את הפקדת התב"ע החדשה, המתייחסת לחלק מפרויקט עיר כנרת, במסגרתה יתווספו לתכנית 500 יחידות אירוח ו-500 יחידות דיור למגורים. תנאי התב"ע החדשה תקפים לתקופה של 180 יום ממועד ההחלטה כאמור, זאת ככל שלא האריכו את התקופה בהחלטת יו"ר הוועדה המחוזית. חלף המועד האמור לעיל ולא מולאו התנאים, תידחה התב"ע החדשה.

(16) ביום 26 במרץ 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבלה החלטת וועדה למתן היתר בנייה בתנאים לבניית שלב 1A.

הערכות החברה ביחס לפרויקט להיקפו ולביצועו, לתחזיות החברה בקשר עם הפרויקט, לקבלת תוקף לתב"ע החדשה שמקדמת החברה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות על אומדנים של החברה נכון למועד התשקיף ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום הליכי התב"ע בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתב"ע החדשה שתוגש על ידי הבעלים וזאת כדי לשנות את ייעודם או להגדיל את הזכויות של מקרקעי שלב 2A, 3A, B ו-C ממלונאות למגורים ו/או יעוד כלכלי אחר ו/או משולב והכל בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב א' והסכם הקומבינציה שלב ב', לפי העניין, קבלת היתר הבנייה ומועדו, אשר אינן בשליטת החברה בלבד. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן האמור לעיל יתממש היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום התב"ע מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט וכן שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבניה ו/או בשל התממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.21 להלן.

6.1.5 בעלת השליטה בחברה

נכון למועד התשקיף, בעלת השליטה בחברה הינה אב-גד החזקות בע"מ, שהינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה. לפרטים נוספים בדבר בעלי השליטה בחברה ראו סעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף.

6.2 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

- 6.2.1 נכון למועד התשקיף, אב-גד החזקות השקיעה בחברה כ-13,071 אלפי ש"ח לטובת קידום פרויקט עיר כנרת בהתאם לצורכי החברה. יצוין כי, נכון למועד פרסום התשקיף העמידה אב-גד החזקות לחברה הלוואות בסך של 15,100 אלפי ש"ח.
- 6.2.2 בכפוף להתקיימות דרישת הבורסה ורישום למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה, תמיר החברה את ההלוואות שהעמידה אב-גד החזקות לחברה בסך 15,100 אלפי ש"ח תומר לפרמיה על הון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "**המרת החוב**").
- 6.2.3 לאחר המרת החוב לא תחוב החברה כלפי אב-גד החזקות בכל סכום שהוא (אפס).
- 6.2.4 יובהר כי, המרת החוב תיעשה באופן שיעמוד בדרישות פרק ט' לחלק השני לתקנון הבורסה לעניין הגדרת "הון עצמי לאחר הרישום למסחר", כך שמלוא סכום ההלוואות יחשב כהון על פי דרישת הבורסה לאחר המרת החוב.
- 6.2.5 ככל ולא יושלם הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של החברה, לא תבוצע המרת החוב והחברה לא תקצה לאב-גד החזקות מניות כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל.

6.3 חלוקת דיבידנדים

- 6.3.1 ממועד הקמתה ועד למועד התשקיף החברה לא חילקה ולא הכריזה על חלוקת דיבידנדים.
- 6.3.2 נכון למועד התשקיף, לא קיימות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים.
- 6.3.3 נכון למועד התשקיף, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים.
- 6.3.4 ליום 31 בדצמבר 2024 ונכון למועד פרסום התשקיף, לחברה אין יתרות רווחים ראויים לחלוקה כמשמעותם בחוק החברות.

חלק שני – מידע אחר

6.4 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

6.4.1 להלן תמצית הנתונים הכספיים של החברה בתחום פעילותה בשנת 2024 (באלפי ש"ח)¹¹:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2024	
-	הכנסות מחיצוניים
-	סך הכל הכנסות
-	עלויות קבועות
-	עלויות משתנות
-	סך הכל עלויות
-	הוצאות מימון, נטו
-	מיסים על הכנסה
-	הפסד לתקופה
8,676	סך נכסים
8,676	סך התחייבויות

6.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹²

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו-כלכלית בה פועלת החברה נכון למועד התסקיף, וההשפעות המקרו-כלכליות אשר יכול ותהא להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או ההתפתחויות בה:

סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹³

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו-כלכלית בה פועלת החברה נכון למועד הדוח, וההשפעות המקרו-כלכליות אשר יכול ותהא להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או ההתפתחויות בה:

6.5.1 הכלכלה העולמית¹⁴

העלייה באינפלציה בעולם הובילה לתהליך הידוק מוניטרי מצד בנקים מרכזיים בעולם, אך קצב העלאות שיעורי הריבית התמתן והכלכלה הגלובלית מתאוששת בהדרגה מהמשברים אשר פקדו אותה בשנים האחרונות. מגמת האינפלציה בישראל במהלך המחצית השנייה לשנת 2024 שונה מהמגמה בעולם. בעוד במהלך המחצית השנייה עלה קצב האינפלציה השנתי בישראל, במשקים העיקריים בעולם ירד קצב האינפלציה. כתוצאה מכך בסיום המחצית השנייה לשנת 2024 קצב האינפלציה השנתי בישראל עמד על רמה גבוהה יותר מחציון ה-OECD בשונה מתקופות קודמות.

¹¹ יצוין כי, בשנת 2023 החברה לא הייתה פעילה. ניהול הפרויקט נעשה על ידי אב-גד החזקות.
¹² המידע האמור בסעיף 6.5 זה הינו מידע פומבי שפורסם לציבור. יובהר כי, החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת מידע זה בתסקיף.

¹³ כל המידע בסעיף 5 זה הינו מידע פומבי אשר פורסם לציבור נלקח, על פי רוב, מתוך סקירות כלכליות של חברות בינלאומיות, אתרים ממשלתיים וכו'. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

¹⁴ לפרטים נוספים ראו: (1) סקירת מגמות מאקו-כלכליות ועדכון תחזיות אגף הכלכלנית הראשית לשנים 2024-2025, אוקטובר 2024, משרד האוצר; סקירת מגמות מאקו-כלכליות ועדכון תחזיות אגף הכלכלנית הראשית לשנים 2023-2024, נובמבר 2023, משרד האוצר; (2) דוח יציבות פיננסית למחצית השנייה של 2024, 11 בפברואר 2025, בנק ישראל; (3) דוח המדיניות המונית למחצית הראשונה של 2023, אוגוסט 2023, בנק ישראל; דוח המדיניות המונית למחצית השנייה של 2024, ינואר 2025, בנק ישראל; (4) החלטות הריבית המדיניות המונית מהימים 6 בינואר 2025 ו-24 בפברואר 2025 באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il.

בארה"ב שיעורי האינפלציה על פי המדד הכללי ומדד הליבה של המחירים לצרכן (CPI) עלו לכ-3% ולכ-3.3%, בהתאמה. בסין, הממשל ממשיך לנקוט בצעדי הרחבה מוניטריים ופיסקאליים אך ההשפעה עד כה על קצב הפעילות היא מתונה. האינפלציה בגוש האירו עלתה בינואר 2025 מעל לציפיות לרמה של כ-2.5%, ומדד הליבה נותר ללא שינוי על כ-2.7%.

בנק ישראל היה מהראשונים בעולם שהחליט להפחית את הריבית המוניטרית בינואר 2024, ומאז השאיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%, כשהציפיות להפחתת ריבית הלכו ופחתו במהלך המחצית השנייה לשנת 2024, בשל תנאי הרקע הייחודיים של המשק הישראלי. לעומת זאת, מרבית הבנקים המרכזיים, ובניהם המשקים העיקריים – ארה"ב, גוש האירו, בריטניה וסין, הורידו ריבית בשנת 2024.

לדעת חטיבת המחקר של בנק ישראל השינויים האפשריים במדיניות הסחר של ארה"ב עלולים להקטין את היקפי הסחר העולמי ולהגביר את אי-הוודאות הכלכלית העולמית.

על פי סקירת מגמות מקרו כלכליות ועדכון תחזיות לשנים 2024-2025 של אגף הכלכלן הראשי, התחזיות העדכניות משקפות אופטימיות זהירה לגבי הכלכלה העולמית בשנת 2025, הקשורה לציפיות למיגור האינפלציה והפחתת ריביות על ידי הבנקים המרכזיים במהלך השנה. צמיחת הכלכלה העולמית מעבר לתחזיות הבסיס, צפויה להשפיע לחיוב גם על כלכלת ישראל, בעיקר דרך ערוצי הסחר וההשקעות.

6.5.2 הסביבה המקרו-כלכלית בישראל

6.5.2.1 הכלכלה הישראלית¹⁵

במהלך שנת 2023 חלו אירועים משמעותיים שהשפיעו רבות על המשק הישראלי, בין היתר, סביבת אינפלציה גבוהה החורגת מהגבול העליון של תחום היעד של בנק ישראל אשר הביאה להעלאות ריבית, שינויים משמעותיים במערכת המשפט בישראל, אשר עוררו מחלוקות בקרב הציבור ובקרב גופים ומומחים כלכליים ומשפטיים בישראל ובעולם ואף הובילו למחאה ציבורית. בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה, פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בעיקר בקשר להתמשכותה, עצמותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם לקיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר ואף הביאו לכך ששוק המניות הישראלי הציג ביצועים חסר משמעותיים מול שווקי העולם.

בחלקה הראשון של המחצית השנייה לשנת 2024 גברה אי-הוודאות הגיאופוליטית והמערכה המלחמתית התארכה והתעצמה. מאז פרוץ המלחמה עלתה פרמיית הסיכון של המשק עלייה ניכרת, חלק מחברות הדירוג הבין-לאומיות הורידו את דירוגה של ישראל, התשואות על איגרות החוב הממשלתיות עלו, ושוק המניות בישראל המשיך להתאפיין

15 לפרטים נוספים ראו: (1) החלטת הריבית המדיניות המוניטרית מיום 24 בפברואר 2025 באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il; (2) תוכנית התקציב התלת שנתית לשנים 2026-2028, משרד ראש הממשלה בכתובת www.gov.il; (3) דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של 2024, יולי 2024, בנק ישראל ודוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2024, ינואר 2025, בנק ישראל; (4) התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025, בנק ישראל; (5) מדד המחירים לצרכן, הודעה לתקשורת מיום 15 בינואר 2025, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס: <https://www.cbs.gov.il/he/Pages/default.aspx>.

בביצועי חסר בהשוואה בין-לאומית. לצד זאת, המערכת הפיננסית בישראל המשיכה לגלות עמידות וחוסן. על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. הוועדה המוניתרית הותירה את הריבית על כנה, קרי ברמה של 4.5%. על רקע ההתפתחויות הגיאו-פוליטיות ירדה פרמיית הסיכון של המשק, אם כי הרמה עדיין נותרה גבוהה מרמתה טרם המלחמה. על פי הודעת הריבית של הוועדה המוניתרית מפברואר 2025 השיעור השנתי של האינפלציה עלה, והוא עומד על כ-3.8%, מעל הגבול העליון של היעד, גם בשל העלאות המיסים. האינפלציה צפויה להיכנס לתוך תחום היעד במחצית השנייה של שנת 2025.

בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בכ-3.2%, זאת לאחר עלייה של כ-3.0% בשנת 2023. שנת 2024 החלה עם התאוששות חלקית בתוצר, לאחר הפגיעה המשמעותית ברבעון האחרון של שנת 2023. ברבעון הראשון צמח התוצר בשיעור 17.2% (בחישוב שנתי), אך רמתו עדיין הייתה נמוכה מזו של טרום המלחמה. ברבעון השני נרשמה צמיחה מתונה של כ-0.3% בלבד (בחישוב שנתי), אשר מעידה על האטה משמעותית בקצב ההתאוששות, והתכווצות של התוצר לנפש. הצמיחה הואץ ברבעון השלישי לשנת 2024 בהובלת הסקטור העסקי, אולם הפער בין רמת התוצר בפועל למגמה ארוכת הטווח נשאר יציב. לאחר שרמת הפעילות נותרה ללא שינוי ברבעון השני לשנת 2024, התוצר חזר לצמוח ברבעון השלישי לשנת 2024 (כ-3.8% לעומת כ-0.1% ברבעון השני לשנת 2024).

בעקבות פרוץ המלחמה, חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית שלה, בהתאם למידע שנצבר מתחילת המלחמה. תחזית חטיבת המחקר שפורסמה בינואר 2025 גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך ברמת עצימות מתונה עד סוף הרבעון הראשון לשנת 2025. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, התוצר צמח בשיעור של כ-0.6% בשנת 2024, ויצמח בשיעור של כ-4.0% וכ-4.5% בשנת 2025 ו-2026, בהתאמה. על פי התחזית, האינפלציה השנתית בסוף 2025 תעמוד על כ-2.6% ועל כ-2.3% בשנת 2026.

עד לפרוץ המלחמה באוקטובר 2023, שוק העבודה הפגין חוסן ונותר הדוק. שיעורי התעסוקה וההשתתפות היו גבוהים ושיעור האבטלה היה נמוך יחסית. המלחמה לא הובילה לשינוי ניכר בשיעור ההשתתפות או האבטלה, אך הובילה לגידול ניכר במספר הנעדרים ממקום עבודתם מסיבות כלכליות, בין היתר, עקב שירות מילואים. על פי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר, צמצום מספר המשרתים במילואים בשנת 2025 יקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בהתאוששות היקף התעסוקה. שיעור האבטלה בתקופת התחזית צפוי להישאר נמוך ויעמוד על כ-3.1% בממוצע בשנים 2025 ו-2026.

6.5.2.2 מצבה הביטחוני והמדיני של ישראל

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"), אשר כאמור לעיל עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

מגמות אלה עלולות להביא לפגיעה משמעותית בשוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים, אשר עלולים להשפיע הן על יכולתה של החברה להשיג מימון לפרויקטים. עוצמת הפגיעה של המלחמה בכלכלה הביאה להסטת משאבים כלכליים וניהוליים רבים של משרדי הממשלה השונים, מוסדות המדינה והרשויות המקומיות לטובת מתן פתרונות דחופים לקשיים שהתעוררו, באופן שגורם לאי-ודאות במשך הטיפול בנושאי תכנון, מדיניות והיערכות גורמים אלה ליציאה מן המשבר. בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה.

כמו כן, חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה הינו גיוס משמעותי של עובדים ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתיאית, פתיחה חלקית של אתרי הבנייה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים, דבר הוביל לעיכוב בהתקדמות תהליכי התכנון ברשויות ועיכוב בלוחות הזמנים של פרויקטים.

6.5.2.3 שוק האשראי¹⁶

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט ועלויות הכרוכות בבניה עצמה.

ענף הבניה בישראל מהווה מרכיב מרכזי במשק, ובעל השפעה משמעותית על התוצר המקומי הגולמי ועל שוק האשראי. לנוכח מרכזיותו של הענף באשראי למגזר העסקי ובעקיפין גם באשראי למשקי הבית בדמות משכנתאות, יש לו השפעה על היציבות הפיננסית המערכתית.

היקף האשראי הכולל לענף הבנייה המשיך לגדול בשנים האחרונות. באשראי הבנקאי המוקצה לתהליכי בנייה נרשם גידול, בעוד שהיקף האשראי המוקצה לקרקעות נשאר ברמתו מתחילת שנת 2023. יתרה מכך, בבחינת חובות הענף והערבויות ניתן לראות, בין היתר, את ההשפעה של התמשכות תהליכי הבנייה ושל המבצעים הפיננסיים של הקבלנים לרוכשי הדירות, שבמסגרתם מגדילים את האשראי על חשבון התשלומים המוקדמים של רוכשי הדירות.

המינוף של חברות הבנייה הציבוריות, המוגדר כיחס בין התחייבויות להון עצמי, ירד במקצת על פני שלוש השנים האחרונות, בעוד ששיעור הוצאות המימון, המוגדר כיחס בין הוצאות המימון לרווח התפעולי, גדל. מגמות אלה נמשכו בארבעת הרבעונים לשנת 2024 ושיעורן של הוצאות המימון גבוה אף מהשיעור שהיה בשנת 2020. למרות עלייתו, שיעור הוצאות המימון של כ-50% שאליו הגיעו חברות הציבוריות בשנה האחרונה, נמצא בטווח הסביר והמקובל לחברות בענף הבנייה.

עלייה זו בשיעור הוצאות המימון הקטינה בשלוש השנים האחרונות את רווחיות החברות, המוגדרת כיחס בין הרווח הנקי למכירות. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, ממצאים אלו משקפים את הגידול בהוצאות המימון בעקבות עליית הריבית על הלוואותיהן. לצד הרווחיות הנמוכה של חברות הבנייה, מכפיל הרווח, המוגדר כיחס בין

¹⁶ לפרטים נוספים ראו: (1) "דוח היציבות הפיננסית", המחצית השנייה של 2024, בפברואר 2025 מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il

שווי השוק לרווח הנקי, נמצא ברמה הגבוהה ביותר בחמש השנים האחרונות, ומשקף מחיר שוק גבוה יחסית לחברות הציבוריות מענפים אחרים הנסחרות בבורסה בתל אביב. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, מכפיל גבוה זה עשוי להצביע על ציפיות המשקיעים להתאוששות רווחיות החברות בעתיד. בנוסף, יכולים ספקי אשראי לתחום את סיכון האשראי על ידי הגדרת מסגרת אשראי לטובת כל פרויקט, בנפרד מהאשראי של חברת הבנייה הכולל.

6.5.2.4 דירוג האשראי¹⁷

ביום 18 באפריל 2024, הורידה S&P Global Rating את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-"AA-" ל-"A+" עם תחזית שלילית, זאת על רקע הימשכות המלחמה והתגברות הסיכונים הגיאופוליטיים נוכח העימות עם איראן. ביום 1 באוגוסט 2024 פרסמה סוכנות הדירוג S&P הודעה, במסגרתה ציינה כי הפוטנציאל לסכסוך רחב יותר באזור מציג סיכונים משמעותיים לישראל. על פי הודעת הסוכנות, הסלמה נוספת אינה חלק מהתרחיש הבסיסי ועלולה להוות סיכון לדירוג הנוכחי של המדינה. ביום 1 באוקטובר חברת S&P הורידה את דירוג האשראי של ישראל בפעם השנייה בשנה זו, מדירוג A+ לדירוג A עם תחזית שלילית זאת בהתחשב בהסלמה של הלחימה מול חיזבאללה אשר כתוצאה ממנה, צופה חברת דירוג האשראי P&S התאוששות כלכלית איטית.

ביום 17 באוקטובר 2023 חברת דירוג האשראי Fitch הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ללא שינוי ברמה של A+ אך הורידה את תחזית האשראי של מדינת ישראל מ"יציבה" ל"תחת מעקב שלילי" (Rating Watch Negative). ביום 2 באפריל 2024 חברת דירוג האשראי Fitch הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ אך הסירה את ישראל מ-Rating Watch Negative וקבעה את תחזית הדירוג ל"תחזית שלילית" (Negative outlook), זאת היות והסיכונים הגיאופוליטיים שנגרמו מהמלחמה נותרו גבוהים וההשפעה שלהם עשויה להימשך זמן רב וקיים סיכון להרחבת הסכסוך עם גורמים נוספים. ביום 12 באוגוסט 2024 הורידה Fitch את דירוג האשראי של מדינת ישראל לדירוג A (עם אופק שלילי). ההורדה משקפת את ההשפעה של המשך המלחמה בעזה, סיכונים גיאופוליטיים מוגברים ופעולות צבאיות בכמה חזיתות.

ביום 9 בפברואר 2024 הורידה חברת Moody's את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם תחזית שלילית, וזאת לאור השלכותיה הרחבות של המלחמה, המעלים באופן מהותי את הסיכונים הפוליטיים למדינת ישראל, מחלישים את רשויות השלטון בישראל ופוגעים בחוסנה הפיסקאלי של ישראל בעתיד הנראה לעין. ביום 10 במאי 2024 הותירה חברת Moody's את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי ברמה של A2 עם תחזית שלילית. ביום 28 באוגוסט 2024 חברת Moody's התייחסה למצב הביטחוני בישראל ולהשפעתו על דירוג האשראי באמרתה כי עימות צבאי כולל עם חיזבאללה או איראן עלול להיות בעל השלכות משמעותיות על דירוג האשראי של מנפיקי החוב הישראליים. ביום 27 בספטמבר 2024 הורידה חברת Moody's את דירוג האשראי של ישראל לרמה של Baa1 עם תחזית שלילית וזאת, בין היתר, לאור השקפתם כי הסיכון הגיאופוליטי התגבר באופן

לפרטים נוספים ראו: הודעות הדירוג של חברות הדירוג באתרים: www.fitchratings.com; www.maalot.co.il; www.moody's.com.

משמעותי לרמה גבוהה מאוד, עם השלכות שליליות מהותיות על כושר החזר האשראי של מדינת ישראל, הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך. בהודעה מצינת Moody's כי, עוצמת הסכסוך בין ישראל לחיזבאללה עלתה באופן משמעותי וכי הסיכויים להפסקת אש בעזה התפוגגו. כמו כן, ביום 1 באוקטובר 2024 הודיעה Moody's על הורדה ברמה אחת את דירוג האשראי של חמשת הבנקים הגדולים בישראל מרמה של A3 לרמת Baa1 והוסיפה תחזית שלילית, וזאת בהמשך להורדת הדירוג של ישראל. על פי מודייס הורדות הדירוג והתחזית השלילית משקפת הן את התחזית השלילית בדירוג האשראי של ממשלת ישראל, והן את החשש להחמרה במצב של הבנקים עצמם במקרה של פגיעה נוספת במשק ככל שהשפעות המלחמה יחריפו.

להערכת החברה, להורדת דירוג האשראי של ישראל עשויה להיות השפעה על עלויות המימון בגין הקמת הפרויקטים ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים וכן לירידה בביקושים לנדל"ן. יחד עם זאת, להערכת החברה ההשפעות הצפויות כאמור אינן מהותיות לחברה.

6.5.2.5 אינפלציה ושיעור הריבית¹⁸

בד בבד עם ההתאוששות ממשבר הקורונה והשיפורים במדדים הכלכליים של מדינות העולם, נרשמו בשנת 2021 ובשנת 2022 שיעורי אינפלציה גבוהים בישראל ובעולם, אשר הביאו, בין היתר, את בנק ישראל לבצע העלאות ריבית במהלך השנים 2022 ו-2023 עד לשיעור של כ-4.75%. ביום 1 בינואר 2024 הוריד בנק ישראל את הריבית בכ-0.25% לרמה של כ-4.5% והחל מאותו מועד, נותרה הריבית ללא שינוי ברמה של כ-4.5%.

על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית.

בשונה מהמחצית הראשונה לשנת 2024, במהלכה האינפלציה השנתית נעה בתוך יעד האינפלציה, במחצית השנייה של 2024 קצב האינפלציה השנתי חרג מהגבול העליון של היעד לצד צפי לעליית מחירים במחצית הראשונה של 2025. נוכח ההתפתחויות, אי הוודאות הגאופוליטית וסיכוני האינפלציה שנטו כלפי מעלה, החליטה הוועדה המוניתרית כאמור לעיל להותיר על כנה את הריבית במשך.

בסיום המחצית השנייה לשנת 2024 עמד קצב האינפלציה השנתי על שיעור של כ-3.4% לעומת כ-2.9% בסיום המחצית הראשונה לשנת 2024. ברבעון השלישי לשנת 2024 שיעור האינפלציה עלה, תוך עלייה רוחבית במחירי הרכיבים הסחירים והבלתי-סחירים, ואילו ברבעון הרביעי לשנת 2024 חלה התייצבות. להערכת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל האינפלציה צפויה לעלות במהלך המחצית הראשונה לשנת 2025, זאת על רקע שינויי מיסוי ובפרט עליית המע"מ, לצד המשך מגבלות ההיצע, בשילוב עודפי ביקוש וצפויה להתמתן אל תוך היעד במחצית השנייה של שנת 2025.

לפרטים נוספים ראו: (1) החלטות הריבית המדיניות המוניתרית באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il; (2) דוח המדיניות המוניתרית, "המחצית השנייה של 2024, מיום 20 בינואר 2025; ו-(3) התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il

להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי לשנת 2025) צפוי לעמוד על 2.6% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 יעמוד על כ-2.3%, זאת בעיקר בשל ייסוף של השקל בשיעור של כ-5.5% להערכתם, ייסוף של השקל ישפיע באופן חיובי על האינפלציה בשנת 2025 נוכח צעדים פיסקאליים אשר צפויים להשפיע על רמת המחירים מתחילת 2025. כמו כן, עליית תוואי האינפלציה הצפוי במדינות המפותחות תתרום מעט לעליית קצב האינפלציה בשנת 2025.

בנוסף, להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, רמת הריבית ברבעון הרביעי לשנת 2025 צפויה לעמוד בממוצע על שיעור של בין כ-4% לכ-4.25%, זאת, לאור סביבת אינפלציה נמוכה וצמצום הדרגתי שצפוי בעודף הביקוש, על רקע דעיכה הדרגתית שצפויה במגבלות על ההיצע לאורך תקופת התחזית.

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה. שינוי סביבת הריבית עשויה להשפיע הן על היזם בשל גידול בעלויות המימון.

ככל שמגמת העלייה בשיעור האינפלציה, כאמור לעיל, תימשך בתקופה הקרובה, היא עשויה להאט את קצב הורדות הריבית ובכך להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה בשל העלייה הצפויה בהוצאות החברה בגין מימון עלויות ההקמה וכן עלייה בשיעורי ההיוון.

בהסתכלות ארוכת טווח, ככל והאינפלציה תישאר מעל יעד האינפלציה שקבעה הממשלה, הריבית צפויה להישאר גבוהה לאורך זמן, להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולת החברה להעריך, בשלב זה, את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

6.5.2.6 השפעות אפשריות של גורמים מקרו-כלכליים על פעילות החברה

חשיפת המשק הישראלי להאטה בצמיחה בכלכלה העולמית, עולה האפשרות כי מבין תחומי הפעילות אשר יפגעו, יפגע גם תחום הפעילות בו פועלת החברה. פגיעה אפשרית כאמור, עלולה להתבטא במגוון דרכים ביניהן, בין היתר, התייקרות תשומות הבנייה, ירידה בביקושים וצמצום אפשרויות לקבלת ליווי בנקאי לחברות המבקשות להוציא אל הפועל פרויקטים חדשים.

6.5.2.7 מלונאות

עם פרוץ מלחמת חרבות הברזל ב-7 באוקטובר 2023, ענף המלונאות בארץ נדרש להסתגל לשינויים משמעותיים. מלונות באזורי סיכון נסגרו. מלונות אחרים התבקשו לתת מענה לתוכנית הממשלתית של פינוי אזרחים מאזורי סיכון בדרום ובצפון, ולספק להם שירותי לינה ואירוח. בשנת 2024 היו כ-22.6 מיליון לינות במלונות תיירות בארץ לעומת כ-26.1 מיליון בשנת 2023 ותפוסת החדרים במלונות בשנת 2024 הייתה כ-61%, לעומת כ-64% בשנת 2023. על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במלונות תיירות נרשמו בחודש ינואר 2025 כ-1.5 מיליון לינות, מתוכם כ-1.4 מיליון של ישראלים וכ-134 אלף של תיירים. בחודש ינואר 2025 תפוסת המלונות בטבריה עמדה על כ-48.1%. מניתוח המגמה עולה כי בחודשים

נובמבר 2024 עד ינואר 2025, נרשמה עלייה של 0.1% בממוצע מדי חודש בלינות התיירים. בסוף שנת 2024 היו כ-436 מלונות תיירות בארץ. על פי סקר הערכת המגמות בעסקים מחודש פברואר 2025 חל שיפור חד במאזני הנטו של לינות תיירים במלונות (כ-71- בינואר 2025 לעומת כ-18- בפברואר 2025), אך המאזן עדיין נמצא בתחום השלילי.

המידע והנתונים המפורטים בסעיף 6.5 זה לעיל והגורמים המשפיעים על פעילות החברה, כוללים ניתוחים ותחזיות שהינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטת החברה בלבד. המידע והנתונים כאמור מבוססים, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינם בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 6.21 להלן, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחום הפעילות

6.6 מידע כללי על תחום הפעילות

6.6.1 כללי

החל ממועד היוסדה ונכון למועד פרסום התשקיף, עוסקת החברה בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל לרבות בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (בין באמצעותה ובין באמצעות קבלני מפתח), השקעה, שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פרויקטים שעיקר פעילותם (מעל 50%) בתחום המלונאות והמסחר. נכון למועד זה, מקדמת החברה את פרויקט עיר כנרת. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 6.1.4 לעיל.

6.6.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

(1) תחום הנדל"ן להשקעה בישראל מורכב ממספר רב של עוסקים, הפועלים באופן פרטי או באמצעות תאגידים, במיזמים שונים שמהותם פיתוח, הקמה, שיווק, השכרה, הפעלה, השבחה, מכירת סוגים שונים של נכסים המיועדים לצרכים שונים וביניהם מגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר ובעיקר השכרת מבנים ומתן שירותים. בנוסף, קיימות עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות חליפין, כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה תמורת זכויות בנייה. במסגרת עסקאות אלה, הקרקע אינה נרכשת על ידי היזם במזומן, אלא באמצעות מתן שירותי בנייה תמורת הזכויות בקרקע.

(2) ענף המלונאות

בכוונת החברה למקד את פעילותה העתידית בענף המלונאות במכירה ו/או השכרה לרשתות ישראליות או בינלאומיות מובילות ו/או להפעיל את המלונות באמצעות שירותי ניהול של רשתות כאמור לעיל, אשר במסגרתם יוענקו שירותי אירוח ומכירת מזון ומשקאות לבאי בתי המלון. הכנסות ענף המלונאות בישראל נובעות הן מתיירות פנים (קרי, מאירוח של אורחים ישראלים) והן מתיירות נכנסת (קרי, תיירים מחו"ל). המלונות שיוקמו יפנו למגוון קהלים וסגנונות אירוח, ובכלל כך אירוח תיירותי, נופש ופנאי, צלינות ותיירות עסקית. בשנים האחרונות חלו שינויים בענף המלונאות בישראל הנובעים ממאפייני התיירים והעדפותיהם: (א) שינוי בציפיות הלקוח - מגמה נמשכת של שינוי והתאמת ציפיות הלקוח ודרישותיו מאירוח מלונאי, ובכלל זה עליה במודעות רמת השירות, חיפוש אחר חווית אירוח כוללת באמצעות מגוון תכנים משלימים לשהייה במלון ולפן הקולינרי, וכן דרישה להתאמת בתי המלון לשינויים ולהתפתחויות הטכנולוגיות; ו-(ב) מיתוג וגיוון מלונות ויצירת אפיון בין בתי המלון, האטרקציות הסובבות אותו וקהלי היעד השונים (תיירות, עסקים, צלינות וכד').

ענף המלונאות מתאפיין בתנודתיות גבוהה של ביקושים, בגמישות תפעולית נמוכה ובתחרות גבוהה בין בתי המלון השונים (בארץ ובחו"ל). כמו כן, ענף המלונאות מתאפיין בצורך בביצוע השקעות גדולות ובתחזוקה שוטפת ברמה גבוהה של בתי המלון בכדי לשמור על רמת המלון ולעמוד בתחרות הגוברת בענף.

בכוונת החברה למצוא ולהתקשר עם שוכרים או רוכשים אשר יתאימו לשינוי במגמות בענף המלונאות והעדפות לקוח הקצה.

(3) ענף המסחר

בכוונת החברה ליצור מתחם מסחרי שיהיה חלק מהפרויקט ויהווה מוקד משיכה נוסף למתחם בכללותו. להערכת החברה, הגורמים המשפיעים על הצלחתם של מרכזי קניות הינם, בין היתר, מיקום הנכס, תמהיל החנויות והיצע המותגים הקיים בו, היצע המרכזים המסחריים באזור, זמינות החנויות במרכז המסחרי (שעות פתיחה וימי הפתיחה), מיצוב המרכז המסחרי והתאמתו לקהל היעד אליו הוא פונה, נוחות החניה וקיום מוקדים בידוריים כמוקדי משיכה ללקוחות וכן מיתוג.

כמו כן, מצב הכלכלה, היקפי המסחר ופדיון השוכרים עשויים להשפיע על היקף הכנסות החברה בשטחי המסחר.

בכוונת החברה ליצור תמהיל מגוון של חנויות בענפים שונים ובהם, בין היתר, קמעונאות מזון, פארמה, חשמל, אופנה, הסעדה ובילוי, במטרה לענות על הצרכים של מגוון קבלנים, באופן שמהווה גורם משיכה למרכז הקניות.

6.6.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בדבר מגבלות ופיקוח על פעילות החברה בו ראו סעיף 6.16 להלן.

6.6.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה וברווחיותו

החברה ממשיכה לפעול במגמה להרחבת הפעילות שלה, דבר אשר התבטא בהתקשרות בהסכמים עם גורמים שלישיים על מנת לקדם את פרויקט עיר כנרת. בכוונת החברה לפעול, בד בבד עם קידום התכנון של שלבי הפרויקט ולהקמתו, למציאת שוכרים לשלל השימושים של הפרויקט.

6.6.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה הינם בעיקר כדלקמן:

(1) מוניטין החברה – לדעת החברה, מוניטין חזק וחיובי של החברה והקבוצה הינו גורם הצלחה רם מעלה בפעילות החברה. מאחר, ועל פי רוב, עסקאות לרכישת זכויות בקרקע מבוצעות מול מספר גדול יחסית של מוכרים שונים ישנה חשיבות רבה לפעילות העבר של החברה;

(2) מיקום אסטרטגי שיקנה לשוכרים בפרויקט יתרון יחסי על פני שוכרים אחרים באזור;

(3) היכולת לאתר מקרקעין בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה;

(4) ידע וניסיון מצטבר לביצוע פרויקטים בתחום הקומבינציה ויכולת התמודדות עם אתגרים תכנוניים ופיננסיים;

(5) היות ולאב-גד החזקות זרוע ביצועית בעלת ניסיון רב שנים היא מסוגלת לבצע ניתוח כלכלי תקציבי מראש ולבקר ולקיים משא ומתן מנקודת יתרון מול קבלני מפתח חיצוניים;

(6) זמינות למקורות מימון וקיום קשרים עסקיים טובים המבוססים על ניסיון חיובי שנצבר עם גופי המימון והתאגידים הבנקאיים;

6.6.6 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

6.6.6.1 חסמי כניסה

- (1) איתנות פיננסית ויכולת גיוס חוב באופן שההון והערבויות הנדרשים להקמת הפרויקט יאפשרו את השלמתו על פי התכנון וישיאו לחברה תשואה ;
- (2) ניסיון הנדסי ;
- (3) היכרות טובה עם גורמי השוק ובפרט רשתות מסחריות ומלונאיות ;
- (4) הון אנושי איכותי בעל ניסיון מצטבר בתחום הפעילות ;
- (5) תקופות הרצה וחדירה ארוכות באופן יחסי לצורך מיצוב, מיתוג וביסוס קהלים ;
- (6) התמשכות ההליכים המתפרסים על פני תקופה ארוכה מגדילה את רמת אי הודאות בכל הנוגע להיתכנות הכלכלית של הפרויקט, ובעקבות זאת, עשויה להדיר רגלי יזמים ותאגידים מהתקשרות בפרויקט מסוג זה.

6.6.6.2 חסמי יציאה

- (1) התקשרויות חוזיות בפרויקטים שטרם נסתיימו ;
- (2) מימוש מלאי קרקעות בתנאי שוק משתנים ;
- (3) סכומי השקעה גבוהים ומיעוט רוכשים פוטנציאליים.

6.6.7 חומרי גלם וספקים עיקריים

לשם בניית הפרויקט בכוונת החברה להתקשר בהסכמי מפתח (Turn Key) עם קבלנים בעלי ניסיון, מומחיות ורישיון מתאים, בסוג ובהיקף הנחוץ, לצורך בנייתו של הפרויקט תוך עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו לפרויקט.

6.6.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

(1) ענף המלונאות

ענף המלונאות כולל שירותי אירוח מכמה סוגים : מלונות נופש, מלונות לעסקים, צימרים ובתי הארחה ומלונות נופש ברמות שונות העוסקים בנושאים ממוקדים או עבור קהל יעד ממוקד כגון מלונות ספא, מלונות בוטיק וכו'. כמו כן, בשנים האחרונות התפתח מאוד בישראל תחום השכרת דירות לתקופות קצרות, בעיקר בערים מרכזיות (Airbnb).

(2) ענף המסחר

בענף המסחר בישראל בשנים האחרונות נרשמה צמיחה בביקושים ובצורך לייצר מיתוג בדמות חנויות מפוארות במרכזי קניות אשר קיימים בהם שוכרי עוגן מרכזיים. מנגד, ישנה מגמה הולכת וגדלה של רכישה און-ליין אשר מפחיתה את הצורך בשטחי שכירות בפועל.

6.6.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו ראו סעיף 6.9 להלן.

6.6.10 תמצית תוצאות הפעילות¹⁹

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
(באלפי ש"ח):

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024
הכנסות תחום פעילות	-
רווח גולמי בתחום הפעילות	-
סך נכסי תחום הפעילות במאזן	8,676

¹⁹ יצוין כי, בשנת 2023 החברה לא הייתה פעילה. ניהול הפרויקט נעשה על ידי אב-גד החזקות.

6.7 גילוי טבלאי- ברמה המצרפית

6.7.1 השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות – ראו סעיף 6.14 להלן.

6.7.2 תמצית התוצאות

לשנה שהסתיימה ביום		פרמטר
31.12.2024	31.12.2024	
-	-	סך כל הכנסות הפעילות
-	-	רווחים או הפסדים משערוכים
-	-	רווחי הפעילות
-	-	NOI מנכסים זהים
-	-	סך הכל NOI

6.7.3 אזורים גאוגרפים- ישראל

לשנה שהסתיימה ביום		פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2023	31.12.2024	
כ-1,878	כ-2,007	תוצר מקומי גולמי (PPP) באלפי ש"ח ²⁰
כ-191.5	כ-201.2	תוצר לנפש (PPP) באלפי ש"ח ²¹
1.8%	1%	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר המקומי (PPP) ²²
(0.1%)	(0.3%)	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר לנפש (PPP) ²³
כ-3%	כ-3.2%	שיעור אינפלציה ²⁴
1.28	1.95	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ²⁵
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ²⁶
1 דולר = 3.627 ש"ח 1 אירו = 4.0116 ש"ח	1 דולר = 3.647 ש"ח 1 אירו = 3.796 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולאירו ליום האחרון של השנה

²⁰ מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, החשבונות הלאומיים לשנת 2024, לוח 7 תוצר מקומי גולמי, הכנסה ראלית ורווחים (הפסדים) מתנאי סחר.

²¹ מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת החשבונות הלאומיים לישראל לשנת 2024 מיום 17 בפברואר 2025.

²² ראו הערת שוליים 20 לעיל.

²³ ראו הערת שוליים 20 לעיל.

²⁴ מתוך טבלה המצורפת באתר בנק ישראל בקישור <https://boi.org.il/roles/statistics/inflation-expectations-and-inflation-forecasts/inflation-expectations-and-inflation-forecasts/#mainContent>

²⁵ הנתונים אודות התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ואודות שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל www.bankisrael.gov.il. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת

לתשואה לפדיון של אגרות חוב צמודות מדד בריבית קבועה ל-5 שנים ברוטו. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

²⁶ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>

6.8 גילוי טבלאי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד - פרויקט עיר כנרת

6.8.1 הצגת הפרויקט- שלב A²⁷

שם הפרויקט	עיר כנרת, טבריה
מיקום הפרויקט	המקרקעין הידועים כמגרשים 404-401, 504-501 ו-514 גוש 15346 חלקות 416-409 ו-422 (מקרקעי שלב א'), טבריה
תיאור קצר של הפרויקט	הסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות במסגרתו התחייבה החברה לבינוי והפעלת מתחם עיר כנרת המשלב מסחר, מלונאות בשלבים שונים.
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט ²⁸	82,387 מ"ר
ייעוד הקרקע	מלונאות, מסחר ותיירות.
זכויות בניה קיימות בקרקע	38,428
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד	שלב 1A- מסחר ותיירות, מלונאות. לא נדרש שינוי ייעוד. שלב 2A- מסחר ותיירות, מלונאות. שלב 3A- מלונאות (מרכז כנסים). כלל השלבים מלבד שלב 1A בתהליך סטטוטורי של אישור תב"ע כאשר היא אושרה על ידי הוועדה המחוזית להפקדה להתנגדויות ולפני מתן תוקף.
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי היעוד	47,440
מבנה ההחזקה בקרקע	לחברה אין חזקה בקרקע.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מסחר - 75% ; מלונאות - 80% ;
ציון שמות השותפים לפרויקט	כמפורט בסעיף 6.1.4.4
תאריך רכישת הקרקע ²⁹	ינואר-23
זכויות משפטיות בקרקע	כמפורט בסעיף 6.1.4
מצב רישום זכויות	טרם נרשמו זכויות.
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	בתהליך מו"מ מול גופים מממנים.
עניינים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות

²⁷ בהנחה כי התב"ע החדשה כהגדרתה בסעיף 6.1.4.1 לעיל תאושר.

²⁸ שטח זה כולל את שטחי המגרשים מהם נובעים הזכויות בפרויקט.

²⁹ תאריך רכישת הקרקע מהווה את תאריך חתימת הסכם הקומבינציה.

6.8.2 נתונים עיקריים עבור שלב A

בתאריך רכישת הקרקע	שנת 2023	שנת 2024					100% חלק החברה בפרויקט (בש"ח)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל השנה	
-	עלות הרכישה	-	-	-	עלות	עלות	מודל הצגה בדוחות כספיים
-	עלות, למטר רבוע	-	-	-	8,676	8,676	שווי הוגן בסוף שנה
-	NOI משימושי ביניים	-	-	-	8,676	8,676	ערך בספרים בסוף שנה
	-	-	-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערך
	-	-	-	-	226	226	שווי הוגן, למטר רבוע
	-	-	-	-	-	-	(במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות) ירידת ערך שנזקפה בשנה
	-	-	-	-	-	-	NOI משימושי ביניים
	-	-	-	-	473	473	עלויות מימון שנזקפות לקרקע
	-	-	-	-	-	-	טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה

6.8.3 פרטים אודות הערכת השווי- שלב B בלבד

שנת 2024	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
17,070	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
א. חפץ ושות' בע"מ	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.3.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
השוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
1,850 ש"ח למ"ר אקוויוולנטי מבונה מלונאות. 5500 ש"ח למ"ר אקוויוולנטי מבונה מסחר.	מחיר למ"ר לצורך ההערכה
650-5,200	טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה
13	מספר הקרקעות ברות השוואה
מכרז רמ"י מס' 162/2024, מתאריך 27/10/2024 עבור מרכז מסחרי בעפולה, התקבל מחיר למ"ר מבונה אקוויוולנטי של כ-5,200 ש"ח למ"ר. מכרז רמ"י מס' 320/2021, מתאריך 24/8/2022 עבור מלונאות באזור ים המלח התקבל מ"ר אקוויוולנטי מבונה בשווי של בין 1,350 ש"ח למ"ר לבין כ-1,800 ש"ח למ"ר.	הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה : שם/זיהוי הנכס, מיקום ושטח
לא רלוונטי, הזכויות בקרקע נובעות משירותי בנייה עבור מגרשי שלב א'.	שיעור תשואה
-	משתנים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
836	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
(836)	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

6.8.4 למען שלמות התמונה, מצ"ב גם גילוי בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות בתחום הנדלי"ן היזמי

6.8.4.1 מצבו התכנוני של הפרויקט – שלב A

מצב תכנוני לפרויקט עיר כנרת, ליום 31.12.2024				
מצב תכנוני נוכחי				
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	מ"ר ממוצע ליח"ד	הערות
שטחי מסחר	24,132	טרם נקבע	טרם נקבע	היקף יחידות המסחר, אופיין ויעודן יקבע בהתאם לצרכי הביקוש.
שטחי מלונאות ³⁰	14,296	183	44	סך השטח המלונאי העיקרי כולל שטחי הסעדה, שירותי ספא וכד' ואינו כולל רק את שטחי חדרי המלון.
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-	-

6.8.4.2 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) במונחי 100% מהפרויקט – שלב A

2023	2024					על פי הערכת ההנהלה	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,543	5,606	6,292	7,608	8,203	8,203	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	248	414	473	473	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
5,543	5,606	6,540	8,022	8,676	8,676	-	סה"כ עלות מצטברת
5,543	5,606	6,540	8,022	8,676	8,676	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	3,400	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³²
-	-	-	-	-	-	65,132	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	518,131	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	21,629	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	-	-	608,292	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה בספי (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	מועד השלמת בניה צפוי

³⁰ שטחי המלונאות כוללים מסחר מלונאי ומרכז כנסים בשטח של כ-3,000 מ"ר וכ-3,300 מ"ר, בהתאמה.

³¹ עלויות אלו אינן כוללות מענק מלונאי שנאמד בכ-44.8 מיליון ש"ח.

³² עלויות אלו כוללות את מיסי הרכישה הנאמדות עבור הקרקע.

הטבלאות האמורות בסעיפים 6.7 ו-6.8 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקט, למועדי תחילה וסיום בניה משוערים של הפרויקט לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, צפי עלויות, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקט, מצב תכנוני מתוכנן, להכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט, צפי ההכנסות, רווחיות, לרבות הרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה מעלויות ו/או הכנסות הפרויקט, ומועדי תקבולים צפויים מרוכשי דירות, עודפים למשיכה ומועדי משיכה, עלויות שטרם הושקעו, לרבות בגין קרקע, פיתוח, מיסים ואגרות, בנייה ומימון והוצאות הנהלה וכלליות (להלן: "פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקט המפורט לעיל מבוסס על דוחות שמאי ועל תכנית העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי אומדנים ותכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות אופן התקדמות הבנייה, קצב קבלת היתר הבנייה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובנייה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים לשטח המוצע, קצב התקדמות הפרויקט ושיווקו, עמידת קבלני הביצוע בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים שינוי לרעה במצב המשק ובשוק הנדל"ן בפרט וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו סעיף 6.21 להלן). לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקט זה ושיעורו, מאותן סיבות, והוא, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

6.9 תחרות

6.9.1 כללי

6.9.1.1 למיטב ידיעת החברה, ענף הנדל"ן בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה לאור ריבוי החברות היזמיות והקבלניות העוסקות בנדל"ן. אופי התחרות משתנה בהתאם לסוג העסקה וביצועה. למשל, עסקאות המתבצעות על דרך רכישת קרקעות או באמצעות חליפין כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה או קומבינציה תמורות. התחרות בישראל בתחום הנדל"ן להשקעה הינה רחבה ביותר ואופיה משתנה בין אזור אחד למשנהו כתלות בשחקנים הפועלים באותו אזור. לאור ריבוי הגורמים כאמור, החברה אינה יכולה להעריך את מספר המתחרים או את חלקה של הקבוצה במסגרת השוק. למיטב ידיעת החברה פועלים בתחומי פעילותה מספר רב של גורמים, הכוללים בעיקר חברות נדל"ן ציבוריות וחברות נדל"ן פרטיות. יחד עם זאת, להערכת החברה, חלקה בשוק הנדל"ן להשקעה בישראל אינו מהותי ואין באפשרותה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה עיקרית שלה בתחום הנדל"ן להשקעה בכלל ובתחום המלונאות בפרט.

6.9.1.2 להערכת החברה, לקבוצה יכולת התמודדות עם סביבת השוק התחרותית, לאור המוניטין החיובי שצברה חברת האם, אב-גד החזקות, במהלך שנות פעילותה. כמו כן, לקבוצה שלד מקצועי ומיומן המקנה לה יכולות גבוהות לייזום והשקעה בפרויקטים. כל זאת, תוך שמירה על רווחיות ותוך שימת דגש על חדשנות והקפדה על איכות הבנייה.

6.9.1.3 מלונאות

(1) ענף המלונאות בישראל הוא ענף תחרותי במסגרתו מתמודדים מלונות בפני תחרות עזה מצד מספר רב של מתחרים, בפריסה ארצית ובאזור אגן הים התיכון. התחרות בתחום הינה מול מספר גורמים: מלונות אחרים המצויים בסמיכות לפרויקט; נופש מוזל באגן הים-התיכון באתרים דוגמת קפריסין, יוון, טאבה, עקבה, תורכיה וכן איחוד האמירויות; אירוח במתכונת "הכול כלול"; ובשנים האחרונות גם אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבבעלותם לטווח קצר. נכון למועד התשקיף, בכוונת החברה לפעול להשכרת בתי המלון שיוקמו לצדדים שלישיים המתמחים בניהול ותפעול של מלונות.

(2) טבריה הינה עיר מחוז ראשית המתפרנסת משירותים, מסחר ותיירות. חופי הכנרת מהווים מוקד לתיירות ונופש. באזור ניתן למצוא בתי מלון וכפרי נופש ברמות שונות, לצד אטרקציות תיירותיות לאורך החופים השונים והמגוונים. התיירות בסביבה נשענת הן על הקהל הישראלי. בעיקר בקיץ ובחופשות, והן על תיירים צליינים, המגיעים בגלל המיקום בעל החשיבות לנצרות בישובים סביב כנרת. האזור נהנה מהקרבה לאגם הכנרת ואתרי הטבע והנחלים בסביבה ובגליל התחתון והעליון. ישנו ביקוש תיירותי ער לאזור במרבית עונות השנה, בדגש על עונת הקיץ ובזמן החופשות של המשפחות והפריחה של האזור שמביאה איתה תיירות לאזור ובעונת החורף בשל הקרבה היחסית לאתר הר החרמון.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה³³ בשנת 2024 לנו במלונות תיירות בארץ כ-22.6 מיליון לינות מתוכם כ-20.7 מיליון לינות של ישראלים וכ-1.9 מיליון לינות של תיירים. החל

³³ הודעה לתקשורת לינות במלונות תיירות 2024, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אשר פורסמה ביום 27 בינואר 2025.

מה-7 באוקטובר 2023, לאור מלחמת "חרבות ברזל", נרשמה ירידה דרמטית בכניסת תיירים לישראל. הפגיעה בתיירות החוץ פגעה באופן ישיר בענף המלונאות. גם תיירות הפנים נפגעה עקב המלחמה בארץ. ענף המלונאות בארץ נדרש להסתגל לשינויים משמעותיים. בינואר 2024 תפוסת חדרים הממוצעת לפי יישובים נבחרים עמדה על כ-62% אולם בטבריה עמדה על אחוזים גבוהים יותר, כ-75.8%. עליה של כ-34.4% מתקופה זו אשתקד. בדצמבר 2024 תפוסת חדרים ממוצעת לפי יישובים נבחרים עמדה על כ-54.2% ובטבריה עמדה על כ-49%.

(3) בסביבה הקרובה לפרויקט קיימים מספר בתי מלון בעיר טבריה: "U בוטיק כנרת", "לאונרדו", "לאונרדו קלאב", "לאונרדו פלאזה", "רימונים גלי כנרת", "חוף גיא", "לייק האוס", "מלכת שבא", "הרברט סמואל", "אסטרל פלאזה", "המלון הסקוטי" ואחרים.

(4) וכן ישנם בתי מלון וכפרי נופש באזור נפת כנרת, לאורך חופי הכנרת: מלון "נוף גינוסר", כפר הנופש בקיבוץ עין גב, כפר הנופש בקיבוץ מעגן, כפר הנופש רמות, מלון "סטאי כנרת", "גומא" ואחרים. לדעת החברה, הפרמטרים העיקריים בתחרות בתחום המלונאות הם המיקום, המחיר ואיכות השירות, מועדוני לקוחות וחדשנות טכנולוגית המשפרת את השירות ומפחיתה את עלויות התפעול.

(5) להערכת החברה, אופי ומיקום המתחם של פרויקט עיר כנרת ייחודיים ובעלי ייעודים שונים ולאחר הקמת מתחם המלונות צפויים להתחרות בנוסף לתחרות בתחום המלונאות: בחמי טבריה; ובמרכזי קניות קטנים כגון "מול כנרת" בצומת צמח וקניון ארנה בטבריה.

6.9.1.4 מסחר

(1) שוק הנדל"ן המסחרי המניב מתאפיין בהיצע גדול של מרכזי מסחר. מתחריה של החברה הינם תאגידים וגופים פרטיים המחזיקים בשטחי מסחר להשכרה באזורים הסמוכים, ובחלק מהמקרים גם קניונים המציעים חלופה לשוכרים מסוימים. גובה דמי השכירות שתגבה החברה משוכריה קשור באופן הדוק ליכולת השוכר לייצר פדיון באופן שיוכל לשלם את דמי השכירות ודמי הניהול. קשר זה יוצר את הצורך למשוך קהל וזאת באמצעות מתן חוויה ללקוח, הכוללת נראות, נגישות, נוחות וכמובן מחירי מכירה אטרקטיביים. כמו-כן, התחרות בתחום זה מופנית בעיקר לשוכרים איכותיים. השכרה לשוכר עוגן או שוכר מתחום המרכולים במרכז קניות משפיעה גם על התקשרויות עם שוכרים אחרים, קרי, על היכולת למשוך שוכרים פוטנציאליים ועל גובה דמי שכירות שניתן לגבות מהם. לעניין זה יצוין כי, בסמוך לפרויקט עיר כנרת לא ניתן להקים מרכזי קניות נוספים מסיבות סטטוטוריות, דבר העשוי לצמצם את החשיפה לתחרות עתידית.

מלבד התחרות שמקורה בגידול בשטחי מסחר בישראל, מסחר מקוון באינטרנט, הן באתרים בינלאומיים והן באתרים המופעלים על ידי חברות ישראליות, מהווה אף הוא תחרות. המסחר המקוון מייצר חשיבה אסטרטגית שהשלכותיה מורגשות (התמקדות במרכזים שמסוגלים לייצר חווית לקוח מעצבת ומכילה תמהיל גדול מספיק של שוכרים חסיני "E-COMMERCE" בתפעול המרכזים על מנת לדאוג באופן אפקטיבי ליצירת חווית הלקוח הנדרשת). אופן ההתמודדות עם התחרות בתחום הינו התאמת תמהיל השוכרים וטיפול בכלל המרכזים לשדרוג חווית הלקוח ושדרוג תמהיל השוכרים כאמור כך שיתאים לשינויים המתרחשים.

(2) החברה שמה לה כאסטרטגיה לנהל את התחרות באמצעות הקפדה על ניהול ושימת דגש על תמהיל שוכרים נכון, שמירה על אופי הפרויקט ומיצובו כיעד תרבותי ותיירותי אטרקטיבי. בנוסף, להקפיד על נגישות לעורקי תחבורה עיקריים ומרובי תנועה, חניה בשפע ונקודות יציאה

וכניסה נוחות. החברה מתעדת להשכיר את שטחי המסחר לתקופות שכירות ארוכות, ולשוכרים שהינם רשתות קמעונאיות גדולות ו/או חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה. החברה, כמדיניות, תשקיע בתחזוקה, בשימור ובפיתוח מרכזי הקניות, על-מנת לשמר ולחזק את מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן המסחרי.

6.10 **רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**

נכון למועד התשקיף, לחברה אין רכוש קבוע מהותי. לפרטים בדבר הסכם הקומבינציה ראו סעיף 6.1.4 לעיל.

6.11 **הון אנושי**

המבנה הארגוני של החברה

ההון האנושי של החברה מורכב מעובדי החברה ונותני שירותים לחברה וכן מגופים המעניקים לחברה שירותים שונים החיוניים לעסקיה. נכון למועד התשקיף, החברה פועלת לאיזוש תפקידי נושאי משרה בחברה ולגיוס עובדים לטובת קידום פרויקט עיר כנרת על רבדיו השונים.

6.11.1 **הסכמי העסקה**

לפרטים בדבר התקשרויות החברה עם נושאי משרה בכירה בה ראו סעיף 8.1 בפרק 8 לתשקיף. לפרטים בדבר מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה בכירה בחברה ראו סעיף 8.4 בפרק 8 לתשקיף.

6.11.2 **איש מפתח בחברה**

להערכת החברה, מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה בשרשור סופי, אשר מכהן כדירקטור בחברה וכמנכ"ל החברה, מר מיכאל רצון, יו"ר הדירקטוריון ואביו של ראם רצון, אחד מבעלי השליטה בשרשור סופי, ומר זוהר עובד, אחד מבעלי הקרקע ונותן שירותי ייעוץ לחברה, הינם אנשי מפתח בחברה, שכן פעילות החברה מושפעת במידה ניכרת מהידע, המומחיות, הניסיון והקשרים שלהם. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי לחברה אין תלות במי מבין ה"ה ראם רצון, מיכאל רצון וזוהר עובד באופן העלול להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.

6.12 **הון חוזר**

נכון למועד התשקיף, לחברה אין הון חוזר.

6.13 **מימון ואשראי**

עד למועד התשקיף אב-גד החזקות העמידה מימון לפעילות החברה כמפורט בסעיף 6.2 לעיל. החל ממועד פרסום התשקיף, לאחר השלמת רישום למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה (ככל שיושלם) בכוונת החברה לממן את פעילותה השוטפת באמצעות הונה העצמי.

6.13.1 הערכות לגבי גיוס מקורות מימון נוספים

להערכת החברה, בשנה הקרובה ובכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, תידרש החברה להעמדת הון עצמי לשלב 1A בפרויקט עיר כנרת אשר להערכת החברה ינוע בין כ- 50 מיליון ש"ח לכ-100 מיליון ש"ח, בהתאם להסכם הליווי שייחתם עם גורם מממן. ההון העצמי יועמד על ידי החברה מתמורת ההנפקה ו/או ממקורותיה העצמיים, לפי שיקול דעת הנהלת החברה.

כמו כן, להערכת החברה, היא תידרש לגייס מקורות מימון נוספים לשם פעילותה השוטפת והקמת יתר השלבים של פרויקט עיר כנרת, בין היתר, באמצעות שיווק קרקעות שלב B (כמפורט בסעיף 6.19.2 להלן), מכירות יח"ד שלב C וגיוס הון ו/או חוב מצדדים שלישיים. **יצוין כי המידע שלעיל בדבר הערכת החברה באשר לגיוס מקורות מימון נוספים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית, המבוססות על אינפורמציה המצויה בידי החברה במועד פרסום דוח זה. המידע כאמור אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה בלבד ועשוי שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותו בגורמים חיצוניים, אשר לחברה אין כל השפעה עליהם, כגון: מיתון בשווקים, היעדר פעילות בשוק ההון בישראל שיפגע ביכולת גיוס ההון והחוב של החברה, קשיים בהשגת מימון מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים, שינוי במצב הכלכלי בישראל וכן כתוצאה משינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה והן עשויות להתממש באופן שונה מהערכות החברה או לא להתממש כלל.**

6.14 מיסוי

החברה הינה חברה תושבת ישראל החייבת מס על הכנסתה החייבת לפי שיעור מס חברות בהתאם להוראות סעיף 126(א) לפקודה (23% נכון לשנת 2025). דיבידנד בינחברתי המתקבל מחברות ישראליות פטור ממס בכפוף להוראות סעיף 126(ב) לפקודה.

6.15 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

פעילות החברה עשויה להשפיע על הסביבה ומתוך כך החברה חשופה לסיכונים פוטנציאליים עקב פגיעה אפשרית בסביבה ו/או סיכונים הנובעים מהוראות הדין החלות על החברה בתחום איכות הסביבה, ובכלל זה זיהומי קרקע; פליטות של מזהים לאוויר; חדירת מזהמים למי תהום באתרי החברה ו/או למערכות ההולכה העירוניות; אירוע חומרים מסוכנים; טיפול בפסולת; והפרות בתחום הבניה הירוקה על פי תקנים מחייבים.

במסגרת פעילותה נדרשת החברה, בין היתר, לעמוד בתנאים ודרישות של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לרבות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל-1970, תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003 וכו', וזאת בין היתר, במסגרת אישור תוכניות בניין עיר, היתרי בניה, הליכי רישוי שונים על-פי דיני התכנון והבניה וביצוע עבודות בניה והקמה של הפרויקטים שלה.

במהלך השנים האחרונות ישנה מגמת עליה משמעותית בתחום איכות הסביבה בארץ ובעולם, זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בפיקוח ואכיפה על ידי גופים ממשלתיים ובפעילות ארגוני סביבה.

אי עמידה בתקנות ודרישות בתחום איכות הסביבה עלול להוביל לסנקציות כנגד החברה ולקנסות ותביעות אישיות כנגד בעלי והנהלת החברה. למועד תשקיף זה, החברה או נושא משרה בכירה בה אינם צד להליך משפטי או מנהלי הקשור עם איכות הסביבה.

החברה משקיעה משאבים רבים בהבטחת עמידתה בהוראות דיני איכות הסביבה החלים עליה ופועלת למנוע ולמזער את הסיכונים הסביבתיים העלולים לנבוע מפעילותה.

מדיניות החברה הינה לעמוד בהוראות ובדרישות הדין, וכן בדרישות הגופים המפקחים השונים. לשם כך החברה מסתייעת, באמצעות אב-גד החזקות, ביועצי איכות הסביבה המסייעים לה ומלווים אותה הן בתהליכי הרישוי והן בהליכי הבניה בפרויקטים השונים. כמו כן, החברה פועלת לשימוש מורחב בבניה ירוקה בפרויקטים והכל תחת מגבלות התכנון והנחיות הגורמים המקצועיים ברשויות התכנון, כגון, בידוד טרמי ואקוסטי בבניינים, כניסת אור טבעי מקסימלי למבנה ללא קרינה ישירה וכו'.

להערכת החברה, חשיפת החברה לסיכונים סביבתיים אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית. הערכות אלו עשויות שלא להתקיים בשל התנודתיות בשווקים, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם ותהליכים רגולטוריים במדינה, אשר אין ודאות באשר למידת השפעתם על החברה ועל פעילותה והן עשויות להתממש באופן שונה מהערכות החברה אף באופן מהותי או לא להתממש כלל.

מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

6.16

החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באה ההחברה במגע במסגרת תחום פעילותה ובפרט מגבלות הקשורות בייזום, תכנון והקמת פרויקטים, ובתוך כך, מתן אישורים בגין שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה מהרשויות. במסגרת זו, בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והמגבלות הבאים:

6.16.1 חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה")

הליכי התכנון הנדרשים לשם פיתוח מקרקעין והקמת הפרויקטים מוסדרים במסגרת חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו ומהווים מסגרת נורמטיבית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בארץ. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, נדרש כי על מקרקעין בו מתוכנן ביצוע פרויקט תחול תכנית (לרבות תב"ע) בתוקף, אשר אושרה על ידי רשויות התכנון ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, נקבע איסור על ביצוע פרויקט ללא קבלת היתר בנייה כדין, התואם את התכנית שמכוחה ניתן להוציא, כאשר בנייה ללא היתר או בחריגה ממנו, מהווה עבירה פלילית המלווה בעיצומים כספיים ו/או עונשי מאסר. עוד יצוין כי, הליכי העבודה מול רשויות התכנון למתן אישור שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה, כרוכים בהוצאות כספיות רבות ועשויים להיערך זמן רב, בפרט כאשר על הפרק אישור תב"ע חדשה.

6.16.2 חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר")

חוק מכר דירות והתקנות שהותקנו מכוחו, כוללים התחייבויות שונות החלות על קבלנים כלפי רוכשי דירות ובנוגע לעריכת הסכם המכר עימם. בתוך כך, נקבעו הוראות שונות

הקשורות באופן הבנייה ואיכותה, כדוגמת החובה לצרף לכל הסכם מכר מפרט מחייב, אשר סטייה ממנו מהווה הפרת הוראות החוק והחובה לצרף להסכם המכר מחירון לקבלת זיכויים על פי שיקול דעת הרוכש. כמו כן, נקבעו הוראות בקשר עם חובת הקבלן לתקן ליקויי בנייה ולהעניק אחריות בדבר תיקון ליקויים כמפורט בחוק, לפרקי זמן הנעים בין שנה לשבע שנים ממסירת החזקה בנכס (להלן: "**תקופת הבדק**") ועד לתקופה של 3 שנים לאחר סיום תקופת הבדק (המכונה תקופת אחריות), והכל בהתאם להוראות חוק זה ובקשר לסוג הליקוי ויתר הנסיבות שיצרו את הליקוי, כאשר במקרים של אי התאמה יסודית תקופת הבדק תהיה למשך 20 שנה החל ביום מסירת הדירה לרוכש. בנוסף, נקבעו הוראות בחוק המכר הנוגעות למועדי ביצוע העבודות ומסירת החזקה בנכס ונקבע פיצוי סטטוטורי בגין איחור במסירת הדירה.

ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (להלן בס"ק זה: **התיקון לחוק**) אשר כלל בין היתר, הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבניה והגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לחוק לתוקף, עד לשיעור של 40% מהתמורה ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות. להערכת החברה לתיקון לחוק לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות, זאת בין היתר, נוכח הימשכות העלייה במחירי המכירה של דירות למגורים אשר עולה בהתאם לעליית מדד תשומות הבניה. ככל ומדד תשומות הבניה יעלה בשיעור העולה עליות מחירי הדירות תהיה לכך השפעה מהותית על החברה.

6.16.3 **חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק**

המכר להבטחת השקעות)

חוק זה נועד להבטיח את מלוא כספי הקונה³⁴ אשר הועברו לקבלן במסגרת הסכמי מכר בטרם מסירת החזקה בדירה. בהתאם לחוק, רוכש דירה חדשה מקבלן המשלם מעל 7% ממחיר הדירה יהיה זכאי לקבלת בטוחה מבין החלופות המפורטות להלן: (א) ערבות בנקאית; (ב) רכישת פוליסת ביטוח לפרויקט, אשר הרוכש מצוין בה בתור מוטב; (ג) שעבוד הדירה או חלק יחסי במקרקעין, במשכנתא מדרגה ראשונה, לטובת הרוכש; (ד) רישום הערת אזהרה; ו-(ה) העברת בעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהמקרקעין לטובת הרוכש.

בפעילותה, לרוב, נוהגת הקבוצה להבטיח את כספי רוכשי הדירות באחת משתי החלופות הראשונות המפורטות לעיל, במסגרת הסכם ליווי סגור שנחתם בינה לבין גופים פיננסיים שונים (תאגידים בנקאיים ומבטחים, לפי העניין).

ביום 20 במרץ 2017 אושר חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ז-2017 (להלן בס"ק זה: "**התיקון**"). התיקון קובע כי ערבות בנקאית המיועדת להבטחת כספי רוכשי הדירות, לא תכלול בתוכה את רכיב המע"מ. כן נקבע, כי רכיב המע"מ יופקד בקרן ממשלתית לשם הבטחת החזרת מרכיב המע"מ במקרה של ביטול העסקה ומימוש הערבות.

³⁴ יצוין כי, על פי הוראות חוק המכר להבטחת השקעות, הבטחת כספי השקעה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור לעיל אינם כוללים את רכיב המע"מ, הואיל ורכיב המע"מ, המשולם על ידי רוכש דירות, מופקד ישירות בקרן ממשלתית ייעודית של משרד האוצר אשר נפתחה לצורך הבטחת רכיב זה.

יצוין כי, ביום 24 ביולי 2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית: במקרה של פרויקט לביצוע הריסה ובנייה מחדש, בהן כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, היזם נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ובעקבות כך נדרש להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה על פי החוק והבטחת זכויותיהם; כמו כן נקבע כי, במסגרת הסכם מכר בין מוכר דירה לרוכש דירה חדשה בעסקה הכוללת הריסה ובנייה מחדש של הבניין, הכולל תנאי מתלה, ייחשב ההסכם כתקף לעניין חוק זה, החל ממועד החתימה ולא ממועד התממשות התנאי המתלה. לאמור, כבר במעמד ההסכם, חלות על המוכר חובות מכח חוק זה.

משרד הבינוי והשיכון אישר בחודש פברואר 2023, לצאת בפילוט שיאפשר סוג נוסף של בטוחה לרוכשי הדירות. בפילוט זה, חברות נאמנות יוכלו להבטיח את כספי רוכשי דירות חדשות בפרויקטים של תמ"א 38/1 מסוג חיזוק ועיבו. הפילוט יאפשר לחברות שיעמדו בתנאים, לשמש כחברות נאמנות לעניין חוק המכר. חברות נאמנות שיינתן להן אישור כאמור, יבטיחו את החזר ההשקעה של הקונה במקרה של כשל בפרויקט. זאת, באמצעות שעבוד במשכנתא ראשונה לטובת חברת הנאמנות של דירה או חלק יחסי בקרקע. לשיטת משרד הבינוי והשיכון, החלופה החדשה תצמצם את השימוש בהערות אזהרה.

6.16.4 רשויות מקומיות

החברה כפופה להוראות רשויות מקומיות ולחוקי עזר עירוניים. בין היתר, נדרשת החברה להתאים את תכנון הפרויקט הרלוונטי למסמכי המדיניות השונים של הרשויות המקומיות אשר הפרויקטים של החברה מצויים בשטחן המוניציפלי. לעניין זה יצוין כי, במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, נקבעו הוראות המגדילות את סמכותן של ועדות מקומיות לעסוק בעניינים מסוימים. בהתאם לתיקון נקבעו 4 דרגים של ועדות ברמה מקומית: (1) ועדה רגילה; (2) ועדה מקומית עצמאית; (3) ועדה מקומית עצמאית מיוחדת; ו- (4) ועדה מקומית עצמאית מיוחדת עם תכנית מתאר כוללת. בהתאם לתיקון, ועדה כאמור בס"ק (4) לעיל, הינה בעלת הסמכות לתכנן תכניות מקומיות מפורטות שיתוו את כיווני ההתחדשות והפיתוח לטווח זמן ארוך. לאור התיקון, הוגדלו סמכויות הוועדות המקומיות וחשיבותן במתן אישורים והיתרים למיזמי התחדשות עירונית.

6.16.5 רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

רובן המוחלט של הקרקעות בישראל הינן בבעלות המדינה, קק"ל או רשות הפיתוח והינן מנוהלות על ידי רמ"י. הבעלות בקרקעות אלו נשמרת של המדינה אולם הן מוחכרות בחכירה ארוכת שנים במסגרת הסכמים עם רמ"י. במסגרת הסכמי חכירה אלו עשויים החוכרים להידרש לשלם תשלומים שונים כגון: דמי חכירה, דמי היוון ודמי היתר.

6.16.6 חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969

החוק האמור הינו החוק הראשי עליו מבוסס נושא רישום הקבלנים וסוגיהם, על פיו מונה רשם קבלנים, הנמצא תחת אחריות משרד הבינוי והשיכון, המנהל את פנקס הקבלנים שבו נרשמים, בין היתר, בעלי המקצוע העוסקים בביצוע עבודות קבלניות. מטרת הרישום נועדה בעיקר להבטיח כי עבודות קבלניות מסוגים שונים ובהיקפי כספים מסוימים יבוצעו על ידי הזכאים להירשם בפנקס הקבלנים, אשר עומדים בתנאים וההוראות הקבועים

בחוק. בהתאם לכך, בהתקשרות בהסכם עם קבלן ביצוע נדרש הקבלן המבצע להצהיר כי הינו קבלן רשום לפי חוק זה ובעל סיווג התואם את היקף העבודות אותן הוא נדרש לבצע.

6.16.7 פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל-1970

הפרויקטים של החברה מחייבים עמידה בכללי הבטיחות על פי פקודה זו לרבות התקנות והצווים מכוחה. בהתאם לכך, החברה מפרטת את כללי הבטיחות הנדרשים במהלך ביצוע העבודות במסגרת הסכמיה עם קבלני ביצוע, וכתנאי להתקשרות, הקבלן המבצע נדרש לחתום על תצהיר המהווה נספח להסכם, הכולל שורה של הוראות בטיחות רלוונטיות הנדרשות לצורך שמירה על עובדיו באתר העבודה, כגון מינוי מנהל עבודה מוסמך, ממונה בטיחות והוראות שונות בדבר פיקוח, ציוד נדרש, נקיטת אמצעי זהירות נדרשים, ביצוע הדרכות ונהלי בטיחות והתנהגות באתר הבנייה.

6.16.8 חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968

החוק והתקנות על פיו, הכולל תנאים למתן רישיון עסק למלונות, לרבות מתן רישיון להפעלת מתקנים נוספים המופעלים על ידי החברה במסגרת מתן השירותים המלונאיים, כדוגמת בריכה וחדר אוכל.

6.16.9 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (לעיל ולהלן: "חוק מיסוי מקרקעין")

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני מס על פי חוק מיסוי מקרקעין ולפיכך החברה עשויה לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהוצאו מכוחו, ובפרט התקנות הנוגעות לייזום והקמת פרויקט במסגרת מסלול מיסוי.

6.16.10 חוק לעידוד השקעות הון תשי"ט-1959

החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, מספק את הבסיס החוקי למתן מענקים והטבות לזימים בתחום התיירות, כולל הקמה והרחבה של בתי מלון. החוק מגדיר "מפעל תיירות" כמפעל המיועד לשרת תיירות לישראל, לרבות בית מלון או חניון כמשמעותם בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976.

שיעור המענק עומד על עד כ-20% מההשקעה המוכרת והיקף המענק נגזר מסך נתון לחדר מלון.

על פי יעוץ בכתב שקיבלה החברה מיועץ לעניין מענקי משרד התיירות, עולה כי לנוכח חשיבותו של הפרויקט ומשמעותו החשובה הרבה לעיר טבריה בפרט ולצפון הארץ בכלל, מעריך היועץ שהפרויקט יזכה לעדיפות בתעודת התקציבי ממשד התיירות. בהסתמך על האמור לעיל, הנהלת החברה סבורה כי החברה עשויה להיות זכאית למענק בשיעור של 20% כמפורט לעיל.

יצוין כי המידע לעיל בקשר הערכת החברה בדבר האפשרות של החברה לקבל מענק ממשד התיירות כמפורט לעיל, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ואינו בשליטת החברה בלבד. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הייעוץ שקיבלה החברה לגבי סיכוייה לקבלת המענקים על פי ניסיונו של הגורם המייעץ לחברה. המידע כאמור אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה ועשוי שלא להתממש ואף באופן שונה מהותי כמפורט לעיל, בין היתר, בשל שינויים בביקוש בענף המלונאות בארץ ובצפון בפרט, בשל שינויים בהיקף תקציבי משרד התיירות למענקים כאמור ובשל שינויים רגולטוריים.

לפיכך, אין וודאות כי החברה תקבל את המענק באופן מלא ו/או בכלל וכן אין וודאות בקשר להיקף המימון שיאושר ככל שיאושר.

6.16.11 חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971

הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת.

6.17 הליכים משפטיים

נכון למועד התסקיף, החברה אינה צד להליכים משפטיים.

6.18 הסכמי שיתוף פעולה

6.18.1 החברה מנהלת משא ומתן עם צדדים שלישיים ישראלים בקשר לתפעול התיאטרון, מרכז הכנסים, בתי המלון והמרחצאות החמים.

המו"מ להשכרת התיאטרון בפרויקט כולל את הפעלת התיאטרון, הכולל בתוכו, שטחי מסחר למכירת מוצרי מזון ומשקאות, חדרי נוחיות, והכל בכפוף להוראות התב"ע החלה על המקרקעין.

6.18.2 כפי שמפורט בסעיפים 6.1.4.5 ו-6.1.4.7 לעיל, החברה מנהלת משא ומתן להתקשרות בהסכם שיתוף בין הצדדים להסכם הקומבינציה, בעלי הזכויות והחברה (להלן בס"ק זה: "צד א'" ו-"צד ב'", בהתאמה וביחד "הצדדים") (לעיל ולהלן: "הסכם השיתוף"). יובהר כי, החברה טרם התקשרה בהסכם השיתוף וטרם גובשה טיוטה סופית של הסכם השיתוף ולכן האמור להלן עלול להשתנות ואף באופן מהותי. יצוין כי, בהתאם לחוות דעת משפטית שקיבלה החברה, אין בהסכמי הקומבינציה כל הוראה הקובעת כי היעדר הסכם השיתוף הוא תנאי מפסיק להסכמי הקומבינציה. הסכמי הקומבינציה נחתמו לפני כשלוש שנים והצדדים המשיכו וממשיכים לקיים את העסקה ללא הסכם שיתוף. יחד עם זאת, אחד מבעלי הקרקע או יותר עשויים לטעון להפרת הסכם עקב אי הגעה להסכמות להסכם שיתוף ולדרוש את ביטול הסכמי הקומבינציה. להערכת החברה ובהתבסס על חוות הדעת שקיבלה, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים³⁵.

הערכת החברה בקשר עם סיכויי התביעה כאמור הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכת החברה כאמור מבוססת על הערכות החברה וחוות דעת משפטית שקיבלה בעניין, אשר אינם בשליטת החברה ואשר עשויות להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה או לא להתממש כלל.

להלן יובאו עיקרי טיוטת הסכם השיתוף:

1) בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה, יהפכו הצדדים להיות שותפים בנכס המשותף הנבנה על המקרקעין. ברצון הצדדים להסדיר ולעגן בכתב את יחסי השיתוף ביניהם באשר לזכויותיהם המשותפות בנכס המשותף, לרבות בכל הקשור להפעלתו, אחזקתו ושיווקו של הנכס המשותף.

³⁵ יצוין כי, בגין חוות הדעת המשפטית, החברה העניקה כתב שיפוי, לפיו התחייבה לשפות ולפצות את נותן חוות הדעת בגין כל נזק, עלות, הוצאה, הפסד, תביעה ו/או חשיפה בקשר עם חוות הדעת וזאת ביחס לכל סכום שיעלה על סך של 1 מיליון ש"ח.

(2) כניסת הסכם השיתוף לתוקף ופקיעתו

הסכם השיתוף ייכנס לתוקף ויחייב את הצדדים ביחס לנכס המשותף שייבנה במקרקעי שלב א' החל ממועד קבלת טופס 4 ראשון לשלב א' בנוגע לניהול היחידות המשותפות אשר יושכרו לצדדי ג' הכוללות בין היתר את הנכס המשותף, קרי שטחי המסחר, מרכזי הנופש והבידור, מכרז הקונגרסים, התיאטרון, והמלונאות (להלן: **"הנכס המשותף"**), במקרה של מכירה של המקרקעין כולם או חלקם, יחולו הוראות הסכם השיתוף עובר למועד המכירה, אף אם עוד לא ניתן טופס 4 כאמור. הסכם השיתוף ייכנס לתוקף ויחייב את הצדדים ביחס לנכס המשותף שייבנה במקרקעי שלב ב' החל ממועד קבלת טופס 4 רלוונטי ראשון בנוגע לניהול הנכס המשותף, במקרה של מכירה של המקרקעין כולם או חלקם, יחולו הוראות הסכם השיתוף עובר למועד המכירה, אף אם עוד לא ניתן טופס 4 כאמור. הסכם השיתוף ייכנס לתוקף ויחייב את הצדדים ביחס למקרקעין שלב ג' החל ממועד קבלת טופס 4 רלוונטי ראשון או ממועד הפרצלציה למקרקעין שלב ג' לפי המוקדם. במקרה של מכירה של המקרקעין כולם או חלקם, יחולו הוראות הסכם השיתוף עובר למועד המכירה, אף אם עוד לא ניתן טופס 4 כאמור או לא הושלמה הפרצלציה כאמור לעיל.

(3) השיתוף ביחס לנכס המשותף

הצדדים מתקשרים ביניהם בהסכם השיתוף להסדרת מערכת היחסים ביניהם בנוגע לניהול של הנכס המשותף, הפעלתו ושיווקו (להשכרה) כפרויקט מניב, וכל הכרוך בכך ו/או לכל מטרה אחרת, בכפוף לכך שמטרה אחרת תוסכם, מראש ובכתב ובהחלטה שתתקבל ע"י הצדדים. חברת הניהול תהא אמונה על שיווקו של הנכס המשותף (להשכרה והפעלה) וניהול הנכס המשותף.

הצדדים יישאו במשותף, לפי יחס ההשתתפות, בכלל הוצאות הנכס המשותף לאחר מועד המסירה (כהגדרתו בהסכם הקומבינציה) ובכפוף להוראות הסכם הקומבינציה ולרבות לעניין אחריותו של צד ב' לביצוע תיקונים החלים עליו בהתאם להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר והסכם הקומבינציה, הצדדים יבצעו במשותף את כל ההתחייבויות הכרוכות בכך ולרבות נשיאה בעלויות השתתפות בעבודות התאמה שיבוצעו ו/או יוקצבו לשוכרי הנכס המשותף. למען הסר ספק, חברת הניהול, ככל שתידרש לכך, תישא רק בהוצאות שוטפות בקשר לנכס המשותף, ואילו השקעות, ככל שיידרשו בקשר לנכס המשותף יבוצעו ע"י הצדדים בהתאם ליחס ההשתתפות. הצדדים יהיו זכאים, כל אחד מהם לפי יחס ההשתתפות, לרווחי הנכס המשותף ולכל הזכויות האחרות מכל מין וסוג שתנבענה מהנכס המשותף, והכל בכפוף להוראות הסכם הקומבינציה ו/או הוראות הסכם השיתוף. לעניין זה, רווחי הנכס המשותף, יחולקו בין הצדדים בהתאם ליחס ההשתתפות, וכל צד יישא במיסים החלים עליו באופן נפרד.

(4) חברת הניהול

הצדדים יקימו חברה לניהול היחידות המשותפות אשר יושכרו לצדדי ג' הכוללות בין היתר את שטחי המסחר, מרכזי הנופש והבידור, מכרז הקונגרסים, התיאטרון, והמלונאות (לעיל ולהלן: **"חברת הניהול"**). הסכם השיתוף קובע ההוראות, בין היתר, לגבי ניהול חברת הניהול.

5) שעבודים

הסכם השיתוף קובע הוראות לרישום שעבודים לפיהם, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לשעבד אך ורק את זכויותיו והתחייבויותיו בנכס המשותף ושעבוד כאמור לא יחול בכל מקרה על זכויותיהם של הצדדים האחרים מכל מין וסוג שהוא בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

6) בנוסף, הסכם השיתוף קובע הוראות לחלוקת הכנסות הנכס המשותף, הוראות להוצאות ומיסים בגין ובקשר להסכם השיתוף, וכן הוראות בקשר עם העברת זכויות בנכס המשותף, ובכלל זה זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות למכירה.

7) דילול, הפרת החוזה, ביטולו ופירוק השיתוף

הסכם השיתוף קובע הוראות בקשר עם דילול, הפרת חוזה, ביטולו ופירוק השיתוף לפיהם בכל מקרה בו צד לא יעמוד בהתחייבויותיו לעניין מימון חלקו היחסי בהוצאות הנכס המשותף, והוראות לעניין הסרת כל מניעה (להלן: "**הצד המפר**"), וזאת עד לתום 90 יום (במידה ולא מונע את התפעול ו/או השימוש השוטף בנכס המשותף) מהמועד שהדבר יידרש בהתאם להוראות הסכם השיתוף ו/או הוראות הסכם הליווי ו/או הוראות חברת הניהול, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם השיתוף. כמו כן ומבלי לגרוע מכל יתר זכויותיו על פי הסכם השיתוף ו/או הדין, במקרה של הפרה יסודית כאמור לעיל, יהיה הצד המקיים את הוראות הסכם השיתוף (להלן: "**הצד המקיים**") רשאי אך לא חייב, לפי שיקול דעתו, לאחר התראה בכתב של 14 ימי עסקים לפחות לצד המפר במהלכה לא בוצע התשלום, לשלם תחת הצד המפר כל תשלום שנדרש כאמור לעיל וככל שימצא זאת לנכון (כולל סכום המע"מ בגינו, ככל שיחול). סכום ששולם על ידי הצד המקיים כאמור (להלן: "**הצד המשלם**") ייחשב חוב של הצד המפר כלפי הצד המשלם, כשהוא נושא ריבית חודשית בשיעור של פריים + 0.65% ובתוספת מע"מ על מרכיב הריבית, אשר הצד המפר יהא מחויב לפרוע לצד המשלם בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעה ע"י הצד המשלם לצד המפר בדבר ביצוע התשלום במקומו כאמור (להלן: "**הודעת הצד המשלם**").

היה והתשלום האמור לא יבוצע בתוך 90 ימים ממועד הודעת הצד המשלם, אזי בתום פרק הזמן הנ"ל יתווסף לתשלום האמור (היינו, לסכום חובו לצד המשלם) קנס בשיעור של 10% מהסכום אשר שולם על ידי הצד המשלם כאמור ובתוספת מע"מ (להלן: "**הקנס**"). היה והתשלום האמור לא יבוצע גם בתום 120 יום והצד המפר לא ישיב לצד המקיים את הסכום אשר שולם ע"י הצד המקיים תחת הצד המפר בתוספת הריבית והמע"מ והקנס כאמור בהתאם לתנאים והמועדים הקבועים לעיל, אזי בתום פרק הזמן הנ"ל הצד המשלם כאמור יהיה רשאי להודיע על החלטתו ליישום מנגנון של דילול ביחס לחלקו של הצד המפר, שאזי ישתנו יחסי ההשתתפות, שיעור החזקות הצדדים בנכס המשותף כפי שיהיה מעת לעת ולרבות מחויבותם של הצדדים לשאת בחובות, בהתחייבויות ובהוצאות הנכס המשותף וכן זכאותם לקבל את חלקם היחסי בהכנסות הנכס המשותף וחברת הניהול, כמשמעותן בהסכם השיתוף ובהתאם להוראות הסכמי הקומבינציה המפורטים בסעיפים 6.1.4.5 ו-6.1.4.7 לעיל, באופן ששיעור החזקתו של הצד המפר בנכס המשותף ידולל ושיעור החזקתו של הצד המקיים בנכס המשותף יגדל בהתאמה.

6.19.1 עיר כנרת, הוא מיזם ראשון מסוגו. זו עיר שיוצרת תוכן ומעשירה את השוהים בה בחוויות רציפות ומשתנות. עיר שאינה מפסיקה להפתיע ומצליחה להשתנות בזכות קונספט פורץ דרך בחשיבה ובעשייה האדריכלית הבינלאומית.

החזון העומד בבסיס פרויקט עיר כנרת הינו הפיכת אגן הכנרת, טבריה והמועצות הסמוכות לה למרכז תיירות שימשוך אליו מיליוני מבקרים בשנה. לפיכך, למרות שהפרויקט מצוי בקצה תחום השיפוט של טבריה הוא נקרא עיר כנרת היות וצפוי להשפיע על כלל האזור. מדובר בפרויקט ייחודי הכולל עירוב שימושים ומפאת גודלו מהווה למעשה עיר שיהיו בה שימושים שונים של מסחר, בילוי ותרבות, נופש, ומגורים. החברה רוצה ליצור מתחם עירוב שימושים, כאשר האסטרטגיה המובילה הינה יצירת סביבת מגורים ופנאי עדכנית המציעה שפע של אירועי מוסיקה וחוויות. הפרויקט יכלול תיאטרון גדול, מרכז כנסים (קונגרסים) גדול וחניה. הפרויקט יכלול על פי התכנון שלוש שדרות מסחר שאורך כל אחת מהן קרוב לק"מ, בשטח המסחר ייבנה אולם וגן אירועים.

החברה שמה דגש על הפיכת המתחם למרכז כנסים והופעות, שיאפשר אירוח של כנסים גדולים באזור הצפון, וכן מופעי מוזיקה ותיאטרון. לצורך כך החברה שכרה את שירותיו של יוני פיינגולד, ממקימי הזאפה וכיום יו"ר איגוד האמרגנים והמפיקים ושירותיו של עופר פופס כיועץ לתחום המלונאות. תכנון הפרויקט נעשה על ידי משרד אדריכלים רובננקו בראשות האדריכלית לאה רובננקו. ליזמי הפרויקט ניסיון רב והיכרות מעולה עם טבריה, צרכי האזור וקהל היעד.

פרויקט עיר כנרת הינו פרויקט בעל קונספט ייחודי של מלונאות בסמיכות לתיאטרון, מרכז כנסים וכן מסחר ופנאי עם מוטיב מרכזי של מוסיקה. הפרויקט כולל שדרת מסחר סמוכה לטיילת ולכנרת הפעילה שבעה ימים בשבוע. עירוב השימושים צפוי לחזק את ייחודו ובידולו של הפרויקט כמותג מלונאות, תרבות, מסחר ופנאי בעל מוניטין חיובי, באופן שתורם למשיכת קהל יעד, מגדיל את מספר המבקרים במתחם הפרויקט ומזין באופן הדדי את הפעילויות השונות במתחם.

הפרויקט בעל מיקום אטרקטיבי בקרבה לכנרת. טבריה הינה עיר תיירותית ידועה לתושבי חוץ בכלל ותיירות צליינית בפרט. ההתייחסות למקום בו נבנה המיזם והדיאלוג בינו לבין הכנרת הפכו את המיזם למיזם לאומי, מיזם ששם את ישראל כמובילה בהיצע שהיא מספקת לקהל מכל העולם, יהודים, נוצרים ומוסלמים.

בכוונת החברה להתקשר עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בשרשור סופי), בהסכמים לתפעול תחום המלונאות ביחס לשלב A בלבד, כמפורט בהסכם הקומבינציה האמור בסעיף 6.1.4.5 לעיל.

6.19.2 לוחות הזמנים הצפויים לביצוע שלבי הפרויקט הינם כדלקמן:

- (1) שלב A1 - להערכת החברה, מועד תחילת הביצוע המשוער הינו ברבעון הראשון לשנת 2026 ומועד סיום הביצוע המשוער הינו בתום 36 חודשים ממועד תחילת הביצוע.
- (2) שלב A2 - להערכת החברה, מועד תחילת הביצוע המשוער הינו ברבעון הראשון לשנת 2027 ומועד סיום הביצוע המשוער הינו בתום 24 חודשים ממועד תחילת הביצוע.

(3) שלב A3 - להערכת החברה, מועד תחילת הביצוע המשווער הינו ברבעון הראשון לשנת 2027 ומועד סיום הביצוע המשווער הינו בתום 18 חודשים ממועד תחילת הביצוע.

(4) שלב B - להערכת החברה, תחילת שיווק הקרקעות באישור התב"ע צפויה לחל ברבעון הראשון לשנת 2026.

(5) שלב C - להערכת החברה, מועד תחילת הביצוע המשווער הינו ברבעון השלישי לשנת 2027 ומועד סיום הביצוע המשווער הינו בתום 48 חודשים ממועד תחילת הביצוע אשר יבוצע בשלביות.

הערכות החברה כאמור בקשר עם היעדים והאסטרטגיה של החברה וכן לוחות הזמנים הצפויים של שלבי הפרויקט, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטת החברה בלבד. המידע מבוסס על תחזיות, אומדנים, הערכות וכוונות החברה כפי שהן נכון למועד התסקיף וכן ביחס לפעילותה הנוכחית. הערכות, תחזיות ואומדנים אלו עשויים שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה ואף שונה באופן מהותי, בשל שינויים בתחום פעילותה של החברה, התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 6.21 להלן.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

6.20

בתקופה של 12 החודשים הקרובים בכוונת החברה להתמקד בקידום פרויקט עיר כנרת כמפורט להלן:

- (1) בכוונת החברה לפעול לקבל היתר בנייה לשלב A1 בפרויקט עיר כנרת ולהתחיל את הקמתו.
- (2) בכוונת החברה להמשיך לגייס את ההון הדרוש להקמת שלב A1 של הפרויקט ולגוון את מקורות המימון שלה לשם כך.
- (3) בכוונת החברה להשלים התקשרות בהסכמי שכירות ארוכי טווח עם שוכרי עוגן להשכרת נכסים בחלקו המסחרי של הפרויקט, קרי, הסכמי שכירות בקשר עם התאטרון, מרכז הכנסים, בתי המלון והמרצאות החמים.
- (4) בכוונת החברה לאייש את שדרת הניהול של החברה וכן לאייש ולמלא את מצבת כח האדם של החברה.

האמור בסעיף 6.20 זה לעיל הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטת החברה בלבד ואשר התרחשותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות וכוונות החברה כפי שהן נכון למועד הדוח. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופן שונה מהערכות החברה הינם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, עיכוב בעבודות הקמת הפרויקט, שינויים רגולטוריים, שינויים בתחום פעילותה של החברה והתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.21 להלן.

דיון בגורמי סיכון

6.21

להערכת הנהלת החברה, פעילות החברה בתחום פעילותה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

- (1) הרעה במצב המשק בישראל - ירידה בביקושים לצריכה בכלל ולנדל"ן בפרט יכול להביא לעיכוב בהשכרת נכסים מסחריים, ירידת מחירים, הפחתה של השקעות זרות ומקומיות.
- (2) סיכוני ריבית - עליית ריבית עשויה להרתיע רוכשים פוטנציאליים וגורמת לירידה בביקוש לנדל"ן, כך שהשוק עלול להיתקל בקשיים בשמירה על המחירים, במיוחד עבור נכסים שנרכשו בעזרת מימון חוב. כמו כן, עליית ריבית מייקרת את עלות החוב עבור מימון ההקמה של פרויקט עיר כנרת והפעילות השוטפת.
- (3) מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן - עלייה במדדים אלו עשויה להגדיל את עלויות הבנייה. במידה וגידול בעלויות אלו אינן מתבטאות במחירי המכירה והשכירות אז ישנה פגיעה ברווחיות וביציבות הפיננסית של הפרויקט. עלייה במדד תשומות הבנייה עלולה להוביל להתייקרות הבנייה מאידך עליית האינפלציה עלולה להוביל לעלייה בדמי השכירות אותן תוכל החברה לגבות מלקוחותיה או לעלייה במחיר הלינה במלונות.
- (4) המצב הביטחוני והמדיני בישראל - למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן וענף התיירות בישראל. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה בזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים. סיכונים ישירים של האטת ואף הפסקת הבנייה, פגיעה בתיירות המקומית ותיירות חו"ל, ירידה בצריכה וסיכונים עקיפים כגון הקשחת מדיניות אשראי ופיחות שער השקל.
- (5) שינויים בשערי החליפין - כאשר המטבע המקומי נחלש, ייבוא מוצרים זרים יעלה, דבר שעלול להוביל לעליית מחירים של מוצרים ושירותים וחומרי גלם לבנייה. כתוצאה מכך האינפלציה עשויה להאיץ ולהשפיע על הוצאות הצרכנים. בנק ישראל עלול להגיב לשינויים משמעותיים בשער החליפין על ידי שינוי בריבית, כדי לשלוט באינפלציה או להקל על הסיכון של פגיעות בכלכלה המקומית.
- (6) מחסור בפועלים ועליית תשומות הבנייה - מחסור בכוח אדם עלול לגרום לעיכובים בלוחות הזמנים, להגדלת עלויות העבודה ולהשפיע על מסירת הפרויקט במועדו, מה שעלול להוביל לקנסות, אובדן הכנסות ופגיעה במוניטין. במקביל, התייקרות חומרי הבנייה עשויה לגרום לחריגות מהתקציב המתוכנן, לצמצום הרווחיות ולמצב שבו הפרויקט הופך לפחות כדאי כלכלית, במיוחד אם המחירים הסופיים של הנכסים אינם מתעדכנים בהתאם לעלויות הגוברות. בסביבה פיננסית תנודתית, שני גורמים אלו עלולים אף לפגוע ביכולת החברה לגייס מימון נוסף, להגדיל את הסיכון הפיננסי ולהשפיע על יציבותה בטווח הארוך.
- (7) שינויים בביקוש - שינויים חדים בביקוש לדירות או נכסים מסחריים יכולים להוביל להורדת מחירים בשוק. לדוגמה, אם יש ירידה חדה בביקוש לדירות באזורים מסוימים או חוסר עניין בנכסים מסוימים, המחירים עשויים לרדת ולהפוך את ההשקעה לפחות משתלמת.
- (8) סיכוני סייבר - במסגרת פעילותה עושה החברה באמצעות בעלת השליטה בה, אב-גד החזקות, שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול שוטף. בנוסף, בנכסי אב-גד החזקות פועלות מערכות תפעול ובקרה ממוחשבות (להלן יחד: "המערכות הטכנולוגיות") וכן מאגרי מידע וגיבוי. מאגרי המידע הממוחשבים מכילים הן מידע סודי ונתונים על פעילותה העסקית של החברה והן מידע אישי ביחס לעובדיה. מטבע הדברים, המערכות הטכנולוגיות

עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות (סייבר) הכוללים חדירה או פגיעה בתפקוד המערכות ובשימוש התקין בהן, חדירה למידע ותפיסתו, הצפנתו או גילוי וחדומה, לצורך שימוש שאינו מורשה במידע ו/או לצורך כופר וזאת במסגרת התקפות ממוקדות, התקפות מבוזרות רשתיות ואפליקטיביות, "קוד זדוני" ועוד. אירוע אבטחת מידע, לרבות ניסיון לבצע אירוע כאמור, ביחס למערכות הטכנולוגיות ו/או ביחס למידע האגור בהן, עלולים לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה. ההשלכות העיקריות הצפויות בתרחיש זה תהיינה הפרעה לפעילותה השוטפת של החברה ומתן השירותים בנכסיה, אובדן מידע אשר עשוי לפגוע בניהול ההתקשרויות והגבייה; דליפת מידע סודי; דליפת פרטי מידע אישי, אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין החברה ונזקים כספיים (לרבות משאבים לצורך טיפול באירועי אבטחה מידע, וכדומה).

לאב-גד החזקות קיימת מערכת גיבוי המגבה את השרתים הווירטואליים והמידע האגור בהם, הן של אב-גד החזקות והן של החברה, לענן שהינו בסגמנט נפרד מהשרתים ולא ניתן לגשת אליו ללא הזדהות כפולה. כמו כן, קיימות בקורות אירוע המשפיע על אמינות או זמינות המידע וניתן לבצע שחזור מלא של מערכות המידע של הארגון יצוין כי קיימות התראות יומיות על מצב הגיבוי. בנוסף, השרתים והתחנות מוגנים על ידי מערכת ESET End point Protection.

במקרה של אירוע סייבר, הדבר עלול להשפיע על יכולת התפעול השוטפת של החברה ואשר תלוי בעוצמת הפגיעה. החברה, באמצעות אב-גד החזקות מעסיקה קבלן חיצוני המטפל בכל נושא ה-IT בחברה.

כמו כן, בחודש פברואר 2025, התקשרה אב-גד החזקות בפוליסת ביטוח סייבר אשר כוללת את חברות הבנות, קרי, את אב-גד כנרת (להלן בס"ק זה: "**פוליסת הביטוח**"). פוליסת הביטוח הינה לתקופה של שנה החל מיום 1 במרץ 2025 ועד ליום 28 בפברואר 2026, בגבולות אחריות שלא יעלו על סך של 4 מיליוני ש"ח ובפרמיה שנתית בסך של כ-40 אלפי ש"ח והשתתפות עצמית בסך 50 אלפי ש"ח.

6.21.2 גורמי סיכון ענפיים

(1) תחרות – ראו סעיף 6.9 לעיל.

(2) כח אדם מקצועי – חוסר יכולת לשמר כח אדם איכותי ומקצועי וחוסר יציבות בהובלת החברה עלולים לפגוע בהקמת הפרויקט וקצב ההתקדמות בהקמתו. התחרות על כח אדם איכותי היא עזה ואין ודאות שהחברה תוכל לשמר ו/או לגייס את כח האדם האיכותי שלו היא זקוקה לשם פעילותה.

(3) מימון ענף הנדל"ן – שינויי מדיניות מצד הבנקים כגון החמרה בדרישות מימון או העלאת הריבית עשויים להקשות על רוכשים קבלת מימון ובכך להקטין ביקושים כמו גם התייקרות ואף אי קבלה של ליווי של פרויקטים בבנייה והלוואות על נכסים.

(4) זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים – עליית מחירים חדה בחומרי גלם המשמשים לבנייה (כגון פלדה, ברזל, בטון) עלולה להכביד על התקציב של הפרויקט ולגידול בהוצאות הקמת הפרויקט. עלות גבוהה יותר עלולה להוביל לקשיים בעמידה במסגרת התקציב ולהפחית את הרווחיות של הפרויקט. כמו כן, מחסור בחומרי גלם חיוניים יכול להוביל לעיכובים בפרויקטים בנייה.

(5) שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה בתחום ביצוע עבודות הבנייה - מדיניות ממשלתית יכולה להשפיע על מחירים (כגון הטלת מכסים על חומרים מיובאים) ובכך להוביל לעלויות גבוהות יותר עבור חומרי הגלם הדרושים לבנייה. עלייה זו עשויה להאט את קצב הבנייה ולפגוע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט. בנוסף, החמרה בחוקי העבודה והגבלת ייבוא של עובדים זרים עשויה להוביל לעלויות נוספות עבור הקבלנים והיזמים. שינויים בתקנות וחוקים עלולים להשפיע על כלל חלקי פעילות החברה.

(6) הליכי תכנון ואישור פרויקטים - שינויי חקיקה ותקנות, כמו שינויים במדיניות תכנון ובנייה, עשויים להוביל לשינויים דרמטיים בתכנון הפרויקט. למשל, שינוי בתנאים של תכנית המתאר העירונית, הגבלות על גובה בניינים, או דרישות חדשות לבנייה ירוקה עלולים לדרוש שינוי מהותי בתכנון ולהביא להוצאות נוספות. בנוסף, התנגדויות מצד הציבור, המתגוררים בסמוך לאתר הבנייה, או מצד קבוצות ציבוריות שונות (כמו ארגוני סביבה או תושבים) יכולות לעכב את קבלת ההיתרים ולדרוש שינויים בתכנון על מנת לעמוד בדרישות ההתנגדות. התוכנית החדשה אושרה להפקדה בתנאים, חלק מתנאי הוועדה נמנים עריכת בדיקות קרקע ושליטת קיומם של העתקי קרקע פעילים אשר מסכנים את הבנייה על המקרקעין. בעלי הקרקע עורכים בימים אלו בדיקות סיסמיות לאיתור העתקי קרקע פעילים ועורכים בדיקות באמצעות מהנדסים ויועצי קרקע על מנת לקבוע אם יש מגבלות בינוי על המקרקעין. כמו כן, הוועדה המחוזית קבעה כי מימוש יחידות המגורים יעשה במקביל למימוש יחידות המלונאות.

(7) סיכונים גיאולוגיים

בפרויקט עיר כנרת החברה פועלת באזור השבר הסורי-אפריקני וחשופה לסיכון סיסמי משמעותי, אשר עלול להשפיע הן על עלויות הבנייה והן על בטיחות המבנים בטווח הארוך. בשל הסיכון לרעידות אדמה, החברה נדרשת לעמוד בתקני בנייה מחמירים, מה שמוביל לעלויות תכנון, חיזוק ויישום טכנולוגיות עמידות בפני רעידות אדמה, שעלולות לייקר את הפרויקט ולהקטין את הרווחיות.

6.21.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

(1) קבלן ביצוע – בכוונת החברה לבצע את הפרויקטים באמצעות קבלן מפתח. עקב כך קיים סיכון לעיכוב בלוחות הזמנים, סיכון לחריגות בתקציב וחוסר שקיפות וסיכון באיכות העבודה. קשיים פיננסיים אצל קבלן המפתח יכולים להוביל לאי עמידה בהתחייבויותיו, אובדן של עלויות תקציביות ועיכוב בפרויקט.

(2) סיכון תחרותי - תחרות גבוהה בשוק עשויה להוריד את המחירים או את הרווחים האפשריים מהפרויקט, במיוחד אם יש הרבה פרויקטים דומים באזור.

(3) תלות באנשי מפתח - לחברה הנהלה שלחבריה ניסיון רב שנים בתחום הנדל"ן בפרט ובתחום העסקי בכלל, בעלי מערכת קשרים ענפה לגורמים עסקיים ולגורמים מימוניים. על אף האמור לעיל יצוין כי, לחברה אין תלות באיש מפתח כזה או אחר.

6.21.4 טבלת גורמי סיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכונים מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי החברה בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכוני מאקרו			
		+	הרעה במצב המשק בישראל
	+		סיכוני ריבית
	+		מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן
	+		המצב הביטחוני והמדיני בישראל
+			שינויים בשערי חליפין
	+		מחסור בפועלים ועליית תשומות הבנייה
	+		שינויים בביקוש
+			סיכוני סייבר
סיכונים ענפיים			
+			תחרות
+			כח אדם מקצועי
	+		מימון ענף הנדל"ן
+			זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים
+			שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה בתחום ביצוע עבודות הבנייה
	+		הליכי תכנון ואישור פרויקטים
	+		סיכונים גיאולוגיים
סיכונים מיוחדים לחברה			
+			קבלן ביצוע
	+		סיכון תחרותי
+			תלות באנשי מפתח

נספח 6א – דוח דירקטוריון

נספח 6א – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

למועד התשקיף, החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). ביום 27 באוגוסט 2025 דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנה 5ד לתקנות אלו, ככל שהינן רלוונטיות או תהיינה רלוונטיות בעתיד לחברה.

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "תאריך הדוח" או "מועד הדוח"), ערוך על פי תקנות הדוחות.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר מצורפים לתשקיף, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים").

פרק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1. כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בינואר, 2023, כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם "אב-גד כנרת בע"מ" בהתאם להוראות חוק החברות. לאחר הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף זה, החברה תהיה חברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות. הצעת המניות על פי תשקיף להשלמה זה הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה.

לאחר רישום ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה בבורסה, תהפוך החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות. כמו כן, החל מאותו מועד יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו.

1.2. תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה

החל ממועד היוסדה ונכון למועד התשקיף, עוסקת החברה בתחום הנדל"ן היזמי בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (בין באמצעותה ובין באמצעות קבלני מפתח), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פרויקטים שעיקר פעילותם (מעל 50%) בתחום המלונאות והמסחר. לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף.

1.3. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על הגילוי והדיווח הכספי

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת נכון למועד תשקיף זה, פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בעיקר בקשר להתמשכותה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם לקיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר ואף הביאו לכך ששוק המניות הישראלי הציג ביצועים חסר משמעותיים מול שווקי העולם. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות

סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

במהלך שנת 2024 חברות דירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל בעקבות המלחמה. לפרטים אודות הורדת דירוג האשראי ראו סעיף 6.5.2.3 לתשקיף.

הערכת החברה לגבי השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילותה:

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "**מלחמת חרבות ברזל**") הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלות, מקומות עבודה וחינוך. הפגיעה במשק והכלכלה הישראלית הובילו לצמצום הצריכה וירידה בפעילות הכלכלית לצד הורדת דירוג האשראי בדרגה אחת ל-A2 על ידי סוכנות דירוג האשראי "מודי'ס". מלחמת חרבות ברזל, משפיעה גם על תחום הנדל"ן והסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערוצי המכירות השונים, מחסור בעובדים באתרי הבנייה, גידול בעלויות ההקמה לרבות בשל קשיים בשרשרת האספקה של חומרי גלם לתחום הבנייה, ייסוף השקל ועוד.

החברה העריכה ובחנה מחדש את עלויות הפרויקט, כאשר גידול בעלויות אלו באו לידי ביטוי בתקציב הפרויקט. החברה מעריכה כי רובו של גידול זה נובע מהשפעות ישירות ועקיפות של מלחמת חרבות ברזל.

ברצון החברה להבהיר כי בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והיקפה של המלחמה כאמור, הרי שלמועד פרסום תשקיף זה אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מלא את ההשפעות העתידיות של מלחמת חרבות ברזל על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, מעבר למה שהוערך עד כה והובאו בחשבון בתשקיף זה.

לפרטים נוספים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 6.5.2.2 לתשקיף.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 6.21 בפרק 6 לתשקיף, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים

שלה

2.1. מצב כספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 :

סעיף	יתרה ליום		הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
נכסים שאינם שוטפים			
עלויות בגין פרויקטים עתידיים	4,336	8,676	המשך השקעת החברה בתכנית בניין ועיר ועלויות תכנון אחרות.
סה"כ נכסים	4,336	8,676	
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות בעלי שליטה	4,336	8,676	מימון בעל שליטה לטובת תכנון הפרויקט.
סה"כ התחייבויות	4,336	8,676	
הון עצמי	-	-	
הון מניות ופרמיה	-	-	
יתרת רווח	-	-	
סה"כ התחייבויות והון	-	-	

2.2. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

לחברה טרם נרשמו הכנסות או הוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

2.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה אין יתרות מזומנים. לחברה אין תזרים עצמאי והיא ממומנת על ידי בעלת השליטה, אב-גד החזקות בע"מ.

2.4. מקורות מימון

בכוונת החברה לממן את פעילותה השוטפת באמצעות הונה העצמי. לפרטים בדבר מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראו סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף זה.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

3. **תרומות**
לחברה אין מדיניות בדבר תרומות, ולמועד הדוח החברה לא תרמה.
4. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**
החברה טרם אימצה בתקנונה הוראות בדבר שיעור הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. בהתאם לסעיף 219(ג) לחוק החברות, בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נכון למועד התשקיף, בחברה לא מכהנים דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.
5. **דירקטורים בלתי תלויים**
החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה. ביום 27 באוגוסט 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר אילן לבנון כדירקטור בחברה. יובהר כי מר אילן לבנון מועמד לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה.
6. **פרטים אודות מבקר הפנים של החברה**
נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של החברה ובהתאם למועדים הקבועים בדין.
7. **פרטים בדבר רואה החשבון המבקר ושכר טירחתו**
7.1. רואי החשבון של החברה הינם משרד BDO זיו האפט (להלן: "רואה החשבון המבקר").
7.2. שכר הטרחה אשר זכאי רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת (להלן יחד: "שירותי הביקורת"), שירותים אחרים ושעות עבודתו של רואה החשבון המבקר הינו בסך של כ-160 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
7.3. **העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר ביחס לשנת הדיווח והגורמים אשר אישרו את שכר הטרחה**
שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים, המתבסס על כמות השעות המושקעות על ידי רואה החשבון המבקר בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה.
8. **גילוי בדבר מורשי חתימה בתאגיד**
נכון למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

9. אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

10. מידע בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

נכון למועד זה, לאחר תאריך הדוח לא התקיימו אירועים מהותיים.

11. מצבת התחייבויות לפי מועדי פרענות

דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 מצורף כנספח לדוח דירקטוריון זה.

ראם רצון,
דירקטור ומנכ"ל

מיכאל רצון,
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח ביום 27 באוגוסט 2025.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

למועד התשקיף, החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בסעיף 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). ביום 27 באוגוסט 2025 דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנה 15 לתקנות אלו, ככל שהינן רלוונטיות או תהיינה רלוונטיות בעתיד לחברה.

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "תאריך הדוח" או "מועד הדוח"), ערוך על פי תקנות הדוחות.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים למועד הדוח, ונערך בהמשך לתשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף נושא תאריך 29 באוגוסט 2025 לרבות לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "התשקיף").

הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים").

פרק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בינואר, 2023, כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם "אב-גד כנרת בע"מ" בהתאם להוראות חוק החברות. לאחר הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, החברה תהיה חברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות. הצעת המניות על פי התשקיף הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה. לאחר רישום ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף בבורסה, תהפוך החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות. כמו כן, החל מאותו מועד יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו.

1.2 תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה

החל ממועד היוסדה ונכון למועד התשקיף, עוסקת החברה בתחום הנדל"ן להשקעה, לרבות בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (בין באמצעותה ובין באמצעות קבלני מפתח), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פרויקטים שעיקר פעילותם (מעל 50%) בתחום המלונאות והמסחר. לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף.

1.3. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

א. ביום 5 בינואר 2025, קיבלה החברה את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז צפון (להלן ולעיל: "**הוועדה המחוזית**"), לפיה אישרה הוועדה המחוזית את הפקדת תכנית מספר 1257138-207 בתנאים המפורטים בהחלטתה (להלן: "**התכנית**"), המתייחסת לחלק מפרויקט עיר כנרת, במסגרתה יתווספו לתכנית 500 יחידות אירוח ו-500 יחידות דיור למגורים. תנאי התכנית תקפים לתקופה של 180 יום ממועד ההחלטה כאמור, זאת ככל שלא האריכו את התקופה בהחלטת יו"ר הוועדה המחוזית. חלף המועד האמור לעיל ולא מולאו התנאים, תידחה התכנית.

ב. ביום 26 במרץ 2025, קיבלה החברה היתר בניה בתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית טבריה, להקמת כשני שליש מהשטחים במקרקעי שלב א' הכולל מסחר, שני מלונות הכוללים סה"כ 183 חדרי מלון וכן תיאטרון. יצוין כי, בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה אשר נחתם ביחס למקרקעי שלב א', כאמור בביאור 3(11) לחברה זכות לקבל 15% מתמורת מכירת קרקע שלב ב' ככל שתימכר.

1.4. השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על הגילוי והדיווח הכספי

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת נכון למועד תשקיף זה, פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בעיקר בקשר להתמשכותה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם לקיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר ואף הביאו לכך ששוק המניות הישראלי הציג ביצועים חסר משמעותיים מול שווקי העולם. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

במהלך שנת 2024 חברות דירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל בעקבות המלחמה. לפרטים אודות הורדת דירוג האשראי ראו סעיף 6.5.2.3 לתשקיף.

הערכת החברה לגבי השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילותה:

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "**מלחמת חרבות ברזל**") הכריזה הממשלה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות המילואים והוטלו הגבלות שונות ברחבי הארץ, בדבר התקהלות, מקומות עבודה וחינוך. הפגיעה במשק והכלכלה הישראלית הובילו לצמצום הצריכה וירידה בפעילות הכלכלית לצד הורדת דירוג האשראי בדרגה אחת ל-A2 על ידי סוכנות דירוג האשראי "מודיס". מלחמת חרבות ברזל, משפיעה גם על תחום הנדל"ן והסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערוצי המכירות השונים, מחסור בעובדים באתרי הבנייה, גידול בעלויות ההקמה לרבות בשל קשיים בשרשרת האספקה של חומרי גלם לתחום הבנייה, ייסוף השקל ועוד.

החברה העריכה ובחנה מחדש את עלויות הפרויקט, כאשר גידול בעלויות אלו באו לידי ביטוי בתקציב הפרויקט. החברה מעריכה כי רובו של גידול זה נובע מהשפעות ישירות ועקיפות של מלחמת חרבות ברזל.

ברצון החברה להבהיר כי בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל והיקפה של המלחמה כאמור, הרי שלמועד פרסום תשקיף זה אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מלא את ההשפעות העתידיות של מלחמת חרבות ברזל על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, מעבר למה שהוערך עד כה והובאו בחשבון בתשקיף זה.

לפרטים נוספים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 6.5.2.2 לתשקיף.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 6.21 בפרק 6 לתשקיף, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים

שלה

2.1. מצב כספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 :

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024		
נכסים שאינם שוטפים				
עלויות בגין פרויקטים עתידיים	14,025	6,540	8,676	המשך השקעת החברה ברישוי שלב א', עלויות הנפקה ומימון.
נדל"ן להשקעה בהקמה	17,070	-	-	הכרה לראשונה ב-15% מהזכויות במקרקעין שלב ב'.
סה"כ נכסים	31,095	6,540	8,676	
התחייבויות שאינן שוטפות				
הלוואת בעלי שליטה	15,100	6,540	8,676	מימון בעל שליטה לטובת תכנון הפרויקט.
מיסים נדחים	3,679	-	-	עתודה למס עבור הכרה בנדל"ן להשקעה.
סה"כ התחייבויות	18,779	6,540	8,676	
הון עצמי	12,316	-	-	
הון מניות ופרמיה	-	-	-	
יתרת רווח	12,316	-	-	
סה"כ התחייבויות והון	31,095	6,540	8,676	

2.2. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 :

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024	
הכנסות מהכרה בנדל"ן להשקעה	16,442	-	הכרה לראשונה ב-15% מהזכויות במקרקעין שלב ב'.
הוצאות הנהלה וכלליות	(233)	-	שכר עובדים.
הוצאות מכירה ושיווק	(214)	-	-
הוצאות מיסים על הכנסה	(3,679)	-	עתודה למס עבור הכרה בנדל"ן להשקעה.
רווח (הפסד) לשנה	12,316	-	-

2.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 ביוני 2025 לחברה אין יתרות מזומנים. לחברה אין תזרים עצמאי והיא ממומנת על ידי בעלת השליטה, אב-גד החזקות בע"מ.

2.4. מקורות מימון

בכוונת החברה לממן את פעילותה השוטפת באמצעות הונה העצמי ובאמצעות התקשרות עם תאגידים בנקאיים בהסכמי ליווי פיננסיים וכן באמצעות גיוס הון ו/או חוב בשוק ההון. לפרטים בדבר מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראו סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

3. תרומות
לחברה אין מדיניות בדבר תרומות, ולמועד הדוח החברה לא תרמה.
4. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית
החברה טרם אימצה בתקנונה הוראות בדבר שיעור הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. בהתאם לסעיף 219(ג) לחוק החברות, בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. נכון למועד התשקיף, בחברה לא מכהנים דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.
5. דירקטורים בלתי תלויים
החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה. ביום 27 באוגוסט 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר אילן לבנון כדירקטור בחברה. יובהר כי מר אילן לבנון מועמד לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה..
6. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה
נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של החברה ובהתאם למועדים הקבועים בדין.
7. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר ושכר טירחתו
רואי החשבון של החברה הינם משרד BDO זיו האפט (להלן: "רואה החשבון המבקר"). לפרטים אודות שכר טרחתו של מבקר הפנים ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון התקופתי לשנת 2024 המצורף לתשקיף.
8. גילוי בדבר מורשי חתימה בתאגיד
נכון למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

9. אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

10. מידע בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

למיטב ידיעת החברה, לא התרחשו אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן.

11. מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעונות

דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2025 מצורף כנספח לדוח דירקטוריון זה.

ראם רצון,
דירקטור

מיכאל רצון,
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח ביום 27 באוגוסט 2025.

נספח 6ב – סקירה כלכלית פרויקט עיר כנרת

■ ייעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים
■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות ■ שמאות ■ ליווי ופיקוח על פרוייקטים בבנקים

27 באוגוסט 2025

לכבוד
אב- גד כנרת בע"מ (להלן: "החברה")
היצירה 11, רעננה

ג.א.נ.

**הנדון: מכתב הסכמה להכללה בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של אב- גד כנרת בע"מ המיועד
להתפרסם בחודש אוגוסט 2025 (להלן: "התשקיף")**

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, לצרף על דרך ההפניה לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף את הסקירה הכלכלית המפורטת להלן. בנוסף, אנו נותנים את הסכמתנו לכלול על דרך של הפניה ו/או לצרף את מכתבנו זה לתשקיף. סקירה כלכלית לפרויקט עיר כנרת, אשר נחתמה ביום 27 באוגוסט 2025 ואשר צורפה כנספח לתשקיף ומועדה הקובע הינו 21 ביולי 2025.

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

ולראיה באנו על החתום,

א. חפץ ושות' ייעוץ כלכלי, השקעות וגיוס הון בע"מ



ח.א. חפץ ושות'

סקירה כלכלית פרויקט "עיר כנרת"



ירושלים, יולי 2025

עבודה מס' 5117/25



27/8/25

לכבוד,

חברת אב-גד כנרת בע"מ

שלום רב,

ביום 10 בינואר 2023, התקשרה חברת אב-גד החזקות בע"מ באמצעות חברת אב-גד כנרת בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של אב-גד החזקות בע"מ, במערך הסכמים עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין בטבריה עליו מתוכנן לקום בשלבים פרויקט הידוע בשם "עיר כנרת" (חברת אב-גד החזקות בע"מ ו/או חברת אב-גד כנרת בע"מ ו/או חברה אחרת מקבוצת אבגד יקראו להלן: "אב-גד" או "החברה").

בהתאם להסכם התקשרות בין חברת אב-גד כנרת בע"מ לבין חברת א. חפץ ושות' יעוץ כלכלי, השקעות וגיוס הון בע"מ (להלן: "א. חפץ") להלן סקירה כלכלית, נכון ליום 21/7/2025, הכוללת את תמצית תיאור פרויקט עיר כנרת, סקירת שוק של מרכזי הרווח בפרויקט ואומדן עלויות ההקמה של הפרויקט.

לצורך ביצוע חוות הדעת א. חפץ הסתמכה על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהחברה ומגורמים שונים מטעם החברה. סקירה הכלכלית התבססה על הנתונים שנמסרו לנו כדלקמן:

- חישובי שטחים, מידע תכנוני ותוכניות שבוצעו על ידי האדריכלית לאה רובננקו בעלי משרד רובננקו אדריכלים בע"מ.

- נתונים נוספים שנמסרו לנו בכתב ובעל פה על ידי הנהלת אב-גד.

- מידע גלוי לציבור ובכלל זאת נתונים פומביים שפורסמו על ידי גורמים ממשלתיים רשמיים ובכלל זה תכניות בניין עיר, למ"ס, משרד התיירות וחברות ציבוריות בתחום המלונאות והנדל"ן המניב.

א. חפץ נותנת בזאת את הסכמתה כי סקירה כלכלית זו תצורף במסגרת תשקיף שבכוונת אב-גד כנרת בע"מ לפרסם לציבור. בנוסף א. חפץ מסמיכה את מורשי החתימה האלקטרונית של אב-גד כנרת בע"מ לדווח באופן אלקטרוני לרשות לני"ע את סקירה זו. מלבד זאת, אין להשתמש בחוות הדעת, להפיצה, או לצטטה בכל מסמך שהוא, ללא קבלת אישור בכתב ומראש ממשרד א. חפץ ושות'.

סקירה כלכלית אינה מדע מדויק והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים וזאת על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו לאותו מועד זמן. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את תוצאות חוות הדעת ומסקנותיה.

הסתמכנו על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים, מדויקים ועדכניים, אולם לא ביצענו כל פעולות ביקורת, כמוגדר בדין ובפסיקה, או ערכנו בדיקה או בחינת עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ואיננו מחוויים כל דעה אודות נאותות הנתונים ששימשו בעבודתנו. עם זאת, ביצענו מספר בדיקות שונות לסבירות הנתונים והתחזיות. בדיקות אלה כללו, בין היתר, ניתוח דוחות כספיים, סקירות שוק ושיחות עם מומחים מקצועיים שהועמדו לנו מטעם החברה.

נציין כי אין לנו עניין אישי בחברת אב-גד כנרת בע"מ או בחברת אב-גד החזקות בע"מ, הננו בלתי תלויים בחברות או באחת מחברות הקבוצה כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו 1955 ובתקנות שהותקנו על פיו. עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות סקירה זו והתשלום עבור שירותינו לא השפיע בכל צורה שהיא על תוצאות הבדיקה שלנו.

כל שימוש בסקירה זו מותנה בקריאה והכרת פרטיה ומגבלותיה, ויפורש כהסכמה בעליל לתנאים דלעיל.

מבלי לגרוע מן האמור מוגבלת אחריותה של א. חפץ במסגרת מתן השירותים בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

בכל מקרה לא תהיה לחברת אב-גד כנרת בע"מ או לחברת אב-גד החזקות בע"מ כל טענה ו/או תביעה באופן אישי כנגד מי מבעלי ו/או ממנהלי ו/או מעובדי א. חפץ ו/או מי מטעמם ולא תהא להן ו/או למי מטעמן כל טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי א. חפץ בכל הקשור לשירותים שא. חפץ סיפקה / תספק להן.

אב-גד נושאת במלוא האחריות ללא כל סייג בכל הקשור למידע, לנתונים ולמצגים שסופקו ל-א. חפץ במסגרת התקשרות זו וידוע לה כי א. חפץ מסתמכת על אמיתות המידע ושלמות הנתונים והמצגים שהוצגו בפניה על כל המשתמע מכך. א. חפץ ושות' לא תהיה אחראית להפסד ו/או נזק מכל סוג שמקורם במידע בנתונים ו/או במצגים שהוצגו בפניה, ו/או בשל מעשי הונאה, מצגי שווא, הטעיה וכיו"ב ואב-גד תפצה או תשפה את א. חפץ בגין כל נזק שייגרם לה שמקורו בנסיבות האמורות.

להלן נתונים נוספים הנדרשים על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל 1970:

שיפוי: במסגרת הסכם ההתקשרות הוסכם כי באם א. חפץ תחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בכתב זה, בהליך משפטי או בהליך אחר, מתחייבת אב-גד לשפותנו בגין סכום העולה על פי שלושה משכר טרחתנו אלא אם נקבע כי א. חפץ פעלה בזדון ו/או ברשלנות שאז לא תחול כל חובת שיפוי.

מזמינת חוות הדעת: אב-גד כנרת בע"מ וחברת אב-גד החזקות בע"מ

מועד ההתקשרות: פברואר 2025

נשוא העבודה: סקירה כלכלית הכוללת את תמצית תיאור פרויקט עיר כנרת, סקירת שוק למרכזי הרווח של הפרויקט ואומדן עלויות ההקמה של הפרויקט.

פרטי מכין חוות הדעת וניסיונו:

חברת א. חפץ ושות' יעוץ כלכלי, השקעות וגיוס הון בע"מ. החברה הוקמה בשנת 1988 ומתמחה ביעוץ כלכלי למגוון רחב של תחומי פעילות ובכלל זאת הערכות שווי של חברות ופרויקטים, הכנת תוכניות עסקיות ובדיקות כדאיות, מחקרים כלכליים ועוד. החברה ביצעה עד היום כ-5,000 עבודות כלכליות ללקוחות שונים ומגוונים מכל מגזרי המשק הישראלי.

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות מר אסף קצב המשמש כמנכ"ל משותף ומנהל המחלקה הכלכלית בחברה. אסף מועסק בחברה מאז שנת 1997, בעל ניסיון של למעלה מ-25 שנה בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי ובכלל זאת הכנת תוכניות עסקיות, בדיקות כדאיות כלכליות והערכות שווי. אסף הינו מוסמך החוג למינהל עסקים (M.B.A), בהתמחות מימון ושווק, האוניברסיטה העברית, 2001 ובוגר החוג לכלכלה, האוניברסיטה העברית, 1997.

בברכה,

א. חפץ ושות' יעוץ כלכלי, השקעות וגיוס הון בע"מ



תוכן עניינים

1.	תמצית מנהלים	4
2.	תיאור הפרויקט	9
3.	הרקע התכנוני	14
4.	הסכמי הקומבינציה	28
5.	סביבת הפרויקט	31
5.1.	כללי	31
5.2.	מסחר	32
5.3.	מלונאות	40
5.4.	מרכז כנסים	48
5.5.	מרחצאות	49
5.6.	חניון	52
6.	תקציב הקמה שלב א'	53
6.1.	תחשיב מענק ההקמה	56
7.	שלב ג' – מגורים	57
7.1.	תקציב ההקמה של 500 יח"ד	57
7.2.	אומדן תקבולים לשלב ג' בפרויקט - מגורים – 500 יחידות יוקרה	59

נספחים

נספח ב' – הסכמי הקומבינציה	62
נספח ג' – סקר שוק למגורים	74

1. תמצית מנהלים

א. כללי

1. חברת אב-גד החזקות בע"מ באמצעות חברת אב-גד כנרת בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של אב-גד החזקות בע"מ (חברת אב-גד החזקות בע"מ ו/או חברת אב-גד כנרת בע"מ ו/או חברה אחרת מקבוצת אבגד יקראו להלן: "אב-גד" או "החברה") התקשרה בעסקת קומבינציה עם בעלי הקרקע לבינוי והפעלת מתחם "עיר כנרת".
2. פרויקט "עיר כנרת" (להלן: "הפרויקט") עתיד לקום על חטיבת קרקע פרטית שמשתרעת על כ־250 דונם מצדו המערבי של כביש 90 וביציאה הדרומית מטבריה על צלע ההר מול חוף שקמים העירוני בקצה תחום השיפוט של טבריה.
3. החזון העומד בסיס פרויקט "עיר כנרת" הוא יצירת מהפכה תפיסתית ותיירותית באזור אגן הכנרת. הפרויקט אינו עוד מיזם נדל"ן, אלא תכנית אסטרטגית רחבת היקף שנועדה להפוך את האזור למרכז שוקק חיים, אשר ימשוך אליו מאות אלפי מבקרים מהארץ ומהעולם מדי שנה. המטרה היא להפיח חיים חדשים באזור ולהגדיר מחדש את עולם התיירות, התרבות, המוסיקה והכנסים בישראל.
4. הפרויקט מכונה "עיר כנרת" לא רק בשל מיקומו, אלא בעיקר בשל קנה המידה, מגוון השימושים וההשפעה הצפויה על האזור כולו. מדובר בפרויקט ייחודי המתוכנן כ"עיר" שלמה ותוססת, הפעילה שבעה ימים בשבוע, ומציעה חוויה כוללת המשלבת באופן הרמוני שימושים שונים של מסחר, בילוי, תרבות, נופש ומגורים. עירוב שימושים זה צפוי לחזק את ייחודו ובידולו של הפרויקט, ליצור מותג בעל מוניטין חיובי ולהזין באופן הדדי את הפעילויות השונות במתחם.
5. הפרויקט אינו מתוכנן לעמוד בפני עצמו, אלא להוות מקפצה משמעותית לאזור כולו. באמצעות שילוב של אירועי תרבות ומוסיקה, מתחם מסחר, הסעדה ובידור, משיכת ארגונים גדולים מהארץ ומהעולם, הקמת 1,000 חדרי מלון ושכונת מגורים בת 500 יחידות דיור, הפרויקט צפוי לשנות את הרגלי צריכת הפנאי והנופש של הציבור הישראלי ותיירות החוץ, ולהביא לגידול משמעותי בכמות המבקרים ואורחי המלונות באזור הכנרת.
6. היזם, חברת אב-גד כנרת בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של אב-גד החזקות בע"מ, התקשרה בעסקת קומבינציה עם בעלי הקרקע לייזום והפעלת המתחם. היזמים שמים דגש על הפיכת המתחם למרכז כנסים והופעות, שיאפשר אירוח של כנסים גדולים שכיום לא מגיעים לעיר, וכן מופעי מוזיקה ותיאטרון כגורם מחולל למשיכת מבקרים. לצורך כך נשכרו שירותי יעוץ מארגון **פיינגולד**, ממקימי הזאפה וכיום יו"ר איגוד האמרגנים והמפיקים. כן התקבלו שירותי יעוץ מארגון **תורן**, לשעבר מנכ"ל קניוני עזריאלי, בתחום המסחר, ו**ממיכאל (מיקי) שוורץ** כיועץ לתחום המלונאות (שניהם שימשו כיועצים בפרויקט לחברת אב-גד כנרת בע"מ ונכון למועד סיום התוכנית העסקית אינם מועסקים על ידה). תכנון הפרויקט נעשה ע"י משרד אדריכלים רובננקו בראשות

האדריכלית לאה רובננקו.

7. הפרויקט יעבוד שבעה ימים בשבוע והיקף תנועת המבקרים, עם השלמת כל שלושת שלבי פרויקט, נאמד בכ-7,000 מבקרים בממוצע ליום. הפרויקט מיועד לתיירות הפנים וכן לתיירות החוץ שעיקרה תיירות צליינית.

ב. מרכזי הרווח בפרויקט

1. שלב א' של המיזם כולל שישה מרכזי רווח מרכזיים:

מסחר	מלונאות	מרחצאות	תיאטרון	מרכז כנסים	חניות

2. שלב א' של הפרויקט יכלול:

2.1. **תיאטרון גדול** (לא מקורה) שיכיל כ-3,300 מקומות ישיבה (הכוללים כ-2,300 מקומות ישיבה בטריבונה ועוד כ-1,000 מקומות ישיבה באורכסטרה הסמוכה לבמה) ויארז הופעות ענק.

2.2. כמו כן ייבנה מרכז כנסים (קונגרסים) גדול בשטח של 5,500 מ"ר שיוכל להכיל עד 3,000 איש. היותו של הפרויקט מרכז מסחר ופנאי צפוי למשוך אליו מבקרים ממחוז צפון כולו וכן מכל הארץ, עת יתקיימו הופעות גדולות בתיאטרון. בנוסף הקמת מרכז כנסים גדול בפרויקט צפויה למשוך פעילויות של ועדים וארגונים אשר לרוב מתקיימות כיום באילת ובתל אביב.

2.3. פרויקט עיר כנרת יכלול על פי התכנון **שטחי מסחר בשטח כולל של כ-13,795 מ"ר** בשלוש שדרות מסחר שאורך כל אחת מהן קרוב לק"מ: השדרה התחתונה הצמודה לכביש 90 ולחוף הכנרת שתשמש כטיילת; השדרה האמצעית תיקרא "הקרדו" ותכלול מסחר ובמות קטנות עליהם יתקיימו מופעים בפני קהל המבקרים והשדרה העליונה שתפנה לכיוון בתי המלון ותכלול אף היא מסחר. המסחר ייבנה ברמת מעטפת.

בנוסף ייבנה **אולם וגן אירועים**, בשטח מבונה של כ-2,643 מ"ר. לשטח המבונה יתווסף כ-1,540 מ"ר שטח פתוח. האולם יחולק לשני אולמות, אולם אחד יוכל להכיל עד 800 איש, והאולם השני יוכל להכיל עד 600 איש.

2.4. הפרויקט יכלול גם **חניה מקורה** של כ-1,207 מקומות חניה. בשלב א' של הפרויקט, ייבנה חניון תת קרקעי בשטח של 46,137 מ"ר.

2.5. בשלב א' של הפרויקט ייבנו **שני מלונות** הכוללים סה"כ 250 חדרים, כדלהלן:

2.5.1. בשלב A1, בצמוד לתיאטרון ייבנה **מלון בן 183 חדרים**, מתוכם כ-60 חדרים הפונים לתיאטרון וכ-123 חדרים שאינם פונים לתיאטרון אולם עם יציאה למרפסת המלון הפונה לתיאטרון. בכך יתקבל מלון-תיאטרון ייחודי למזרח התיכון, וכמותו מעטים ברחבי העולם, המאפשר הן אירוח במלון והן צפייה בהופעה חיה המתקיימת בתיאטרון ממרפסת החדר במלון (ב-60 חדרים הפונים לתיאטרון) או ממרפסת המלון.

2.5.2. בשלב A2 ייבנה בפרויקט **מלון נוסף בן 67 חדרים** כולם עם נוף לכנרת בסמוך לאזור המסחרי.

ג. ריכוז שטחי הפרויקט

1. תכניות בנין עיר בתוקף החלות על מגרשי התכנית הן תכנית ג/11254, שאושרה למתן תוקף בדצמבר 2006, ותכנית 1242502-207, המהווה שינוי לתכנית ג/11254, שאושרה למתן תוקף ביולי 2024.
2. החברה מקדמת, יחד עם בעלי הקרקע ואדריכלית הפרויקט, תב"ע חדשה במסגרת תכנית מתאר מקומית מספר 1257138-201 "עיר כנרת - מלונאות ומגורים טבריה". נכון למועד הכנת חוות הדעת הועדה המקומית לתכנון ובניה המליצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית (לאשר).

3. הפרויקט ייבנה באופן מדורג:

1. שלב א' – ייבנה בחלוקה לשלושה תתי שלבים כמפורט להלן:
 - **שלב A1** – יכלול בניית שטחי מסחר, תיאטרון, מלון שיכיל 183 חדרי מלון וחניון שיכיל 834 חניות.
 - **שלב A2** – בניית מלון נוסף שיכיל 67 חדרי מלון (כך שבסה"כ יוקמו 250 חדרי מלון), מרחצאות, 2 אולמות אירועים, שטחי מסחר וחניון שיכיל 320 חניות.
 - **שלב A3** – בניית מרכז כנסים ובנוסף 54 חניות.
 2. שלב ב' – מכירת קרקע לבניית 4 מלונות נוספים שיכילו סך כולל של 750 חדרים (כך שבסה"כ קיים פוטנציאל להקמת 1,000 חדרי מלון).
 3. שלב ג' – בניית 500 יח"ד למגורים.
- ❖ שטחי שלב א'1 תואמים לשטחים בתכניות בנין העיר המאושרות (תב"ע 1242502-207 ותב"ע ג'/11254) וניתנים לבנייה מיידית.
- ❖ שטחי שלב א'2 דורשים שינוי יעוד קרקע מגרש 504 ממרכז נופש ובידור למלונאות כולל ספא. בנוסף נדרשת הגדלת זכויות הבנייה לסך של 8,550 מ"ר. הקמת מלון בן 67 חדרים, מרחצאות ומסחר מותנה באישור התב"ע המוצעת.
- ❖ שטחי שלב א'3 דורשים הגדלת זכויות הבנייה למגרש 513 כך שתתאפשר הקמת מרכז כנסים בשטח של 5,500 מ"ר.
- ❖ שטחי שלב ב' דורשים הגדלת זכויות בנייה נוספות למלונאות וכן אישור הקמת 1,000 חדרי אירוח בכלל מגרשי הפרויקט.
- ❖ שטחי שלב ג' דורשים שינוי יעוד הקרקע למגורים וכן הצרחת שטחים כך שיהיו זכויות בנייה למגורים בשטח כולל של כ-48,100 מ"ר שישמשו לבניית 500 יח"ד וכן 600 מ"ר שטחי ציבור.

4. שטחי שלב א' כוללים שטחי בניה מקורים וכן שטחי פיתוח ומרפסות וייבנו ברמת גמר מלא (למעט שטחי המסחר שייבנו ברמת מעטפת).
5. שטחי שלב ב' כוללים שטחי מלונאות מקורים ושטחי פיתוח אולם אינם כוללים מרפסות ובכל מקרה לא יבנו אלא יימכרו כקרקע מפותחת לצדדים שלישיים (יצוין כי שטחי הבנייה לבתי המלון בשלב ב' הינם שטחי בניה מקסימליים שאין חובה שיבנו כולם).
6. שטחי שלב ג' כוללים שטחים מקורים למגורים ולמבני ציבור וייבנו ברמת גמר מלא.
7. התכנון הינו כי לכל בית מלון תהיה חניה תת קרקעית. יחד עם זאת מתוכנן כי יוקמו מקומות חניה במספר הגבוה משמעותית מהתקן כך שבסה"כ יוקמו כ-1,207 מקומות חניה שישרתו את באי המלונות, המסחר, המרחצאות, מרכז הכנסים וחוף שקמים הסמוך. חניות אלו יהוו מרכז רווח משל עצמם.
8. אומדן עלויות ההקמה של הפרויקט נעשה על בסיס התכנון שנעשה על ידי משרד אדריכלים רובננקו.
9. תקציב הפרויקט אינו כולל עלויות מיסוי שחלות על בעלי הקרקע כאמור בהסכם הקומבינציה, כדוגמת מס שבח והיטל השבחה, ככל שיחול, בגין תכנית בניין עיר מס' תכנית מס' ג/11254 ותכנית 207-1242502.

ד. הסכמי הקומבינציה

1. ביום 10 בינואר 2023 התקשרה אב-גד כנרת בע"מ (להלן: "היזם" או "החברה") במערך הסכמים, עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים").
2. על פי הסכמי הקומבינציה אחוזי אב-גד הינם בשיעור של 75% במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין שאינם מלון ובשיעור של 80% במקרקעין שהינו מלון. שיעורי הקומבינציה ביחס למקרקעין ביעוד למגורים בלבד הינם בשיעור של 75%-67% כתלות במחיר מכירה ממוצע למ"ר עבור יחידות המגורים. חוות הדעת מניחה שיעור קומבינציה של 67%.
3. חלוקת ההכנסות בפרויקט תבוצע באופן שלסך ההשקעות של אב-גד בפרויקט, יצורפו 60 מיליון ₪ הלוואה לבעלי הקרקע ויחולו ההוראות המפורטות להלן: (א) מתוך הכנסות הפרויקט הראשונות יבוצע החזר ההשקעות בשיעור של ריבית פריים + 2.5% לשנה, בהתאם לחלק היחסי של כל צד בהשקעות; (ב) לאחר ביצוע התשלום לפי ס"ק א', תשמש יתרת ההכנסות החודשית להשלמת חלקם היחסי של הבעלים בהתאם לחלקם בקומבינציה; ו-(ג) כל סכום שיוותר לאחר ביצוע התשלומים לעיל יחולק בין הצדדים על פי יחס הקומבינציה והכל בכפוף להסכמת הבנק המלווה.

ה. אומדן עלויות ההקמה של הפרויקט

אומדן עלויות ההקמה של הפרויקט נאמד בכ-1,239 מיליוני ₪ כמפורט להלן:
יצוין כי שלב ב' של הפרויקט הינו קרקעות מלונאות המיועדות למכירה.

שלב א' (אלפי ₪, ללא מע"מ):

סה"כ	A3 - מרס בסיס, חניון	A2 - מלון 67 ח', מרחצאות, אלמנט אחרים, חניון	A1 - מלון 183 חדרים, מסחר, תיאטרון וחניון		
89,671	7,648	23,420	58,603		שטח בנוי מקורה (מ"ר)
29,329	0	4,630	24,699		שטח בנוי לא מקורה
					עלויות הקמה
3,400	331	878	2,191		בוס רכישה
518,131	50,443	133,764	333,923		עלות הקמה ישירה (אלפי ₪)
211,951	18,483	55,187	138,281		עלויות נלוות
733,482	69,257	189,829	474,396		סך השקעה אב-גד
(44,802)	0	(12,007)	(32,795)		מזנק
688,680	69,257	177,823	441,601		סך עלויות הקמה

שלב ג' – 500 יח"ד

סעיף	אלפי ₪, ללא מע"מ
תשלומים בגין מקרקעין	14,820
עלויות בניה ישירה	402,183
עלויות נלוות	309,869
עלויות מימון	23,522
סך תקציב בניה	550,393

2. תיאור הפרויקט

2.1 מהות הפרויקט וחזון

פרויקט "עיר כנרת" (להלן: "הפרויקט") הינו מיזם נדל"ן רחב היקף המשלב עירוב שימושים, המתוכנן לקום בכניסה הדרומית לעיר טבריה. החזון העומד בבסיס הפרויקט הוא הפיכת אגן הכנרת, טבריה והמועצות הסמוכות לה למרכז תיירות, תרבות, בילוי, נופש ומגורים, אשר צפוי למשוך מבקרים רבים לאזור.

החזון העומד בבסיס פרויקט "עיר כנרת" הוא יצירת מהפכה תפיסתית ותיירותית באזור אגן הכנרת. הפרויקט אינו עוד מיזם נדל"ן, אלא תכנית אסטרטגית רחבת היקף שנועדה להפוך את האזור למרכז שוקק חיים, אשר ימשוך אליו מאות אלפי מבקרים מהארץ ומהעולם מדי שנה. המטרה היא להפיח חיים חדשים באזור ולהגדיר מחדש את עולם התיירות, התרבות, המוסיקה והכנסים בישראל.

הפרויקט מכונה "עיר כנרת" לא רק בשל מיקומו, אלא בעיקר בשל קנה המידה, מגוון השימושים וההשפעה הצפויה על האזור כולו. מדובר בפרויקט ייחודי המתוכנן כ"עיר" שלמה ותוססת, הפעילה שבעה ימים בשבוע, ומציעה חוויה כוללת המשלבת באופן הרמוני שימושים שונים של מסחר, בילוי, תרבות, נופש ומגורים. עירוב שימושים זה צפוי לחזק את ייחודו ובידולו של הפרויקט, ליצור מותג בעל מוניטין חיובי ולהזין באופן הדדי את הפעילויות השונות במתחם.

הפרויקט אינו מתוכנן לעמוד בפני עצמו, אלא להוות מקפצה משמעותית לאזור כולו. באמצעות שילוב של אירועי תרבות ומוסיקה, מתחם מסחר, הסעדה ובידור, משיכת ארגונים גדולים מהארץ ומהעולם, הקמת 1,000 חדרי מלון ושכונת מגורים בת 500 יחידות דיור, הפרויקט שואף לשנות את הרגלי צריכת הפנאי והנופש של הציבור הישראלי ותיירות החוץ, ולהביא לגידול משמעותי בכמות המבקרים ואורחי המלונות באזור הכנרת.

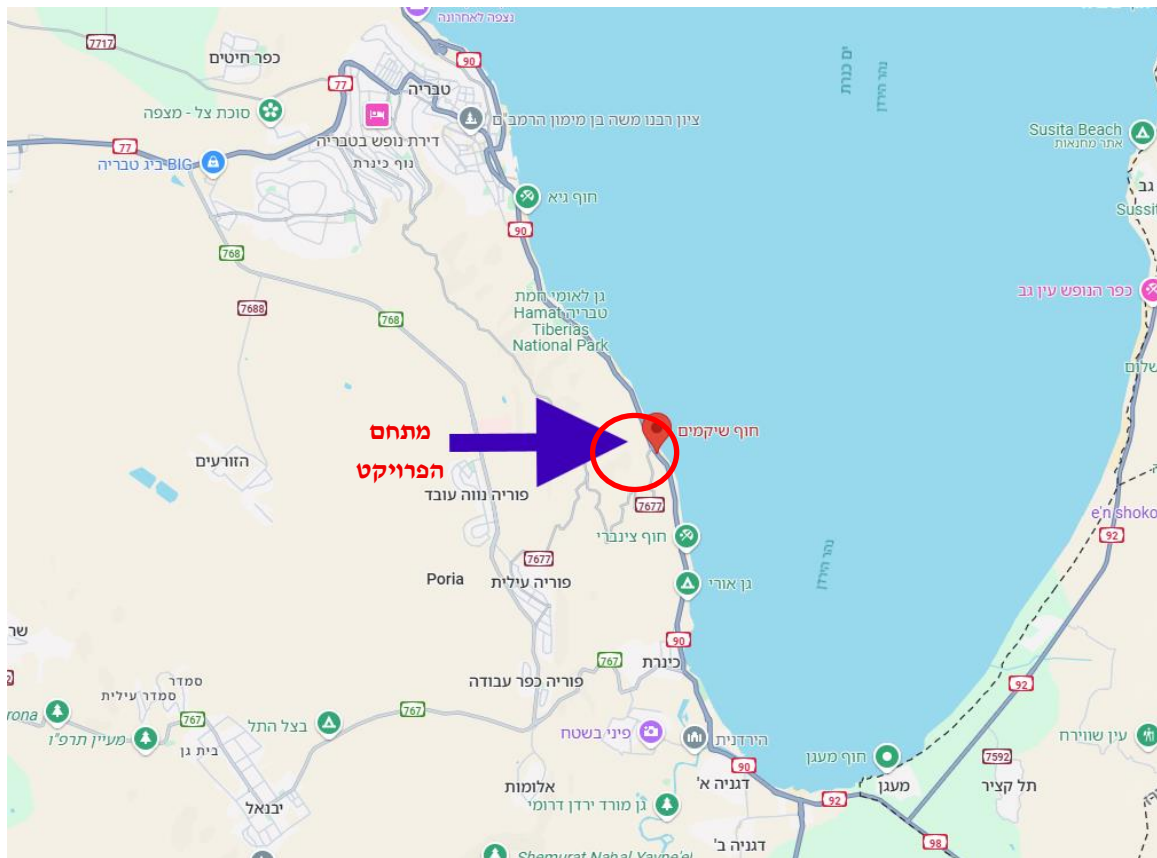
2.2 מיקום

פרויקט "עיר כנרת" עתיד לקום בצדה המערבי של הכנרת. מתחם הקרקע עליו מתוכנן לקום הפרויקט מהווה חטיבת קרקע פרטית שמשתרעת על כ-250 דונם מצדו המערבי של כביש 90 על צלע ההר מול חוף שקמים העירוני בקצה חלקו הדרומי של תחום שיפוט העיר טבריה ומדרום למתחם קבר ר' מאיר בעל הנס וחמי טבריה.

מאפיינים פיזיים של הקרקע:

- **קו ראשון לכנרת:** המגרשים ממוקמים כ-70 מטרים בקו אווירי מחוף הים, ומציעים קו ראשון עם ירידה לחוף ונוף פתוח לכנרת.

- **טופוגרפיה:** הקרקע מאופיינת בשיפוע ממוצע של כ-9%.
- **מצב נוכחי:** נכון למועד עריכת התסקיף, המגרשים ריקים ופנויים, ללא פיתוח במתחם עצמו (למעט תשתיות סביבתיות קיימות כמו כבישים וחשמל).
- **נגישות:** הגישה למתחם מתבצעת ישירות מכביש 90, המהווה ציר תנועה מרכזי ודו-מסלולי. הסביבה המיידית של הפרויקט מאופיינת בשטחים פתוחים, חופי רחצה ובתי מלון הפרוסים לאורך קו החוף של הכנרת. המיקום הייחודי על קו המים, הקרבה למוקדי עניין, הנגישות התחבורתית למרכז, יחד עם מגמות הפיתוח והצמיחה הדמוגרפית והתיירותית של האזור, מהווים את הבסיס לפוטנציאל הגלום בפרויקט "עיר כנרת".



את הקרקעות עליהן יבנה הפרויקט קנה היזם וראש עיריית טבריה לשעבר זהר עובד כבר ב-1995 כחלק מחזונו לפתח את טבריה. עם השנים צירף אליו את היזם רוני פלד, היהלומן זלמן יזורוב, ויזמי הנדליין גיל ורדי ומאיר כהן (להלן: "בעלי הקרקע").

2.3. מבנה הפרויקט

הפרויקט האמור עתיד להיבנות בשלושה שלבים כדלקמן:

1. **שלב א'** – ייבנה בחלוקה לשלושה תתי שלבים כמפורט להלן:

- **שלב A1** – יכלול בניית שטחי מסחר, תיאטרון, מלון שיכיל 183 חדרי מלון וחניון שיכיל 834 חניות.

- **שלב A2** – בניית מלון נוסף שיכיל 67 חדרי מלון (כך שבסה"כ יוקמו 250 חדרי מלון), מרחצאות, 2 אולמות אירועים, שטחי מסחר וחניון שיכיל 320 חניות.

- **שלב A3** – בניית מרכז כנסים ובנוסף 54 חניות.

2. **שלב ב'** – מכירת קרקע לבניית 4 מלונות נוספים שיכילו סך כולל של 750 חדרים (כך שבסה"כ קיים פוטנציאל להקמת 1,000 חדרי מלון).

3. **שלב ג'** – בניית 500 יח"ד למגורים.

הפרויקט החדש מתוכנן כמתחם בילוי, תרבות ופנאי ייחודי, אשר שם את עולם המוזיקה והמופעים במרכז החוויה ומציע אטרקציות מגוונות למבקרים.

מרכז תרבות, מופעים וקונגרסים בלב הפרויקט יוקם אמפיתיאטרון רחב ידיים, תחת כיפת השמיים, המיועד לאירוח הופעות ענק של אמנים מהשורה הראשונה. התיאטרון יציע כ-2,300 מקומות ישיבה בטריבונות, ובנוסף יאפשר לכ-1,000 צופים נוספים ליהנות מהמופעים בישיבה על הדשא בחצר הצמודה לבמה. להשלמת ההיצע העסקי והתרבותי, ייבנה מרכז כנסים וקונגרסים מודרני ורחב-היקף שישתרע על פני 5,500 מ"ר. האווירה במתחם כולו תהיה שזורה במוזיקה שתתנגן במרחבים הציבוריים, לצד הופעות רחוב מתחלפות של שירה, משחק, פנטומימה ותיאטרון, אשר יתרמו לחוויה התוססת וימשכו תנועה ערה של מבקרים.

חוויה מסחרית וקולינרית בשדרות פתוחות הפרויקט יכלול שלוש שדרות מסחר ייחודיות, שאורכה של כל אחת מהן קרוב לקילומטר, ותציענה יחד שטח מסחרי כולל של כ-13,795 מ"ר ברמת מעטפת:

- **השדרה התחתונה**: תמוקם בסמוך לכביש 90 וחופי הכנרת, וממנה ייבנו שני גשרים שיספקו גישה נוחה ומזמינה ישירות אל החוף.

- **השדרה המרכזית ("הקדו")**: תעוצב כשדרה שוקקת חיים ותשלב חנויות מסחר עם במות קטנות, עליהן יתקיימו מופעים מגוונים שיעשירו את חווית המבקרים.

- **השדרה העליונה**: תפנה לכיוון אזור בתי המלון ותציע גם היא מגוון רחב של שטחי מסחר. בנוסף, יוקם במתחם אולם וגן אירועים יוקרתי על שטח כולל של 4,643 מ"ר.

מתחם מרחצאות ובריאות (ספא) לרווחת המבקרים ייבנה מתחם מרחצאות תרמו-מינרליים מפואר, המשתרע על פני כ-2,940 מ"ר. המתחם יכלול אזור מקורה וסגור בשטח של כ-1,800 מ"ר ואזור נוסף בשטח פתוח של כ-1,140 מ"ר. המבקרים ייהנו מבריכה פנימית, בריכה חיצונית, חמאם טורקי, סאונות, חדרי טיפולים, חדר כושר מאובזר, שטחי הסעדה ואולמות סטודיו.

תשתיות ולוגיסטיקה לנוחות המבקרים, הפרויקט יכלול פתרון חניה נרחב עם כ-1,160 מקומות חניה תת-קרקעיים, אשר יפעלו בתשלום.

במסגרת שלב א' ייבנו שני בתי מלון ברמת גמר מלא שיכילו סך כולל של 250 חדרים:

1. מלון בן 183 חדרים, מתוכם כ-60 חדרים הפונים לתיאטרון וכן מרפסת גדולה הפונה אף היא לתיאטרון. בכך יתקבל מלון-תיאטרון ייחודי למזרח התיכון, וכמותו מעטים ברחבי העולם, המאפשר הן אירוח במלון והן צפייה בהופעה חיה המתקיימת בתיאטרון ממרפסת החדר במלון (ב-60 חדרים הפונים לתיאטרון) או ממרפסת המלון.

2. מלון נוסף בן 67 חדרים כולם עם נוף לכנרת בסמוך לאזור המסחרי והמסעדות.

מתקני שני המלונות יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים הרלוונטיים למלון רמה B נופש ובכלל זה תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות¹.

כן ייבנו מרחצאות ברמת גמר מלא בשטח כולל של כ-2,940 מ"ר.

היזמים שמים דגש על הפיכת המתחם למרכז כנסים והופעות, שיאפשר אירוח של כנסים גדולים שכיום לא מגיעים לאזור הצפון, וכן מופעי מוזיקה ותיאטרון. לצורך כך החברה שכרה את שירותיו של יוני פיינגולד, ממקימי הזאפה וכיום יו"ר איגוד האמרגנים והמפיקים, שירותיו של ארנון תורן, לשעבר מנכ"ל קניוני עזריאלי, כיועץ לתחום המסחר ושירותיו של מיקי שוורץ כיועץ לתחום המלונאות והמרחצאות (שני האחרונים שימשו כיועצים בפרויקט לחברת אב-גד כנרת בע"מ ונכון למועד הכנת חוות הדעת אינם מועסקים על ידה). תכנון הפרויקט נעשה ע"י משרד אדריכלים רובננקו בראשות האדריכלית לאה רובננקו.

שלב ב' של הפרויקט יכלול מכירת קרקע להקמת ארבעה בתי מלון שיכילו סך כולל של 750 חדרים, כך שבסה"כ הפעילות המלונאית בפרויקט תכיל כ-1,000 חדרי מלון. שווק הקרקע יחל עם התחלת שלב א' בפרויקט. המלונות צפויים להיות מנוהלים על ידי רשתות ניהול בינ"ל מובילות ויוגדרו להם סטנדרטים התואמים את דרישות התקנים וההנחיות של חברות הניהול.

שלב ג' של הפרויקט יכלול הקמת 500 יח"ד יוקרתיות ומותנה באישור תכנית תב"ע.

¹ <https://www.gov.il/BlobFolder/legalinfo/planningphysicalfacilities/he/hovert%20tkanim%2012.2012.pdf>

הפרויקט יעבוד שבעה ימים בשבוע והיקף תנועת המבקרים, עם השלמת שלושת שלבי הפרויקט, נאמד בכ-7,000 מבקרים בממוצע ליום. הפרויקט מיועד לתיירות הפנים וכן לתיירות החוץ שעיקרה תיירות צליינית, וצפוי להפיח חיים באזור טבריה ולהגדיר מחדש את עולם התיירות, התרבות, המוסיקה והכנסים בישראל.

באמצעות אירועי תרבות ומוסיקה, פתיחת מתחם מסחר הסעדה ובידור צמוד, משיכת ארגונים גדולים מהארץ ומהעולם לאזור, הקמת מלונות שיכילו 1,000 חדרים והקמת שכונת מגורים בת 500 יח"ד עתיד הבילוי באזור להשתנות ולהביא לשינוי בהרגלי צריכת הפנאי והנופש של הציבור הישראלי ותיירות החוץ. הפרויקט צפוי להוות מקפצה משמעותית לאזור ולהביא לגידול משמעותי בכמות המבקרים ואורחי המלונות באזור כולו.

- להלן מיפוי הפרויקט:



3. הרקע התכנוני

המגרשים עליהם מתוכנן לקום הפרויקט ממוקמים בחלק הדרומי של טבריה המכונה "גני מנורה דרום", הגישה למגרשים מתבצעת באמצעות כביש מס' 90 המסתעף מ- 2 הכיוונים צפון ודרום, הכביש הינו בעל נתיב דו מסלולי.

הסביבה מאופיינת בשטחים פתוחים, חופי רחצה, בבתי מלון לאורך קו החוף.

המגרשים ממוקמים כ-70 מטר מדוד (אווירי מחוף הים) קו ראשון עם ירידה לחוף ונוף פתוח לכנרת. המגרשים עם שיפוע ממוצע של כ-9%. המגרשים כיום במצב ריק ופנוי ללא פיתוח במתחם (למעט פיתוח בסביבה של כבישים, חשמל וכו').

תכניות בנין עיר בתוקף החלות על מגרשי התכנית הן כדלקמן :

מס' תכנית	י.פ.	תאריך מתן תוקף	מהות התכנית
ג/11254	5604	12.12.2006	הקמת אזור אכסון א'
ג/16127	5836	4.8.2008	שינוי לתכנית מתאר
ג/18071	6854	10.8.2014	תכנית מתאר טבריה
תמא/13/13א	7160	6.12.2015	חופים וקטעים משביל סובב כנרת
207-1242502	12556	17.7.2024	שינוי לתכנית ג/11254

במסגרת תכנית ג/11254, שאושרה למתן תוקף בדצמבר 2006, הוקצו לבעלי החלקות המקוריות שהיו כלולות בתכנית מגרשי תמורה מס' 401-404, מגרשים מס' 501-504, מגרשים מס' 511-515, מגרש מס' 601 ומגרש מס' 521. הליך הרישום הסתיים והמגרשים נרשמו כחלקות חדשות מס' 409-416, 421-426 ו- 429 בגוש 15346.

במסגרת תכנית 207-1242502, המהווה שינוי לתכנית ג/11254, אוחדו וחולקו מחדש חלקות 412, 414, 416 ונוצרו מגרשים חדשים מס' 1001, 1002, 1003, חלקה 421 פוצלה לשני מגרשים חדשים מס' 1004 ו- 1005 וחלקה 423 שונה מספרה למגרש חדש מס' 1006.

החברה מקדמת כיום, יחד עם בעלי הקרקע ואדריכלית הפרויקט, תב"ע חדשה במסגרת תכנית מתאר מקומית מספר 201-1257138 "עיר כנרת - מלונאות ומגורים טבריה".

פירוט החלקות והמגרשים על פי התכניות המאושרות הינם כמפורט להלן :

מגרשים לפי תכנית 11254/ג	חלקה	שטח רשום במ"ר	מגרשים לפי תכנית 207-1242502	שטח במ"ר	ייעוד
404	409	4,295			שטח מעורב פרטי פתוח ומסחר
504	410	4,292			אכסון א'- מרכז בידור ונופש
403	411	4,834			שטח מעורב פרטי פתוח ומסחר
503	412	4,833	1001	10,427	מלונאות
502	414	3,897	1002	765	מסחר ותיירות
501	416	4,109	1003	1,627	מסחר ותיירות
402	413	3,895			שטח מעורב פרטי פתוח ומסחר
401	415	4,108			
515	421	13,076	1004	2,629	מלונאות
			1005	10,427	מסחר ותיירות מלונאות
514	422	3,026	1006		מלונאות
513	423	8,851		8,837	
521	424	2,774			שטח פרטי פתוח
512	425	13,385			אכסון א' - מלונאות
511	426	9,918			
601	429	9,910			שטח לשמורת נוף

הערות לטבלה על פי תכנית 11254/ג

1. גובה בניה מקסימלי – עפ"י הנחיות תמ"א 13 : הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני הקרקע הסופיים הגבוה ביותר שליד הבניין.
2. שטחי השרות כוללים 100% עבור חניה מקורה, יותר ניוד מקומות חניה מקורה משורת המגרשים המערבית לשורת המגרשים המזרחית בהתאם לצרכי הבינוי ונספחי הסדרי התנועה והחניה.
3. שטחי השרות כוללים 30% עבור חניה מקורה.
4. במגרש 514 לא יוקמו חדרי אירוח אך יוקמו מרחצאות לשימוש הנופשים.

5. מגרשים 501 – 506 ישמשו למרכז נופש ובידור אשר יכלול מבנים לשירות מסחר וקמעונאי, אולם וגן אירועים, שירותים אישיים בעלי אופי תיירותי ושירותי בידור, כגון: מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות ובתי שעשועים, בתי קולנוע, גלריות, אולפנים לאומניות.
6. מגרשים 511-518 ישמשו למלונאות אינטנסיבית ואקסטנסיבית: בתי מלון, בתי הבראה, אכסניות, כפרי נופש ושירותי אכסון לסוגיהם, כהגדרתם עפ"י תקני משרד התיירות, וכל הקשר להפעלתם.
7. חניה: חניה תפעולית, חניה מקורה, רמפות פריקה
8. זכות מעבר לציבור: החניונים המקורים לאורך כבישים 90 ו- 901 הנמצאים בתחום המגרשים הפרטיים 501-507, מחולקים לשני מקטעים: מצפון לדרך 902 ומדרום לה.
9. דרכי הגישה לחניונים בכל אחד מהמקטעים תהיינה פתוחות למעבר הציבור לחניה בשטחי המגרשים הנסמכים עליהן. כמו כן יאופשר ביצוע דרך הגישה למגרשים.
10. בכל מקטע בנפרד תותר החלטה משותפת של כל הבעלים בו להגביל את תנועת הציבור או להתנותה בתשלום.
11. נספחי הבינוי והתנועה מחייבים בכל הקשור למערכת התנועתית ולפתרון התנועה בקומת החניה.
12. חניה ציבורית: השטחים בתוך המגרשים הפרטיים 501-507 הצמודים לדרך 901 ממזרחה הם שטחי חניה המיועדים לציבור, יתאפשר מעבר הולכי רגל דרך ככרות במבני מרכז הנופש והבי דור לחופי הכנרת בגשרים.
13. השטח במגרשים 401 – 406 ישמש לנופש ובידור ויכלול מבנים לשירותי מסחר קמעונאי, שירותים אישיים בעלי אופי תיירותי כגון: מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות ובתי שעשועים, גלריות ואולפנים לאומניות, אולם ללא רצף, עם שטחים פרטיים פתוחים בין המבנים ובחזיתם.
14. גגות המבנים המסחריים ישמשו כטיילת, ויתרו בה השימושים המפורטים לעיל.
15. בין קטעי הגגות המשמשים כטיילת תותר הקמת גשרים מעל השטחים הפרטיים על מנת לייצור רצף בטיילת, בהתאם לתכנית בינוי מנחה.
16. נתונים כמותיים עיקריים (לכלל תכנית ג/11254):

יעוד הקרקע	שטח עקרי במ"ר	מס' מיטות	מס' יח' אירוח מלונאיות
אכסון א'	75,203	1,150	600
שטח מעורב פרטי פתוח ומסחר	12,146		
נופש חופי	426		
שמורת נוף	562		
שטח מעורב פתוח	97		
סה"כ	88.434	1,150	600

17. זכויות בניה לפי תכנית ג/11254 (למגרשים נשוא חוות הדעת):

מס' מיטות	גובה בניה מקסימלי (1)		אחוזי בנייה, לכל מגרש						מגרש	חלקה	ייעוד
	מס' במטר	מס' קומות	סה"כ אחוזי בניה	תכסית	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			
-	6	1	80%	50%	35% (3)	45%	-	80%	401	415	שטח מעורב פרטי פתוח ומסחר
									402	413	
									403	411	
									404	409	
-	13	4	240%	80%	160% (2)	80%	100%	140%	501	416	אכסון א' - מרכז בידור ונופש
									502	414	
									503	412	
									504	410	
156	13	4	140%	60%	65% (3)	75%	-	140%	511	426	אכסון א' - מלונאות
245									512	425	
161									513	423	
-									514	422	
205									515	421	
	תת קרקעי		5%	-	5%	-	5%	-	521	424	שטח פרטי פתוח
	4	1	4%	3%	2%	2%	1%	3%	601	429	שטח לשמורת נוף

(1) עפ"י הנחיות תמ"א 13: הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני הקרקע הסופיים הגבוה ביותר שליד הבניין.

(2) שטחי השרות כוללים 100% עבור חניה מקורה. יותר ניווד מקומות חניה מקורה משורת המגרשים המערבית לשורת המגרשים המזרחית.

(3) שטחי השרות כוללים 30% עבור חניה מקורה.

אכסון מלונאי במגרשים נשוא חוות דעת זו: 767 מיטות, 400 חדרים.

הערות לטבלה לפי תכנית מס' 1242502-207 שינוי לתכנית מס' ג/11254 (התוכנית אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 12556 מיום 17.7.2024).

מטרות התוכנית בין היתר: שינויים נקודתיים בסמכות מקומית לתכנית ג/11254, כולל הצרחה וניוד זכויות. התכנית חלה על חלקות 423,421,416,414,412 בגוש 15346.
עיקרי הוראות התכנית:

- הצרחה של המגרשים המיועדים לאכסון א', בין מגרשים בשימושים של מרכז נופש ובידור ובין מגרשים לשימושי מלונאות, כך שסך שטח כל שימוש נותר ללא שינוי ביחס לתכנית התקפה. כמו כן התכנית מניידת זכויות בנייה בין מגרשים באותו שימוש מבלי לשנות את סך הבניה הכולל המותר לבניה בכל שימוש.
- שינוי קווי בניין.
- הקטנת גודל מגרש מינימלי.
- איחוד וחלוקה.

שימושים (השינויים לעומת תכנית ג/11254):

1. מלונאות- מגרש 1001 ישמש למלונאות אינטנסיבית ואקסטנסיבית ויכלול: בתי מלון, בתי הבראה, אכסניות ושרותי אכסון לסוגיהם וכל הקשור להפעלתם. בנוסף בכפוף לאישור משרד התיירות כתנאי למתן היתר בניה יכלול המגרש שימוש נלווה למסחר בהיקף עד 10% מסך זכויות הבניה שבמגרש (למעט חנייה) בנוסף ל-4% המותרים לפי הקריטריונים של משרד התיירות. וכן תותר גם חניה ציבורית.
2. מגרשים 1004 ו-1006 לפי השימושים המפורטים לעיל ללא התנאי למתן היתר.
3. מסחר ותיירות- מגרשים 1002-1003 ו-1005 ישמשו כמפורט בסעיף שטח מעורב מסחרי ופתוח כמפורט בתכנית ג/11254.

4. ריכוז זכויות בנייה :

מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי, במ"ר	קווי בניין (5) מ'			מס' קומות		מס' יח"ד	שטחי בניה, במ"ר				גודל מגרש, במ"ר	תאי שטח	ייעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
	קדמי	אחורי	צדדי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
											8,946	900	דרך מאושרת
(6) 1,710	5	0	0	2	4	(4)	(3)		(2) 5,474	(1) 11,730	10,427	1001	מלונאות (אכסון מלונאי)
(6) 432	0	0	0	2	4	(4)	(3)		920	1,972	2,629	1004	
(6) 585	0	6	0	2	4	(4)	(3)		1,268	2,718	8,837	1006	
	5	0	0	2	4	(4)	(3)		459	612	765	1002	מסחר ותיירות
	0	0	0	2	4	(4)	(3)		976	1,302	1,627	1003	
	0	6	0	2	4	(4)	(3)		6,256	8,341	10,427	1005	

(1) 10% משטחים אלה מיועדים לשימוש מסחרי נלווה בנוסף ל-4% המותרים לפי הקריטריונים של משרד התיירות, בכפוף לאישור משרד התיירות למתן היתר בניה.

(2) 10% משטחים אלה מיועדים לשימוש מסחרי נלווה בנוסף ל-4% המותרים לפי הקריטריונים של משרד התיירות, בכפוף לאישור משרד התיירות למתן היתר בניה.

(3) חניה – 200% עפ"י תכנית החניונים העירונית ג/11764 .

(4) התכנית כוללת סה"כ 366 מיטות .

(5) קו בניין מתחת לכניסה הקובעת 0.

(6) שטחי המרפסות כוללים מרפסות זיז ולא כוללים מרפסות גג.

תנאים למתן היתר :

תנאי למתן היתר בניה לשטח נלווה למסחר (10% בתוספת 4% מותרים לפי קריטריונים של משרד התיירות) יהיה אישור משרד התיירות. שאר התנאים זהים לתנאים בתכנית מס' ג/11254, כמפורט לעיל.

מימוש התוכנית : זמן משוער לתחילת ביצוע שלב א' בתכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה.

ריכוז זכויות בנייה עפ"י תכניות בניין עיר מאושרות

מגרשים לפי תכנית 11254/ג	חלקה	שטח רשום במ"ר	מגרשים לפי תכנית 207-1242502	שטח במ"ר	ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
404	409	4,295			שטח מעורב פרטי פתוח ומסחר	1,933	215	2,148
504	410	4,292			אכסון א'- מרכז בידור ונופש	3,434	2,575	6,009
403	411	4,834			שטח מעורב פרטי פתוח ומסחר	2,175	242	2,417
503	412	4,833	1001	10,427	מלונאות	11,730	5,474	17,204
502	414	3,897	1002	765	מסחר ותיירות	612	459	1,071
501	416	4,109	1003	1,627	מסחר ותיירות	1,302	976	2,278
402	413	3,895			שטח מעורב פרטי פתוח ומסחר	1,753	195	1,948
401	415	4,108				1,849	205	2,054
515	421	13,076	1004	2,629	מלונאות	1,972	920	2,892
			1005	10,427	מסחר ותיירות מלונאות	8,341	6,256	14,597
514	422	3,026			מלונאות	2,270	1,059	3,329
513	423	8,851	1006	8,837		2,718	1,268	3,986
521	424	2,774			שטח פרטי פתוח		139	139
512	425	13,385			אכסון א' - מלונאות	10,039	4,685	14,724
511	426	9,918				7,439	3,471	10,910
601	429	9,910			שטח לשמורת נוף	198	198	396
סה"כ						57,762	28,337	86,100

תכניות בנין העיר המאושרות מאפשרות בניית 384 חדרים במגרשי הפרויקט אולם עם זכויות בניה גבוהות מאוד ביחס למספר המיטות והחדרים שהוגדרו בהן.

תכנית בניין מוצעת מס' 207-1257138 (ללא מעמד סטטוטורי)

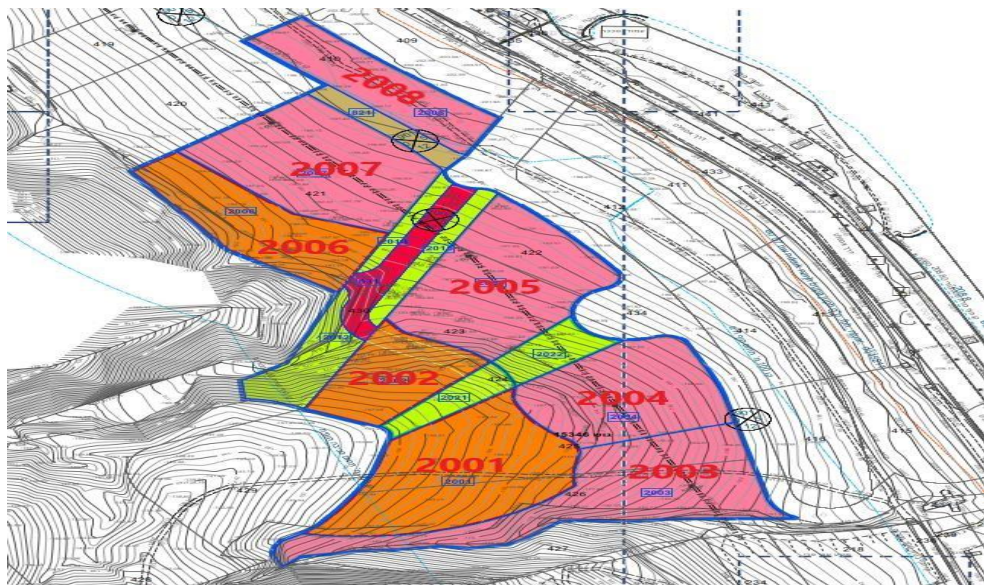
החברה מקדמת, יחד עם בעלי הקרקע ואדריכלית הפרויקט, תב"ע חדשה במסגרת תכנית מתאר מקומית מספר 201-1257138 "עיר כנרת - מלונאות ומגורים טבריה". נכון למועד הכנת חוות הדעת הועדה המקומית לתכנון ובניה המליצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית (לאשר). שלב א'2, א'3, ב' ו-ג' בפרויקט הינם בהנחה כי התב"ע החדשה תאושר.

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים בחלקה הדרומי של העיר טבריה, במסגרת פרויקט להקמת 6 בתי מלון הכוללים 1,000 יחידות אירוח, מרכז קונגרסים, תיאטרון, שטחי מסחר ומרחצאות. הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון, בישיבתה מספר 2025001 בתאריך דנה בתכנית והחליטה להפקידה, בכפוף למילוי תנאים המפורטים בגוף ההחלטה.

במסגרת התכנית החדשה, יתווספו בין היתר 500 יח"ד, בשטח עיקרי ממוצע של כ- 71 מ"ר ליח"ד ו-250 מ"ר מוסדות ציבור ובסה"כ שטח ברוטו עילי (עיקרי ושירות) של כ- 48,150 מ"ר. התכנית חלה על חלקות 410, 421, 422, 423, 424, 425 ו-426. במסגרת התכנית:

- חלקה 410 מסומנת כמגרש חדש מס' 2008 בייעוד מלונאות (אכסון מלונאי).
- חלקה 421 מסומנת כמגרש 2007 בייעוד מלונאות (אכסון מיוחד) ומגרש 2006 בייעוד מגורים ד'.
- חלקה 422 וחלק מחלק 423 מסומנות כמגרש 2005 בייעוד מלונאות (אכסון מיוחד) והחלק האחר של חלקה 423 מסומן כמגרש 2002 בייעוד מגורים ד'.
- חלק מחלקות 425 ו-426 מסומנות כמגרשים 2003 ו-2004 בייעוד מלונאות (אכסון מלונאי) וחלקם האחר של החלקות הנ"ל מסומן כמגרש 2001 בייעוד מגורים ד'.

תשריט התכנית :



זכויות הבנייה על פי התכנית המוצעת :

מס' מגרש	ייעוד	שטח במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות עילי במ"ר	שטח שירות תת-קרקעי במ"ר	סה"כ במ"ר	מס' יח"ד/חדרי מלון	מרפסות במ"ר (1)
2001	מגורים ג'	8,581	18,600	6,500	17,162	42,262	260	5,800
	מבנים ומוסדות ציבור		170			170		
2002	מגורים ג'	3,837	7,000	2,500	7,674	17,174	100	2,040
2006	מגורים ג'	5,317	9,800	3,500	10,634	23,934	140	2,160
2006	מבנים ומוסדות ציבור		80			80		
סה"כ			35,650	12,500	35,470	83,620	500	10,000
2003	מלונאות (אכסון מלונאי)	8,370	15,300	1,700	16,740	33,740	200	1,600
2004		6,315	15,300	1,700	12,630	29,630	200	1,600
2005		8,019	15,660	1,740	16,038	33,438	140	1,120
2007		7,740	16,965	1,885	15,480	34,330	210	680
2008		4,285	7,350	750	8,570	16,670	67	636
סה"כ		34,729	70,575	7,775	69,458	147,808	817	5,636
2021	שטח פרטי פתוח	1,311	600			600		
2022		1,459	400			400		

(1) בנוסף לשטחים העיקריים.

התכנית המוצעת מקצה שלושה תאי שטח ביעוד מגורים ד', עבור שכונת מגורים בת 500 יח"ד בשטח של כ 20 דונם. יחידות הדיור יהיו בינוניות וקטנות (שטחן בין 60-80 מ"ר נטו).

התכנית מגדילה את מספר יח"א ואת סך זכויות הבניה ביחס לקבוע בתכניות ג/ 11254 ו- 1242502-207 (התכנית המאושרת ג/ 11254 הגדירה זכויות בניה גבוהות מאוד ביחס למספר המיטות והחדרים שהוגדרו בה) ומגדירה 817 יחידות אכסון מלונאיות במגרשים עליהם חלה התכנית. **התכנית גם מגדילה את מספר חדרי המלון בכלל המגרשים נשוא סקירה כלכלית זו ל- 1,000 יחידות אירוח ללא שינוי בשטחי הבניה, עפ"י זכויות הבניה המותרות בתחום המגרשים.**

להלן ריכוז שטחי הפרויקט המותרים לבניה לפי תב"ע 1242502-207 ותב"ע ג'/11254 "גני
מנורה דרום", ביחס לשטחים המותרים לבניה בתכנית המוצעת מספר 1257138-201 כפי
שנמסרו לנו על ידי משרד אדריכלים רובננקו :

מס' מגרש חדש לפני שינוי	חלקה תב"ע מאושרת	יעוד מאושר	שטח מגרש מאושר	סה"כ שטחי בנייה	מיוזג נתונים מבוקשים ע"פ תב"ע מחוזית + נתונים מאושרים ע"פ תב"ע קיימות (מצב מבוקש)					התכנון כולל
					יעוד סופי לאחר מיוזג תב"ע	מס' מגרש לאחר מיוזג	שטח מגרש מוצע	סה"כ שטחי בנייה	סטטוס תכנוני	
416 414 412 לשעבר לפי תב"ע	1001	מלונאות ו- 14% ממנו מסחר	10,427	17,204	מלונאות ו- 14% ממנו מסחר	1001	10,427	17,204	תב"ע מאושרת - היתר בתנאים	סה"כ : 2 בתי מלון אחד בן 60 חדרים והשני בן 123 חדרים מעל קארדו שכולל מסחר. תיאטרון ל-3300 איש ריוויירות - 6431 מ"ר
411 413 415	403	שטח מעורב מסחרי ופיתוח	4,826	2,413	שטח מעורב מסחרי ופיתוח	403	4,826	2,413	תב"ע מאושרת - היתר בתנאים	שטחים מסחריים לשיווק בטיילת במפלס 204-
409	404	שטח מעורב מסחרי ופיתוח	4287	2,143	ללא שינוי		4,287	2,143	תב"ע מאושרת - היתר בתנאים	סה"כ אולמות ארועים סגורים בשטח של 2643 (כולל 500 מ"ר במגרש ל-304) שטח פתוח לארועים
410	504	מרכז נופש ובידור	4287	6,002	מלונאות כולל ספא	2008	4,287	8,550	תב"ע מאושרת - היתר בתנאים	מלון בן 67 חדרים וספא בן 1800 מ"ר + 1140 שטח פתוח מסחר 300 מ"ר מסחר במלון 450
422	514	מרחצאות / כינוסים מלונאות	3021	3,323	מגורים	2002	3,837	9,700	תב"ע מאושרת - היתר בתנאים	יח"ד 100
לשעבר 513	1006	מלונאות / מרכז כינוסים	8837	3,985	מלונאות כולל מרכז כינוסים	2005	8,019	18,400	תב"ע מאושרת - היתר בתנאים	מלון בן 140 חדרים ומרכז כינוסים בן 5,500 מ"ר
426	511	מלונאות	9888	10,694	מלונאות	2003	8,369	18,000	תב"ע מאושרת - היתר בתנאים	חדרי מלון : 200
425	512	מלונאות	13385	14,701	מגורים	2001	8,581	26,570	תב"ע מאושרת - היתר בתנאים	יח"ד : 170 השטח כולל 260 מ"ר שטחי ציבור
לשעבר בתב"ע 515	1004	מלונאות וספא	2629	2,892	מלונאות	2007	7,740	19,850	תב"ע מאושרת - היתר בתנאים	חדרי מלון : 210
סה"כ	סה"כ	סה"כ	82,396	85,298	סה"כ	סה"כ	82,387	160,603	סה"כ	סה"כ

להלן ריכוז שטחי הפרויקט המותרים לבניה לפי תב"ע 1242502-207 ותב"ע ג'/11254 "גני מנורה דרום", ביחס לשטחים המותרים לבניה בתכנית המוצעת **מספר 1257138-201** לפי שלבי הפרויקט :

מצב מאושר				מצב מבוקש			
שלב	מלונאות	מסחר ותיירות	מגורים	סה"כ	מלונאות	מסחר ותיירות	מגורים
A1	14,296	12,664	-	26,960	14,295	12,664	-
A2	-	8,145	-	8,145	5,500	5,193	-
A3	-	3,323	-	3,323	-	5,500	-
B	32,273	14,597	-	46,870	64,850	3,900	-
C	-	-	-	-	-	-	48,700
סה"כ	46,569	38,729	-	85,298	84,645	27,257	48,700
					160,603		

מהטבלאות עולה כי :

- שטחי שלב א'1 תואמים לשטחים בתכניות בניין העיר המאושרות (תב"ע 1242502-207 ותב"ע ג'/11254) וניתנים לבנייה מיידית.
- שטחי שלב א'2 דורשים שינוי יעוד קרקע מגרש 504 ממרכז נופש ובידור למלונאות כולל ספא. בנוסף נדרשת הגדלת זכויות הבנייה לסך של 8,550 מ"ר. הקמת מלון בן 67 חדרים, מרחצאות ומסחר מותנה באישור התב"ע המוצעת. **הונח כי התב"ע המוצעת (מספר 1257138-201) תאושר.**
- שטחי שלב א'3 דורשים הגדלת זכויות הבנייה למגרש 513 כך שתתאפשר הקמת מרכז כנסים בשטח של 5,500 מ"ר. **הונח כי התב"ע המוצעת (מספר 1257138-201) תאושר.**
- שטחי שלב ב' דורשים הגדלת זכויות בנייה נוספות למלונאות וכן אישור הקמת 1,000 חדרי אירוח בכלל מגרשי הפרויקט. **הונח כי התב"ע המוצעת (מספר 1257138-201) תאושר.**
- שטחי שלב ג' דורשים שינוי יעוד הקרקע למגורים וכן הצרחת שטחים כך שיהיו זכויות בנייה למגורים בשטח כולל של כ-48,100 מ"ר שישמשו לבניית 500 יח"ד וכן 600 מ"ר שטחי ציבור. **הונח כי התב"ע המוצעת (מספר 1257138-201) תאושר.**

להלן ריכוז כלל שטחי הפרויקט לפי ייעוד:

שלב ביצוע	מס' מגרש	המגרשים שטח	קומה	שטח ספא סגור	שטח אירועים סגור	מרכז כינוסים ואירועים מסחרי	שטחי מסחר בשטח מלון	שטחי מסחר תיאטרון (3300 מושבים)	סה"כ שטחי מסחר	מלונאות שטחי	מס' חדרים	שטחים משרדים (ת. ניהול)	שטחי מגורים (ל-500 יח"ד)	סה"כ שטחי בניה למעט פיתוח, חניונים וחצרות משק	חניונים (לא כולל חצרות משק)	חצרות משק	סה"כ חניונים (כולל חצר משק)	שטח ספא פתוח צמוד לשיווק	שטח אירועים פתוח צמוד לשייטות	שטחי פיתוח תיאטרון	שטחי פיתוח מלון	שטחי מרפסות בריות מלונות	סה"כ שטחי פיתוח ומרפסות מלון	סה"כ כולל								
מתחם קארדו ראשי A1	1001-1004	25,676	מפלס -208				6,671	1,384	12,653	183		235		27,341		2,231	34,058															
			מפלס -204				1,303	157				6,420																				
			מפלס -197 קארדו			2,787	1,487																									
			מפלס -193 גלריה			324																										
			מפלס -190 חדרי מלון																													
			מפלס -187 חדרי מלון																													
			מפלס -184 גגות עליונים																													
סה"כ A1						9,782	1,487	1,384		14,296	183	392			31,827	2,231			4,255	19,402	754	288										
A2 מלון+מסחר+אולם אירועים	404+504 (חלקות קיימות)	8,572	מפלס -208						5,193	67			10,693		8,587	2,492	12,079		1,140	1,540				4,630	27,402							
			מפלס -204			300																										
			מפלס -197			450																										
			מפלס גלריה																													
			קומות חדרים																													
סה"כ A2				1,800	2,643	300	450		5,500	67				11,079	1,000		1,140	1,540		1,450	500											
A3 מרכז כנסים					5,500				5500					5500	D									5,500								
סה"כ שלב A		34,248		1,800	2,643	5,500	10,082	1,937	1,384	23,346	250	392		43,534	42,906	3,231	46,137	1,140	1,540	4,255	20,852	1,754	288	29,329	119,000							
סה"כ שלב B	B1	2003	8,369				600	400	3,900					18,000	8,305	500	8,805								26,805							
	B2	2004	6,315				600	400																		17,000	200	18,000				
	B3	2005	8,019				500	400																					12,000	140	12,900	
	B4	2007	7,739				600	400																								18,850
	סה"כ שלב B		30,442			0	2,300	1,600																				64,850	750		68,750	
C		17,744										600	48,100	48,700	24,000	1,600	25,600								74,300							
סה"כ A+B+C		82,434		1,800	2,643	5,500	12,382	3,537	1,384	23,346	84,646	1,000	992	160,984	106,820	6,831	113,651	1,140	1,540	4,255	20,852	1,754	288	29,329	303,964							

פרויקט עיר כנרת



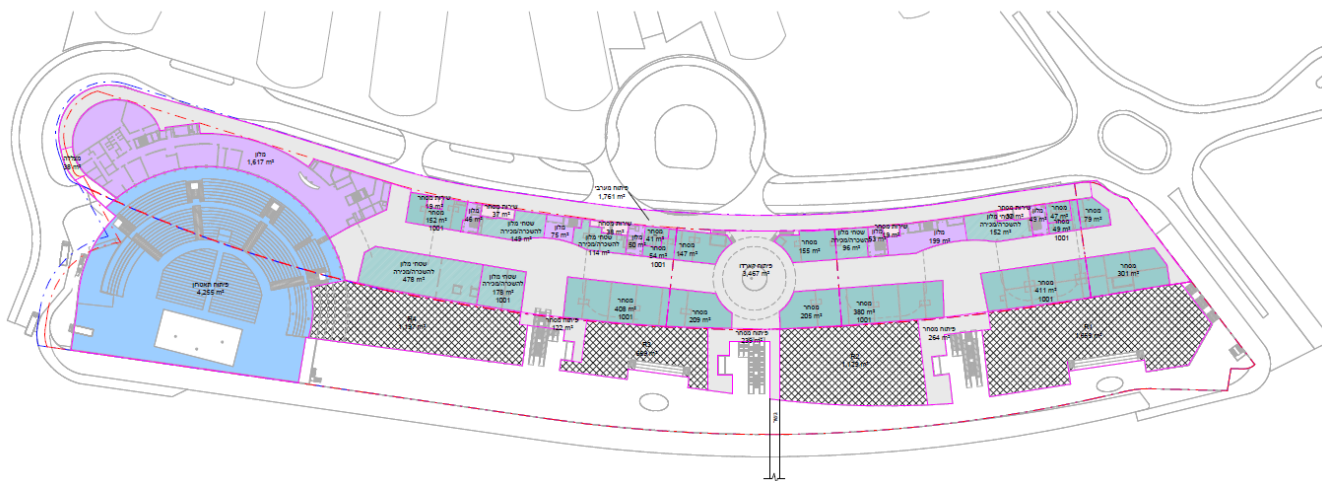
מלון תיאטרון בדרום הקארדו



מבט כללי מדרום אל המתחם המזרחי



שטחי שלב א'



4. הסכמי הקומבינציה

ביום 10 בינואר 2023 התקשרה אב-גד כנרת בע"מ (להלן: "היזם" או "החברה") במערך הסכמים, עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים") כמפורט **בנספח ב'**. להלן תמצית הסכמי ההתקשרות:

א. הסכם קומבינציה שלב א' במקרקעין הידועים כגוש 15346 חלקות 409 עד 416 ו-422 והמהווים את הזכויות במגרשים 401 עד 404, 501 עד 504 ו-514 בגני מנורה דרום, בטבריה (להלן: "מקרקעי שלב א'") אשר כוללים אמפיתאטרון לכ- 4,000 אנשים, מרכז כנסים, כ-21,000 מ"ר שטחי מסחר, כ-190 חדרי מלון, כ-1,350 חניות, שטחי טיילת, קארדו, בתי קולנוע, מרפסות וחניות בשטח כולל של כ-100,000 מ"ר והכל בהתאם לתכנית מפורטת מספר ג/ 11254 "גני מנורה דרום" שינוי לתוכנית ג/287/ החלה על מקרקעי שלב א'.

ב. הסכם אופציה ביחס לחלקות 421, 423 עד 426, 429 והמהווים את הזכויות במגרשים 511 עד 513, 515, 521 ו-601 הסמוכים למקרקעי שלב א' (להלן בהתאמה: "הסכם האופציה" ו-"מקרקעי שלב ב'") אשר כוללים כ-810 חדרי ב-4 מלונות וכ-500 יחידות למגורים בהתאם לתב"ע החדשה שתוגש על ידי הבעלים וזאת כדי לשנות את ייעודם של חלק ממקרקעי שלב ב' ממלונאות למגורים.

ביום 31 בדצמבר, 2024 הודיעה החברה לבעלים על מימוש האופציה אשר על כן, החל ממועד זה, הסכם הקומבינציה ביחס למקרקעי שלב ב' נכנס לתוקף.

להלן תמצית עיקרי הסכם הקומבינציה כמפורט **בנספח ב'**:

1. על פי הסכמי הקומבינציה אחוזי היזם הינם כדלקמן: שיעור של 75% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין שאינם מלון ובשיעור של 80% במקרקעין שהינו מלון. שיעורים אלו משקפים את האחוזים להם זכאי היזם ב"נכס המשותף" בגמר בנייתו כהגדרתו להלן בהסכם הקומבינציה.

2. שיעורי הקומבינציה ביחס למקרקעין ביעוד למגורים בלבד (בשיעור של 25% לבעלים ושיעור של 75% לחברה נקבעו על בסיס מחיר מכירה ממוצע מוערך של 20 אלפי ש"ח למ"ר עבור יחידות המגורים (להלן: "המחיר למ"ר"). למחיר למ"ר הנ"ל יתווספו הפרשי הצמדה למדד ממועד חתימת הסכם זה ועד המועד הקובע, כהגדרתו להלן. עם השלמת הליך אישור התב"ע החדשה וקבלת החלטת ועדה המאשרת הוצאת היתר בניה להקמת היחידות למגורים (להלן: "המועד הקובע") תערוך החברה, באמצעות שמאי, דוח אפס לשלב ב' של הפרויקט עדכני למועד הקובע. דוח האפס יקבע מחיר ממוצע מעודכן למ"ר ליחידות למגורים למועד הקובע (להלן: "מחיר למ"ר עדכני"). שיעורי הקומבינציה יעודכנו בהתאם להפרש בין המחיר למ"ר

העדכני למחיר למ"ר הצמוד כך שבגין כל 1,000 ש"ח שהמחיר למ"ר העדכני גדול מהמחיר למ"ר הצמוד, יגדל שיעור הבעלים בקומבינציה בחצי אחוז ובהתאמה, יפחתו שיעורי החברה, וזאת עד לתוספת מקסימאלית של 8% לשיעור הבעלים (באופן ששיעור הבעלים לא יעלו בכל מקרה על 33%). למען הסר ספק יובהר כי, מנגנון עדכון שיעורי הקומבינציה לפי סעיף זה יאפשר רק הגדלה של שיעורי הבעלים, ולא יתאפשר בשום אופן הפחתת שיעורי הבעלים.

3. החברה תישא בכל תשלום ו/או כל הוצאה, בקשר לתכנון, הקמת והשלמת הפרויקט כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א' ובתשלום המיסים השוטפים שיחולו על ו/או בקשר למקרקעי שלב א' ממועד מסירת החזקה לחברה. תשלומי המיסים השוטפים כאמור בגין התקופה שלאחר השלמת הפרויקט, יחולו וישולמו על ידי כל אחד מן הצדדים בגין חלקו היחסי בנכס המשותף ובמקרקעין. כמו כן, תישא החברה בכל היטלי הפיתוח בגין רכיב הבניה בלבד אם העילה/דרישה לתשלום קמה לפני או אחרי חתימת ההסכם חלה על החברה. היטלי פיתוח בגין רכיב הקרקע שהדרישה לתשלום קמה ממועד חתימת הסכם הקומבינציה שלב א' תחול על החברה. היטל השבחה, ככל שיחול לגבי המקרקעין בגין תוכניות אשר יפורסמו למתן תוקף לאחר מועד חתימת ההסכם וכן בגין הקלות שיאושרו לאחר חתימת הסכם, יחולו על החברה בשיעור החברה לפי חלקה בקומבינציה, וישולמו על ידי החברה. היטל השבחה בגין הקלות בנוגע למספר החדרים בשטחי המלון יחול וישולם במלואו על ידי הבעלים. מס רכישה בגין רכישת מקרקעי שלב א' יחול על החברה

4. הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה מול הבנק המלווה להשיג לבעלים מימון מאת הבנק המלווה בסך כולל של עד 60 מיליון ש"ח, כולל מע"מ כדין, לצורך סילוק השעבודים הקיימים ותשלום המיסים החלים על הבעלים בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב א' (להלן: "התשלומים"), וזאת בהתאם לדרישת כל אחד מן הבעלים באופן פרטני, על פי חלקו ובהתאם לצרכיו (להלן: "הלוואת הבעלים"). כל הוצאות הלוואת הבעלים יחולו על הבעלים, והבעלים יהיו אחראים להחזר ההלוואה לבנק המלווה והחברה תערוב להחזר הלוואת הבעלים.

5. חלוקת ההכנסות בפרויקט תבוצע באופן שלסך ההשקעות של היזם בפרויקט, יצורפו כספי הלוואות הבעלים (להלן: "ההשקעות") ויחולו ההוראות המפורטות להלן: (א) מתוך הכנסות הפרויקט הראשונות יבוצע החזר ההשקעות בשיעור של ריבית פריים + 2.5% לשנה, בהתאם לחלק היחסי של כל צד בהשקעות; (ב) לאחר ביצוע התשלום לפי ס"ק א', תשמש יתרת ההכנסות החודשית להשלמת חלקם היחסי של הבעלים בהתאם לחלקם בקומבינציה; ו-(ג) כל סכום שיוותר לאחר ביצוע התשלומים לעיל יחולק בין הצדדים על פי יחס הקומבינציה והכל בכפוף להסכמת הבנק.

6. בשים לב להסכמי הקומבינציה וכפי שנמסר לנו מהחברה מפל הרווחים (חלוקת התזרים לאחר שרות החוב) הינה כדלקמן:

א. החזר השקעה בתנאי פריים+2.5% - בשים לב לציפיות להפחתת ריבית עד לתחילת הקמת הפרויקט וכי תקופת ההקמה הינה כ-4 שנים הונחה ריבית של 7.5% למשך תקופת ההקמה. חלק אב-גד הינו חלקם היחסי בסך ההשקעה המוגדר כסך עלות ההקמה בתוספת הלוואה בסך 60 מיליון ₪ לבעלי הקרקע.

ב. כל סכום שיוותר לאחר החזר **מלוא ההשקעה שבוצעה על ידי אב-גד** בריבית פריים+2.5% לשנה: **רק בשנת החזר ההשקעה האחרונה** - יועבר לבעלי הקרקע, לאחר החזר ההשקעה, מלוא יתרת התזרים של אותה שנה.

ג. **לאחר שנת החזר ההשקעה האחרונה** כל סכום יחולק בין הצדדים על פי יחס הקומבינציה כך שחלק אב-גד יהיה 75% בהכנסות הנובעות ממקרקעין שאינו מלון ו-80% ממקרקעין שהינו מלון.

7. החברה מתחייבת לבנות, על חשבונה, את הקמת המגורים בפרויקט מימונו, שיווקו, השכרתו או מכירתו (למעט דירות הבעלים) לפי העניין או שילוב בין השניים, ולרבות ניהול הפרויקט לאחר הקמתו כל אלו יעשו על ידי הצדדים וכפי שיפורט בהסכם השיתוף המתגבש בין הצדדים.

8. הבעלים יפעלו לשם אישורה של תב"ע חדשה, וזאת כדי לשנות את ייעודם של חלק מהמקרקעין מיעוד מלונאות ליעוד מגורים ו/או יעוד כלכלי אחר ו/או משולב (להלן: "התב"ע החדשה") והכל בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב ב'.

5. סביבת הפרויקט

5.1. כללי

האוכלוסייה בנפת כנרת עומדת על כ-160 אלף תושבים כאשר על פי תחזיות גידול האוכלוסייה בשנת 2030 צפויים להתווסף עוד כ-40 אלף תושבים לסך כולל של 200 אלף תושבים. טבריה הינה העיר הגדולה בנפת כנרת וסמוכה לפרויקט. נכון לסוף שנת 2024 מנתה אוכלוסיית טבריה כ-52 אלף נפש בהשוואה לכ-50 אלף נפש נכון לסוף שנת 2023.

טבריה נחשבת למרכז תיירות חשוב, המתבסס על קרבתה לכנרת, והן על קדושתה הדתית ליהדות ולנצרות. העיר משמשת גם מרכז תעשייתי ומסחרי אזורי.

בסמיכות לנפת כנרת ישנן נפות צפת וגולן, אשר מונות יחד כ-190 אלף תושבים. אוכלוסיות הנפות הללו עשויות אף הן להוות אוכלוסייה פוטנציאלית למפרט העשיר שמציע הפרויקט.

תכנית המתאר של טבריה, שאושרה בשנת 2014 קבעה יעד של 65,000 תושבים. יחד עם זאת על פי החלטת הממשלה, תוכנית האסטרטגיה הלאומית לדיור 2040 משנת 2017, צפויה אוכלוסיית טבריה לגדול פי 3 מגודלה הנוכחי ולהגיע עד לשנת 2040 לכ-140,000 תושבים.

בחודש ספטמבר 2023 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה צפון החליטה לאשר להפקדה תוכנית לשכונה חדשה בטבריה. התוכנית כוללת כ-4,000 יחידות דיור, כ-25,000 מ"ר למסחר, כ-90,000 מ"ר לתעסוקה ו-900 יחידות מלונאיות. התוכנית שהוגשה על ידי משרד הבינוי והשיכון, הינה על שטח כולל של כ-740 דונם, והיא ממוקמת בדרום מערב העיר על רכס פוריה. יש לציין כי תוכנית המתאר לעיר הגדירה הקמה של 300 חדרי מלון בלבד בשכונה החדשה, אולם הוחלט להגדיל את ההיקף בשל הקושי לממש שימושי מלונאות במתחמים אחרים בעיר.

היותו של הפרויקט מרכז בידור מסחר ופנאי צפוי למשוך אליו מבקרים ממחוז צפון כולו וכן מכל הארץ, עת יתקיימו הופעות גדולות בתיאטרון. בנוסף הקמת מרכז כנסים בפרויקט צפויה למשוך פעילויות של ועדים וארגונים אשר לרוב מתקיימות כיום באילת ובתל אביב.

5.2. מסחר

1. ניתוח שוק והזדמנויות: הקמת מרכז מסחר אזורי מוביל באגן הכנרת

שוק הקניונים ומרכזי המסחר בישראל הפגין חוסן ופוטנציאל צמיחה במהלך שנת 2024, ומספק רוח גבית איתנה להקמת מרכז מסחר אזורי חדש ומוביל באגן הכנרת. על פי נתוני הדוח השנתי של חברת מליסרון לשנת 2024 נרשמה צמיחה בפדיונות בשיעור של 13% לעומת שנת 2023, מגמה המיוחסת, בין היתר, להתחזקות הצריכה המקומית על חשבון יציאות לחו"ל וקניות אונליין בינלאומיות.

1.1. הזדמנות אסטרטגית: התחזקות המרכזים האזוריים והיחלשות מסחר הרחוב

אחת המגמות הבולטות והעקביות ביותר מאז תום מגפת הקורונה היא התבססות מעמדם של **המרכזים האזוריים המנוהלים** כמוקדי המסחר הדומיננטיים בישראל. מרכזים אלו מובילים באופן מובהק בגידול במספר המבקרים, בצמיחת הפדיונות ובביקוש לשטחי מסחר.

במקביל, **מסחר הרחוב המסורתי ממשיך להיחלש** באופן עקבי, בשל היעדר ניהול אחוד, הזנחה תשתיתית ותחושת ביטחון אישי פחותה. מגמה זו הופכת את מרכזי המסחר המודרניים, המציעים ניהול מקצועי, ביטחון, ניקיון וחווית קנייה כוללת, לאלטרנטיבה המועדפת והאטרקטיבית ביותר הן עבור הלקוחות והן עבור רשתות קמעונאיות מובילות. הקמת מרכז מסחר חדש באגן הכנרת תספק מענה ישיר למגמה זו, ותהווה עוגן אזורי חזק, מודרני ומנוהל היטב.

1.2. מענה למגמות צריכה עדכניות: חוויה, קהילה ומיקוד מקומי

הפרויקט החדש מתוכנן לספק מענה מדויק להתפתחויות בהתנהגות הצרכנים :

התמתנות צמיחת האונליין: לאחר הפריחה בשנות הקורונה, קצב צמיחת האונליין התמתן. המלחמה אף הובילה לירידה משמעותית ברכישות מאתרים בינלאומיים עקב שיבושים לוגיסטיים, חוסר הזדהות ועליית שערי החליפין. מצב זה יוצר **הזדמנות לחזק את הקנייה הפיזית** והחוויתית.

חוויה וקהילה: מותגים ומרכזי מסחר מצליחים מתמקדים כיום ביצירת חוויות וקהילות. הפרויקט ישלב טכנולוגיות מתקדמות (אפליקציות, שילוט דיגיטלי, נקודות טעינה) ויעודד פעילויות המחברות בין הצרכנים למותגים, ויהפוך למרכז בילוי קהילתי ולא רק למקום לקניות.

1.3. מנועי צמיחה ארוכי-טווח: גידול אוכלוסייה וביקוש יציב

ההשקעה בפרויקט נתמכת על ידי מנועי צמיחה דמוגרפיים וחברתיים ארוכי טווח :

- **גידול מתמיד באוכלוסייה:** אוכלוסיית ישראל צמחה לכ-10 מיליון תושבים בסוף 2024 וצפויה להגיע לכ-14 מיליון עד שנת 2040. עם שיעור ילודה מהגבוהים ב-OECD, הצמיחה המתמשכת בצריכה הפרטית מובטחת.

- **חוזקת מגזר האופנה:** מגזר האופנה, ההנעלה והאביזרים, המהווה את המגזר הגדול והמרכזי בקניונים אזוריים, חווה פריחה מחודשת עם עלייה בפדיונות ובביקוש לשטחים.

מעבר להסתמכות על הביקוש האזורי והארצי החזק, המודל העסקי של הפרויקט מבוסס על יצירת **מנוע ביקוש פנימי עצמאי** – מערכת אקולוגית כלכלית שבה כל רכיב מזין את הצלחתם של הרכיבים האחרים.

הקמתם של כ-1,000 **חדרי מלון חדשים וכ-500 יחידות מגורים** בלב המתחם, מבטיחה "קהל שבוי" של אלפי דיירים ותיירים אשר יהוו את בסיס הלקוחות המיידי והקבוע של שטחי המסחר וההסעדה.

לקהל זה יצטרפו מכפילי כוח משמעותיים נוספים אשר ייצרו זרם קבוע ושוטף של מבקרים למתחם:

- **האמפיתיאטרון והופעות** ימשכו אלפי צופים מכל רחבי הארץ.

- **מרכז הכנסים** יארח אירועים עסקיים וארגוניים באופן שוטף.

- **מתחם המרחצאות התרמו-מינרליים** יהווה אטרקציית פנאי ונופש בפני עצמה.

במילים אחרות, שטחי המסחר בפרויקט אינם תלויים רק במבקרים מבחוץ; הם **מוזנים באופן ישיר ורציף מפעילות ענפה המתרחשת בתוך המתחם עצמו**, מה שמבטיח תנועת לקוחות גבוהה בכל שעות היום ובכל ימות השנה.

1.4. תכנון מבוסס ביקוש: הבטחת הצלחה ובידול תחרותי

יתרון משמעותי נוסף במודל הפרויקט טמון בתכנון המדוד של שטחי המסחר. בניגוד לקניונים אזוריים אחרים המשתרעים על פני שטחים עצומים, הפרויקט מציע תמהיל מסחרי ממוקד. גודלו המחושב, אל מול זרם המבקרים האדיר שייצרו רכיבי הפרויקט האחרים (מלונות, מגורים, כנסים ומופעים), יוצר **יחס אופטימלי וודאי בין היצע לביקוש**.

תכנון זה לא רק מבטיח מענה וודאי לביקושים הגבוהים הצפויים, אלא אף צפוי ליצור סביבה תחרותית שבה **הביקוש לשטחי מסחר עולה על ההיצע**. מצב זה מעניק לפרויקט יתרון תחרותי מובנה, ממקסם את פוטנציאל התשואה לשוכרים ולבעלי הפרויקט, ומבטיח מרכז שוק חיים ומצליח כלכלית.

2. ניתוח שוק ונתוני השוואה:

2.1. מגמות מאקרו עיקריות 2022-2024

שלוש החברות הגדולות בענף – ביג, מליסרון ועזריאלי – מציגות תוצאות חיוביות וממשיכות להרחיב את פעילותן.

צמיחה בהכנסות וב-NOI-רווח תפעולי נקי

- **קבוצת עזריאלי:** הציגה גידול מתמשך ב NOI-מנכסים זהים בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שעמד על 941 מיליון ש"ח ב-2023 ו-1,007 מיליון ש"ח בשנת 2024.
- **ביג מרכזי קניונים:** הראתה גם היא עלייה ב NOI-מנכסים זהים, שעמד על 526.5 מיליון ש"ח ב-2022, 541 מיליון ש"ח ב-2023 ו-603.5 מיליון ש"ח בשנת 2024. סך ההכנסות מהשכרה, דמי ניהול ופעילויות אחרות עלה מ-1,674 מיליון ש"ח בשנת 2022 ל-2,308 מיליון ש"ח בשנת 2024.
- **מליסרון:** הציגה גידול ב NOI-מנכסים זהים, אשר עלה מ-1,276 מיליון ש"ח ב-2022 ל-1,482 מיליון ש"ח בשנת 2024. סך ההכנסות מדמי שכירות וניהול עלה מ-1,686 מיליון ש"ח ב-2022 ל-2,037 מיליון ש"ח בשנת 2024.

שיעורי תפוסה גבוהים:

- **ביג:** שמרה על שיעורי תפוסה כמעט מלאים בנכסיה בישראל, עם כ-100% תפוסה בשנים 2023 ו-2024.
- **מליסרון:** הציגה שיעור תפוסה משוקלל של 99% במרכזי המסחר והקניונים שלה בשנת 2024.
- **עזריאלי:** דיווחה על שיעורי תפוסה של 99% במרכזי המסחר והקניונים.

עלייה בדמי השכירות:

- **ביג:** דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש בישראל עלו מ-113 ש"ח ב-2023 ל-124 ש"ח בשנת 2024. טווח דמי השכירות בשנת 2024 נע בין 53 ל-267 ש"ח למ"ר.
- **מליסרון:** דמי השכירות הממוצעים למ"ר במסחר וקניונים עלו מ-160 ש"ח ב-2023 ל-168 ש"ח בשנת 2024.
- **עזריאלי:** דמי השכירות הממוצעים למ"ר במסחר ירדו מ-225 ש"ח ב-2023 ל-223 ש"ח בשנת 2024.

2.2. מנוע הצמיחה של סביבת הפרויקט

ניתוח עובדתי של סביבת הביקוש לפרויקט באגן הכנרת

בחינת סביבת הפרויקט, כפי שעולה מסקר ההיתכנות של מכון גיאוקרטוגרפיה שהוזמן על ידי החברה, מצביעה על שני מנועי ביקוש מרכזיים ונפרדים הפועלים באופן משולב: הביקוש הנובע מהאוכלוסייה המקומית והאזורית, והביקוש הנובע מתנועת התיירות הענפה באזור כמפורט לעיל.

בסיס הביקוש האזורי: אוכלוסייה וסביבה קמעונאית

הפרויקט ממוקם בתוך סביבה דמוגרפית רחבה וצומחת, ופונה לשוק קמעונאי אזורי המציג מאפיינים ברורים.

• מרחבי הביקוש והיקף האוכלוסייה:

- הסקר מגדיר "מרחב ביקוש עיקרי" בנפת כנרת, הכולל כ-114 אלף תושבים.
- בנוסף, מוגדר "מרחב ביקוש משני" (אזור חצור והגולן) הכולל כ-45 אלף תושבים נוספים.
- בסך הכל, מרחב הביקוש המיידי והמשני כולל כ-160 אלף תושבים, עם תחזית לעלייה של כ-40 אלף תושבים נוספים עד שנת 2030.
- העיר טבריה, הסמוכה למתחם, מונה כ-47 אלף תושבים בכ-16,700 משקי בית, וצפויה להוסיף כ-8,000 יחידות דיור בטווח הבינוני-ארוך.

• מאפייני הסביבה הקמעונאית הקיימת:

- ההיצע המסחרי הקיים בטבריה ובסביבתה מוערך בכ-100 אלף מ"ר.
- הסקר מאפיין את רובם המכריע של מרכזי המסחר הקיימים כבעלי "מיצוב גנרי, שאינו ייחודי ומותאם לשרת את תושבי המרחב."
- צוין כי שטחי המסחר הקיימים הפכו "יותר ויותר פנים עירוניים בתמהיל ובקונספט תוך התאמה לקהלי יעד כמו החרדים."
- הסקר קובע כי "לא צפוי במרחב הכנרת עודף היצע משמעותי ותחרות קונספטואלית בהיקף ובתמהיל" למרכז המתוכנן.

• נגישות ומיקום:

- הפרויקט ממוקם על כביש 90, ציר תנועה מרכזי שתנועת הרכבים בו גדלה בכ-24% ביום חול ממוצע בין 2015 ל-2019, והגיעה לכ-44 אלף רכבים ביום.
- יתרון תחרותי נוסף שאוזכר הוא האפשרות להפעלת המתחם בשבתות, בניגוד לשטחי המסחר בשטחה המוניציפלי של העיר טבריה.

ניתוח היסטורי השוואתי של מרכזי המסחר בטבריה: 2018-2024

כדי להעריך במדויק את הסביבה הקמעונאית בטבריה, בוצע ניתוח יסודי של שני נכסי המסחר המרכזיים בעיר: מרכז "ביג טבריה" בצומת פוריה וקניון "ביג פאשן דנילוף". הניתוח מציג את התפתחות הביצועים הפיננסיים והתפעוליים של כל נכס לאורך השנים, תוך הדגשת הפוטנציאל הגלום בשוק המקומי, כפי שמשקף בעסקאות חדשות.

ביג טבריה (פוריה)

מרכז קניות פתוח (Power Center) שהוקם בכניסה הדרומית לעיר ומהווה נקודת מפגש מרכזית לתושבי העיר והסביבה הכפרית. המודל שלו מתבסס על נגישות גבוהה וחנויות עוגן חזקות.

התפתחות היסטורית של ביצועי הנכס

הטבלה הבאה מציגה את התפתחות נתוני המפתח של המרכז מאז שנת 2018, ומדגימה את יציבותו וחסנו לאורך זמן:

שנה	דמי שכירות (ממוצע חודשי למ"ר)	שיעור תפוסה (בסוף שנה)
2018	84 ₪	100%
2019	83 ₪	100%
2020	69 ₪	100%
2021	89 ₪	100%
2022	90 ₪	100%
2023	94 ₪	100%
2024	107 ₪	100%

ביג פאשן דנילוף, טבריה

קניון סגור ועכשווי הממוקם בתוך העיר, ומציע חווית קנייה ובילוי מקיפה ומגוונת יותר.

א. התפתחות היסטורית של ביצועי הנכס

שנה	דמי שכירות (ממוצע חודשי למ"ר)	שיעור תפוסה (בסוף שנה)
2018		
2019	109 ₪	99%
2020	63 ₪	99%
2021	101 ₪	99%
2022	123 ₪	99%
2023	123 ₪	99%
2024	140 ₪	99%

ניתוח דמי שכירות בחוזים חדשים (2022-2024)

נתון המפתח החושף את הפוטנציאל האמיתי של הנכס הוא העלייה הריאלית בדמי השכירות בעת חתימת חוזים חדשים או חידוש אופציות. דמי השכירות הממוצעים, כפי שמוצגים בטבלה, מושפעים ו"נמשכים כלפי מטה" על ידי חוזים ותיקים שנחתמו בעבר בתעריפים נמוכים יותר. לעומת זאת, החוזים החדשים משקפים את ערך השוק העדכני והביקוש האמיתי לשטחים במרכז.

בקניון דנילוף, הפער בין דמי השכירות הממוצעים לבין אלו שנקבעו בחוזים חדשים הוא דרמטי ומצביע על פוטנציאל השבחה משמעותי. ההסבר לתופעה זהה: חוזים ארוכי טווח שנחתמו בעבר מקבעים את הממוצע ברמה נמוכה יותר, בעוד הביקוש הנוכחי מאפשר גביית תעריפים גבוהים משמעותית.

- דוח גיאוקרטוגרפיה ציין כבר ב-2021 כי חוזים חדשים בקניון נחתמו בדמי שכירות של כ-150 ₪ למ"ר, פער של כ-50% מהממוצע באותה שנה.
- במהלך השנים 2022-2023, מגמה זו נמשכה, וחוזים חדשים נחתמו בתעריפים הגבוהים בכ-15% עד 33% מהממוצע הכללי בנכס (164 ₪ למ"ר בשנת 2023 ו-141 ₪ למ"ר בשנת 2022).
- בשנת 2024 לבדה, עסקאות חדשות ומימושי אופציות הביאו לעלייה ריאלית ממוצעת חדה של כ-11%.

להלן נתונים נוספים כפי שעולה מהערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2024. נתונים אלו מתייחסים לפעילות המסחרית בלבד, ללא שטחי משרדים:

מאפיין	ביג טבריה	ביג פאשן דנילוף
שווי מוערך (מסחר בלבד)*	206,680,000 ש"ח	345,110,000 ש"ח
שטח מסחרי לשיווק (מ"ר)	10,777 מ"ר	כ-13,642 מ"ר
שטח עיקרי למסחר (מ"ר)	10,084 מ"ר	11,408 מ"ר
שיעור תפוסה (מסחר)	100%	99%
הכנסות שכירות (תחזית)**	12,580,286 ש"ח	23,467,284 ש"ח
הכנסות מפדיון (תחזית)**	1,261,249 ש"ח	892,291 ש"ח
דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	כ-107	כ-144
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת שווי	6.60%	6.80%
שינוי בפדיון (2024 מול 2023)	+ 0.2%	+14.01%

מקור: אתר מאיה, הערכות שווי שמאיות על פי תקן IFRS 17.1 לתאריך הקובע 31.12.24 שצורפו לדוח השנתי חברת ביג מרכזי קניות בע"מ לשנת 2024.

* שווי מוערך (מסחר בלבד): השווי חושב על סמך היוון ההכנסות מהפעילות המסחרית (שכירות ופדיון) ובניכוי ההפחחות הרלוונטיות כפי שצינו בשמאות.

** הערכת שווי הינה צופה פני עתיד ולכן הובאו תחזית הכנסות השכירות לשנת 2025 עם זאת, חשוב להדגיש שההכנסות בפועל של 2024 הן הבסיס לבניית התחזית לשנת 2025.

נכסים נוספים באיזור הצפון

בהמשך לנתונים אשר הובאו מטבריה, ניתן לראות כי מגמת הפעילות המסחרית הענפה מאפיינת את אזור הצפון כולו. להלן טבלה המרכזת את הנתונים המרכזיים עבור שני קניונים מובילים נוספים באזור – "עופר הקריון" ו"עופר גרנד קניון חיפה"

עופר הקריון, קריית ביאליק			עופר גרנד קניון, חיפה			שנה
דמי שכירות (ממוצע חודשי למ"ר)	שיעור תפוסה (בסוף שנה)	שעור היוון משוקלל	דמי שכירות (ממוצע חודשי למ"ר)	שיעור תפוסה (בסוף שנה)	שעור היוון משוקלל	
173₪	99%	7.30%	160₪	100%	7.16%	2018
171₪	100%	6.88%	163₪	100%	6.89%	2019
165₪	99%	7.07%	161₪	99%	7.07%	2020
169₪	97%	6.82%	164₪	99%	6.87%	2021
179₪	98%	6.80%	176₪	100%	7.12%	2022
188₪	98%	7.02%	184₪	100%	7.09%	2023
208₪	99%	7.06%	193₪	100%	7.07%	2024

להלן נתונים נוספים כפי שעולה מהערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2024. נתונים אלו מתייחסים לפעילות המסחרית בלבד, ללא שטחי משרדים:

מאפיין	עופר הקריון, קריית ביאליק	עופר גרנד קניון, חיפה
שווי מוערך (מסחר בלבד)*	כ-1,993,000,000 ₪	כ-1,765,000,000 ₪
שטח מסחרי לשיווק (מ"ר)	כ-65,177	כ-50,290
שטח עיקרי למסחר (מ"ר)	כ-37,955	כ-33,050
שיעור תפוסה (מסחר)	כ-98%	תפוסה מלאה
הכנסות שכירות (תחזית)**	133,011,976	118,474,646
הכנסות מפדיון (תחזית)**	5,559,700	2,833,790
דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	כ-193	כ-195
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת שווי	כ-6.89%	כ-7.07%
יחס דמ"ש ודמ"נ מפדיון	כ-13%	כ-13%
שינוי בפדיון (2024 מול 2023)	+ 8.3%	+ 12.3%

מקור: אתר מאיה, הערכות שווי שמאיות על פי תקן IFRS 17.1 לתאריך הקובע 31.12.24 שצורפו לדוח השנתי של חברת מליסרון לשנת 2024.

* שווי מוערך (מסחר בלבד): השווי חושב על סמך היוון ההכנסות מהפעילות המסחרית (שכירות ופדיון) ובניכוי ההפחות הרלוונטיות כפי שצוינו בשמאות.

** הערכת שווי הינה צופה פני עתיד ולכן הובאו תחזית הכנסות השכירות לשנת 2025 עם זאת, חשוב להדגיש שההכנסות בפועל של 2024 הן הבסיס לבניית התחזית לשנת 2025.

הנתונים המוצגים בטבלה ממחישים באופן ברור את כוח הקנייה המשמעותי והחוסן הכלכלי של אזור הצפון. השווי המוערך של הנכסים, מעיד על יציבות ועל זרמי הכנסות חזקים. היבט זה נתמך ישירות מהיקפי הפדיונות השנתיים, העומדים על למעלה מ-2.3 מיליארד ש"ח בשני הקניונים יחד, וחשוב מכך, על צמיחה מרשימה בפדיונות ביחס לשנה הקודמת. תפוסה כמעט מלאה בשני הנכסים ונתון "עומס על השוכרים" סביר, המעיד כי החנויות יכולות לעמוד בהצלחה בעלויות השכירות, מחזקים את המסקנה כי מדובר בשוק צרכני חזק ויציב.

שטחי המסחר בפרויקט

הפרויקט יכלול 11,280 מ"ר של שטחי מסחר בשלב 1A ועוד כ-750 מ"ר בשלב A2, ובנוסף 3,876 מ"ר של מרחבים סחירים בשדרות הריבירה והקארדו. שטחים אלו ניתנים להשכרה כהרחבת קיץ או כדוכנים, בשיעור של כ-50% מדמי השכירות הרגילים באופן עונתי.

שלב	מסחר חנויות	מסחר ארעי (דוכנים והרחבות קיץ)
A1	11,280	3,876
A2	750	-
סה"כ	12,030	3,876

מסקנה

על רקע שוק קניונים ארצי המפגין חוסן, עם שיעורי תפוסה כמעט מלאים וצמיחה ברווחים ובדמי השכירות, ניכר כי מגמה זו באה לידי ביטוי בעוצמה גם בצפון, שם קניוני הדגל בחיפה ובקריות מוכיחים כוח קנייה אדיר עם פדיונות שנתיים של מיליארדים וביקושים ערים לשטחי מסחר. בסביבת טבריה עצמה, קיים ביקוש כבוש ברור לשטחי מסחר איכותיים, כאשר חוזים חדשים במרכזים הקיימים, המוגדרים כ"גנריים", נחתמים בפרמיות של 15% עד 35% מעל דמי השכירות הממוצעים. פרויקט "עיר כנרת" צפוי לענות על ביקוש זה באופן מיטבי. היקפו המסחרי המדוד, בשילוב עם ביקוש פנימי אדיר שיווצר מכ-1,500 יחידות מלונאות ומגורים, מבטיח כי הביקוש יעלה על ההיצע. בהתחשב ביתרונותיו התחרותיים ובפוטנציאל השוק המוכח, ניתן להעריך באופן שמרני כי דמי השכירות למ"ר סחיר בפרויקט ינועו סביב כ-150 ₪ למ"ר.

5.3. מלונאות

במסגרת הסכם הקומבינציה לחברה זכויות של 80% בנכסי המלונאות בפרויקט. "עיר כנרת" מציגה בסיס תיירותי הכולל היצע של כ-1,000 חדרי מלון בשטח בנוי כולל של כ-80,000 מ"ר אשר פועלת על בסיס אסטרטגיה מודולרית וגמישה לפיתוח המלונאות, במטרה למקסם את פוטנציאל ההשקעה והתשואה.

שלב א: שלב זה כולל ייזום והקמה של כ-250 חדרי מלון ברמה B. בכוונת החברה להשלים את בנייתם.

שלב ב: שלב זה כולל את יתרת הזכויות להקמת כ-750 חדרי מלון. כיום החברה מייעדת את הקרקעות למכירה ומתוקף תנאי הסכם הקומבינציה במקרה שכזה תיהיה זכאית ל-20% מתמורת המכירה. עם זאת, ההחלטה הסופית נתונה בידי החברה, אשר שומרת לעצמה את האפשרות לבחון חלופות אסטרטגיות אחרות, לרבות בניית המלונות והחזקתם כנכס מניב, או מכירתם כפרויקט גמור.

בנוסף, אסטרטגיית הפרויקט כוללת התאמה דינמית לביקושים המשתנים בשוק התיירות. החברה מתכוונת לתכנן, ליזום ולהקים מלונות תוך שמירה על ורסטיליות גבוהה באופי המלונות שייבנו, כך שיתנו מענה למגוון פלחי שוק וימקסמו את פוטנציאל התשואה מהנכסים.

יש להדגיש כי החברה פועלת במהותה כחברת נדל"ן המתמחה בייזום, פיתוח והשבחת נכסים, ולא כרשת מלונאות תפעולית. בהתאם למודל עסקי זה, בכוונת החברה, להתקשר עם רשתות מלונאות בעלות מוניטין אשר יהיו אחראיות על הניהול והתפעול השוטף של המלונות. החברה שומרת על גמישות אסטרטגית מלאה לגבי אופי ההתקשרות, ותבחן את החלופה הכלכלית הכדאית ביותר במועד הרלוונטי, בין אם במודל של הסכם שכירות ארוך טווח המבטיח הכנסה קבועה ויציבה, ובין אם במודל של הסכם ניהול (הפעלה), בו החברה תהיה שותפה לרווחי המלון.

סביבה עסקית

נכון ל-9/2024, מספר המלונות בטבריה עומד על 35 המכילים סך כולל של 4,626 חדרים, מתוכם 16 מלונות ברמה I+II עם מספר חדרים הנאמד בכ-2,568. לפי תכנית המתאר של העיר טבריה נדרשת תוספת מיידית של כ-1,000 חדרי מלון ובטווח הרחוק (כ-20 שנים) קיימים ביקושים לתוספת של כ-3,000 חדרי מלון.

הנתונים המוצגים בטבלה חושפים סיפור של צמיחה מתמשכת בפעילות המלונאית בטבריה לרמות 1 ו-2, אשר נקטעה באופן חד על ידי משבר הקורונה, אך לאחריו הפגין הענף התאוששות יוצאת דופן שהובילה לשיאים חדשים.

ניתוח מגמות בענף המלונאות ברמה 1 ו-2 בטבריה: צמיחה, משבר והתאוששות מרשימה (2017-2023)

נתוני מלונאות טבריה למלונות ברמה 1+2	תפוסה (%)	מלונות	חדרים	לינות ישראלים (אלפים)	לינות תיירים (אלפים)	סך הכל לינות (אלפים)	סך פדיון שנתי (אלפי ₪)	פדיון שנתי ממוצע לחדר (₪)**	פדיון יומי ממוצע לחדר (₪)**	פדיון שנתי ממוצע למלון (אלפי ₪)*
2017	64.9	13	1,924	527.2	366.1	893.4	381,292	198.2	543	29,330
2018	65.6	13	1,924	460.5	446.6	907.1	411,428	213.8	586	31,648
2019	70.3	14	2,123	511.6	548.3	1,059.9	515,841	243.0	666	36,846
2020	26.2	14	2,123	284.3	108.1	392.5	207,711	97.8	268	14,837
2021	40.4	16	2,370	697.7	14.0	711.8	434,131	183.2	502	27,133
2022	59.5	16	2,370	760.6	283.9	1,044.5	719,896	303.8	832	44,994
2023	69.2	16	2,421	926.8	317.9	1,244.7	740,758	306.0	838	46,297

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), "רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי הארחה".

* הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל אינה מפרסמת נתוני ADR (הכנסה ממוצעת לחדר תפוס) או RevPAR (הכנסה ממוצעת לחדר זמין) בפילוח לפי מחוזות או ערים. הפדיון הינו ללא מע"מ וכולל את כלל הכנסות שנבעו למלונות ובכלל זאת מלינות, ממכירת מזון ומשקאות והכנסות אחרות. הפדיון הממוצע המובא לעיל הינו עיבוד של הנתונים האחרים.

** מספר החדרים המצוין הינו כלל החדרים בעיר, וייתכן כי חלקם לא היו פעילים בתקופות מסוימות (נתון זה אינו ידוע) ולכן שסביר שהפדיון לחדר גבוה יותר.

*** לא הובאו נתוני שנת 2024 מכיוון שהם מושפעים באופן חריג משיכון מפונים ממלחמת "חרבות ברזל" בחלק מהמלונות, ואינם משקפים את הפעילות התיירותית הרגילה.

ניתן לחלק את התקופות כדלקמן: **תקופת הצמיחה היציבה (2017-2019)** בין השנים 2017 ל-2019, מגמת צמיחה חיובית ועקבית. **אחוז התפוסה** עלה בהתמדה מ-64.9% לשיא של כ-70%, במקביל לגידול במספר החדרים הזמינים בעיר (מ-1,924 ל-2,123). הצמיחה נשענה הן על עלייה בלינות תיירים והן על שוק יציב של לינות ישראלים. מגמה זו באה לידי ביטוי בנתונים הכלכליים: **סך הפדיון השנתי** זינק מכ-381 מיליון ₪ ב-2017 לכ-516 מיליון ₪ ב-2019, והפדיון השנתי הממוצע לחדר עלה בהתאמה מ-198 אלף ₪ ל-243 אלף ₪. שנים אלו ביססו את טבריה כיעד תיירותי בצמיחה, עם ביצועים כלכליים הולכים ומשתפרים.

המשבר וההתאוששות המהירה (2020-2023) שנות הקורונה (2020-2021) הביאו לירידה חדה וצפויה בכל המדדים, כפי שקרה בענף התיירות כולו. עם זאת, החל משנת 2022 ניכרת התאוששות מרשימה, אשר בשנת 2023 כבר הציגה ביצועים העולים על אלו של שנת השיא 2019. **סך הלינות** בעיר הגיע בשנת 2023 לכ-1.25 מיליון לינות.

ההצלחה הגדולה ביותר ניכרת במדדים הפיננסיים: **סך הפדיון השנתי** הגיע בשנת 2023 לשיא של כ-740.8 מיליון ₪, עלייה של כ-44% לעומת 2019. באופן דומה **הפדיון השנתי הממוצע לחדר** טיפס ל-306 אלף ₪. **הפדיון היומי הממוצע לחדר** הגיע לכ-838 ₪ והפדיון הממוצע ללינה הגיע ל-595 ₪.

(בהשוואה ל-543 ₪ ו-427 ₪ בהתאמה בשנת 2017). נתונים אלו, יחד עם העלייה במספר המלונות והחדרים הפעילים, מצביעים לא רק על התאוששות מלאה מהמשבר, אלא על קפיצת מדרגה משמעותית באטרקטיביות וביעילות הכלכלית של ענף המלונאות בעיר.

נתוני השוואה:

ברמת המאקרו הארצית הובאו נתונים מרשתות המלונאות הגדולות בישראל, יצוין כי לא הוצגו נתוני השנים 2020-2021 מפאת מגפת הקורונה:

2018	2019	2022	2023	2024	פתאל (ישראל) ²
72.07%	73.69%	65.65%	69.54%	69.32%	תפוסה (%)
909	911	809	749	715	ADR (ש"ח)
17.7%	17.8%	19.8%	21.6%	26.0%	שיעור EBITDA
26.4%	25.2%	26.6%	28.8%	32.0%	שיעור EBITDAR

2018	2019	2022	2023	2024	ישרוטל (ישראל)
75%	75%	74%	76%	81%	תפוסה אזור אילת (%)
76%	79%	69%	71%	76%	תפוסה יתר אזורי הארץ (%)
			827	924	ADR אזור אילת (ש"ח)
			1,007	922	ADR יתר אזורי הארץ (ש"ח)
557	599	677	722	746	RevPAR אזור אילת (ש"ח)
418	449	816	534	701	RevPAR יתר אזורי הארץ (ש"ח)
			28.4%	33.3%	שיעור EBITDA אזור אילת
20.9%	22.9%	27.0%	27.8%	30.1%	שיעור EBITDA ישראל
25.0%	24.9%	28.2%	28.9%	31.4%	שיעור EBITDAR ישראל

² על פי דוח כספי של חברת פתאל לשנת 2024. יצוין כי נתוני ההכנסות וה EBITDA, ביחס למלונות המטופלים לפי שיטת השווי המאזני נכללים נתונים לפי חלקה היחסי של החברה במלונות אלו.

2018	2019	2022	2023	2024	דן (אילת) ³
82%	83%	86%	86%	88%	תפוסה (%)
707	699	787	722	874	ADR (ש"ח)
21.5%	21.0%	35.5%	27.4%	25.3%	שיעור EBITDA
2018	2019	2022	2023	2024	דן (ירושלים)
70%	72%	57%	65%	51%	תפוסה (%)
617	644	505	566	366	ADR (ש"ח)
31.7%	31.4%	25.4%	28.6%	10.2%	שיעור EBITDA
2018	2019	2022	2023	2024	דן (תל אביב)
72%	73%	62%	59%	59%	תפוסה (%)
634	614	384	496	425	ADR (ש"ח)
22.4%	21.6%	8.9%	14.9%	5.4%	שיעור EBITDA
2018	2019	2022	2023	2024	דן (אחר)
53%	59%	53%	58%	49%	תפוסה (%)
335	345	434	421	291	ADR (ש"ח)
7.8%	21.9%	35.5%	27.4%	23.6%	שיעור EBITDA

ניתוח הנתונים התפעוליים והפיננסיים לאורך השנים חושף מגמת צמיחה והתחזקות ברורה בענף המלונאות בישראל. בבחינת התקופה שלפני המגפה (2018-2019) והשוואתה לתקופה שאחריה (-2022, 2023), ניתן לזהות כי מנוע הצמיחה המרכזי של הענף היה עלייה חדה ומתמשכת בהכנסה הממוצעת לחדר (ADR). עליית מחירים זו, בשילוב עם חזרה לרמות תפוסה גבוהות ויציבות, הובילה לקפיצת מדרגה משמעותית במדד המלונאי המרכזי – ההכנסה הממוצעת לחדר זמין (RevPAR). התפתחות זו מתבטאת באופן ישיר בשורה העליונה והתפעולית, כאשר הגידול בהכנסות לחדר תורגם בהצלחה לעלייה מהותית בסך ההכנסות וברווחיות התפעולית (EBITDA) של הענף, מה שמעיד על חוסן ועל כוח תמחור משמעותי בשוק המקומי.

³ להערכתנו, הנתונים שהוצגו על ידי רשת דן ביחס למלונות המופעלים על ידה באזור אילת משקפים באופן מהימן יותר את רמת המלונות ופוטנציאל ההכנסות הצפוי ממלונות חדשים שיוקמו במסגרת פרויקט "עיר כנרת".

הכנסות משירותים אחרים

להלן תמהיל הכנסות רשת מלוונות ישרוטל, דן ופתאל בשנת 2019 (מנוכה השפעות קורונה ומלחמה):

סוג הכנסה	הכנסות (אלפי ₪)			שעור מהכנסות		
	ישרוטל	דן	פתאל	ישרוטל	דן	פתאל
שירותי אירוח מזון ומשקאות	941,124	869,835	1,266,803	64%	72%	74%
אחר	132,786	50,824	86,494	9%	4%	5%
סה"כ	1,464,585	1,200,607	1,708,798	100%	100%	100%

שיעורי ההכנסות ממזון ומשקאות נעים בטווח של כ-21% עד 27% מסך ההכנסות. נתון זה מדגיש כי קרוב לרבע מההכנסה הכוללת בענף מופקת ממסעדות, ברים, שירות חדרים ואירועים. בנוסף, שיעורי ההכנסות משירותים אחרים נעים בטווח של כ-4% עד 9% מסך ההכנסות. קטגוריה זו, הכוללת בין היתר שירותי ספא, כנסים, השכרת מתקנים ופעילויות בידור, מהווה אפיק הכנסה משלים וחיוני למודל העסקי של המלוונות. במצטבר, ניתן להעריך כי הפעילויות שאינן קשורות ישירות ללינה (מזון, משקאות ושירותים אחרים) אחראיות על כ-25% עד 36% מסך ההכנסות בענף המלוונות.

הערכת שווי ופרסומים לגבי קרקעות וחוזים מלונאיים באגן הכנרת:

חוף אמנון

בתאריך 23/3/2025 בוצעה הערכת שווי על ידי חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ ושמאי המקרקעין ארז כהן, עבור חברת פאי סיאם מפרץ אמנון בע"מ (לשעבר בי. טי. כנרת בע"מ), ומהווה מקרה בוחן מקיף להערכת שווי קרקעות וחוזים מלונאיים באגן הכנרת.

הנכס הנדון ממוקם בחלקו הצפוני של הכנרת, דרומית ליישובים אמנון ואלמגור, צמוד לכביש 87 ובשטח של כ-67.38 דונם. המגרש בעל צורה אי-רגולרית, כשחלקו הצפוני משיק לכביש מספר 87 סובב כנרת ולו שיפוע היורד דרומה אל שפת הכנרת. על פי התכנון המוצע, יוקם בית מלון יוקרתי שינוהל על ידי רשת המלונות ישרוטל. המלון יכלול 200 סוויטות מלונאיות, כששטח בנוי ממוצע ליחידה הוא כ-60 מ"ר נטו. התכנון כולל גם בריכות פרטיות עבור כ-80% מסך החדרים ואזור אירוח ושירות מרכזי בשטח של כ-10,000 מ"ר, שיכלול חדרי ספא (כ-30 חדרי טיפולים), מסעדות, מועדון כושר, חדרי אירועים וכנסים ובריכות חיצוניות וסגורות. הבינוי המותר יהיה בגובה של עד שתי קומות מעל הקרקע, עם אפשרות לדירוג מבנים בהתאמה לטופוגרפיה. במועד השומה, הנכס מהווה קרקע ריקה ופנויה לפרויקט מלונאי.

החברה חתמה על הסכם שכירות ותפעול עם רשת המלונות ישרוטל בחודש יולי 2022. הסכם זה קובע כי המלון יופעל על ידי ישרוטל כמלון יוקרתי (בדרגה המקבילה לכל הפחות לרמה של מלון "ישרוטל בראשית"). תקופת השכירות עומדת על 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד המסירה. דמי השכירות השנתיים ישולמו בחישוב מצטבר רב שנתי, לפי הגבוה מבין החלופות המפורטות בחוזה, וכוללים 70% ממחזור ההכנסות השנתי מחדרים ו-30% ממחזור ההכנסות השנתי ממזון, משקאות, ספא ואחרות.

הערכת השווי מתבצעת בגישת החילוץ, המשלבת הערכת שווי המלון כבנוי וגמור, בניכוי יזמות ובניכוי עלויות בנייה צפויות (לאחר מענק ממשרד התיירות). תחילה, הוערך שווי המלון כבנוי וגמור בגישת הוון הכנסות על פי תחזית תפעולית של רשת ישרוטל, ובהתאם לחוזה השכירות שנחתם בין הצדדים. התחזית העסקית מבוססת על דוחות תפעוליים של בתי מלון דומים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. על פי חישוב דמי השכירות השנתיים בהתאם לחוזה הניהול, דמי השכירות השנתיים בשנה הראשונה נאמדים בכ-37.0 מיליון ש"ח, ובשנה השנייה כשנה מייצגת בכ-39.9 מיליון ש"ח. סך דמי השכירות השנתיים הווננו בצמיתות בשיעור הוון של 7% לדמי שכירות מינימליים ו-7.7% לתוספת דמי שכירות. סך שווי המלון כבנוי וגמור הוערך בכ-546.9 מיליון ש"ח המשקף שווי של כ-2,735 אלפי ש"ח לחדר בנוי.

בשלב השני, חולץ שווי מרכיב הקרקע משווי בית המלון כבנוי וגמור, בניכוי יזמות ובהפחתת אומדן עלויות בנייה, בניכוי מענק צפוי ממשרד התיירות. עלויות הבנייה נקבעו על פי תקרת ההשקעה של משרד התיירות למלון נופש A בתוספת מרכיב עלויות עבור מרכיב הסיכון. עלות בנייה לחדר במלון נופש A הוערכה ב-1,221,031 ש"ח, ובתוספת עלויות בצ"מ (בלתי צפויות מראש) ב-1,282,083 ש"ח, עבור 200 חדרים,

סך עלות הבנייה נאמדת ב-289,750,656 ₪. בחישוב זה, נכלל מענק צפוי ממשרד התיירות בסך 46,453,991 ₪. לאחר ניכוי המענק, עלות הבנייה המשוערת הינה 243,296,665 ₪. לאחר ניכוי יזמות ועלות הבנייה בניכוי מענק, יתרה לקרקע במעוגל נקבעה ל-249,300,000 ₪. הערכת שווי זו אינה כוללת מע"מ.

מלון גליליון

על פי כתבה באינטרנט⁴ מיום 26.5.25 קיבוץ כפר גלעדי רוכש את מלוא הבעלות על מלון "גליליון", לפי שווי עסקה בסך 210 מיליון. מלון גליליון. הושק בשנת 2016, בהשקעה של 150 מיליון שקל סמוך לאגם החולה. המלון הוקם על שטח 90 דונם באזור צומת כח, שבו גידל הקיבוץ מטעים ובריכות דגים. תמורת מסירת השטח, נכנס הקיבוץ לשותפות 50% בגליליון, שמפעיל 120 חדרים, כשהניהול הופקד עד העסקה הנוכחית בידי "דקל אחר". מלון גליליון מציע אירוח ייחודי ברמה גבוהה. הוא פרוס, כאמור, על שטח ענק עם מרכז ספא נפרד, בריכת שחייה, מסעדה ובר יין, בנוסף למרכז כנסים ואירועים וחדרי ישיבות עם מערכות מולטימדיה מתקדמות. העסקה משקפת שווי של 1,750 אלף ₪ לחדר.

גורדוניה חוף גולן

ע"פ דוח כספי לשנת 2024 של חברת עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ, בונה החברה מבנה למלונאות בחוף גולן, סמוך לכנרת. במבנה יוקמו 148 חדרי מלון בסטנדרט חמישה כוכבים בניהול של רשת גורדוניה. אומדן עלות ההקמה נאמד בכ-222.6 מיליון ₪ עם צפי NOI שנתי בתפוסה מלאה של כ-23.76 מיליון ₪ לשנה. משקף שווי של כ-1,554 אלפי ₪ לחדר בנוי.

ישרוטל גומא

ע"פ פרסום באתר מאיה מיום 20/10/2021 חברת ישרוטל רכשה את מלון "SEA OF GALILEE" ביישוב מגדל, על חוף הכנרת, תמורת סך של 225 מיליון ₪. המלון כולל 212 חדרים והחל לפעול בשנת 2019. משקף שווי של כ-1,060 אלפי ₪ לחדר בנוי.

מסקנה

מניתוח מגמות המיקרו והמאקרו שהובאו לעיל והעסקאות האחרונות באגן הכנרת נחשף כי ישנו שינוי בתפיסתה של הכנרת כיעד תיירותי. במשך שנים, נתפסה הכנרת בעיקר כיעד לחופשה עממית, אך כיום אנו עדים לשינוי עמוק ויסודי בתדמיתה, ההופך אותה למרכז משיכה יוקרתי ואטרקטיבי. מגמה זו ניזונה ממספר אפיקים מרכזיים: ראשית, הביקושים הגוברים בתיירות הפנים, אשר מחפשת חוויות איכותיות ונגישות, ממצבים את הכנרת כאלטרנטיבה, קרובה ומועדפת על פני אילת. שנית, אנו צופים

⁴ <https://www.ynet.co.il/economy/article/sjrtuzmfxg>

כי עם התייצבות המצב הביטחוני לאחר המלחמה, תיירות החוץ תחזור ותזהה את הפוטנציאל הייחודי של האזור, ותחפש בדיוק את מוצרי הפרימיום שהחברה מתכננת להציע. החברה צופה כי מיצוב פרימיום זה לא רק יענה על ביקוש קיים, אלא ייצר סטנדרטיזציה שונה לחלוטין מזו שהורגלנו אליה, ויקבע רף חדש של איכות ויוקרה באחד מאזורי התיירות החשובים בישראל.

הנתונים שנאספו מהערכת השווי של פרויקט "חוף אמנון", הדיווח על פרויקט "גורדוניה", ועסקת הרכישה של "ישרוטל גומא" אינם רק נקודות מידע נפרדות, אלא יחד הם משרטטים תמונה ברורה של שוק מלונאות דינמי הנמצא בתהליך של התפתחות והשתבחות. פרויקט "חוף אמנון" מהווה את אמת המידה הרלוונטית והחשובה ביותר. הערכת השווי שלו, המשקפת שווי של כ-2.735 מיליון ₪ לחדר, אינה מקרית. היא נשענת על תכנון קפדני הכולל סוויטות גדולות, בריכות פרטיות, וחשוב מכך, על תחזית הכנסות תפעולית גבוהה מבית רשת ישרוטל. עובדה זו מאותתת כי מפעיל מוביל בשוק מאמין בפוטנציאל ההכנסות של נכס יוקרה חדש באזור ומעניק תוקף משמעותי לתחזיות ההכנסה שהוצגו עבור הפרויקט. במקביל, עסקת מלון גליליון המשקפת שווי של כ-1.75 מיליון ₪ לחדר ופרויקט "גורדוניה חוף גולן", עם שווי משתמע של כ-1.554 מיליון ₪ לחדר, מחזק את המסקנה כי "חוף אמנון" אינו מקרה חריג, ומוכיח כי קיימת קטגוריה שלמה של מלונות חדשים באזור הזוכים להערכות שווי גבוהות באופן עקבי.

לאור ניתוח זה, ניתן לקבוע כי האסטרטגיה המוצעת עבור הפרויקט הנדון הולמת את מגמות השוק ומציגה פוטנציאל כלכלי משמעותי. שלב א' של היזמות, הכולל הקמת שני מלונות בהיקף כולל של 250 חדרים, מתוכנן בסטנדרט גבוה של רמה B נופש, במיקום המוגדר כ"קו ראשון למים" ובמרחק של כ-70 מטרים בלבד משפת הכנרת, מהווה יתרון תחרותי קריטי באגן הכנרת. מנקודת מבט שמאית, קרבה כזו לקו המים מהווה מנוע מרכזי לשווי. התכנון ברמת B נופש אינו מהווה הצהרה שיווקית גרידא, אלא מהווה תנאי הכרחי על מנת לממש את הפוטנציאל הגלום במיקום יוצא דופן זה ולבסס את מעמדו של הפרויקט בצמרת השוק.

התחזיות הפיננסיות שהוצגו על ידי יועץ המלונאות של הפרויקט, מר עופר פופס, המצביעות על הכנסה ממוצעת לחדר תפוס (ADR) משקולל בטווח של 1,500-1,700 ש"ח, הכנסה ממוצעת לחדר (RevPAR) משקולל בטווח של 1,400-1,600 ש"ח ועל פדיון כולל לחדר (RevPOR) משקולל של 2,100-2,300 ₪, נבחנות כשאיפה ריאלית. תחזיות אלו נתמכות ומוצאות תימוכין ישיר במודל הכלכלי ששימש להערכת השווי של פרויקט "חוף אמנון", אשר הוכיח כי מפעילים מובילים בשוק רואים ברמות הכנסה כאלו יעד בר-השגה עבור מוצר פרימיום חדש באזור. לפיכך, ההשקעה הנדרשת ועלויות הבנייה הכרוכות בהקמת פרויקט ברמה זו, נתפסות כהשקעה אסטרטגית מוצדקת ליצירת נכס דגל (Trophy Asset), אשר יהיה בעל יכולת לייצר תשואות ולתפוס את הערך המרבי מהשוק המתפתח והמשתבח של אגן הכנרת.

5.4. מרכז כנסים

סביבה עסקית

קיימים מרכזי כנסים קטנים במלונות העיר טבריה אולם בעיר טבריה לא קיים מרכז כנסים גדול היכול לארח כנסים גדולים ולהוות אלטרנטיבה לאילת ולת"א. גם בסביבה הקרובה לטבריה פועלים מספר מרכזי כנסים קטנים במלונות ובמקומות אירוח כדוגמת אחוזת אוהלו (אולם גדול ל-280 משתתפים ואולמות פיצול ל-45 איש), תבל במשגב (אולם גדול ל-130 איש), מרכז הסמינרים בקיבוץ תובל (אולם גדול ל-200 איש ואולם נוסף ל-120 איש) ועוד מס' אולמות כנסים קטנים במקומות שונים ברחבי הצפון.

מבחינת תיאטראות היכולים לארח כנסים ומופעי בידור גדולים ניתן למנות את :

- היכל התרבות יד שטרית בטבריה מכיל כ-840 מושבים והינו ישן יחסית.
- בית גבריאל הסמוך לצמח מכיל : תיאטרון חדש עם 373 מושבים היכול לשמש גם להקרנת סרטי קולנוע, בית קולנוע חדש עם כ-120 מושבים, אמפיתיאטרון גדול להופעות באוויר הפתוח של עד 2,000 איש, אמפיתיאטרון קטן לעד 800 איש וחדרי ישיבות וכינוסים קטנים.
- התיאטרון הרומי בבית שאן מכיל כיום כ-2,500 מושבים ועתיד לגדול לכ-5,500 מקומות ישיבה (פרוייקט השדרוג הינו במימון משרד התיירות ובביצוע של רשות הטבע והגנים ובסיומו יהפוך את התיאטרון הרומי בבית שאן לגדול מסוגו בישראל מבחינת מספר מקומות הישיבה).

תיאור הפעילות

בפרויקט יוקם מרכז כנסים בשטח של כ-5,500 מ"ר. מרכז הכנסים יכיל אולם מודולורי עם במה שיוכל להכיל עד 3,000 איש וכן להיות מחולק למספר אולמות משנה קטנים יותר באמצעות מחיצות אקוסטיות נעות. אולם הכנסים יוקם ברמת גימור כולל מיזוג.

אומדן ההכנסות שינבעו מפעילות מרכז הכנסים נעשה על בסיס סיכום דיון מסחרי ועל בסיס נתוני תכנית עסקית שנמסרה לנו על ידי יוני פיינגולד שהינו זכיין פוטנציאלי לפעילות מרכז הכנסים וכן מהנחות בסיס נוספות המוצגות בטבלה מטה.

על פי הדיון המסחרי, דמי השכירות שישולמו למשכיר יחושבו לפי דמי שכירות בסיסיים, אשר בנוסף להם ישולמו תוספת דמי שכירות כאחוז מהפדיון : 50% מהפדיון למעט הכנסות ממכר מוצרי מזון ומשקאות + 5% מהפדיון של ממכר מוצרי מזון ומשקאות.

5.5. מרחצאות

סביבה עסקית

בישראל ישנם מספר מעיינות תרמומינרליים המגיעים מבטן האדמה ועשירים במינרלים, בעלי תכונות בריאותיות התורמות למרפא ומרגוע לגוף ולנפש. המעיינות פזורים מצפון לדרום, חלקם בתשלום במתקנים מסודרים וברמת נוחות גבוהה וחלקם מאפשרים רחצה בחינם בלב הטבע.

בסביבת הפרויקט פועלים מספר אתרי מרחצאות כמפורט להלן:

- **חמי טבריה** - מעיינות חמי טבריה הינם חלק מגן לאומי חמת טבריה הממוקם בפאתי טבריה ומהווה אתר ספא ונופש על שפת הכנרת. האתר מפורסם בזכות נביעה קבועה של 17 מעיינות תרמו-מינרליים חמים בטמפרטורה של 60 מעלות צלזיוס, אל בריכות בהרכבם הטבעי כשבדרכם הם מקוררים לטמפרטורה של 37-38 מעלות צלזיוס. המתחם נמצא מול מלון לייקהאוס כנרת בו 250 חדרים (מרחק הליכה קצר), על שפת הכנרת, והוא כולל בריכות חיצוניות ופנימיות, מעיינות חמים, מרכז טיפולים, סאונות יבשה ורטובה, ספא וחדר כושר מאובזר. מועדי פעילות: ראשון עד רביעי ושישי 8:00-17:00; חמישי 8:00-21:00 (הבריכה החמה); שבת 17:00-30:08. מחירי כניסה (בקופות, כולל מע"מ):

מחירי כניסה לחמי טבריה (א"י)
מבוגר - 75 ש"ח | ילד - 50 ש"ח | חדר כושר בתוספת 20 ש"ח

מחירי כניסה לחמי טבריה (א"י) למזמינים דרך אתר הבית
מבוגר - 60 ש"ח | ילד - 40 ש"ח | חדר כושר בתוספת 20 ש"ח

מחירי כניסה לחמי טבריה בשבת
מבוגר - 80 ש"ח | ילד - 55 ש"ח | חדר כושר בתוספת 20 ש"ח
מחירי כניסה לחמי טבריה בשבת למזמינים דרך אתר הבית
מבוגר - 65 ש"ח | ילד - 40 ש"ח | חדר כושר בתוספת 20 ש"ח

מחיר מסאז' שוודי (כולל כניסה למרחצאות): 260 ₪ כולל מע"מ. אורחי מלון לייקהאוס כנרת נהנים מכניסה חינם למתחם חמי טבריה, הבריכות והספא (הטיפולים והכניסה לחדר הכושר בתשלום נוסף).

- **חמת גדר** - אתר המרחצאות הגדול בישראל שוכן בעמק הירמוך, מדרום לרמת הגולן, בגובה 150 מטר מתחת לפני הים. באתר נובעים ארבע מעיינות חמים העשירים במינרלים מעומק של כשני ק"מ ובטמפרטורה קבועה כל השנה של 42 מעלות. מתחם הבריכות כולל בריכות רחבות ומפלי מים, כסאות ג'קוזי יחודיים ומיטות נוחות מסביב. ניתן לטבול בבריכה חיצונית באיזור הנביעה. מהנביעה, זורמים המים לאיזור המקורה, בו נבנו מיטות ג'קוזי טבולות המאפשרות שכיבה על מיטה מרוצפת בתוך המים סביב העמוד המרכזי של השטח המקורה ומלווה בקילוחי זרמי מים. מכאן יכולים האורחים לעבור לבריכה פתוחה ונרחבת בה הותקנו תותחי מים לעיסוי השכמות הגב והכתפיים. לאורך דופן הבריכה נקודות ג'קוזי בגבהים שונים לעיסוי תת מימי לכל אזורי הגוף. בבריכה הפתוחה אגם בועות המאפשר עיסוי בזרמי מים חמים לרגלים ולמוותניים וכן מגלשת מים.

בצמוד לאתר המרחצאות נבנה מלון ספא וילג' בו 31 חדרים וכולל מתחם בריכות מים תרמו-מינרלים, עמדות ג'קוזי, סאונה יבשה ורטובה, חדרי טיפולים המציעים מגוון רחב של טיפולי ספא, מתקני כושר ומסעדה חלבית. שעות פתיחה: ימים שני עד רביעי ושבת 09:00-17:00; חמישי ושישי 09:00-22:00; יום ראשון סגור. מחירי כניסה (בקופות, כולל מע"מ): 118 ₪ לאדם באמצע השבוע ו-128 ₪ לאדם בסופ"ש (חמישי – שבת). מחיר כניסה לספא וילג' (לא כולל טיפולים) 233 ₪ לאדם באמצ"ש, 266 ₪ לאדם בסופ"ש (חמישי-שבת). חבילת ספא קלאסית הכוללת שימוש במתקני הספא + עיסוי 45 דקות: באמצע שבוע ימים ראשון – רביעי 599 ₪ לאדם; בסופ"ש ימים חמישי-שבת, חג וערבי חג 699 ₪ לאדם.

- **גן לאומי גן השלושה – הסחנה:** ממוקם בעמק בית שאן. באתר נובעים מי מעיינות תרמו מינרליים בטמפרטורה קבועה של 28 מעלות צלסיוס בשתי בריכות ומפלים בערוץ נחל עמל. שעות פתיחה: בימים א' - ה' ושבת 08:00-17:00 בימי שישי וערבי חג: 08:00-16:00. מחירי כניסה (בקופות, כולל מע"מ): 46 ₪ למבוגר, 27 ₪ לילד. מנויי מטמון 50% הנחה.
- מעיינות בטבע: עין ג'ונס ומעיינות הצינור הגיאותרמיים מאגר עורבים, מאגר בנטל ועין ענג.

תיאור הפעילות

בכוונת החברה להקים ולהפעיל מרחצאות טרמו-מינרליים בסטנדרט מיד-אפר קלאס. המרחצאות יהיו בשטח של כ-2,940 מ"ר מתוכם כ-1,800 מ"ר במבנה מקורה סגור וכ-1,140 מ"ר בשטח פתוח. עלות ההקמה נאמדת, בהתייעצות עם יועץ מומחה למלונאות וטיפול בריאות מטעם החברה, בכ-14,000 ₪ למ"ר לגמר מלא.

המרחצאות יכללו:

- אזור קבלה עם יועצים לכלל הטיפולים שניתנים ומלווים את מסע הלקוח
- אזור רטוב:

○ בריכה חיצונית + מקומות ישיבה חיצוניים

○ בריכה פנימית + מקומות ישיבה פנימיים

○ חמאם

○ חדרי טיפול רטובים

○ סאונה יבשה + רטובה

- אזור יבש :
 - חדרי טיפולים
 - חדר כושר
 - אולמות סטודיו- פילאטיס יוגה וכו
 - חדרי מכונות
 - שירותי הסעדה
 - מסעדה HEAVY DUTY לכל היום ויותר עממית
 - מסעדת נושא
 - בית קפה
 - חנות נוחות SEMI SPORT
- קהל היעד מחולק לקבוצות מאורגנות של גמלאים, נכים, תיירות חוץ וקהל מזדמן. יבנה חלק VIP שיכיל מתקנים ושירות גבוהה יותר.

5.6. חניון

מעיון בנספח התנועה לתכנית ג/11254 (שטרם אושר סופית) עולה כי במסגרת שלב א' של הפרויקט מתוכננים כ- 1,207 מקומות חניה פרטיים, מתוכם 48 חניות יוקצו למלונאות. יתרת מקומות החניה – 1,160 חניות יוצעו בתשלום.

ייעוד המגרשים (נופש ובידור ומלונאות), מאפשר גביה של תשלום עבור חניה. היות ובמתחם יתקיימו הופעות ואירועים רבים והיות ומיקום המתחם מהווה נקודת יציאה לטיולים רבים באזור ולרחצה בחוף הצמוד הרי שנדרש לגבות דמי חניה על מנת שמבקרים ואורחים מזדמנים לא יעמידו את רכבם בחניה לפרק זמן ארוך ויתפסו חניות במתחם. מבדיקתנו עולה כי בסביבת הפרויקט נגבים דמי החניה הבאים:

- בקניון ביג בטבריה (פוריה) לא נגבים דמי חניה.
- בקניון ביג "פאשן" דנילוף נגבית חניה לפי 8 ש"ח לשעה החל מהשעה השלישית.
- בחניון חוף שקמים גובים כ-6.5 ש"ח לשעה ל- 3 שעות ראשונות ולאחר מכן כ-2.3 ש"ח לשעה – מגלם כ- 24 ש"ח ליום (תעריפי חניה בחופי איגוד ערים כנרת). בחוף יש כ- 200 מקומות חניה.
- בשלב א' יוקמו החניות במדורג, לפי תת השלבים:

שלב	מספר חניות
שלב A1	786
שלב A2	320
שלב A3	54
סה"כ	1,160

6. תקציב הקמה – שלב א'

אומדן עלויות ההקמה של שלב א' בפרויקט על בסיס תכנון הראשוני (ב-ש, ללא מע"מ):

סעיף	סה"כ שטח	מחיר עלות למ"ר (ש)	סך אומדן עלות	הערות
מס רכישה - 5%			3,400,000	
תשלומים בגין הקרקע			3,400,000	
מלונות	19,796	9,220	182,562,000	
מסחר	12,411	5,000	62,055,000	רמות מעטפת
מסחר תיאטרון	1,384	5,000	6,920,000	רמות מעטפת
מרחצאות	1,800	11,000	19,800,000	
אולם וגן אירועים	2,643	6,500	17,179,500	רמות מעטפת ללא מטבח
מרכז כנסים	5,500	8,000	44,000,000	כולל מיזוג
חניונים וחצרות משק	46,137	3,000	138,411,000	חניון מפלס תחתון ברמת קופסה
סה"כ שטח בנוי מקורה	89,671	5,252	470,927,500	
שטח פתוח מבונה				
תיאטרון	4,255	2,250	9,573,750	בטון חשוף ללא קירוי וללא מערכות צינור.
סך שטח פתוח מבונה	4,255	2,250	9,573,750	
סך ביניים לשטח מבונה	93,926	5,116	480,501,250	
פיתוח שטח פתוח למרחצאות וגן אירועים	2,680	1,750	4,690,000	
פיתוח מרפסות גגות מבונים	13,070	1,750	22,872,500	
פיתוח שדרת קארדו	4,324	1,750	7,567,000	מפרט גבוה כולל הצללה חלקית
פיתוח טיילת	5,000	500	2,500,000	
סך מרפסות ושדרת קארדו	25,074	1,501	37,629,500	
סך עלות בניה ישירה	93,926	5,516	518,130,750	
תכנון ויועצים (לא כולל עיצוב פנים)			25,906,538	
שיווק ופרסום			5,700,000	משקף חודש הכנסות של שנה מייצגת
אגרות בניה (לא כולל חניות)	43,534	463	20,156,242	מבוסס על הנחה כי לפרויקט יינתן היתר מדורג
אגרות בניה - חניות	46,137	259	11,940,256	
הנהלה וכלליות (כולל ניהול פרויקט ופיקוח באתר)			25,906,538	
משפטיות			7,771,961	לפי 1.5% מעלויות בניה ישירה
פיקוח בנקאי			490,000	
חיבור חשמל	47,789	60	2,867,340	
בלתי צפוי מראש			39,114,806	
עמלת ליווי פרויקט				
הוצאות מימון בתקופת הקמה (כולל עמלת ליו)	7.55%		72,097,441	
סך עלויות נלוות		41%	211,951,122	
סך עלויות הקמת פרויקט שלב א'			733,481,872	
בניכוי מענק בגין מלון	250	896,039	(44,801,950)	
סך השקעה נטו בפרויקט בשלב א'			688,679,922	

להלן אומדן עלויות הקמה של שלב א', בחלוקה לפי שלבים A1, A2, A3, (ב-ש, ללא מע"מ):

סעיף	סך אומדן עלות	סך אומדן עלות A1	סך אומדן עלות A2	סך אומדן עלות A3
מס רכישה - 5%	3,400,000	2,191,220	877,768	331,011
תשלומים בגין הקרקע	3,400,000	2,191,220	877,768	331,011
מלונות	182,562,000	135,812,000	46,750,000	0
מסחר	62,055,000	58,305,000	3,750,000	0
מסחר תיאטרון	6,920,000	6,920,000		
מרצאות	19,800,000	0	19,800,000	
אולם וגן אירועים	17,179,500	0	17,179,500	0
מרכז כנסים	44,000,000	0	0	44,000,000
חניונים וחצרות משק	138,411,000	93,785,384	38,182,345	6,443,271
סה"כ שטח בנוי מקורה	470,927,500	294,822,384	125,661,845	50,443,271
שטח פתוח מבונה				
תיאטרון	9,573,750	9,573,750		
סך שטח פתוח מבונה	9,573,750	9,573,750		
סך ביניים לשטח מבונה	480,501,250	304,396,134	125,661,845	50,443,271
פיתוח שטח פתוח למרחצאות וגן אירועים	4,690,000	0	4,690,000	0
פיתוח מרפסות גגות מבונים	22,872,500	19,460,000	3,412,500	0
פיתוח שדרת קארדו	7,567,000	7,567,000	0	0
פיתוח טיילת	2,500,000	2,500,000	0	0
סך מרפסות ושדרת קארדו	37,629,500	29,527,000	8,102,500	0
סך עלות בניה ישירה	518,130,750	333,923,134	133,764,345	50,443,271
תכנון ויועצים (לא כולל עיצוב פנים)	25,906,538	16,696,157	6,688,217	2,522,164
שיווק ופרסום	5,700,000	3,673,517	1,471,553	554,931
אגרות בניה (לא כולל חניות)	20,156,242	12,658,883	4,950,859	2,546,500
אגרות בניה - חניות	11,940,256	8,090,553	3,293,864	555,839
הנהלה וכלליות (כולל ניהול פרויקט ופיקוח ב)	25,906,538	16,696,157	6,688,217	2,522,164
משפטיות	7,771,961	5,008,847	2,006,465	756,649
פיקוח בנקאי	490,000	315,794	126,502	47,705
חיבור חשמל	2,867,340	1,895,760	641,580	330,000
בלתי צפוי מראש	39,114,806	25,208,577	10,098,158	3,808,071
עמלת ליווי פרויקט				
הוצאות מימון בתקופת הקמה (כולל עמלת ליו)	72,097,441	48,036,955	19,221,895	4,838,591
סך עלויות נלוות	211,951,122	138,281,198	55,187,311	18,482,613
סך עלויות הקמת פרויקט שלב א'	733,481,872	474,395,553	189,829,424	69,256,895
בניכי מענק בגין מלון	(44,801,950)	(32,795,027)	(12,006,923)	0
סך השקעה נטו בפרויקט בשלב א'	688,679,922	441,600,526	177,822,501	69,256,895

אומדן עלויות ההקמה של הפרויקט נעשה על בסיס התכנון שנעשה על ידי משרד אדריכלים רובננקו, אומדן עלויות ההקמה של שלב א'1 כמוצג בטיטות דוח האפס שנערכה על ידי משרד גרינברג אולפין שלף, הערכות המומחים המקצועיים מטעם החברה, הגדרת הפרויקט כפרויקט מעורב שימושים, ורמת הגימור של שטחי הפרויקט.

הערות לתקציב הפרויקט:

- א. אומדן עלויות ההקמה של שלב א' בפרויקט נעשה על בסיס התכנון הראשוני ועל בסיס ההנחה כי החברה תקבל היתר בניה על בסיס התב"ע הקיימת והמוצעת. **בתקציב לא כללנו את עלויות רכישת הקרקע (היות ומדובר בעסקת קומבינציה) וכן לא כללנו אומדן עלות היטל השבחה ככל שיידרש (יחול על הבעלים).** מובהר כי ייתכן ויידרש לעדכן את אומדן עלות ההקמה לאחר קבלת היתר בניה וביצוע תכנון מפורט לפרויקט.
- ב. תקציב הפרויקט אינו כולל עלויות מיסוי שחלות על בעלי הקרקע כאמור בהסכם הקומבינציה, כדוגמת מס שבח והיטל השבחה, ככל שיחול, בגין תב"ע מס' תכנית מס' ג/11254 ותכנית 207-1242502.
- ג. תחשיב העלויות מתבסס על מפרט השטחים כפי שהועבר אלינו ע"י משרד אדריכלים רובננקו.
- ד. המסחר ייבנה ברמת מעטפת.
- ה. שני בתי המלון, שיכילו סך כולל של 250 חדרים, ייבנו ברמת גמר מלא.
- ו. תכנון ויועצים (לא כולל עיצוב פנים) נלקח על בסיס של 5% מעלויות הבנייה הכוללות.
- ז. פרסום ושיווק משקף הכנסות צפויות של חודש פעילות בשנה מייצגת.
- ח. אגרות בניה והיטלים – נלקחו בסך של כ-463 ₪ למ"ר לשטח בנוי ללא חניה, וכ – 259 ₪ לשטחי חניות. ובסה"כ כ-32 מיליון ש"ח.
- ט. מס רכישה הינו על פי הסכמות לשווי הקרקע שהוצגו בפנינו בין בעלי הקרקע לרשויות המס.
- י. הנהלה וכלליות-בשעור 5% מעלויות הבנייה הכוללות. כוללת עלות ניהול פרויקט ופיקוח באתר.
- יא. חיבור חשמל – על בסיס 60 ₪ למ"ר עיקרי למסחר, תיאטרון ומרכז כנסים.
- יב. בלתי צפוי מראש (בצ"מ) - בשעור של 7.5% מעלויות הבנייה וממס הרכישה.
- יג. הוצאות מימון – על בסיס צרכי המימון של כלל הפרויקט בתקופת ההקמה, הונחה ריבית של וכן עמלת ליווי פרויקט בשעור 7.55% על כלל עלויות הפרויקט הגוזרים הוצאות מימון בסך של כ-73 מיליון ש"ח. במסגרת ההנחה כי שלב א' עומד בפני עצמו הונח כי תילקח הלוואה ארוכת טווח בסך של כ-756 מיליון ₪ לתקופה של 15 שנה בריבית ריאלית של 4.1% לכיסוי הגירעון בתזרים המזומנים הנצבר בתום תקופת ההקמה. יצויין כי על פי חברת מרווח הוגן התשואה הריאלית הממוצעת של אג"ח לפדיון בעוד 15 שנה בדרוג A הינה 4.1% (ממוצע פברואר 25).

6.1. תחשיב מענק ההקמה

משרד התיירות, במסגרת מטרותיו לעודד תיירות לישראל מספק מענקים להקמה/הסבה של חדרי מלון בישראל. שיעור המענק עומד על כ-20% מההשקעה המוכרת והיקף המענק נגזר מסך נתון לחדר מלון. להלן לוח המענקים למלון ברמה B נופש נכון למועד הכנת חוות הדעת (מדד חודש דצמבר 2024):

סוג מלון	תקרת השקעה לחדר בש"ח
מלון חדריים רמה B - נופש	896,039

היקף המענק הצפוי להתקבל הינו כדלקמן:

מספר חדריים בתכנית קיימת	250
גובה ההשקעה המוכרת בתכנית קיימת (אלפי ש"ח)	179,207.8
שיעור מענק	20%
סך מענק באלפי ש"ח	44,802

יש לציין כי בעבר, על מנת לעודד את התיירות ופיתוח תשתיות התיירות בעיר טבריה הוגדל המענק לשיעור של 28%. היות והמדינה שמה כיעד את פיתוח התיירות בטבריה והיות והפרויקט הינו משמעותי לפיתוח התיירות בעיר טבריה וסביבתה הרי שיתכן ויוגדל שיעור המענק שיינתן לפרויקט. מטעמי שמרנות לא הבאנו בחשבון גידול אפשרי זה למעט בתרחיש האופטימי.

7. שלב ג' –מגורים

שלב ג' של הפרויקט יכלול הקמת 500 יח"ד יוקרתיות, הונח כי הקמת 500 יח"ד תבוצע בשני שלבים :
בשלב ראשון ייבנו וישווקו 300 יח"ד ובשלב שני ייבנו וישווקו 200 יח"ד.

7.1. תקציב ההקמה של 500 יח"ד

להלן אומדן עלויות ההקמה של המגורים בשלב ג', על בסיס תכנון ראשוני (באלפי ₪, ללא מע"מ) :

מס"ד	סעיף	יח'	% תקציבי	תעריף	כמות	הערות	סה"כ ללא מע"מ	שלב א'	שלב ב'
	תשלומים בגין הקרקע (1)							עלות (אלפי ₪)	עלות (אלפי ₪)
1	אומדן מס רכישה - רכישת זכויות בניה	אחוז	2.69%	5%			14,820 ₪	8,892 ₪	5,928 ₪
2	היטל השבחה-	קומפי'	0.00%			חל על בעלי הקרקע	0 ₪	0 ₪	0 ₪
	סה"כ סעיפי הקרקע (1)							8,892 ₪	5,928 ₪
	כלליות								
3	תכנון ויועצים	אחוז	2.92%	402,183 ₪	4.0%	מבניה ישירה	16,087 ₪	9,652 ₪	6,435 ₪
4	אגרות והיטלי פיתוח	אומדן	5.07%	400 ₪	69,720	למי"ר עילי	27,888 ₪	16,733 ₪	11,155 ₪
5	הנחלה וכלליות	אחוז	2.19%	402,183 ₪	3.0%	מבניה ישירה	12,065 ₪	7,239 ₪	4,826 ₪
6	שיווק ופרסום	אחוז	2.68%	736,917,750 ₪	2.0%	מהמכירות ללא מע"מ	14,738 ₪	8,843 ₪	5,895 ₪
7	פיקוח באתר	אחוז	1.46%	402,183 ₪	2.0%	מבניה ישירה	8,044 ₪	4,826 ₪	3,217 ₪
8	מפקח מטעם הבנק	חודש	0.07%	5,500 ₪	56	לחודש + דו"ח אפס ועדכון	383 ₪	230 ₪	153 ₪
9	חיבור חשמל יח' חדשות	ליח'	0.36%	4,000 ₪	500	ליחידה	2,000 ₪	1,200 ₪	800 ₪
10	הוצאות משפטיות	אחוז	1.55%	736,917,750 ₪	1.50%	מהמכירות ללא מע"מ	8,554 ₪	5,132 ₪	3,422 ₪
11	בלתי צפוי מראש	אחוז	3.65%	402,183 ₪	5.0%	מבניה ישירה	20,109 ₪	12,065 ₪	8,044 ₪
	סה"כ עלויות כלליות (2)							65,921 ₪	43,947 ₪
	בניה ישירה								
12	שטח בניה עיקרי	מי"ר	39.68%	6,000 ₪	36,400		218,400 ₪	131,040 ₪	87,360 ₪
13	שטח שירות עילי	מי"ר	11.09%	5,500 ₪	11,100		61,050 ₪	36,630 ₪	24,420 ₪
14	שטח שירות ת"ק	מי"ר	14.76%	3,250 ₪	25,000		81,250 ₪	48,750 ₪	32,500 ₪
15	מרפסות	מי"ר	4.42%	2,500 ₪	9,720		24,300 ₪	14,580 ₪	9,720 ₪
16	בריכה -	קומפי'	0.84%	50,000 ₪	93		4,650 ₪	2,790 ₪	1,860 ₪
17	גינות	מי"ר	0.31%	500 ₪	3,465		1,733 ₪	1,040 ₪	693 ₪
18	שטחי ציבור	מי"ר	0.60%	5,500 ₪	600		3,300 ₪	1,980 ₪	1,320 ₪
19	פיתוח - אומדן	מי"ר	1.36%	15,000 ₪	500		7,500 ₪	4,500 ₪	3,000 ₪
	סה"כ עלויות בניה ישירה ליום							241,310 ₪	160,873 ₪
	סה"כ תקציב הבניה הישירה (3)							241,310 ₪	160,873 ₪
	סה"כ עלויות הקמה לפני מימון							316,123 ₪	210,749 ₪
	בניה ישירה דירות הבעלים								
20	עמלת הקצאת מסגרת ערבויות חוק מכר	לפי תזרים	1.12%		6,190			3,979 ₪	2,211 ₪
21	ערבות חוק מכר	לפי תזרים	1.19%		6,532			4,170 ₪	2,362 ₪
22	מימון כולל עמלת ליווי פרויקט	לפי תזרים	1.96%		10,799			6,688 ₪	4,112 ₪
	סה"כ מימון							14,113 ₪	9,409 ₪
	סה"כ תקציב הפרויקט, כולל קרקע							330,236 ₪	220,157 ₪

הערות לתקציב

- 1) **היטל השבחה** – ע"פ הסכם הקומבינציה שהוצג לפני הינו חל על בעלי הקרקע.
- 2) **מס רכישה** – הובא בחשבון לפי 5% מעלויות הבניה הישירה + 10% עלויות הנלוות המשוייכות לבעלי הקרקע ובמכפלת אחוז הקומבינציה לבעלי הקרקע (67%).
- 3) **שטחי בניה – על בסיס פרוגרמה תכנונית ראשונית אשר הוכנה ע"י מזמין עבודה והוצגה בפנינו ועל בסיס תכנית הבקשה להיתר. יוער כי שטחי המרפסות בתקציב**
- 4) **אגרות בניה** - אומדן לפי 400 ₪ לשטח עילי כולל מרפסות ומחצית לשטח ת"ק.
- 5) **תכנון ויועצים (מגורים)** - חושב לפי אומדן , 4% מעלות הבניה הישירה.
- 6) **חיבור חשמל** - חושב לפי סכום של 4,000 ₪ עבור יח"ד.
- 7) **משפטיות** - הובא בחשבון באומדן לפי שיעור של 1.5% משווי דירות ללא מע"מ בנטרול תשלומי רוכשים (5,000 ₪ ליח"ד)
- 8) **שיווק ופרסום** - אומדן לפי שיעור של 2.0% מסך התקבולים ללא מע"מ
- 9) **הנהלה וכלליות** – אומדן לפי 3% מעלויות הבניה הישירה.
- 10) **פיקוח הנדסי** – אומדן לפי 2% מעלויות הבניה הישירה.
- 11) **פיקוח פיננסי** – חושב לפי משך תקופת הפרויקט בתוספת הוצאות דו"ח אפס.
- 12) **בלתי צפוי מראש (בצ"מ)** - חושב ע"פ 5% מעלויות הבניה הישירות לפרויקט.

7.2. אומדן תקבולים לשלב ג' בפרויקט - מגורים – 500 יחידות יוקרה

7.2.1. פירוט השטחים מתקנון התוכנית:

מגורים ד'	שימוש	תא שטח	שטח המגרש	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטח בניה עילי	מס' יח"ד	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			מעל	מתחת	
מגורים ד'		2001	11,082	20,300	10,150		33,245	30,450	290	4	3	5,800
מגורים ד'		2001		1,400				1,400				
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2001		170				170				
מגורים ד'		2002	3,837	7,140	3,570		11,512	10,710	102	4	3	2,040
מגורים ד'		2006	5,317	7,560	3,780		15,951	11,340	108	5	3	1,880
מגורים ד'		2006		350				350				
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2006		80				80				
סה"כ												
			20,236	37,000	17,500	0	60,708	54,500	500	13	9	9,720

חלוקת שטחים לפי שלבים			
מהות	סה"כ	שלב א'	שלב ב'
סה"כ שטח עיקרי	37,000	22,200	14,800
סה"כ שטח שירות	11,100	6,660	4,440
שטח שירות ת"ק	30,000	18,000	12,000
מס' יח"ד	500	300	200
מרפסות	9,720	5,832	3,888
גינות	3,465	2,079	1,386
בריכות	93	56	37

הערות –

בהמשך להנחיות מזמין התוכנית, הובא בחשבון כי שטחי הבניה המתוכננים בפועל בפרויקט הינם:

- שטח ת"ק הובא בחשבון לפי 50 מ"ר ברוטו ליח"ד (הכולל חניה, מחסן ושטחי שירות) ותחת הנחה כי ייבנו 600 חניות.
- הובא בחשבון כי שטח השירות העילי המתוכנן בפרויקט הינו 30% מהשטח העיקרי.

7.2.2. אומדן התקבולים:

תמהיל יחידות הדיור המתוכננות למכירה בפרויקט לפי תכנון ראשוני הינו כדלקמן:

מס' מגרש בתב"ע	איזור במגרש	דירות עם גינה צמודה ובריכה					דירות פנטהאוז					דירות רגילות			
		מס' דירות	שטח דירה במ"ר	שטח גינה במ"ר	סה"כ שטח דירות במ"ר	סה"כ שטח גינות דירות	מס' דירות	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ שטח דירות במ"ר	מס' דירות	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ שטח דירות במ"ר	סה"כ שטח מרפסות במ"ר לדירות
2001	A	17	80	30	1,360	510						65	20	5,265	1,620
סה"כ יחיד: 290	B	21	80	45	1,680	945						65	20	4,095	20
	C	18	80	45	1,440	810	8	80	30	640	240	82	20	5,330	20
2002	A	6	80	30	480	180						65	20	2,080	20
סה"כ יחיד: 102	B	6	80	45	480	270						65	20	1,170	20
	C	6	80	30	480	180						65	20	2,210	20
2006	A	19	80	30	1,520	570	14	80	30	1,120	420	75	20	4,875	20
סה"כ יחיד: 108															
סה"כ יחיד: 500	סה"כ	93	560		7,440	3,465	22			1,760	660	385		25,025	1,740

הערה לטבלה שלעיל:

ע"פ נתונים שהועברו ממשרד האדריכלים רובננקו, עולה כי ישנם 775 מ"ר נוספים שיהיו סחירים במסגרת התב"ע אשר בחלקם ישמשו להגדלת מרפסות/גינות ו/או להגדלה של חלק מהדירות. בנוסף לאמור לעיל יתווספו בטווח של 0.3-0.6 מ"ר לכל דירה עקב הבדל בין מכר לבין שטח רישוי (בממוצע כ-0.45 מ"ר). סה"כ השטח הממוצע לדירה בפרויקט יהיה 70.45 מ"ר*500 יחיד ובסה"כ 35,225 מ"ר.

על בסיס סקר השוק שבוצע כמפורט בנספח ג' נקבע מחיר מכירה משוקלל של כ-36 אלף ₪ למ"ר הגוזר שעור קומבינציה של כ-67% (בהתאם להפרש בין המחיר למ"ר העדכני למחיר למ"ר הצמוד כך שבגין כל 1,000 ₪ שהמחיר למ"ר העדכני גדול מהמחיר למ"ר הצמוד, יגדל אחוז הבעלים בקומבינציה ב-0.5% ובהתאמה, יפחתו אחוזי היזם, וזאת עד לתוספת מקסימלית של 8% לאחוזי הבעלים).

אומדן תקבולים חזוי לפרויקט הינו כדלקמן :

סוג דירה	סה"כ שטח	גג / גינה	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר (מתואם לדירות בשטח של כ- 65 מ"ר)	מקדם בינוי	מקדם שוליות	שווי מ"ר מתואם	מס' יח"ד	שווי יח"ד	תקבולים
דירות רגילות	25,025	מגולם	25,025	34,540 ₪	1.00	1.05	36,267 ₪	385.00	2,357,355 ₪	907,581,675 ₪
דירות פנטהאוז	1,760	660	1,958	34,540 ₪	1.10	0.95	36,185 ₪	22.00	3,220,444 ₪	70,849,764 ₪
דירות גן	7,440	3,465	8,480	34,540 ₪	1.05	0.95	34,540 ₪	93.00	3,149,268 ₪	292,881,930 ₪
יתרת שטחים*	1,000				0.50	0.90	34,540 ₪		15,543,000 ₪	15,543,000 ₪
אומדן תקבולים בפרויקט כולל מע"מ										
תקבולים - אחוז קומבינציה										
סה"כ אומדן תקבולים בפרויקט ללא מע"מ										
								500.00		1,286,856,369 ₪
								67%		862,193,767 ₪
										736,917,750 ₪

הערה – יתרת השטחים שהובאו בחשבון הינם מיועדים להגדלת הדירות ו/או שטחי החצר ו/או שטחי המרפסות, לפיכך הובא בחשבון מקדם בינו של 50% ומקדם שוליות לגודל 90%.

נספח ב' – הסכמי הקומבינציה

1. הסכם קומבינציה (שלב א')

הועבר לעיונו הסכם קומבינציה (שלב א') שנערך ונחתם בתאריך 10/01/2023:

בין (1) י.ז.ב. השקעות בע"מ (275/1,000, 2) בתי אבות נאות אבי בע"מ (220/1,000, 3) אליפלד אחזקות בע"מ (55/1,000 חלקים במקרקעין), (4) זוהר עובד חברה לבניין (1998) בע"מ (85/1,000 חלקים במקרקעין), (5) לס – אולס אינט'ל אינווסטמנטס (אינק)(חברה זרה) (85/1,000 חלקים במקרקעין), (6) זוהר עובד – יזמות בנין ופיתוח בע"מ (100/1,000 חלקים במקרקעין), (7) אל ים כנרת בע"מ (40/1,000 חלקים במקרקעין), (8) ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ (140/1,000 חלקים במקרקעין) להלן: "הבעלים"

לבין אב-גד כנרת בע"מ להלן: "היזם" או "החברה".

הואיל והבעלים רשומים ו/או זכאים להירשם כבעלים היחיד והבלעדי של מלוא הזכויות במקרקעין (בהתאם לחלקיהם של יחידים הבעלים כמפורט לעיל), המצויים בטבריה והידועים כגוש 15346 חלקות 409-416 ו-422 כאמור בנסחי רישום מקרקעין והמהווים את הזכויות במגרשים 401-404, 501-504 ו-514 לפי התב"ע (להלן: "המקרקעין")

והואיל והבעלים מתחייבים להסדיר את רישום הבעלות, ולרשום את המקרקעין במלואם על שמם. – (ונמסר לנו כי הבעלים הסדירו את רישום הבעלות ורישום המקרקעין במלואם על שמם).

והואיל ועל המקרקעין, יחד עם חלקות נוספות, חלה בין היתר תכנית מפורטת מספר ג/11254 "גני מנורה דרום" שינוי לתכנית ג/287 המהווה תכנית אשר מייעדת את המקרקעין למרכז נופש ובידור אשר יכלול בין היתר מלונות, מבנים לשירותי מסחר, שירותי בידור, מוסדות קהילתיים, בתי קולנוע וחניה תת קרקעית בהתאם לתוכנית חניונים עירונית לעיר טבריה.

והואיל ועל פי ניתוח זכויות שבוצע על ידי אדריכלית לאה רובננקו והמצורף כנספח ד' ניתן לבנות במקרקעין על פי התב"ע שטחים כמפורט במכתב.

והואיל והבעלים מעוניין למכור ולהעביר ליזם את הממכר, במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה לרבות מבחינה פיסית, תכנונית ואחרת וכשהוא נקי וחופשי מכל זכות מגבילה כהגדרתה להלן, והיזם מעוניין לרכוש ולקבל מהבעלים את הממכר בהתאם לאמור לעיל וזאת בתמורה לבניית חלק הבעלים בנכס המשותף, כהגדרתו להלן.

השעבודים הקיימים: 1. שעבוד ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן "בנק

לאומי") בגין הלוואה שהועמדה ליחיד המוכר 1 ו-3 בגינה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין שתי (2) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי הראשונה לפי שטר 11005/2022/1 מיום 13.02.2022 והשנייה לפי שטר 13355/2022/1 מיום 21.02.2022 וכן נרשמו השעבודים הבאים לטובת בנק לאומי אצל רשום החברות: שעבוד מס' 17 מיום 07.03.2022 על זכויות יחיד הבעלים 1. שעבוד מס' 20 מיום 07.03.2022 על זכויות יחיד הבעלים 2, ושעבוד מס' 43 מיום 07.03.2022 על זכויות יחיד הבעלים 3. שעבוד ללא הגבלה בסכום לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ (להלן "גמלא") בגין הלוואה שהועמדה ליחיד המוכר 8 בגינה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין שתי (2) הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גמלא: (1) לפי שטר 13581/2022/1 מיום 22.02.2022 (2) לפי שטר 14329/2022/14 מיום 24.02.2022 וכן נרשם שעבוד מס' 6 מיום 26.01.2022 בספרי רשם החברות של יחיד המוכר 8. שעבוד ללא הגבלה בסכום לטובת גמלא – בגין הלוואה שהועמדה ליחיד המוכר 6 ו-7 בגינה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גמלא לפי שטר 14810/2022/1 מיום 28.02.2022 וכן נרשם שעבוד מס' 2 מיום 26.01.2022 בספרי רשם החברות של יחיד המוכר 6.

אחוזי הבעלים: שיעור של 25% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין שאינם מלון ובשיעור של 20% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין שהינו מלון. שיעורים אלו משקפים את האחוזים להם זכאים הבעלים ב"נכס המשותף" בגמר בנייתו כהגדרתו להלן בהסכם זה.

אחוזי היזם: שיעור של 75% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין שאינם מלון ובשיעור של 80% במקרקעין שהינו מלון. שיעורים אלו משקפים את האחוזים להם זכאי היזם ב"נכס המשותף" בגמר בנייתו כהגדרתו להלן בהסכם זה.

להלן עיקרי הסכם הקובינציה (שלב א')

1. בתמורה למכירת 75% ממקרקעי שלב א' לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין במקרקעי שלב א' שאינן ביעוד למלונאות וכן 80% במקרקעי שלב א' שהינם ביעוד למלונאות, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה, התחייבה החברה לבנות, על חשבונה, את הפרויקט ובכלל זה את חלק הבעלים בכלל השטחים שיוקמו במקרקעי שלב א' ביעוד למלונאות (להלן: "הנכס המשותף"). הקמתו של הפרויקט, מימונו, שיווקו, השכרתו, לפי העניין, או שילוב בין השניים, יבוצעו על ידי החברה ועל חשבונה, ניהול הפרויקט לאחר הקמתו, כמפורט בהסכם השיתוף המתגבש בין הצדדים
2. החברה תממן את העבודות בפרויקט בין היתר, באמצעות ליווי פיננסי סגור מאת מוסד

פיננסי שיבחר על ידי החברה (להלן בסעיף זה: "הבנק המלווה" ו-"הלוואת הבניה", בהתאמה). יצוין כי, הבעלים מתחייבים לשעבד את מלוא זכויותיהם במקרקעי שלב א' וככל ויידרש גם את מקרקעי שלב ב', בשעבוד מסוג recourse-non לטובת הבנק המלווה להבטחת המימון שיועמד לחברה ולטובת הלוואת הבעלים (כהגדרתה להלן) ולצורך האמור, הבעלים מתחייבים להסיר את השעבודים הקיימים על מקרקעי שלב א' באמצעות הלוואת הבעלים והכל כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א'.

3. יצוין כי, בכל מקרה שבו הבנק יממש את השעבוד על מקרקעי שלב א', תמורת המימוש תשמש לפירעון מלא של הלוואת הבעלים ורק לאחר מכן לפירעון הלוואת הבניה (כולל פירעון ההון העצמי שהועמד על ידי החברה לפרויקט). יובהר כי, ככל שלא יהיה בתמורת המימוש בגין המקרקעין כדי לפרוע את מלוא הלוואת הבעלים ו/או הלוואת הבניה, ימשיכו לחוב כל אחד מהצדדים בגין יתרת חובו לבנק המלווה ובמקרה כאמור לא תהיה לצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה זה כלפי זה. ככל שלאחר החזר הלוואת הבעלים והלוואת הבניה במלואן תיוותר יתרה מכספי המימוש, יהיו זכאים הבעלים למלוא היתרה הנ"ל.

4. החברה תישא בכל תשלום ו/או כל הוצאה, בקשר לתכנון, הקמת והשלמת הפרויקט כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א' ובתשלום המיסים השוטפים שיחולו על ו/או בקשר למקרקעי שלב א' ממועד מסירת החזקה לחברה. תשלומי המיסים השוטפים כאמור בגין התקופה שלאחר השלמת הפרויקט, יחולו וישולמו על ידי כל אחד מן הצדדים בגין חלקו היחסי בנכס המשותף ובמקרקעין. כמו כן, תישא החברה בכל היטלי הפיתוח בגין רכיב הבניה בלבד אם העילה/דרישה לתשלום קמה לפני או אחרי חתימת ההסכם חלה על החברה. היטלי פיתוח בגין רכיב הקרקע שהדרישה לתשלום קמה ממועד חתימת הסכם הקומבינציה שלב א' תחול על החברה. היטל השבחה, ככל שיחול לגבי המקרקעין בגין תוכניות אשר יפורסמו למתן תוקף לאחר מועד חתימת ההסכם וכן בגין הקלות שיאושרו לאחר חתימת הסכם, יחולו על החברה בשיעור החברה לפי חלקה בקומבינציה, וישולמו על ידי החברה. היטל השבחה בגין הקלות בנוגע למספר החדרים בשטחי המלון יחול וישולם במלואו על ידי הבעלים. מס רכישה בגין רכישת מקרקעי שלב א' יחול על החברה.

5. הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה מול הבנק המלווה להשיג לבעלים מימון מאת הבנק המלווה בסך כולל של עד שישים (60) מיליון ש"ח, כולל מע"מ כדון, לצורך סילוק השעבודים הקיימים ותשלום המיסים החלים על הבעלים בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב א' (להלן: "התשלומים"), וזאת בהתאם לדרישת כל אחד מן הבעלים באופן פרטני, על פי חלקו ובהתאם לצרכיו (להלן: "הלוואת הבעלים"). כל הוצאות הלוואת הבעלים יחולו על הבעלים, והבעלים יהיו אחראים להחזר ההלוואה לבנק המלווה והחברה תערוך להחזר הלוואת הבעלים. לשם הסדרת הלוואת הבעלים ובהתאם להנחיות הבנק המלווה, ייחתם

הסכם משולש בין הבעלים, הבנק המלווה והחברה שישדיר ויעגן את התחייבויות כל הצדדים והבעלים מתחייבים לשתף פעולה בנושא. ככל שהבנק המלווה לא יסכים להעמדת הלוואת הבעלים, וזאת אך ורק עקב סיבות הנעוצות בבעלים בלבד אזי יהיו רשאים כל אחד מהצדדים להסכם לבטל את ההסכם בהודעה בכתב בת 30 יום לצד השני. במקרה כאמור, ישיבו הבעלים לחברה את ההוצאות בהן נשא במסגרת הפרויקט כנגד הצגת חשבוניות ובכפוף להתקשרות הבעלים עם צד שלישי לביצוע הפרויקט בתוספת ריבית בשיעור פריים +2.5%.

6. מסירת החזקה במקרקעי שלב א' לחברה לצורך הקמת הפרויקט, תהיה כפופה לכל התנאים שלהלן במצטבר: (1) קבלת היתר בניה; (2) מסירת עותק לבעלים מפוליסת ביטוח בהתאם לדרישות הבנק המלווה ובהתאם לאמור בהסכם הקומבינציה שלב א'; (3) חתימה על הסכם משולש בין הצדדים והבנק המלווה ו/או אישור על ליווי לפרויקט לרבות העמדת הלוואת הבעלים.

7. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת או שתעמוד לבעלים עקב הפרת הסכם הקומבינציה שלב א' או תנאי מתנאיו על ידי החברה לרבות כל זכות על פי כל דין, יהיו הבעלים רשאים להביא את ההסכם לקיצו לאחר מתן התראה מוקדמת של 21 יום בכל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם הקומבינציה שלב א'. החברה רשאית להביא את ההסכם לקיצו לאחר מתן התראה מוקדמת של 21 יום כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א' ויחיד הבעלים הרלוונטי בלבד ייחשב כמי שהפר את ההסכם הפרה יסודית.

8. בכל מקרה שבו לא יתקבל היתר בניה ו/או לא יחתם הסכם הליווי במועדים הקבועים בהסכם הקומבינציה שלב א', וזאת מסיבה שאינה נעוצה בחברה ו/או התנהלותה ו/או איתנותו הפיננסית אלא מנסיבות שאין קשורות בחברה בתוך 60 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, אזי לא יהווה הדבר הפרת ההסכם על ידי החברה ותעמוד לכל אחד מהצדדים הזכות להודיע לצד השני על ביטול ההסכם בהודעה בכתב בת 30 יום מראש. במקרה של ביטול כאמור, ככל ויבקשו הבעלים לעשות שימוש בתוכניות ו/או להתקשר עם היועצים שליוו את הפרויקט, ישיבו לחברה את כל ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט.

9. חלוקת ההכנסות בפרויקט תבוצע באופן שלסך ההשקעות של היזם בפרויקט, יצורפו כספי הלוואות הבעלים (להלן: "ההשקעות") ויחולו ההוראות המפורטות להלן: (א) מתוך הכנסות הפרויקט הראשונות יבוצע החזר ההשקעות בשיעור של ריבית פריים + 2.5% לשנה, בהתאם לחלק היחסי של כל צד בהשקעות; (ב) לאחר ביצוע התשלום לפי ס"ק א', תשמש יתרת ההכנסות החודשית להשלמת חלקם היחסי של הבעלים בהתאם לחלקם בקומבינציה; ו-(ג) כל סכום שיוותר לאחר ביצוע התשלומים לעיל יחולק בין הצדדים על פי יחס הקומבינציה והכל בכפוף להסכמת הבנק.

10. החברה תהא אחראית, מבחינה אזרחית ופלילית כאחד, לקיום כל הוראות הדין והרשויות המוסמכות שיחולו עליה בקשר עם ביצוע העבודות, ותשא באופן מלא ובלעדי בכל אחריות פלילית או אזרחית בגין הפרת התחייבות זו על ידה ו/או הפרת חובה כלשהי המוטלת עליה על פי דין. החברה תשפה את הבעלים, בגין כל סכום ו/או נזק ו/או הפסד שייגרם להם ו/או כל דרישה ו/או תשלום ו/או הוצאה שיושטו ו/או שיחולו עליהם, בין בהליך אזרחי ובין בהליך פלילי בין אם במישרין ובין אם בעקיפין, בשל הפרת התחייבותה דלעיל. החברה תהא אחראית לכל פגיעה, אובדן, נזק לרכוש או לגופו של כל אדם (לרבות מי מהבעלים) ו/או צד ג' כלשהו ו/או מי מהמבקרים במקרקעי שלב א', שיגרמו תוך כדי ובמהלך ביצוע העבודות כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א'. חובת השיפוי כלפי הבעלים תחול במקרה בו תוטל אחריות ו/או הוצאה או תשלום על הבעלים במסגרת צו ו/או החלטה שיפוטית ו/או הליך משפטי כדין ו/או פשרה שתהיה מקובלת על היזם ולא על פי דרישה בעלמא, והכל בכפוף לכך שניתנה ליזם זכות להתגונן.

11. אחריות הבעלים על פי הסכם הקומבינציה שלב א' תהיה לחוד אך ככל שהפרת הסכם או דחיה בביצוע חיוב מהחייבים החלים על אחד מיחיד הבעלים, תעכב את ביצוע הפרויקט ו/או תמנע או תעכב בפועל את קיום חיובי החברה על פי הסכם הקומבינציה שלב א' כלפי יחיד הבעלים המקיימים את ההסכם, אזי תהא החברה רשאית לדחות את קיום חיובה גם כלפי יחיד הבעלים המקיימים את ההסכם, מבלי שליחיד הבעלים המקיימים את ההסכם תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד החברה בעניין זה. החברה תהא זכאית לתבוע פיצוי על נזקים שיגרמו עקב הפרה על-ידי מי מיחיד הבעלים וזאת רק מיחיד הבעלים שהפר את הסכם הקומבינציה שלב א'. יחד עם זאת, במקרה כזה יחיד הבעלים המפר יהיה חייב בפיצוי מלוא הנזק שיגרם לחברה ולא רק בחלק יחסי מהנזק לפי חלקו היחסי של יחיד הבעלים המפר במקרקעין וישפה את החברה בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב א'.

12. כמו כן, ככל ויסכימו הצדדים על מכירת מקרקעי שלב ב' אזי תחולקנה ההכנסות מהמכירה כמפורט להלן:

(א) עם קבלת החלטת ועדה (מקומית או מחוזית) על היתר ראשון בפרויקט: שיעור של 5% ליזם ושיעור של 95% לבעלים.

(ב) עם קבלת היתר ראשון בפרויקט: שיעור של 10% לחברה ושיעור של 90% לבעלים.

(ג) עם קבלת החלטת ועדה על מתן היתר לשלב א': שיעור של 15% לחברה ושיעור של 85% לבעלים.

(ד) עם עליה על הקרקע ותחילת עבודות הביצוע: שיעור של 20% לחברה ושיעור של 80% לבעלים.

עיקרי הסכם האופציה:

1. במסגרת הסכם האופציה ניתנת לחברה אופציה ללא תמורה לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעי שלב ב' כשהוא נקי מכל זכות מגבילה בתוך תקופה של 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם ועד ליום 9 בינואר 2025 (להלן: "מועד פקיעת האופציה") והכל בהתאם להוראות הסכם האופציה. החברה רשאית לממש את האופציה ביחס למקרקעי שלב ב' בשלמותם ו/או בחלקים, ביחס לחלקות ו/או מגרשים נפרדים בכל פעם, באופן שניתן לבצע מספר מימושים במהלך תקופת האופציה.
2. מימוש האופציה יעשה על ידי מתן הודעה בכתב בדבר מימוש האופציה בה יפורט ביחס לאיזה חלקות ו/או מגרשים ניתנת הודעת המימוש עד למועד הפקיעה בצירוף המסמכים המפורטים בהסכם האופציה (להלן: "מועד המימוש" ו-"הודעת המימוש", בהתאמה) ובהתאם להוראות הסכם האופציה.
3. החברה תהא רשאית להעביר את זכויותיה באופציה לצד שלישי, וזאת בכפוף לכך שהצד השלישי הינו בעל איתנות פיננסית ובכפוף להתחייבות הצד השלישי כאמור לקבל על עצמו את מלוא התחייבויות מקבל האופציה על פי הסכם האופציה ו/או הסכם הקומבינציה שלב ב' ובלבד שמימוש האופציה ייעשה בכל מקרה לגבי מקרקעי שלב ב' בשלמותו ולא יאוחר מתום תקופת האופציה ובכפוף להעמדת הלוואת הבעלים כהגדרתה לעיל (להלן: "סיחור האופציה") בנוסף, תנאי לסיחור האופציה לצד שלישי הינו שהועמדה לבעלים הלוואה בסך 60 מיליון ש"ח בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב א'. תנאי זה לא יחול לגבי סיחור האופציה לחברות בת ו/או חברה קשורה לחברה.

2. הסכם קומבינציה (שלב ב')

ביום 31 בדצמבר, 2024 הודיעה החברה לבעלים על מימוש האופציה אשר על כן, החל ממועד זה, הסכם הקומבינציה ביחס למקרקעי שלב ב' נכנס לתוקף. הועבר לעיונו הסכם קומבינציה (שלב ב') שנערך ונחתם בתל אביב (לא מצוין מועד החתימה בגוף ההסכם) בין:

1) י.ז.ב. השקעות בע"מ (275/1,000), 2) בתי אבות נאות אבי בע"מ (220/1,000), 3) אליפלד אחזקות בע"מ (55/1,000 חלקים במקרקעין), 4) זוהר עובד חברה לבניין (1998) בע"מ (85/1,000 חלקים במקרקעין), 5) לס – אולס אינט'ל אינווסטמנטס (אינק)(חברה זרה) (85/1,000 חלקים במקרקעין), 6) זוהר עובד – יזמות בנין ופיתוח בע"מ (100/1,000 חלקים במקרקעין), 7) אל ים כנרת בע"מ (40/1,000 חלקים במקרקעין), 8) ג.מ.א פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ (140/1,000 חלקים במקרקעין) להלן: "הבעלים"

לבין אב-גד כנרת בע"מ להלן: "היזם".

הואיל והבעלים רשומים ו/או זכאים להירשם כבעלים היחיד והבלעדי של מלוא הזכויות במקרקעין (בהתאם לחלקיהם של יחידים הבעלים כמפורט לעיל), המצויים בטבריה והידועים כגוש 15346 חלקות 421, 423-426, 429 כאמור בנסחי רישום מקרקעין והמהווים את הזכויות במגרשים 511-513, 515, 521 ו-601 לפי התב"ע (להלן: "המקרקעין")

והואיל והבעלים מתחייבים להסדיר את רישום הבעלות, ולרשום את המקרקעין במלואם על שמם. – (ונמסר לנו כי הבעלים הסדירו את רישום הבעלות ורישום המקרקעין במלואם על שמם).

והואיל ועל המקרקעין, יחד עם חלקות נוספות, חלה בין היתר תכנית מפורטת מספר ג/11254 "גני מנורה דרום" שינוי לתכנית ג/287 המהווה תכנית אשר מייעדת את המקרקעין למלונאות.

והואיל ועל פי ניתוח זכויות שבוצע על ידי אדריכלית לאה רובננקו והמצורף כנספח ד' ניתן לבנות במקרקעין על פי התב"ע שטחים כמפורט במכתב.

והואיל והבעלים מעוניין למכור ולהעביר לזים את הממכר, במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה לרבות מבחינה פיסית, תכנונית ואחרת וכשהוא נקי וחופשי מכל זכות מגבילה כהגדרתה להלן, והיזם מעוניין לרכוש ולקבל מהבעלים את הממכר בהתאם לאמור לעיל וזאת בתמורה לבניית יחידות הבעלים כהגדרתן להלן.

השעבודים הקיימים: 1. שעבוד ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן "בנק לאומי") בגין הלוואה שהועמדה ליחיד המוכר 1 ו-3 בגינה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין שתי (2) הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי הראשונה לפי שטר 11005/2022/1 מיום 13.02.2022 והשנייה לפי שטר 13355/2022/1 מיום 21.02.2022 וכן נרשמו השעבודים הבאים לטובת בנק לאומי אצל רשום החברות: שעבוד מס' 17 מיום 07.03.2022 על זכויות יחיד הבעלים 1. שעבוד מס' 20 מיום 07.03.2022 על זכויות יחיד הבעלים 2, ושעבוד מס' 43 מיום 07.03.2022 על זכויות יחיד הבעלים 3. שעבוד ללא הגבלה בסכום לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ (להלן "גמלא") בגין הלוואה שהועמדה ליחיד המוכר 8 בגינה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין שתי (2) הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גמלא: (1) לפי שטר 13581/2022/1 מיום 22.02.2022 (2) לפי שטר 14329/2022/14 מיום 24.02.2022 וכן נרשם שעבוד מס' 6 מיום 26.01.2022 בספרי רשם החברות של יחיד המוכר 8. שעבוד ללא הגבלה בסכום לטובת גמלא – בגין הלוואה שהועמדה ליחיד המוכר 6 ו-7 בגינה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת גמלא לפי שטר 14810/2022/1 מיום 28.02.2022 וגן נרשם שעבוד מס' 2 מיום 26.01.2022 בספרי רשם החברות של יחיד המוכר 6. שעבודים רשומים/שירשמו לטובת הבנק המלווה בהתאם להסכם הקומבינציה שלב א' להבטחת הלוואה שהועמדה לבעלים ו/או להבטחת המימון שהועמד אב-גד כנרת בע"מ.

אחוזי הבעלים: שיעור של 25% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין שאינם ביעוד מלונאות וביעור של 20% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין שהינם ביעוד למלונאות. בכפוף למנגנון הקבוע בו לעדכון אחוזי הקומבינציה ביחס למקרקעין ביעוד למגורים (ככל שיאושר שינוי יעוד למגורים).

אחוזי היזם: שיעור של 75% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין במקרקעין שאינם ביעוד למלונאות וכן בשיעור של 80% במקרקעין שהינם ביעוד למלונאות. בכפוף למנגנון הקבוע בו לעדכון אחוזי הקומבינציה ביחס למקרקעין ביעוד למגורים (ככל שיאושר שינוי יעוד למגורים).

להלן עיקרי תנאי הסכם קומבינציה (שלב ב'):

1. בתמורה למכירת 75% במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין במקרקעי שלב ב' שאינם ביעוד למלונאות וכן בשיעור של 80% במקרקעי שלב ב' שהינם ביעוד למלונאות, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה, מתחייבת החברה לבנות, על חשבונה, את הקמת שלב ב' של הפרויקט מימונו, שיווקו, השכרתו או מכירתו (למעט

דירות הבעלים) לפי העניין או שילוב בין השניים, ולרבות ניהול הפרויקט לאחר הקמתו – כל אלו יעשו על ידי הצדדים וכפי שיפורט בהסכם השיתוף המתגבש בין הצדדים.

2. הבעלים יפעלו לשם אישורה של תב"ע חדשה, וזאת כדי לשנות את ייעודם של חלק מהמקרקעין מיעוד מלונאות ליעוד מגורים ו/או יעוד כלכלי אחר ו/או משולב (להלן: "התב"ע החדשה") והכל בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב ב'. הפעולות לאישורה של התב"ע החדשה וקביעת האדריכל שיערוך את התב"ע החדשה יקבעו על ידי הבעלים וקידום הפעולות לאישורה של התב"ע החדשה ינוהלו על ידי הבעלים ועל חשבונם בידיעת ושיתוף פעולה מלא עם החברה. הבעלים מתחייבים להגיש את התב"ע החדשה לוועדה המקומית/ המחוזית לאחר התייחסות החברה ויפעלו, ככל שהדבר תלוי בהם, על מנת שרשויות התכנון יאשרו את התב"ע החדשה בתוך 48 חודשים ממועד החתימה על הסכם הקומבינציה שלב ב'. החברה מתחייבת שלא להגיש התנגדות לתב"ע החדשה, ו/או ערר ו/או תביעת פיצויים בגין ירידת ערך, לרבות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

3. שיעורי הקומבינציה ביחס למקרקעין ביעוד למגורים בלבד (בשיעור של 25% לבעלים ושיעור של 75% לחברה נקבעו על בסיס מחיר מכירה ממוצע מוערך של 20 אלפי ש"ח למ"ר עבור יחידות המגורים (להלן: "המחיר למ"ר"). למחיר למ"ר הנ"ל יתווספו הפרשי הצמדה למדד ממועד חתימת הסכם זה ועד המועד הקובע, כהגדרתו להלן. עם השלמת הליך אישור התב"ע החדשה וקבלת החלטת ועדה המאשרת הוצאת היתר בניה להקמת היחידות למגורים (להלן: "המועד הקובע") תערוך החברה, באמצעות שמאי, דוח אפס לשלב ב' של הפרויקט עדכני למועד הקובע. דוח האפס יקבע מחיר ממוצע מעודכן למ"ר ליחידות למגורים למועד הקובע (להלן: "מחיר למ"ר עדכני"). שיעורי הקומבינציה יעודכנו בהתאם להפרש בין המחיר למ"ר העדכני למחיר למ"ר הצמוד כך שבגין כל 1,000 ש"ח שהמחיר למ"ר העדכני גדול מהמחיר למ"ר הצמוד, יגדל שיעור הבעלים בקומבינציה בחצי אחוז ובהתאמה, יפחתו שיעורי החברה, וזאת עד לתוספת מקסימאלית של 8% לשיעור הבעלים (באופן ששיעור הבעלים לא יעלו בכל מקרה על 33%). למען הסר ספק יובהר כי, מנגנון עדכון שיעורי הקומבינציה לפי סעיף זה יאפשר רק הגדלה של שיעורי הבעלים, ולא יתאפשר בשום אופן הפחתת שיעורי הבעלים.

4. החברה תממן את העבודות בפרויקט בין היתר, באמצעות ליווי פיננסי בנקאי סגור מאת מוסד פיננסי שיבחר על ידי החברה (להלן בסעיף זה: "הבנק המלווה" ו-"הלואה הבניה", בהתאמה). יצוין כי, הבעלים מתחייבים לשעבד את מלוא זכויותיהם במקרקעי שלב ב' בשעבוד מסוג non recourse- לטובת הבנק המלווה והכל כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב ב'. השעבוד לבנק המלווה ישמש אך ורק את המימון שיעמיד הבנק המלווה לפרויקט לצורכי

תכנון והקמת הפרויקט והבטחת התחייבויות החברה בקשר לפרויקט והסכם הקומבינציה שלב א' וכן את הלוואת הבעלים לפי הסכם הקומבינציה שלב א'.

5. כמו כן, על החברה חלים מיסים ותשלומים שונים בדומה למפורט בסעיף 4 לעיל בהסכם הקומבינציה שלב א'. לעניין זה יובהר כי, היטלי השבחה בגין התב"ע החדשה יחול וישולם על ידי הבעלים.

6. יצוין כי, בכל מקרה שבו הבנק המלווה יממש את השעבוד על מקרקעי שלב ב', תמורת המימוש תשמש לפירעון מלא של הלוואת הבעלים ורק לאחר מכן לפירעון הלוואת הבניה (לרבות פירעון ההון העצמי שהועמד על ידי החברה לפרויקט). יובהר כי, ככל שלא יהיה בתמורת המימוש בגין המקרקעין כדי לפרוע את מלוא הלוואת הבעלים ו/או הלוואת הבניה, ימשיכו לחוב כל אחד מהצדדים בגין יתרת חובו לבנק המלווה ובמקרה כאמור הצדדים מוותרים בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה זה כלפי זה. ככל שלאחר החזר הלוואת הבעלים והלוואת הבניה במלואן תיוותר יתרה מכספי המימוש, יהיו זכאים הבעלים למלוא היתרה הנ"ל.

7. להבטחת כל התחייבויות החברה לבעלים על פי הסכם הקומבינציה שלב ב' תמסור החברה לב"כ הבעלים כנאמן (להלן: "הנאמן"), וכנגד שעבוד המקרקעין לבנק המלווה ביטחונות כפי שיסוכמו בין הצדדים לשביעות רצונם תוך 90 ימים ממועד החתימה על הסכם הקומבינציה שלב ב' (להלן: "ביטחונות לבעלים"). במועד מסירת הביטחונות לבעלים, תמסור החברה לבעלים מכתב החרגה מותנה, בנוסח הבנק המלווה ולשביעות רצון הבעלים. יובהר כי, ככל שמי מהבעלים יתקשר בעסקה למכירת יחידה כלשהי מתוך יחידות הבעלים (למגורים) לצד שלישי כלשהו (להלן: "הנעבר"), בטרם, קיבל לידיו את החזקה באותה יחידה (למגורים) אזי, אותו יחיד בעלים יהא רשאי להסב לטובת הנעבר את ביטחונות שהועמדו לטובתו והצדדים יפעלו ליישום האמור, כולל הוצאת בטחונות חדשים לשם כך והכל בתיאום עם הבנק המלווה.

8. מסירת החזקה במקרקעי שלב ב' לחברה לצורך הקמת הפרויקט, תהיה כפופה לכל התנאים שלהלן במצטבר: (1) קבלת היתר בניה; (2) מסירה לידי הבעלים של בטחונות הבעלים כאמור לעיל; (3) מסירת עותק לבעלים מפוליסת ביטוח בהתאם לדרישות הבנק המלווה ובהתאם לאמור בהסכם הקומבינציה שלב ב'; (4) חתימה על הסכם משולש בין הצדדים והבנק המלווה ו/או אישור על ליווי בנקאי לפרויקט וקבלת מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל ו-(5) הושלמה חלוקת היחידות למגורים בין הצדדים בהתאם לאמור בסעיף 5 לעיל. איחור של עד 6 חודשים במועדי הביצוע והתכנון כפי שיקבעו על ידי הצדדים

לא יהווה הפרה של ההסכם. במקרים בהם העיכוב הינו מסיבות שאינן קשורות ו/או נובעות מהתנהלות החברה, תוארך התקופה ב-6 חודשים נוספים (יובהר כי מדובר בתקופות חופפות ולא בתקופות מצטברות).

9. מועד המסירה לבעלים ו/או לרוכשי כל יחידות המגורים בפרויקט יקבע בהסכמה בין הצדדים להסכם זה. ככל שיידרשו הבעלים לשלם פיצוי לפי חוק המכר דירות בשל עיכוב שנובע מהחברה, תשא החברה בתשלום הפיצוי הנ"ל לבעלים ורוכשי יחידות הבעלים.

10. איחורה החברה במסירת החזקה בתקופה העולה על 12 חודשים, יהווה האמור הפרה יסודית של הסכם הקומבינציה שלב ב' על ידי החברה בגינה יהיו הבעלים זכאים לכל סעד על פי הסכם זה ו/או על פי דין. על אף האמור לעיל, דחייה של מועד המסירה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה או שאינם לחברה שליטה עליהם או כתוצאה מכוח עליון, ובלבד שהחברה הודיעה לבעלים על הדחייה בתוך זמן סביר ובכתב ממועד קרות העילה לדחייה על קיומה של עילה לדחייה הצפויה, בתוספת 30 ימי התארגנות ידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ולא תחייב את החברה בתשלום סכום הפיצוי בעד אותה תקופה.

11. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת או שתעמוד לבעלים עקב הפרת הסכם הקומבינציה שלב ב' או תנאי מתנאיו על ידי החברה לרבות כל זכות על פי כל דין, יהיו הבעלים רשאים להביא הסכם זה לקיצו לאחר מתן התראה מוקדמת של 21 יום בכל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם הקומבינציה שלב ב'.

12. בכל מקרה שבו לא יתקבל היתר בניה ו/או לא יחתם הסכם הליווי במועדים הקבועים בהסכם הקומבינציה שלב ב', וזאת מסיבה שאינה נעוצה בחברה ו/או התנהלותה ו/או איתנותו הפיננסית אלא מנסיבות שאינן קשורות בחברה, אזי במקרה כאמור, אי קבלת החלטת וועדה בתנאים שמולאו בה כל התנאים למעט תשלום אגרות והיטלים ממועד מימוש האופציה ו/או אי חתימת הסכם הליווי בתוך 60 חודשים ממועד החתימה על ההסכם לא תהווה הפרת ההסכם על ידי החברה ותעמוד לכל אחד מהצדדים הזכות להודיע לצד השני על ביטול ההסכם בהודעה בכתב 30 יום מראש (להלן: "זכות הביטול"). במקרה של ביטול כאמור, ככל ויבקשו הבעלים לעשות שימוש בתכניות ו/או להתקשר עם היועצים שליוו את הפרויקט, ישיבו לחברה את כל ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט.

13. החברה תהא אחראית, מבחינה אזרחית ופלילית כאחד לקיום כל הוראות הדין והרשויות המוסמכות שיחולו עליה בקשר עם בצוע העבודות, ותישא באופן מלא ובלעדי בכל אחריות פלילית או אזרחית בגין הפרת התחייבות זו על ידו ו/או הפרת חובה כלשהי המוטלת עליו על פי דין. החברה תשפה את הבעלים, בגין כל סכום ו/או נזק ו/או הפסד שייגרם להם ו/או כל דרישה

ו/או תשלום ו/או הוצאה שיושתו ו/או שיחולו עליהם, בין בהליך אזרחי ובין בהליך פלילי בין אם במישרין ובין אם בעקיפין, בשל הפרת התחייבותה דלעיל. החברה תהא אחראית לכל פגיעה, אובדן, נזק לרכוש או לגוף ו של כל אדם (לרבות מי מהבעלים) ו/או צד ג' כלשהו ו/או מי מהמבקרים במקרקעין, שיגרמו תוך כדי ובמהלך ביצוע העבודות כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב ב'. חובת השיפוי כלפי הבעלים תחול במקרה בו תוטל אחריות ו/או הוצאה או תשלום על הבעלים במסגרת צו ו/או החלטה שיפוטית ו/או הליך משפטי כדין ו/או פשרה שתהיה מקובלת על היזם ולא על פי דרישה בעלמא, והכל בכפוף לכך שניתנה ליזם זכות להתגונן.

14. אחריות הבעלים על פי הסכם הקומבינציה שלב ב' תהיה לחוד אך ככל שהפרת הסכם או דחיה בביצוע חיוב מהחייבים החלים על אחד מיחידי הבעלים, תעכב את ביצוע הפרויקט ו/או תמנע או תעכב בפועל את קיום חיובי החברה על פי הסכם הקומבינציה שלב ב' כלפי יחידי הבעלים המקיימים את ההסכם, אזי תהא החברה רשאית לדחות את קיום חיוביה גם כלפי יחידי הבעלים המקיימים את ההסכם, מבלי שליחידי הבעלים המקיימים את ההסכם תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד החברה בעניין זה. החברה תהא זכאית לתבוע פיצוי על נזקים שיגרמו עקב הפרה על ידי מי מיחידי הבעלים וזאת רק מיחיד הבעלים שהפר את הסכם הקומבינציה שלב ב'. יחד עם זאת, במקרה כזה יחיד הבעלים המפר יהיה חייב בפיצוי מלוא הנזק שיגרם לחברה ולא רק בחלק יחסי מהנזק לפי חלקו היחסי של יחיד הבעלים המפר במקרקעין וישפה את החברה בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב ב'.

נספח ג' – סקר שוק למגורים

1. סקר שוק – דירות יוקרה ונופש בעיר טבריה:

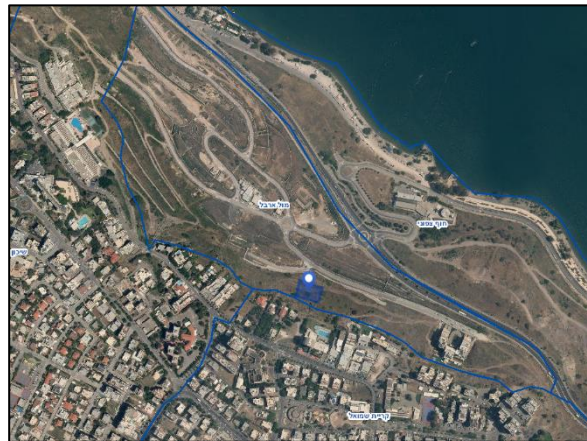
1.1. פרויקט מגורים צופה לכנרת בשכונת מול ארבל

❖ **גוש 15046 (שכונת מול ארבל) חלקה מס' 16 :**

- אודות הפרויקט: פרויקט לבניית בניין מגורים חדש של שני אגפים, הכולל 71 יח"ד, בשטח 10,818.32 מ"ר + 3 קומות חניון תת קרקעי.

- שם היזם – דעת תבונות והשקעות בע"מ. תאריך הפקת היתר – 03/05/2023.

סימון מיקום הפרויקט על תצלום אוויר



סקר שוק לדירות בפרויקט

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	חלק נמכר	תפקוד יחידה	חדרים	שטח נטו	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר נטו	מחיר למ"ר נטו
15046	16	40	25/06/2023	1,880,000	1	דירה בבית קומות	2.5	64	5	12	29,375 ₪	29,375 ₪
		20	13/07/2023	1,500,000	1	דירה בבית קומות	2.5	58	2	12	24,569 ₪	25,862 ₪
		59	04/07/2023	1,545,000	1	דירה בבית קומות	2.5	54	8	12	27,181 ₪	28,611 ₪
		43	29/08/2023	2,050,000	1	דירה בבית קומות	3	61	6	12	33,607 ₪	33,607 ₪
		48	29/08/2023	2,050,000	1	דירה בבית קומות	3	60	6	12	34,167 ₪	34,167 ₪

ממוצע לטיפוס דירה

29,780	30,324	5	59	1,805,000	דירות 2.5 ו-3 חדרים

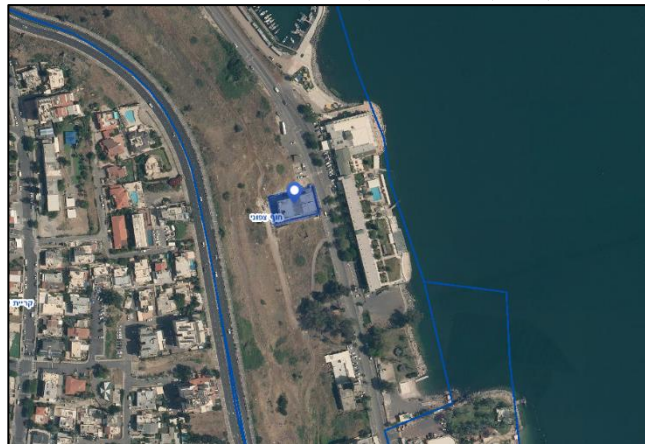
הערה: פרוייקט זה ממוקם במרחק מהים, בשכונת מגורים.

1.2. פרויקט מגורים ומסחר, קו שני לכנרת

❖ גוש 15044 (שכונת חוף צפוני) חלקה מס' 37 :

- אודות הפרויקט : פרויקט להקמת מבנה דירות בעל 26 יח"ד + מסחר + פיתוח שטח.
- בחלק מהמרפסות מתוכננות להיבנות בריכות שחיה.
- שם היזם – מזרחי יצחק.
- תאריך הפקת היתר – 10/08/2022.

סימון מיקום הפרויקט על תצלום אוויר



סקר שוק לדירות בפרויקט

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	חלק נמכר	תפקוד יחידה	חדרים	שטח נטו	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר נטו	מחיר למ"ר נטו
15044	37		03/05/2022	1,350,000	1	דירה בבית קומות	2	55	1	6	24,545	23,896 ₪
			09/12/2022	1,400,000	1	דירה בבית קומות	3	43	1	6	32,558	26,047 ₪

הערה: פרויקט זה מוסתר מאחורי בית מלון גדול.

1.3. פרויקט אגם

❖ **גוש 15027 (שכונת העיר העתיקה)**

❖ **חלקה מס' 1:**

- אודות הפרויקט: פרויקט – AGAM בניין ייחודי המציע חווית מגורים קסומה **על שפת הכנרת** עם נוף פנורמי לים הכולל דירות בוטיק במבחר גדלים הנושקות לעיר העתיקה ולקו המים עם מרפסות שמש מרווחות וחניה פרטית לכול דירה.

מיקום הפרויקט נבחר בקפידה תוך מחשבה לעתיד, הפרויקט מתוכנן על אחת הקרקעות המיוחדות ביותר בארץ כשסמיכות לקו המים מבטיחה את הייחודיות של הפרויקט בהווה ובעתיד – בניין המגורים היחיד על קו החוף.

בשטחים הציבוריים של הפרויקט מתוכננים: בריכת שחיה ענקית (ברכת אינפנינטי), חדר כושר, ספא, בתי קפה ומסעדות שישקיפו לנוף עוצר נשימה לכנרת, לחרמון, להרי הגולן ולאייקון ההיסטורי וסמלה של העיר: חומות העיר העתיקה והמגדל הנטוי.

- שם היזם – יוכלמן גרופ

- תאריך הפקת היתר – 16/05/2023.

הדמיית הפרויקט



סקר שוק לדירות בפרויקט

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	חלק נמכר	תפקוד יחידה	חדרים	שטח נטו	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר נטו	מחיר למ"ר נטו מתואם
15027	1		14/07/2022	471,658	31/10000	דירה בבית קומות	2	41	7	11	11,504 ₪	9,340 ₪
			03/10/2022	900,000	57/10000	דירה בבית קומות	3	70	8	11	12,857 ₪	13,552 ₪
			03/10/2022	900,000	57/10000	דירה בבית קומות	3	70	8	11	12,857 ₪	13,552 ₪
			03/10/2022	900,000	57/10000	דירה בבית קומות	3	70	6	11	12,857 ₪	13,552 ₪
			24/01/2023	833,890	35/10000	דירה בבית קומות	2	55	2	11	15,162 ₪	14,404 ₪
			05/01/2023	855,638	45/10000	דירה בבית קומות	2	57	8	11	15,011 ₪	14,261 ₪
			26/03/2023	748,920	30/10000	דירה בבית קומות	2	47	2	11	15,934 ₪	12,748 ₪

ממוצע לטיפוס דירה

דירת 2 חדרים	727,527	50	5	14,403	12,688
דירת 3 חדרים	900,000	70	7	12,857	13,552

הערה: פרויקט זה הינו פרוייקט בקבוצת רכישה ולכן הוא מהווה דוגמה לשווי יחידת קרקע לדירה.

השווי המוצג בטבלה הינו כולל מע"מ.

2. סקר שוק – דירות יוקרה ונופש בעיר חיפה:

2.1. מלון לאונרדו פלאזה – דוד אלעזר 10-14, חיפה

❖ גוש 10742 (שכונת חוף הכרמל)

❖ חלקה מס' 32:

- בין הר הכרמל לים התיכון ניצב מלון לאונרדו פלאזה חיפה – המלון היחיד בעיר הממוקם על חוף הים. מיקומו המיוחד על הים ומתחם "לאונרדו על הים" אשר ממוקם תחתיו וכולל פעילויות ספורט ואטרקציות, מזמן אליו משפחות הנהנות מחוויית נופש איכותית וייחודית. המבנה מהווה מלון דירות בן 22 קומות מעל מרתפי חניה, מסחר ואחסנה. שם היזם – חוף הכרמל 88 בע"מ. תאריך הפקת היתר – 28/02/1993.

תמונות המבנה



סקר שוק לדירות בפרויקט

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	חלק נמכר	תפקוד יחידה	חדרים	שטח נטו	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר נטו	מחיר למ"ר נטו מתואם
10742	32	225	15/04/2022	1,900,000	1	דירה בבית קומות	3	75	10	10	25,333	27,325
		126	01/12/2022	1,400,000	1	דירה בבית קומות	2.5	65	6	17	21,538	21,538
		415	23/01/2023	1,850,000	1	דירה בבית קומות	2	37	8	20	50,000	40,000
		152	11/05/2023	900,000	1	דירה בבית קומות	1	24	7	14	37,500	30,000
		296	04/04/2023	2,800,000	1	דירה בבית קומות	4	119	12	17	23,529	27,059
		411	24/02/2023	905,000	1	דירה בבית קומות	2	25	8	18	36,200	28,960
		112	02/11/2022	1,180,000	1	דירה בבית קומות	2	37	6	17	31,892	25,514
		385	08/06/2023	1,950,000	0.333	דירה בבית קומות	1	37	6	18	52,703	42,162
		439	28/02/2023	2,450,000	1	דירה בבית קומות	3	60	10	14	40,833	40,833
		139	21/09/2023	1,800,000	1	דירה בבית קומות	3	65	7	12	27,692	27,692
		345	24/10/2023	1,200,180	1	דירה בבית קומות	2	56	15	16	21,432	20,360

ממוצע לטיפוס דירה

36,081	45,101	7	31	1,425,000	דירת חדר אחד
27,274	32,212	9	44	1,307,036	דירת 2 חדרים
31,950	31,286	9	67	2,050,000	דירת 3 חדרים
27,059	23,529	12	119	2,800,000	דירת 4 חדרים

2.2. פרויקט תמ"א 1/38 – חיזוק מבנה מגורים בקו ראשון לים

❖ גוש 10818 (שכונת בת גלים)

❖ חלקה מס' 43:

- אודות הפרויקט: פרויקט לחיזוק מבנה קיים הכולל במצב נכנס 7 יח"ד והוספת 5 יח"ד נוספות עפ"י תמ"א 38, המבנה מצוי בקו ראשון לים, בשכונת בת גלים, בעיר חיפה.
- שם היזם – אבי רחמים ייזום ופרויקטים בע"מ.
- תאריך הפקת היתר – 10/02/2021.

הדמיית הפרויקט



סקר שוק לדירות בפרויקט

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	חלק נמכר	תפקוד יחידה	חדרים	שטח נטו	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר נטו	מחיר למ"ר נטו מתואם
10818	43	13	31/08/2022	4,250,000	1	דירה בבית קומות	4	113	5	6	37,611	43,614
		11	21/08/2022	4,050,000	1	דירה בבית קומות	4	113	4	6	35,841	41,618
		14	24/08/2022	6,735,000	1	דירה בבית קומות	5	143.5	6	6	46,934	56,845

ממוצע לטיפוס דירה

דירת 4 חדרים	4,150,000	113	5	36,726	42,616
דירת פנטהאוז	6,735,000	143.5	6	46,934	56,845

הערה: העסקה של תת חלקה 14 מהווה עסקה לדירת פנטהאוז עם שטח בנוי של 127 מ"ר + גג בשטח של 55 מ"ר, לאחר מתן מקדם אקו' של 0.3 לשטח הגג, התקבל סה"כ שטח אקו' של 143.5 מ"ר.

2.3. פרויקטים חדשים למגורים ברח' רציף אהרון (רוזנפלד)

❖ גוש 10929 (שכונת בת גלים)

❖ חלקה מס' 25:

- אודות הפרויקט: פרויקט להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש עפ"י תמ"א 2/38 – סה"כ 16 יח"ד ושטחי מסחר בקומת הקרקע.
- שם היזם – אביסריס דוד.
- תאריך הפקת היתר – 01/09/2022.

הדמית הפרויקט



❖ חלקה מס' 37:

- אודות הפרויקט: פרויקט להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש עפ"י תמ"א 2/38 – סה"כ 23 יח"ד.
- שם היזם – פרידמן ארבל דורית ואחרים.
- תאריך הפקת היתר – 01/09/2022.

הדמית הפרויקט



❖ חלקה מס' 38 :

- אודות הפרויקט: פרויקט להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש עפ"י תמ"א 2/38 – סה"כ 19 יח"ד.
- שם היזם – ברקאי אלה ואחרים. תאריך הפקת היתר – 01/09/2022.

הדמית הפרויקט



סקר שוק לדירות בפרויקטים הנ"ל

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	חלק נמכר	תפקוד יחידה	חדרים	שטח נטו	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר נטו	מחיר למ"ר נטו מתואם
10929	25	402	01/08/2022	3,600,000	1	דירה בבית קומות	3	71	4	6	50,704	53,903
		4	20/09/2022	4,161,000	1	דירה בבית קומות	4	103	2	6	40,398	44,687
		10	25/10/2022	4,500,000	1	דירה בבית קומות	4	103	4	6	43,689	48,098
		9	07/11/2022	3,850,000	1	דירה בבית קומות	4	91	3	6	42,308	46,538
			09/06/2022	2,740,000	1	דירה בבית קומות	3	71	3	6	38,592	41,320
		6	07/03/2023	3,317,000	1	דירה בבית קומות	4	91	2	6	36,451	40,096

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	חלק נמכר	תפקוד יחידה	חדרים	שטח נטו	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר נטו	מחיר למ"ר נטו מתואם
10929	38	12	31/01/2022	1,600,000	0.5	דירה בבית קומות	3	71	3	5	22,535	24,547
		1	09/03/2023	2,800,000	1	דירה בבית קומות	3	128.6	קרקע	5	21,773	25,039

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	מחיר מוצהר	חלק נמכר	תפקוד יחידה	חדרים	שטח נטו	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר נטו	מחיר למ"ר נטו מתואם
10929	37	7	13/01/2023	1,850,000	1	דירה בבית קומות	2	54	1	6	34,259	32,546

ממוצע לטיפוס דירה

32,546	34,259	1	54	1,850,000	דירות 2 חדרים
39,923	37,277	3	71	2,646,667	דירת 3 חדרים
44,855	40,711	3	97	3,957,000	דירת 4 חדרים
25,039	21,773	קרקע	129	2,800,000	דירת גן

הערה: העסקה של תת חלקה 38/1 מהווה עסקה לדירת גן עם שטח בנוי של 92 מ"ר + גינה בשטח של 122 מ"ר, לאחר מתן מקדם אקו' של 0.3 לשטח גינה, התקבל סה"כ שטח אקו' של 128.6 מ"ר.

3. נתוני היצע:

❖ פרויקט בלו כנרת (משקיף על הכנרת):

- 3 בנייני בוטיק בקומפלקס מגורים סגור ויוקרתי הכולל מיני פנטהאוזים 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים – בגדלים של פעם, עם מרפסות וגינות ענקיות. המתחם הסגור יכלול בריכת שחייה בעיצוב ייחודי ומבנה אין סופי (Infinity Pool) ממנה ניתן להשקיף אל הכנרת, וכן מועדון דיירים.
- היזם: חברת דוידסון.
- טרם התקבל היתר בניה.

הדמית הפרויקט



- מחירי השיווק בפרויקט עומדים על סך של כ-1,500,000 ₪ ליחידות בשטח של כ-45 מ"ר, המגלם שווי של כ-33,000 למ"ר.

נספח 6ג – שומת מקרקעין מקיפה, קרקע ביעוד מלונאות ומסחר
– שלב ב'

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים
■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות ■ שמאות ■ ליווי ופיקוח על פרוייקטים בבנקים

27 באוגוסט 2025

לכבוד
אב- גד כנרת בע"מ (להלן: "החברה")
היצירה 11, רעננה

ג.א.נ.

**הנדון: מכתב הסכמה להכללה בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של אב- גד כנרת בע"מ המיועד
להתפרסם בחודש אוגוסט 2025 (להלן: "התשקיף")**

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, לצרף על דרך ההפניה לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף את שומת המקרקעין המפורטת להלן. בנוסף, אנו נותנים את הסכמתנו לכלול על דרך של הפניה ו/או לצרף את מכתבנו זה לתשקיף. שומת מקרקעין מקיפה, קרקע ביעוד מלונאות ומסחר – שלב ב', גדות הכנרת, דרומית לעיר טבריה, אשר נחתמה ביום 27 באוגוסט 2025, ומועדה הקובע הינו 31 במרץ 2025 ונערכה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 וצורפה כנספח לתשקיף.

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

יוסי דהאן, שמאי וכלכלן

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרויקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים
■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות
בס"ד

27 באוגוסט 2025

מס' עבודה 50121-25-א

שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 31/03/2025)

קרקע ביעוד מלונאות ומסחר – שלב ב'

חלקות 421,423,425,426 בגוש 15346

מגרשים 1004-1006 עפ"י תב"ע 207-1242502

מגרשים 422,425,426 עפ"י תב"ע ג/11254

גדות הכנרת, דרומית לעיר טבריה



■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

לכבוד,

חברת אבגד כנרת בע"מ

חברת אב-גד החזקות בע"מ

א.ג.ג.

הנדון: חוות דעת בשמאות מקרקעין – בטוחה לאשראי תקן 17.1.

הערכת נכס דלא-ניידי

אומדן שווי זכות בעלות נכון ליום 31/03/2025

אני הח"מ נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס נשוא חוות הדעת, וזאת כפי שיתואר להלן:

נערך ביקור פיזי בנכס בתאריך 30.03.2025 ע"י הח"מ, נערכה סריקה כללית, נערכו מדידות פיזיות וגרפיות, נבדק תיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ובניה "טבריה", נערכו בירורים תכנוניים באתרים הרלוונטיים, נערכו בדיקות שווי שוק לדירות מגורים דומות בסביבה, ולהלן חוות דעתי המקצועית בנדון:

1. מטרת חוות הדעת

אומדן שווי שוק בהתאם לחוות דעת זו, אמור לבטא את התמורה הסבירה במקרה של מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב, וללא שעבוד.

חוות הדעת זו נערכה בהתאם לכללי תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית, בדבר גילוי מינימאלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הכללה בדו"חות הכספיים:

מוסכם על ידינו כי חוות הדעת תצורף לדו"חות הכספיים של חברת אב גד כנרת בע"מ ח.פ. 516741220 (להלן: "החברה") המפורסמים לציבור.

חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13),

ולצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

התחייבות לשיפוי:

החברה התבקשה לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי המצוי בידה שבכוחו להשפיע על שווי של הנכס. ניתן כתב התחייבות לשיפוי יוסי דהאן - שמאות מקרקעין (להלן: "יוסי דהאן") בגין חוות דעת זו.

בכתב השיפוי מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את יוסי דהאן בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדו בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד.

יחסי תלות:

הננו להצהיר כי אין לנו כל עניין בנכס הנדון בחוות דעת זו, כי לא קיימים בינינו לבין החברה כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

הסתמכות על מומחים ויועצים:

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על מידע

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

שנמסר ע"י הנהלת החברה.

2. המועד הקובע:

התאריך הקובע לשומה זו הינו 31/03/2025.

3. עורך חוות הדעת:

יוסי דהאן

רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2018 (רישיון מס' 4136485).

בוגר החוג לכלכלה וניהול B.A במכללה האקדמית ספיר.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

בעל משרד לשמאות מקרקעין.

הריני להצהיר כי הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון.

4. מזמין חוות הדעת:

מזמין השומה : חברת אב-גד כנרת בע"מ. ח.פ. 516741220.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך בתאריך 30/03/2025 ע"י הח"מ וללא נציג מטעם בעלי הקרקע.

6. פרטי הנכס:

15346				גוש :
426	425	423	421	חלקות :
9,918	13,385	8,851	13,076	שטח רשום במ"ר :
דרומית לעיר טבריה לאורך הגדה המערבית של הכנרת.				כתובת :
בעלות.				זכות במקרקעין :
קרקע ריקה ופנויה ביעוד מלונאות ומסחר בהתאם לתב"ע ג/11254 ותב"ע 207-1242502.				מהות הנכס :
נסח רישום, פורטל גאוגרפי לאומי, תב"ע.				זיהוי הנכס :

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

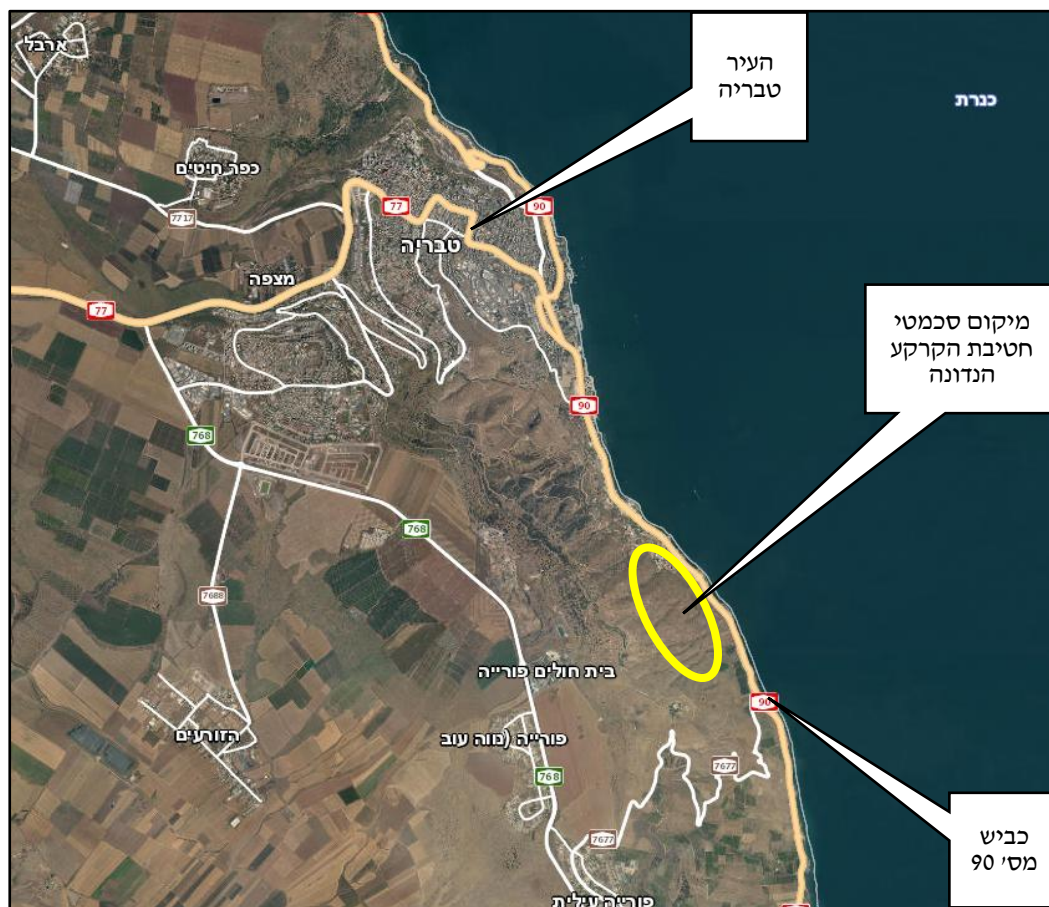
7. תיאור הסביבה והנכס:

7.1 תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע הממוקמת דרומית לעיר טבריה, לאורך הגדה המערבית של הכנרת, בתחומי המועצה האזורית עמק הירדן. הכנרת היא ימה בצפון מזרח הארץ ואגם המים המתוקים בגדול בישראל הנמצא במרכז בקע הירדן בחלקו הצפוני של השבר הסורי אפריקאי. שטח פני הכנרת כ-168 קמ"ר והעומק המירבי כ-44 מ'. בכנרת קיימים עשרות חופי רחצה מוסדרים ושביל סובב כינרת באורך של כ-30 ק"מ. כאמור, צפונית לחטיבת הקרקע במרחק של כ-4 ק"מ, ממוקמת העיר טבריה אשר מתגוררים בה כ-52,000 תושבים. העיר נחשבת לעיר תיירותית מובילה ומושכת אליה מגוון רחב של תיירות פנים וחוץ.

חטיבת הקרקע ממוקמת מערבית לכביש מס' 90 המהווה את כביש האורך המזרחי של ישראל והאורך ביותר, תחילתו במעבר טאבה שבדרום וסיומו במטולה שבצפון. הקרקע אינה מפותחת.

להלן צילום אווירי של חטיבת הקרקע והסביבה מתוך מערכת GOVMAP:

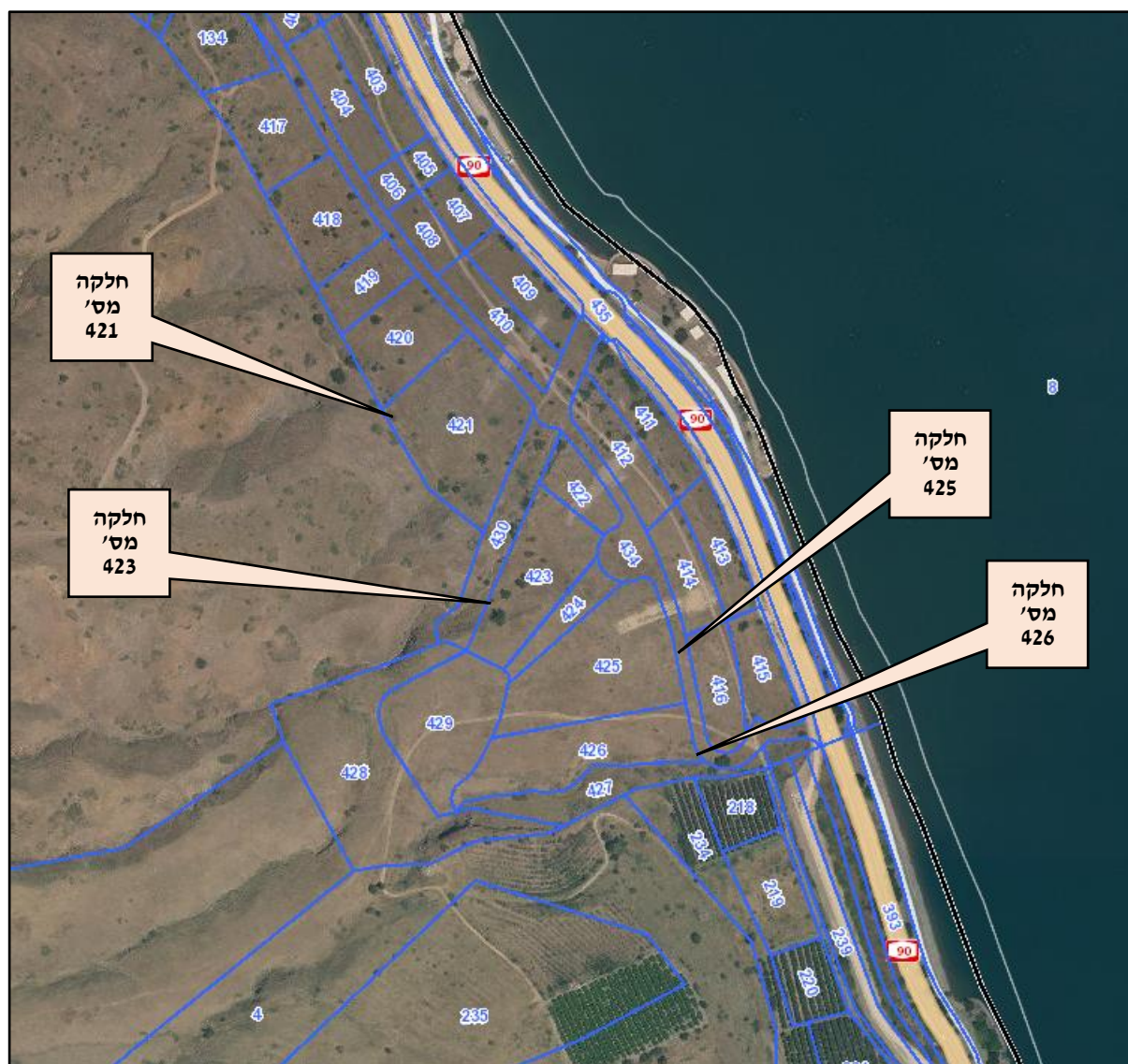


■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים
■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

7.2 תיאור הנכס:

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע, המיועדת להקמת פרויקט נופש ותיירות (עפ"י תכנית ג/11254 ועפ"י תכנית 1242502-207), הכוללת את חלקות מס' 421, 423, 425, 426 בגוש 15346, הממוקמת לאורך הגדה המערבית של הכנרת, דרומית לעיר טבריה. שטחם הכולל של החלקות הינו כ-45.2 דונם מתוך סך הפרויקט שכולל כ-250 דונם. הגישה לחטיבת הקרקע הינה דרך כביש מס' 90 שממזרח.

להלן איתור הנכס הנדון ע"ג מפת גושים חלקות מתוך מערכת GOVMAP:



■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים
■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שרותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

להלן תמונות מייצגות:



■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שרותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות



7.3 תיאור הפרויקט המוצע:

בתאריך 10/01/2023 התקשרה חברת אב-גד כנרת עם בעלי זכויות במקרקעין בהסכם קומבינציה להקמת פרויקט "עיר כנרת".

הפרויקט משתרע על שטח קרקע של כ-250 דונם מצידו המערבי של כביש מס' 90, דרומית לעיר טבריה.

הפרויקט עתיד לעבוד שבעה ימים בשבוע, ע"פ הערכת החברה היקף המבקרים, עם השלמת כלל הפרויקט, יעמוד על כ-7,000 מבקרים בממוצע ליום.

הפרויקט מתוכנן להבנות כדלקמן:

שלב א' – חלק מזרחי הכולל, בין היתר: שטחי מסחר, אמפיתיאטרון לכ-4,000 איש, מרכז כנסים, 21,000 שטחי מסחר, כ-190 חדרי מלון, כ-1,350 מקומות חניה ועוד. בנוסף, יבנו באופן חלקי שלד לבתי מלון שיקומו בשלב ב'.

שלב זה עתיד להבנות בחלוקה לשלושה תתי שלבים.

הערה – שלב א' אינו נכלל בנשוא הערכה.

שלב ב' (הנכס הנדון) – בשלב זה ייבנו כ-400 יח"ד למגורים, והשלמת בניית שני בתי מלון שיכילו סה"כ 810 חדרים ב-4 מלונות.

שלב ג' – מכירת קרקע לבניית מלונות שיכילו סך כולל של 810 חדרים

הדמית הפרויקט

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שרותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות



7.4 הסביבה העסקית:

טבריה היא אחת הערים התיירותיות המובילות בישראל, הממוקמת על שפת הכנרת. העיר מהווה מוקד משיכה לתיירים מהארץ ומהעולם בשל האטרקציות הרבות שבה, הכוללות אתרי מורשת, אתרים קדושים ליהדות ולנצרות, חופי הכנרת, מסעדות מקומיות ועוד. ענף בתי המלון בטבריה נדבך מוביל בתחום התיירות בישראל, בין היתר בשל מיקומה האסטרטגי על שפת הכנרת ומשמעותה הדתית, ההיסטורית והתרבותית. בעיר פועלים עשרות מלונות, החל מרשתות בינלאומיות ומלונות יוקרה ועד מלונות בוטיק וצימרים.

בתי מלון בעיר טבריה

המלון הסקוטי, לאונרדו קלאב, גלי כנרת, יו בוטיק, סופיה כנרת ועוד.

בתי מלון/יחידות אירוח בסביבת העיר

סטאי כנרת, חוף גיא, מלון גומא, כפר הנופש גינוסר ועוד.

מסחר

בעיר טבריה ובסביבתה קיימים מס' מרכזים מסחריים, כדלקמן:

- מרכז מסחרי "ביג טבריה" הממוקם בכתובת המברג 1, בשטח בנוי של כ-10,900 מ"ר והמכיל 650 מקומות חניה.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

- מרכז מסחרי "ביג פאשן דנילוף" הממוקם בכתובת יהודה הלוי 1, בשטח בנוי של כ-13,800 מ"ר והמכיל 600 מקומות חניה.
- צפונית לנכס הנדון, בצומת מגדל, ממוקם מרכז מסחרי הידוע בשם "חוף מגדל" הבנוי בשטח של 5,000 מ"ר.
- דרומית לנכס הנדון, בצומת צמח, ממוקם מרכז מסחרי הידוע בשם "MALL כנרת" הבנוי בשטח של 9,600 מ"ר.

8. המצב התכנוני:

תכנית בניין עיר¹

מבירורים² תכנוניים אשר נערכו, על החלקה חלות בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

8.1 תכנית ג/11254

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5384 מיום 29/03/2005.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד **אזור אכסון א', מגרשים מס' 511,512**.

מטרות התכנית

1. הקמת אזור אכסון א' עפ"י תמ"א 13.
2. קביעת הוראות בניה.
3. קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע.
4. ביטול חלוקה קיימת, איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הבעלויות על הקרקע, ללא הסכמת בעלים.

תכליות ושימושים – אכסון א'

¹ זכויות הבניה בפרק המצב התכנוני הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בנין עיר במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה, למען הסר ספק יובהר כי, רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

² מידע מיוחס לשומה זו בלבד ואין למידע זה תוקף. למידע תקף יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה לקבל פלט מידע חתום בלבד.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

מלונאות אינטנסיבית ואקסטנסיבית, מרכזי נופש ובידור, שטחים פתוחים וחניה.

מגרשים 511-518 ישמשו למלונאות אינטנסיבית ואקסטנסיבית:

בתי מלון, בתי הבראה, אכסניות, כפרי נופש, ושירותי אכסון לסוגיהם, כהגדרתם עפ"י תקני משרד התיירות, וכל הקשור להפעלתם.

במגרש מס' 514 לא יוקמו חדרי אירוח אך יוקמו מרחצאות לשימוש הנופשים.

חניה

חניה, חניה תפעולית, חניה מקורה, רמפת פריקה.

בכל אחד ממגרש אכסון א' יבנו שטחי חניה עבור שטחי הבניה בתחום המגרש.

הוראות הבניה

מס מיטות	גובה בניה מקס'		אחוזי בניה מקסימלי					קווי בניין			גודל מגרש מיני' (במ"ר)	מס' מגרש	האזור (שימוש עיקרי)	
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			מלונאות	אכסון א'
156	13	4	140	60	65 (1)	75	140	0	6	0	1,000	511		
245			140	60		75	140	0	6	0	1,000	512		

(1) שטחי השירות כוללים 30% עבור חניה מקורה

לחלן איתור הנכס הנדון ע"ג "מצב מוצע" לתכנית



■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

עתיקות

השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות.

תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו יהיה אישור תכניות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י מהנדס הועדה המקומית.
במידה ובעלי הקרקע יתבקשו לבצע על חשבונם עבודות הפיתוח בשטחי הציבור, יהיו רשאים לקזז את הוצאותיהם כנגד היטלים ו/או אגרות החלים עליהם מתוקף החוק.
כל זאת במסגרת הסכם שיחתם עם העירייה.

שלביות ביצוע

התכנית תבוצע בשלבים. כל שלב שיבנה ייהרס כיחידה מושלמת מבחינת תפקוד, עיצוב וגימור ובלתי מותנה בשלבים הבאים, לשביעות רצון מהנדס העיר.

8.2 תכנית 207-1242502 – שינוי לתכנית מס' ג/11254

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12556 מיום 17/07/2024.

התכנית מסווגת חלק מהנכס הנדון ביעוד **מלונאות (מגרשים 1006+1004) וחלק ביעוד מסחר ותיירות (מגרש 1005).**

מטרת התכנית

שינויים נקודתיים בסמכות מקומית לתכנית ג/11254, כולל הצרחה וניוד זכויות.

עיקרי הוראות התכנית

- הצרחה וניוד זכויות בין מגרשים באותו שימוש מבלי לשנות את סך הבניה הכולל המותר לבניה בכל שימוש.
- שינוי קווי בנין.
- הקטנת גודל מגרש מינימלי.
- איחוד וחלוקה.

יעודי קרקע ושימושים

מלונאות (אכסון מלונאי)

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

שימושים

מגרשים 1004-1006 ישמשו למלונאות אינטנסיבית ואקסטנסיבית :
בתי מלון, בתי הבראה, אכסניות ושירותי אכסון לסוגיהם כהגדרתם עפ"י תקני משרד התיירות וכל הקשור להפעלתם.
כמו כן, תותר לכל המגרשים חניה פרטית וכן חצרות משק הכל ע"פ הנדרש ע"י הרשויות במיקום שיאושר ע"פ תכנית הבינוי.

בינוי ו/או פיתוח

בחניה הציבורית יתאפשר מעבר הולכי רגל דרך כיכרות במגרשים לחופי הכנרת בגשרים כאמור בסעיף 3.1.6 לתכנית ג/11254.

מסחר ותיירות

שימושים

מגרשים 1002, 1003 ו-1005 ישמשו למרכז נופש ובידור אשר יכלול מבנים לשירותי מסחר קמעונאי, שירותים אישיים בעלי אופי תיירותי ושירותי בידור כגון : מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות ובתי שעשועים, בתי קולנוע, גלריות, אולפנים לאומנויות.

בינוי ו/או פיתוח

בחניה הציבורית יתאפשר מעבר הולכי רגל דרך כיכרות במגרשים לחופי הכנרת בגשרים כאמור בסעיף 3.1.6 לתכנית ג/11254.

הוראות הבניה

מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תא שטח	גודל מגרש (במ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מס' יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין		
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת הכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
מלונאות (אכסון)	1004	2,629	1,971.75	920.15	(4)	(5) 13	4	2	(6) 0	(6) 0	(6) 0	
	1006	8,837	2,717.7	1,268.2								
	1005	10,426.65	8,341.32	6,256								

מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	תא שטח	מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מלונאות (אכסון מלונאי)	1004	432 (7)
	1006	585 (7)
מסחר ותיירות	1005	

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ ייצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

הערות לטבלאות

- (1) 10% משטחים אלה מיועדים לשימוש מסחרי נלווה בנוסף ל-4% המותרים לפי קריטריונים של משרד התיירות, בכפוף לאישור משרד התיירות למתן היתר בניה.
- (2) 10% משטחים אלה מיועדים לשימוש מסחרי נלווה בנוסף ל-4% המותרים לפי קריטריונים של משרד התיירות, בכפוף לאישור משרד התיירות למתן היתר בניה.
- (3) חניה - 200% ע"פ תכנית החניונים העירונית ג/11764.
- (4) לפי סעיף 3.2 לתכנית ג/11254 : התכנית כוללת סה"כ 366 מיטות.
- (5) גובה בניה מקסי' עפ"י הנחיות תמ"א 13 : הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני הקרקע הסופיים הגבוה ביותר שליד הבניין.
- (6) קו בניין מתחת לכניסה הקובעת 0.
- (7) שטחי המרפסות כוללים מרפסת זיז ולא כוללים מרפסות גג.

הוראות נוספות

תנאי להקמה

במידה ובעלי הקרקע יתבקשו לבצע על חשבונם עבודות הפיתוח בשטחי הציבור, יהיו רשאים לקזז את הוצאותיהם כנגד היטלים ו/או אגרות החלים עליהם מתוקף החוק. כל זאת במסגרת הסכם שיחתם עם העירייה.

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאי להוצאות היתרי בניה יהיה הכנת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית.

עתיקות

השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות.

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם להוראות תקנות התו"ב או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. התנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה לשטח נלווה למסחר (10% בתוספת 4% מותרים לפי קריטריונים של משרד התיירות) יהיה אישור משרד התיירות.
2. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית יהיה אישור תכניות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י מהנדס הועדה המקומית.
3. במידה ובעלי הקרקע יתבקשו לבצע על חשבונם עבודות הפיתוח בשטח הציבור, יהיו רשאים לקזז את הוצאותיהם כנגד היטלים ו/או אגרות החלים עליהם מתוקף החוק. כל זאת במסגרת הסכם שיחתם עם העירייה.
4. היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

הוצאות הכנת תכנית

הוצאות הכנת תכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולו על בעלי הקרקע.

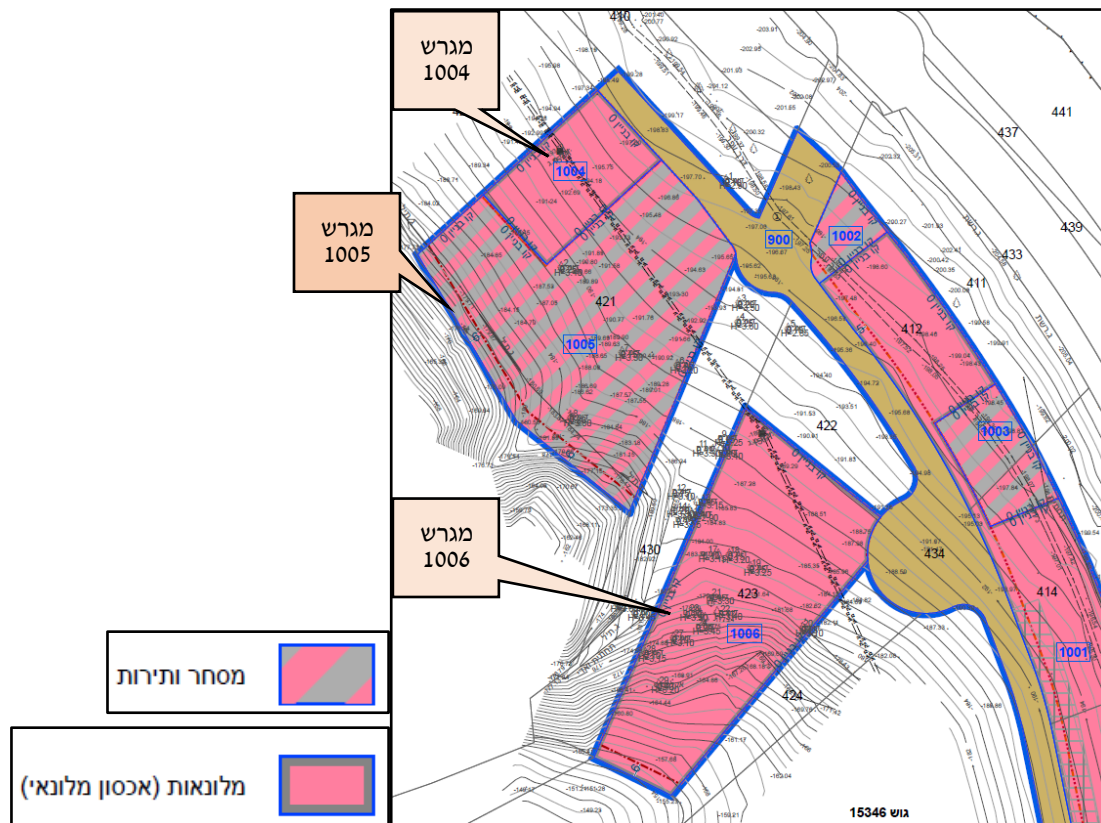
■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שרותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

ביצוע התכנית

שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בשלבים. כל שלב שיבנה יבנה כיחידה מושלמת מבחינת תפקוד, עיצוב וגיוס, ובלתי מותנה בשלבים הבאים, לשבירות רצון מהנדס העיר.

להלן איתור הנכס הנדון ע"ג "מצב מוצע" לתכנית



8.3 תכנית 1257138-207 – שינוי לתכנית מס' ג/11254 – לידיעה בלבד

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מישיבה מס' 2025001 מיום 01/01/2025, הוחלט על הפקדת התכנית בתנאים.

חלקה 421 מסווגת ביעוד **מלונאות (מגרש 2007)** וביעוד **מגורים ד' (מגרש 2006)**.
חלק מחלקה 423 מסווגת ביעוד **מלונאות (מגרש 2005)** וחלקה האחר של חלקה 423 ביעוד **מגורים ד' (מגרש 2002)**.
חלק מחלקות 425 ו-426 מסווגות ביעוד **מלונאות (מגרשים 2003 ו-2004)** וחלקם האחר של החלקות ביעוד **מגורים ד' (מגרש 2001)**.

מטרת התכנית

הקמת פרויקט משולב תיירות, מגורים ומסחר.

עיקרי הוראות התכנית

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

1. שינוי יעוד מאכסון א' (בתאי שטח בהם לא הוגדרו יח' אכסון מלונאי ובהם מסחר בלבד) ליעוד מגורים ד'.
2. קביעת צרכי ציבור הדרושים לשכונת המגורים המוצעת.
3. הגדלת היקף יח' האכסון ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי).
4. קביעת הוראות וזכויות בניה.
5. הארכת תוואי דרך לצורך מתן גישה לכל תאי שטח לרבות זיקת מעבר לרכב בתאי שטח 2002 ו-2008.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ומתן הנחיות להעתקת קו חשמל קיים.
7. קביעת הוראות לפיתוח נופי.
8. איחוד וחלוקה.
9. שינוי קווי בניין.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'

שימושים

- א. מגורים, בריכות שחיה, בריכות שחיה מיוחדות ומחסנים.
- ב. משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע.
- ג. יותרו שימושים משותפים לכלל דיירי הבניין כגון: שירותים רפואיים, חדר כושר, חדר כביסה, ג'ימבורי, בריכת שחיה, מלתחות, אולמי כינוס לאירועים משפחתיים/ משותפים לדיירי הבניין, מזנון/חנות וכדומה.
- ד. שירותי ציבור לשירות דיירי השכונה ובניהם שירותי חינוך וקהילה, שירותי דת, מתקני בריאות וספורט לרבות בריכות שחיה.
- ה. יותרו שימושי מסחר כגון: מסחר שכונתי, מסחר קמעונאי, משרדים ושירותים לקהילה.
- ו. מעבר הולכי רגל לגישה לשטחי ציבור, שטחי מסחר ושירותים.
- ז. חניה.
- ח. בתא שטח 2002 תותר זיקת מעבר תת קרקעי לרכב לתא שטח 2001 ו-2021.
- ט. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.

הוראות

תנאים בהליך הרישוי – מימוש מלוא זכויות הבניה עבור השימושים המשותפים הינם לשיקול דעת מבקשי היתר הבניה.

מלונאות

שימושים

הקמת מתקן לאכסון מלונאי לסוגיו וכל שימוש נלווה נוסף בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

מס' יח' האכסון אינו מחייב והמס' המדויק יקבע בשלב היתר הבניה בהתאם לרמת סיווג המלון ובכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.

הוראות

תנאים למתן היתרי אכלוס – העתקת קו חשמל מתח גובה בתיאום עם חברת חשמל.

הוראות הבניה

מס' יח' - לשטח העיקרי	קו בנין				מספר קומות		מס' יח' ד'	שטח סה"כ בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (במ"ר)		בניין/מקום	תא שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
										שירות	שירות	עיקרי	גודל מגרש מזרחי				
5,200	0	0	0	0	3	(2)	260	(1) 26,000	200%	7,800	18,200	2,500	8,581.46		2001		מגורים ד'
								400			(3) 400			שימושים משותפים	2001		מגורים ד'
								170			170				2001	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2,000	0	0	0	0	3	(2)	100	(1) 9,700	200%	2,700	7,000	2,500	3,837.21		2002		מגורים ד'
2,800	0	0	0	0	3	7	140	(1) 13,650	200%	3,850	9,800	2,500	5,317.11		2006		מגורים ד'
								250			250 (3)			שימושים משותפים	2006		מגורים ד'
								80			80				2006	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2,000	0	0	0	0	3	7	(4) 200	(1) 18,000	200%	2,700	15,300	2,500	8,369.78		2003		מלונאות (אכסון מלונאי)
2,000	0	0	0	0	3	7	(4) 200	(1) 18,000	200%	2,700	15,300	2,500	6,315.16		2004		מלונאות (אכסון מלונאי)
1,400	0	0	0	0	3	6	(4) 140	(1) 18,400	200%	2,740	15,660	2,500	8,019.03		2005		מלונאות (אכסון מלונאי)
2,100	0	0	0	0	3	6	(4) 210	(1) 19,850	200%	2,885	16,965	2,500	7,739.84		2007		מלונאות (אכסון מלונאי)

הוראות לטבלה

- מס' הקומות המקסי' ימדד מפני הקרקע המתוכננים הגבוהים ביותר.
- בתאי שטח 2003 ו-2004, מס' הקומות המקסי' ימדד בכל נקודה מפני הקרקע המתוכננת הגבוהה ביותר בצמוד לבניין לפי 13 מ' למבנה (4 קומות בכל מקום).
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- בסמכותה של הועדה המקומית לנייד זכויות בניה/יח"ד או יח"א בין תאי השטח באותו יעוד.
- בכל תאי השטח, בנוסף למס' קומות המפורט בטבלה, תותר קומה טכנית מעל הקומה העליונה עבור חדרי מדרגות, מעלית, מאגר מים, חדרי חשמל, חדר אוורור, מתקנים הנדסיים וכו'.
- תשמר חזית חמישית פנויה ככל הניתן. לא תותר הצבת קולטי שמש על הגג.
- מס' יח"ד/יח"א ייקבע בעת הליכי הרישוי ותתאפשר תוספת של 5% למס' המפורט בטבלת הזכויות.
- שטח דירה ממוצעת 70 מ"ר.

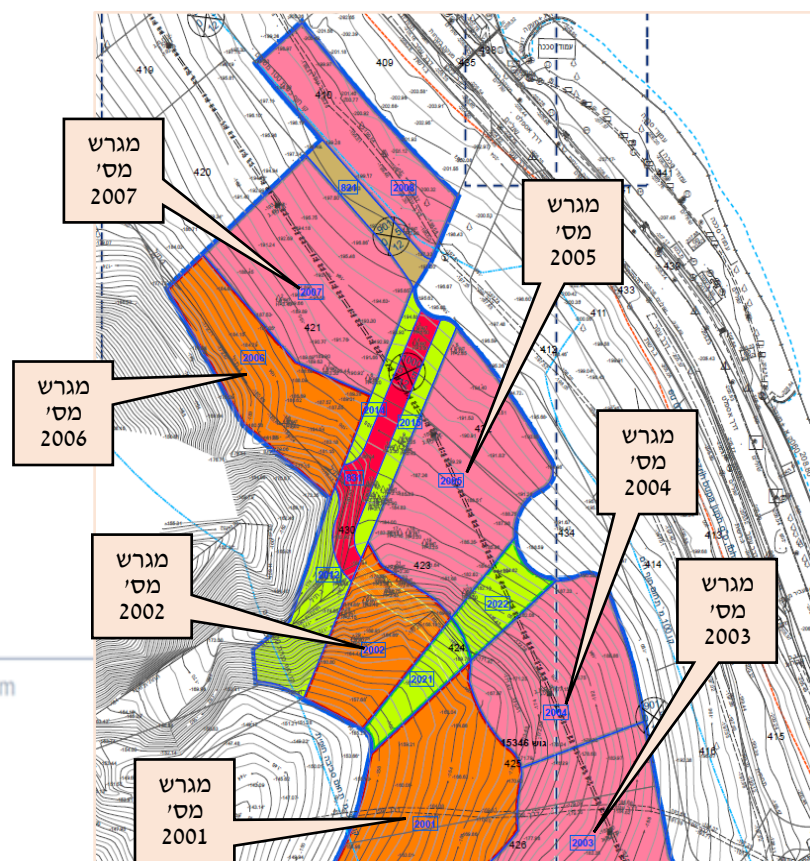
■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

- ט. מרפסות – לצורך הדירוג, יוכרו כשטחי מרפסות גם אזורים שמהווים גג ומעליהם מרפסות זיז ובלבד שהמרפסות יהיו לאורך כל החזית של הדירה.
- י. במגרשי המלונאות תותר קומת ביניים בקומת הלובי.

הערות לטבלה

1. + 200% שטחי שירות תת קרקעיים.
2. 3 מקבצים בני 5 קומות מקסימום כל אחד מפני המפלס המתוכנן הגבוה ביותר.
3. שימושים משותפים כגון: שירותים רפואיים, חדר כושר, חדר כביסה, ג'ימבורי, בריכת שחייה, מלתחות, אולמי כינוס לאירועים משפחתיים/משותפים לדיירי הבניין, מזנון/חנות וכו'.
4. יחידות אירוח.
5. עבור מעברים מקורים.

להלן איתור הנכס הנדון ע"ג "מצב מוצע" לתכנית





■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים
■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

9. סוגיות רלוונטיות לנתוני קרקע:

■ עתיקות-

בהתאם לבדיקה ראשונית באתר רשות העתיקות נמצא כי החלקות מושא חוות הדעת **נכללות** בתחום אתר עתיקות.

חוות הדעת נערכה תחת ההנחה שאין בנושא זה מכדי לפגוע ביכולת מימוש הבניה וכן אינה מתקצבת כל עלות ו/או דחייה בהקשר עם נושא זה. במידה וימצאו עתיקות, יש לבחון היקפם והשפעתם על תקציב והיתכנות הבניה.

■ זיהום קרקע/איכות הסביבה-

מבדיקה באתר האינטרנט של המשרד לאיכות הסביבה, נמצא כי החלקה לא נכללת ברשימת האתרים החשודים בזיהומי קרקע ממקורות תעשייתיים.

יחד עם זאת, טרם קבלת סקר קרקע לא ניתן לשלול בוודאות אי הימצאותם של גורמים מזהמים ובהתאמה לא ניתן לאמוד את העלויות שעשויות לחול ככל שיהיו.

בהתאם לכך, חוות הדעת נערכה תחת ההנחה שאין בנושא זה מכדי לפגוע ביכולת מימוש הבניה וכן אינה מתקצבת כל עלות ו/או דחייה בהקשר עם נושא זה.

10. רישוי:

הקרקע ריקה ופנויה.

11. תיאור המצב המשפטי:

11.1 נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באתר משרד המשפטים בתאריך 26/03/2025, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

חלקה 421

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	בעלויות	
			שם הבעלים	החלק בנכס
13,076	421	15346	זוהר עובד חברה לבנין (1998) בע"מ	1111/13076
			לס-אולס אינטל אינווסטמנטס (אינק) (חברה זרה)	1109/13076
			בתי אבות נאות אבי בע"מ	258453/20431250
			י.ז.ב. השקעות בע"מ	1292187/20431250
			אליפלד השקעות בע"מ	516867/10215625
			ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ	657813/20431250
			אל ים כנרת בע"מ	187941/20431250
			זוהר עובד - יזמות, בנין ופתוח בע"מ	234936/10215625
			בתי אבות נאות אבי בע"מ	1385043/32690000
			י.ז.ב. השקעות בע"מ	6924797/32690000
			אליפלד אחזקות בע"מ	2769877/16345000
			ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ	3525203/32690000
			אל ים כנרת בע"מ	1007171/32690000
			זוהר עובד - יזמות, בנין ופתוח בע"מ	157377/2043125

משכנתאות

- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/422-426, 15346/429, 15346/429. על הבעלות של ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ.
- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש זוהר עובד - יזמות, בנין פתוח בע"מ ואל ים כנרת בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/422-426, 15346/429, 15346/429. על הבעלות של זוהר עובד - יזמות, בנין ופתוח בע"מ.
- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ע"ש י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ; אלדי פאי טי.אל.וי בע"מ; זיאמה נכסים בע"מ. מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/422-426, 15346/429, 15346/429. על הבעלות של בתי אבות נאות אבי בע"מ; י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ.
- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429, 15346/429. על הבעלות של ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ.
- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש זוהר עובד - יזמות, בנין פתוח בע"מ ואל ים כנרת בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429, 15346/429. על הבעלות של זוהר עובד - יזמות, בנין ופתוח בע"מ.
- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ע"ש י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ; אלדי פאי טי.אל.וי בע"מ; זיאמה נכסים בע"מ. מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
על הבעלות של בתי אבות נאות אבי בע"מ; י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ.

הערה

בתאריך 02/12/2012 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות בהתאם לילקוט פרסומים מס' 4539 מיום 03/07/1997.

חלקה 423

בעלויות		שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
החלק בנכס	שם הבעלים	8,851	423	15346
751/8851	זוהר עובד חברה לבנין (1998) בע"מ			
752/8851	לס-אולס אינטל אינווסטמנטס (אינק) (חברה זרה)			
11193003/885100000	בתי אבות נאות אבי בע"מ			
55961637/885100000	י.ז.ב. השקעות בע"מ			
22384317/442550000	אליפלד אחזקות בע"מ			
170589/5300000	ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ			
8139291/885100000	אל ים כנרת בע"מ			
1271817/55318750	זוהר עובד - יזמות, בנין ופתוח בע"מ			
37502193/885100000	בתי אבות נאות אבי בע"מ			
187499647/885100000	י.ז.ב. השקעות בע"מ			
74998727/442550000	אליפלד אחזקות בע"מ			
571559/5300000	ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ			
27270721/885100000	אל ים כנרת בע"מ			
4261227/55318750	זוהר עובד - יזמות, בנין ופתוח בע"מ			

משכנתאות

- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
על הבעלות של ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ.
- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש זוהר עובד- יזמות, בנין פתוח בע"מ ואל ים כנרת בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
על הבעלות של זוהר עובד- יזמות, בנין ופתוח בע"מ.
- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ע"ש י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ; אלדי פאי טי.אל.וי בע"מ; זיאמה נכסים בע"מ. מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
על הבעלות של בתי אבות נאות אבי בע"מ; י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ.
- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש ג.מ.א. פרוייקטים בנדל"ן 2014 בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ ייצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.

על הבעלות של ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ.

- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש זוהר עובד- יזמות, בנין פתוח בע"מ ואל ים כנרת בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.

הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.

על הבעלות של זוהר עובד- יזמות, בנין פתוח בע"מ.

- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ע"ש י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ; אלדי פאי טי.אל.וי בע"מ; זיאמה נכסים בע"מ. מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.

הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.

על הבעלות של בתי אבות נאות אבי בע"מ; י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ.

הערה

- בתאריך 02/12/2012 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות בהתאם לילקוט פרסומים מס' 4539 מיום 03/07/1997.

חלקה 425

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלויות
			שם הבעלים
15346	425	13,385	זוהר עובד חברה לבנין (1998) בע"מ
			לס-אולס אינטל אינווסטמנטס (אינק) (חברה זרה)
			בתי אבות נאות אבי בע"מ
			י.ז.ב. השקעות בע"מ
			אליפלד אחזקות בע"מ
			ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ
			אל ים כנרת בע"מ
			זוהר עובד - יזמות, בנין פתוח בע"מ
			בתי אבות נאות אבי בע"מ
			י.ז.ב. השקעות בע"מ
			אליפלד אחזקות בע"מ
			ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ
			אל ים כנרת בע"מ
			זוהר עובד - יזמות, בנין פתוח בע"מ

משכנתאות

- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
- הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
- על הבעלות של ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש זוהר עובד- יזמות, בנין פתוח בע"מ ואל ים כנרת בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429, על הבעלות של זוהר עובד- יזמות, בנין פתוח בע"מ.
- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ע"ש י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ; אלדי פאי טי.אל.וי בע"מ; זיאמה נכסים בע"מ. מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429, על הבעלות של בתי אבות נאות אבי בע"מ; י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ.
- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש ג.מ.א פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429, על הבעלות של ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ.
- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש זוהר עובד- יזמות, בנין פתוח בע"מ ואל ים כנרת בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429, על הבעלות של זוהר עובד- יזמות, בנין פתוח בע"מ.
- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ע"ש י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ; אלדי פאי טי.אל.וי בע"מ; זיאמה נכסים בע"מ. מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429, על הבעלות של בתי אבות נאות אבי בע"מ; י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ.

הערה

- בתאריך 02/12/2012 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות בהתאם לילקוט פרסומים מס' 4539 מיום 03/07/1997.

חלקה 426

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלויות	
			שם הבעלים	החלק בנכס
15346	426	9,918	זוהר עובד חברה לבנין (1998) בע"מ	843/9918
			לס-אולס אינטל אינווסטמנטס (אינק) (חברה זרה)	842/9918
			בתי אבות נאות אבי בע"מ	1393879/110200000
			י.ז.ב. השקעות בע"מ	20906923/330600000
			אליפלד אחזקות בע"מ	288367/5700000
			ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ	10643077/330600000
			אל ים כנרת בע"מ	3040789/330600000
			זוהר עובד - יזמות, בנין ופתוח בע"מ	158381/6887500
			בתי אבות נאות אבי בע"מ	700253/16530000
			י.ז.ב. השקעות בע"מ	10503161/49590000
			אליפלד אחזקות בע"מ	144869/855000
			ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ	5346839/49590000
			אל ים כנרת בע"מ	1527623/49590000
			זוהר עובד - יזמות, בנין ופתוח בע"מ	79567/1033125

משכנתאות

- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
על הבעלות של ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ.
- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש זוהר עובד- יזמות, בנין פתוח בע"מ ואל ים כנרת בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
על הבעלות של זוהר עובד- יזמות, בנין ופתוח בע"מ.
- בתאריך 06/03/2023 נרשמה משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ע"ש י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ; אלדי פאי טי.אל.וי בע"מ; זיאמה נכסים בע"מ.
מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
על הבעלות של בתי אבות נאות אבי בע"מ; י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ.
- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
על הבעלות של ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ.
- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת גמלא – הראל נדל"ן למגורים בע"מ, ע"ש זוהר עובד- יזמות, בנין פתוח בע"מ ואל ים כנרת בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.
הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
על הבעלות של זוהר עובד- יזמות, בנין ופתוח בע"מ.
- בתאריך 03/04/2023 נרשמה משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ע"ש י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ; אלדי פאי טי.אל.וי בע"מ; זיאמה נכסים בע"מ.
מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ ייצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

הערות: יחד עם גו"ח 15346/409-416, 15346/421-426, 15346/429.
על הבעלות של בתי אבות נאות אבי בע"מ; י.ז.ב. השקעות בע"מ; אליפלד אחזקות בע"מ.

הערה

- בתאריך 02/12/2012 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות בהתאם לילקוט פרסומים מס' 4539 מיום 03/07/1997.

11.2 הסכם קומבינציה (שלב ב')³

בהתאם להסכם קומבינציה שנחתם בין י.ז.ב. השקעות בע"מ (275/1000 חלקים במקרקעין), בתי אבות נאות אבי בע"מ (220/1000 חלקים במקרקעין), אליפלד אחזקות בע"מ (55/1000 חלקים במקרקעין), זוהר עובד חברה לבניין (1998) בע"מ (85/1000 חלקים במקרקעין), לס-אולס אינט'ל אינווסטמנטס (אינק) (חברה זרה) (85/1000 חלקים במקרקעין), זוהר עובד-יזמות, בנין ופתוח בע"מ (100/1000 חלקים במקרקעין), אל ים כנרת בע"מ (40/1000 חלקים במקרקעין), ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ (140/1000 חלקים במקרקעין) (ביחד ולחוד להלן: "הבעלים"), לבין אב-גד כנרת בע"מ (להלן: "היזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הבעלים הרשומים ו/או זכאים להירשם כבעלים היחיד והבלעדי של מלוא הזכויות במקרקעין (בהתאם לחלקיהם של יחיד הבעלים המפורטים לעיל), המצויים בטבריה וידועים כגוש 15346, חלקות 421, 423-426, 429 כאמור בנסחי רישום המקרקעין והמהווים את הזכויות במגרשים 511-513, 515, 521 ו-601 לפי התב"ע.
- על המקרקעין, יחד עם חלקות נוספות, חלה בין היתר תכנית מפורטת מס' ג/11254 "גני מנורה דרום" שינוי לתכנית ג/287 המהווה תכנית אשר מייעדת את המקרקעין למלונאות.
- הבעלים מעוניין למכור ולהעביר ליזם את הממכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה לרבות מבחינה פיזית, תכנונית ואחרת, וכשהוא נקי וחופשי מכל זכות מגבילה, והיזם מעוניין לרכוש ולקבל מהבעלים את הממכר בהתאם לאמור לעיל וזאת בתמורה לבניית יחידות הבעלים.
- **אחוזי הבעלים** – שיעור של 25% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין **שאינם ביעוד מלונאות** ובישעור של 20% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות לפי העניין **שהינם ביעוד מלונאות**. בכפוף למנגנון הקבוע בו לעדכון אחוזי הקומבינציה ביחס למקרקעין ביעוד למגורים (ככל שיאושר שינוי יעוד למגורים).
- **אחוזי היזם** – שיעור של 75% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות לפי העניין במקרקעין **שאינם ביעוד מלונאות** וכן בשיעור של 80% במקרקעין **שהינם ביעוד מלונאות**.

³ ללא ציון תאריך.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

בכפוף למנגנון הקבוע בו לעדכון אחוזי הקומבינציה ביחס למקרקעין ביעוד למגורים (ככל שיאושר שינוי יעוד למגורים).

- הבעלים מצהירים ומתחייבים כי יחיד הבעלים 4 ו-5 רשומים כבעלי הזכויות במקרקעין ושאר הבעלים רשומים ו/או זכאים להירשם כבעלי הזכויות במקרקעין. זכויותיהם במקרקעין ובממכר נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה ויישארו במצבן כאמור עד למועד השלמת העברת הזכויות בממכר ע"ש היזם. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם לצורך קיומו של הסכם זה. הבעלים יישאו בכל מס החל על הבעלים בהתאם להוראות סעיף 22, וכן לא יתקשרו בכל חוזה ו/או התחייבות סותרת עם צד ג' בקשר עם זכויותיהם במקרקעין.
- היזם מצהיר כי זכויות בניה עתידיות ככל שתהיינה וכלל שתמומשנה, יחולקו בין הצדדים להסכם זה על פי יחס הקומבינציה של ההסכם וחלקו של היזם בהן (בהתאם לאחוזי היזם) יהווה חלק בלתי נפרד מהממכר ובאופן שהבעלים והיזם, בהתאמה, יקבלו שטחים בפרויקט בהתאם לחלקם, מכוח זכויות הבניה העתידיות בפרויקט.
- **העסקה** – הבעלים והיזם מתקשרים בזה בעסקת קומבינציה (ביחס לשטחי המלון במושע) לפיה הבעלים ימכרו ליזם והיזם ירכוש מהבעלים את הזכויות בממכר כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה. תמורת מכר הממכר ליזם, וכפוף להוראות הסכם זה, מתחייב היזם לבנות על חשבונו את הפרויקט ובכלל זה עבור הבעלים, את יחידות הבעלים.
- הצדדים מתחייבים לפעול בשיתוף פעולה ובשקיפה לקידום הפרויקט בצורה המיטבית במועדים קצרים ככל הניתן ככל והדבר תלוי בהם. מוסכם על הצדדים, כי בכל הנוגע להקמתו של הפרויקט, מימונו, שיווקו, השכרות או מכירתו לפי העניין או שילוב בין השניים, ולרבות ניהול הפרויקט לאחר הקמתו – כל אלו יעשו ע"י היזם ועל חשבונו, וכפי שיפורט בין היתר בהסכם השיתוף.
- הבעלים יפעלו לשם אישורה של התב"ע החדשה, וזאת כדי לשנות את ייעודם של חלק מהמקרקעין מיעוד למלונאות ליעוד מגורים ו/או יעוד כלכלי אחר ו/או משולב והכל בהתאם להוראות הסכם זה.
- **עדכון אחוזי הקומבינציה** – סעיף זה רלוונטי ליחידות המגורים בלבד ויכנס לתוקף רק בכפוף לאישור התב"ע החדשה וככל שתאושר. אחוזי הקומבינציה ביחס למקרקעין ביעוד למגורים בלבד (בשיעור של 25% לבעלים ו-75% ליזם) נקבעו על בסיס מכירה ממוצע מוערך של 20,000 שח/למ"ר עבור יחידת המגורים. למחיר למ"ר הנ"ל יתווספו הפרשי הצמדה למדד ממועד חתימת הסכם זה ועד "המועד הקובע". עם השלמת הליך אישור התב"ע החדשה וקבלת החלטת ועדה המאשרת הוצאת היתר בניה להקמת היחידות למגורים ("מועד קובע") יערוך היזם, באמצעות השמאי, דוח אפס לפרויקט עדכני למועד הקובע.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

דו"ח האפס יקבע מחיר ממוצע מעודכן למ"ר ליחידות למגורים למועד הקובע (להלן: "מחיר למ"ר עדכני").

אחוזי הקומבינציה יעודכנו בהתאם להפרש בין המחיר למ"ר העדכני למחיר למ"ר הצמוד כך שבגין כל 1,000 ₪ שהמחיר למ"ר העדכני גדול מהמחיר למ"ר הצמוד, יגדל אחוז הבעלים בקומבינציה ב-1/2% (חצי אחוז) ובהתאמה, יפחתו אחוזי היזם, וזאת עד לתוספת מקסימלית של 8% לאחוזי הבעלים (באופן שאחוזי הבעלים לא יעלו בכל מקרה על 33%).

למען הסר ספק, יובהר כי מנגנון עדכון אחוזי הקומבינציה לפי סעיף זה יאפשר רק הגדלה של אחוזי הבעלים, ולא יתאפשר בשום אופן הפחתת אחוזי הבעלים. בכל מקרה שבו המחיר למ"ר עדכני יהיה נמוך מהמחיר למ"ר צמוד, יישארו אחוזי הקומבינציה ללא כל שינוי.

מוסכם כי ככל שיאושרו בתב"ע החדשה שטחי בניה ביעוד כלכלי אחר (לא מגורים) השמאי יקבע את שיעור הקומבינציה לשטחים אלו לפי הערכת רווחיות היזם בשיעור יזמי של 18%.

• **מסירה ליזם** – מסירת החזקה במקרקעין ליזם לצורך הקמת הפרויקט, תהיה כפופה לכל התנאים שלהלן במצטבר:

1. קבלת היתר בניה.
2. מסירה לידי הבעלים של בטחונות הבעלים.
3. מסירה לבעלים של עותק מפוליסת ביטוח.
4. חתימה על הסכם משולש בין הצדדים והבנק המלווה ו/או אישור על ליווי בנקאי לפרויקט וקבלת מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה.
5. הושלמה חלוקת היחידות למגורים בין הצדדים בהתאם לאמור בהסכם זה.

• **מיסים ותשלומים החלים על היזם** – כל תשלום ו/או הוצאה בקשר לתכנון, הקמת והשלמת הפרויקט.

כל התשלומים ו/או ההיטלים ו/או אגרות לרשות המקומית ו/או לרשות מוסמכת אחרת בגין סלילת כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב, ניקוז, מים צנרת וכיו"ב. בגין רכיב הבניה בלבד בין אם העליה/הדרישה לתשלום קמה לפני או אחרי חתימת הסכם זה חלה על היזם. היטלי פיתוח בגין רכיב הקרקע שהדרישה לתשלום קמה עד מועד חתימת הסכם זה תחול על הבעלים, וממועד חתימת הסכם זה על היזם. כל תשלום לרשות העתיקות שיידרש מהבעלים ו/או היזם ו/או כתנאי לקבלת היתרי בניה ו/או לביצוע בנייה במקרקעין ולרבות אגרות הנדרשות לפי כל דין לרבות אגרות בדיקת התכנית ואגרות פיקוח כפי שידרשו בכל עת על ידי רשות העתיקות עד לסכום כולל של 200,000 ₪ בתוספת מע"מ – יחולו על היזם. כל סכום מעבר לסך הנ"ל יחולו על הבעלים. ככל שהצדדים יסכימו מיוזמתם לבצע פרויקט יזמי בקשר לעתיקות – יחולו העלויות על הצדדים לפי יחס הקומבינציה.

היטל השבחה, ככל שיחול לגבי המקרקעין בגין תכניות אשר יפורסמו למתן תוקף לאחר יום חתימת הסכם זה (למעט בגין התב"ע החדשה) וכן בגין הקלות שיאושרו

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

לאחר חתימת הסכם זה, יחולו על היזם בשיעור אחוזי היזם לפי חלקו בקומבינציה, וישולמו ע"י היזם. על אף האמור, היטל השבחה בגין הקלות בנוגע למס' החדרים בשטחי המלונאות והיטל השבחה בגין אישור התב"ע החדשה – יחול וישולם במלואו ע"י הבעלים.

כל תשלום או ביצוע עבודה אשר תידרש בקשר עם מטלה ציבורית ו/או עבודות ציבוריות מכוח התב"ע ו/או התב"ע החדשה יבוצעו באופן בלעדי על ידי היזם. כל העלויות בגין ביצוע המטלה הציבורית יחולו על הצדדים לפי יחס הקומבינציה, אלא אם ניתן לקזז עלות זו מהיטל ההשבחה החל על הבעלים לפי הסכם זה – שאז יחול על הבעלים בגובה הקיזוז והיתרה תחול על הצדדים לפי יחס הקומבינציה.

מס רכישה בגין רכישת הממכר יחול על היזם.

מע"מ החל על הממכר יחול על היזם וישולם על ידו.

כל התשלומים מכל מין וסוג שיידרשו לצורך רישום הפרויקט כבית משותף ובכלל זה אגרות הרישום למיניהן, תשריטים, מפות ודומיהם, כל צד ישלם לפי יחס הקומבינציה.

- **מיסים ותשלומים החלים על הבעלים** – הבעלים ישאו במס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רווחי הון ו/או מס יסף, ככל שיחול, בגין מכירת זכויותיהם בממכר.

היטל השבחה ככל שיחול לגבי המקרקעין בגין תכניות אשר פורסמו למתן תוקף לפני חתימת הסכם זה וכן היטל השבחה בגין התב"ע החדשה יחול וישולם על ידי הבעלים. היטל השבחה בגין תכניות אשר פורסמו למתן תוקף לאחר יום חתימת הסכם זה וכן בגין הקלות שיאושרו לאחר חתימת הסכם זה יחולו על הבעלים, בשיעור אחוזי הבעלים לפי יחס הקומבינציה. על אף האמור, היטל השבחה בגין הקלות בנוגע למס' החדרים בשטחי המלונאות – יחול וישולם במלואו על ידי הבעלים.

מס רכוש שחל על זכויות הבעלים במקרקעין עד למועד חתימת הסכם זה.

תשלומי חובה כהגדרתם שיחולו על ו/או בקשר למקרקעין עד ליום מסירת המקרקעין לידי היזם.

מע"מ החל על שירותי הבניה בגין בניית חלק הבעלים יחולו על הבעלים וישולם על ידם במועד הקבוע על פי דין.

תשלום עבור פיקדונות מוני מים.

כל המיסים והתשלומים הנובעים ממכירת יחידות הבעלים למגורים לצדדים שלישיים.

עלויות ייזום ואישור התב"ע החדשה.

11.3 **נספח "יד" – סיכום עיקרי הנושאים המסחריים בפגישה מתאריך 13/09/2022**

בהתאם לנספח "יד", אשר צורף להסכם הקומבינציה שלב א', מתאריך 10/01/2023, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

שלב ב' – שטחי מלונאות

ניתנת האפשרות למכור את קרקעות המלונות, בהסכמה הדדית של בעלי הקרקע והיזם. במידה ותימכר הקרקע או חלק ממנה, חלוקת ההכנסות תחולק בהתאם למנגנון הבא, על כל סכום המכירה:

1. עם קבלת החלטת וועדה להיתר ראשון בפרויקט – 5% יזם ו-95% בעלי הקרקע.
 2. עם קבלת היתר ראשון – 10% ליזם ו-90% לבעלי הקרקע.
 3. עם קבלת החלטת וועדה למתן היתר לשלב א' – 15% ליזם ו-85% לבעלי הקרקע.
 4. עם עליה על הקרקע ותחילת עבודות ביצוע – 20% ליזם ו-80% לבעלי הקרקע.
- בכל מקרה יוחזרו עלויות הפיתוח של המלונאות במכירה.

11.4 התייחסות משפטית לזכויות החברה בהתאם להסכמי הקומבינציה (נספח א')

בהתאם לחוות דעת משפטית מתאריך 31/03/2025, מאת משרד עו"ד מ. פירון ושות', עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- לפי פרשנות משפטית שלנו למצב העובדתי והמשפטי מאז נחתם הסכם הקומבינציה) שלב א' ביום 10.01.2023 (להלן: "**ההסכם שלב א'**"), ועל אף הקבוע בהסכם שלב א', עולה מסקנה ברורה, לפיה, במבחן המהות הנכם זכאים להיחשב, כבר כעת, כ בעלי הקרקע לפי יחס הקומבינציה הקבוע בהסכם, 80% בזכויות הבניה למלונאות ו- 75% בכל הזכויות האחרות שלא ביעוד מלונאי.
- כמו כן, בהתאם לנספח יד' להסכם שלב א', החל ממועד קבלת החלטת וועדה להיתר ראשון בפרויקט (כפי שנתקבל לפני מספר ימים) במקרה של מכירת זכויות במקרקעי שלב ב', הינכם זכאים ל 15% מהבעלות ובהתאם לכך מהתמורה ול 20% מהבעלות ובהתאם לכך מהתמורה עם עליה לקרקע ותחילת עבודות בשלב א'.
- מאז נחתם הסכם הקומבינציה עברו כ-שנתיים וחצי והתקיימו שלבים רבים אשר חיזקו את המסקנה כאמור, והכל כפי שיפורט להלן:



■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

- כידוע, הסכם שלב א' דווח לרשויות המיסים, שולם בגינו מס רכישה ואף נרשמו הערות אזהרה על זכויות. הבעלים במקרקעין כהגדרתו בהסכם.
- כמו-כן, מומשה האופציה של הסכם הקומבינציה (שלב ב') להלן: "**ההסכם שלב ב'**", וכן ההסכם דווח לרשויות המיסים.
- בנוסף, הוצאו על ידי החברה הוצאות רבות של למעלה מ- 10 מיליון שקלים ליועצים המקצועיים לצורך הכנת התב"ע וקידום ההיתרים, הוצאות נוספות ועבור תשלומי ריבית בגין הלוואות הבעלים.
- בימים האחרונים, התקבלה החלטת ועדה להיתר, בועדה המקומית טבריה, למתחם 1, A עבור הקמת תיאטרון, 183 חדרי מלון ולמעלה מ- 10,000 מ"ר מסחר.
- יתרה מזאת, לפני מספר חודשים ולאור מאמץ רב והשקעת משאבים רבים על ידי החברה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון החליטה על הפקדת תוכנית אשר קודמה על ידי החברה, להוספת כ- 500 יחידות דיור, כל זאת בשים לב לעובדה כי מדובר בתב"ע שהוסיפה ייעוד מגורים אשר לא היה קיים בתב"ע המאושרת. כתוצאה מכך שווי הפרויקט עלה באופן משמעותי.

11.5 טיוטת הסכם שיתוף

בהתאם לטיוטת הסכם שיתוף בין י.ז.ב. השקעות בע"מ (להלן: "צד 1"), בתי אבות נאות אבי בע"מ, אליפלד אחזקות בע"מ (להלן: "צד 2"), זוהר עובד חברה לבניין (1998) בע"מ, לס-אולס אינט'ל אינווסטמנטס (אינק) (חברה זרה), זוהר עובד-יזמות, בנין ופתוח בע"מ, אל ים כנרת בע"מ (להלן: "צד 3") ג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 בע"מ (להלן: "צד 4") לבין אב-גד כנרת בע"מ (להלן: "צד ב" או "אבגד"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- בין הצדדים נחתם ביום 10/01/2023 הסכם קומבינציה ביחס למקרקעי שלב א'.
- בנוסף להסכם הקומבינציה, חתמו הצדדים על הסכם אופציה לקומבינציה ביחס למקרקעי שלב ב'.
- ביום 31/12/2024 מימשה אב-גד את האופציה שניתנה לה על פי הסכם האופציה, ובהתאם נכנס לתוקפו הסכם הקומבינציה לשלב ב'. ראה התייחסות מאת משרד עו"ד מ. פירון ושות' (מצ"ב נספח א').
- בהתאם להוראות הסכמי הקומבינציה התחייבת אבגד, בשיתוף פעולה עם הבעלים, להקים על מקרקעי שלב א' וב' פרויקט משולב מלונאות, מרכזי נופש בידור ומסחר.
- בהתאם להוראות הסכמי הקומבינציה יהפכן הצדדים להיות שותפים בנכס המשותף הנבנה על המקרקעין בשיעורים כדלקמן:

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

○ צד א' יהיה בעלים בשיעור של 25% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין שאינם ביעוד למלון ובשיעור של 20% (בלתי מסוימים) במקרקעין ביעוד למלון.

○ צד ב' יהיה בעלים בשיעור של 75% (בלתי מסוימים) במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין במקרקעין שאינם ביעוד למלון וכן בשיעור של 80% במקרקעין ביעוד למלון.

- הסכם השיתוף יכנס לתוקף ויחייב את הצדדים ביחס לנכס המשותף שיבנה במקרקעי שלב א' החל ממועד קבלת טופס 4 ראשון. הסכם השיתוף ייכנס לתוקף ויחייב את הצדדים ביחס לנכס המשותף שייבנה במקרקעי שלב ב' החל ממועד קבלת טופס 4.

- הצדדים יישאו במשותף, לפי יחס ההשתתפות, בכלל הוצאות הנכס המשותף לאחר מועד המסירה.

- הצדדים יהיו זכאים, כל אחד מהם לפי יחס ההשתתפות, לרווחי הנכס המשותף ולכל הזכויות האחרות מכל מין וסוג שתנבענה מהנכס המשותף, והכל בכפוף להוראות הסכם הקומבינציה ו/או הוראות הסכם זה.

- כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לשעבד אך ורק את זכויותיו והתחייבויותיו בנכס המשותף ושעבוד כאמור לא יחול בכל מקרה על זכויותיהם של הצדדים האחרים.

- כל צד להסכם זה יישא בהוצאותיו. כל צד יישא בכל מס החל עליו על פי דין.

- בכל מקרה בו יוסכם על ידי הצדדים על מכירת המקרקעין, או חלקם לצד ג' יחולו הוראות הסכם הקומבינציה וכמפורט להלן:

מקרקעי המלונות (בשלב א' ו/או בשלב ב') יוצעו למכירה בהסכמת הצדדים.

עם קבלת החלטת ועדה למתן היתר ראשון לשלב א', יחס החלוקה בעת מכירה בין צד א' לצד ב' יהיה 15% לצד ב' ו-85% לצד א'.

עם עליה על הקרקע ותחילת עבודות בפרויקט, יחס החלוקה בעת מכירה בין צד א' לצד ב' יהיה 20% לצד ב' ו-80% לצד א'.

בכל מקרה של מכירה, ראשית יושבו הוצאות הפיתוח של שטחי המלונות שימכרו.

- כל העברת זכויות על ידי מי מהצדדים בנכס המשותף, למעט העברה מותרת, כהגדרתה בסעיף להלן, תעשה בכפוף למתן זכות סירוב ראשון לצד השני שעל פי הסכם זה.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שרותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

12. עקרונות השומה:

- לצורך הערכת שווי השוק של נכס קיימות שלוש גישות עיקריות:
 - ⊗ **גישת ההשוואה (גישת השוק)** מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלבנטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.
 - ⊗ **גישת היוון ההכנסות (או גישת ההכנסה)** מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום של היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת היוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה והוצאות הניהול והאחזקה הנדרשים כדי להמשיך לקבל את ההכנסות מהנכס ובהתייחס גם לגורמים נוספים העשויים להשפיע על ההכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.
 - ⊗ **גישת העלות (או גישת השווי הפיסי)** מבססת את אומדן השווי של נכס נישום על אומדן העלות הפנויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווי בשוק על פי גישת ההשוואה בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, (לרבות כל ההשבחות שנעשו) וכולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו (פיסי, כלכלי ופונקציונלי). בגישה זו ניתן גם לאמוד שווי נכס המהווה קרקע פנויה על בסיס חילוץ ערכה של הקרקע (שווי השירור) מתוך שווי הנכס הגמור אשר ניתן לבנות על הקרקע בהתאם לאפשרויות ניצולה החוקיות; שווי הקרקע מתקבל על ידי הפחתת עלויות ההקמה והבניה של הנכס (כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי) מתוך שווי הנכס הגמור הנקבע בהתאם לשווי בשוק החופשי בשיטת ההשוואה, או בגישת היוון ההכנסות.
- במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות להיות שונה. בתנאי שוק אופטימלי יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו, מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת הנתונים בגישות שונות, תוך מתן משקל מתאים לנתוני מתקבלים על בסיס מטרת השומה, אופי הנכס המוערך ונסיבות השומה.
- בהתאם למהות הנכס, ולאור מטרת השומה, נקטנו **בגישת ההשוואה**, שכן גישה זו המתאימה ביותר והמובילה לשומת נכס כדוגמת הנכס מושא השומה עם ביצוע התאמות נדרשות "AS IS".

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שרותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

13. סקירה מלונאית

לינות במלונות תיירות⁴

שנת 2024 לעומת שנת 2023 :

- 22.6 מיליון לינות במלונות תיירות בארץ.
 - 20.7 מיליון לינות של ישראלים – 92% מסך הלינות (18.4 מיליון בשנת 2023 – 70% מסך הלינות).
 - 1.9 מיליון לינות של תיירים – 8% מסך הלינות (7.7 מיליון בשנת 2023 – 30% מסך הלינות).
- תפוסת החדרים במלונות הייתה 61% (64% בינואר עד נובמבר 2023).
- תפוסת החדרים לפי מחוזות (לוח א) נעה בין 44% במחוז ירושלים ל-73% במחוז הדרום ובמחוז חיפה.

להלן התפלגות תפוסת חדרי מלון לפי מחוזות (לשנים 2024-2023) :

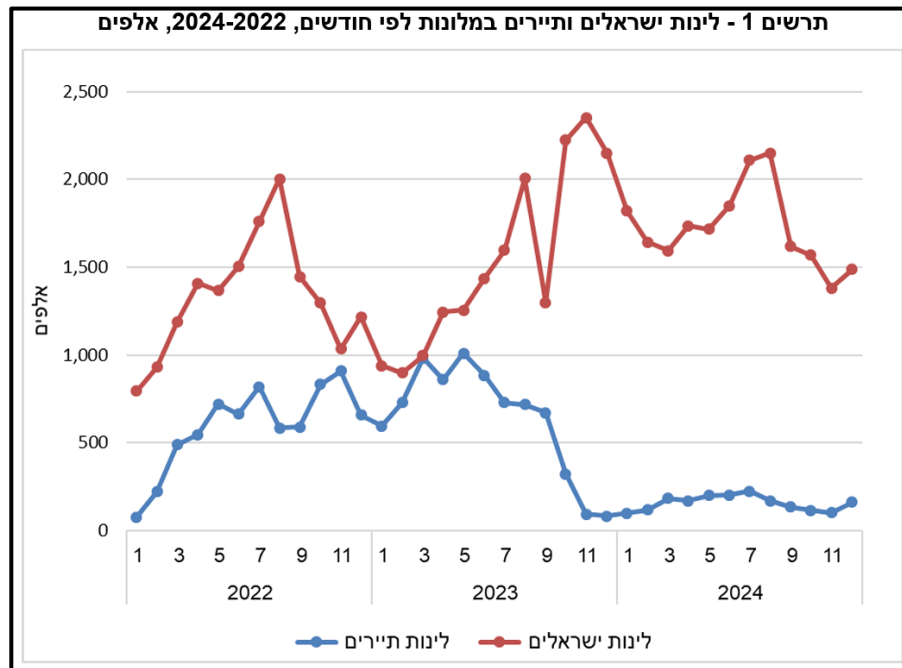
מחוז	2024	2023
ירושלים	43.7	60.4
הצפון	62.2	59.3
חיפה	72.6	63.5
המרכז	68.2	62.6
תל אביב	54.6	62.3
הדרום	73.3	70.2
סך הכל ארצי	60.9	63.8

לוח ב - תפוסת חדרים ממוצעת לפי יישובים נבחרים (אחוזים)								
שנה	חודש	סך הכל	ירושלים	טבריה	חיפה	תל אביב-יפו	אילת	ים המלח
2023	ינואר	51.3	51.4	41.4	40.0	53.4	58.6	55.1
	פברואר	60.1	64.7	57.9	48.7	59.0	62.7	61.4
	מרץ	65.2	73.2	68.0	52.2	65.4	62.3	61.7
	אפריל	62.9	64.6	61.0	58.5	61.7	72.0	63.8
	מאי	69.3	74.6	66.1	66.1	70.6	74.4	68.9
	יוני	70.1	66.0	67.5	68.2	74.6	79.2	68.4
	יולי	62.5	52.9	55.3	56.4	65.0	82.0	57.3
	אוגוסט	68.6	55.5	67.2	65.5	70.4	89.6	60.2
	ספטמבר	59.2	54.5	54.6	53.9	53.6	75.5	57.6
	אוקטובר	62.5	56.2	59.3	53.7	53.3	81.9	76.3
	נובמבר	68.4	56.9	85.6	86.9	57.7	75.1	78.8
	דצמבר	65.5	51.8	81.8	83.5	57.3	70.4	74.8
2024	ינואר	62.0	47.9	75.8	82.3	57.4	61.8	70.2
	פברואר	61.5	43.0	73.3	77.6	58.4	66.7	71.6
	מרץ	58.9	37.1	72.3	74.6	54.9	70.7	66.1
	אפריל	61.5	38.8	72.5	70.1	54.1	80.4	68.9
	מאי	60.9	37.3	70.0	73.9	54.9	79.4	69.9
	יוני	67.2	44.4	69.2	78.0	62.0	87.6	69.1
	יולי	70.2	50.8	68.5	71.7	66.3	91.6	71.1
	אוגוסט	65.1	48.3	67.1	63.9	55.7	88.7	65.9
	ספטמבר	57.3	40.3	54.7	53.8	46.4	83.6	62.1
	אוקטובר	51.5	38.1	46.5	42.1	38.8	73.8	62.0
	נובמבר	51.6	37.0	48.5	42.3	43.0	72.3	55.3
	דצמבר*	54.2	44.6	49.0	65.7	45.5	69.6	57.2

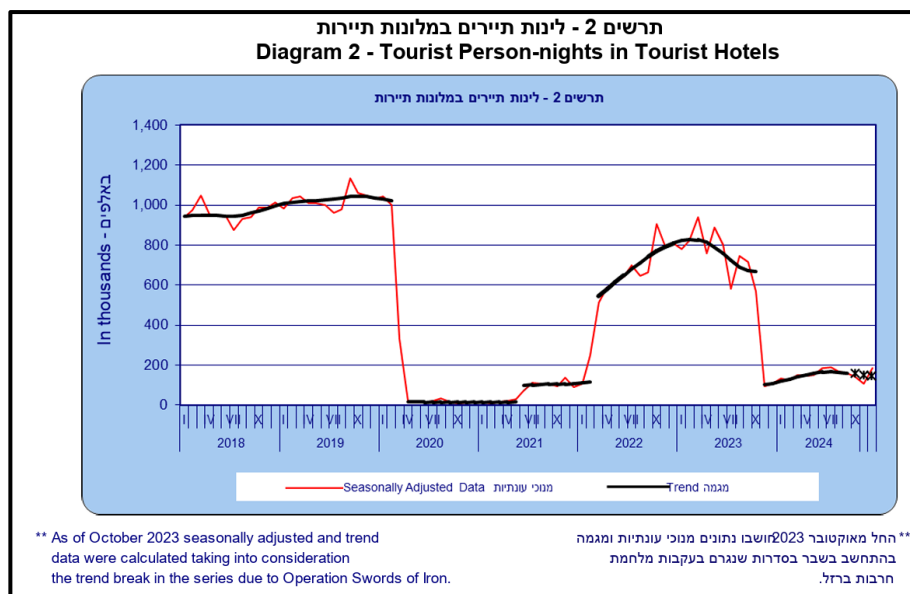
* נתונים ארעיים

⁴ עפ"י מאגרי המידע של הלמ"ס לשנת 2024.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות



להלן תרשים המציג את לינות תיירים במלונות לאורך שנים:



■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

14. נתוני שווי מלונאות:

• דיווח לבורסה

קבוצת גבאי הודיעה במהלך חודש ינואר 2025 חתמה על הסכם להשכרת שטח מלון על שפת כנרת (במושבה מגדל) שהופעל עד לאחרונה ע"י רשת סלינה לצד שלישי שאינו קשור לחברה. דמי השכירות הצפויים הינה כ-2.8 מיליון ₪ / לשנה. בנוסף להסכם, התחייבו השוכרת וקבוצת גבאי להשקיע ביחד 5 עד 7.5 מיליון ₪ בשיפוץ והתאמות למבנה, והשוכרים ישיבו לגבאי מניבים את סכום ההשקעה בתוך שנתיים.

• להלן נתוני עסקאות מכר לבתי מלון הממוקמים בצפון הארץ מתוך מאגרי מידע שונים (רשות המיסים, דיווחים כספיים של חברות ציבוריות ועיתונות):

◀ מלון "באלי", טבריה

בהתאם לפרסום באתר "כלכליסט" מיום 27/02/2022, עולה כי קופת חולים מאוחדת מוכרת את מלון באלי לחברת ברוש אשד תמורת 72.2 מיליון ₪.
מלון באלי אינו פעיל כיום, אולם המבנה על שטח של 21 דונם במעלה העיר טבריה וכולל 170 חדרים, בשטח כולל של כ-9,616 מ"ר.
משקף שווי של כ-425,000 ₪ / לחדר בנוי, וכ-7,500 ₪ / למ"ר בנוי.

◀ מלון "גני המושבה", חיפה

בהתאם לפרסום באתר האינטרנט "ישראל היום" מיום 28/11/2021, עולה כי חברת "שתית" מנהלת מו"מ למכירת מלון "גני המושבה" שבבעלותה לרשת המלונות פתאל תמורת כ-150 מיליון ₪.
מלון "גני המושבה" ממוקם ברחוב שדרות בן גוריון 50, במושבה הגרמנית בחיפה.
המלון כולל 165 חדרים, חלקם סוויטות הפונות לים ולגנים הבהאים וחלקם חדרי בוטיק יוקרתיים. המתחם המסחרי במלון כולל קומות מסחר.
(משקף שווי של כ-900,000 ₪ / לחדר בנוי).

◀ מלון The Sea of Galilee, כינרת

עפ"י דיווח לרשות לניירות ערך מיום 19/10/2021 חברת ישרוטל בע"מ ושותף נוסף רכשו את מלון The Sea of Galilee תמורת כ-225 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.
המלון ממוקם על שפת הכינרת ומכיל 200 חדרים סטנדרטיים בשטח של כ-24 מ"ר מרפסת בשטח של כ-4 מ"ר, בנוסף ישנם 5 חדרי פרמיום (כ-28 מ"ר + מרפסת) וסוויטה⁵.
לאורחי המלון חניה פרטית. בקרבת המלון חוף ים אשר אינו מוכרז.
בניתוח העסקה מתקבל מחיר של 1,090,000 ₪ ליחידה מלונאית ממוצעת.

⁵ המידע מתוך אתר המלון.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

מלון "נווה אטי" ב" <

בהתאם לפרסום באתר האינטרנט Passport news מיום 31/05/2019 עולה כי הזמר עומר אדם יחד עם אנשי העסקים אבי יוחנן ומאור מלול רכשו את מלון נווה אטי"ב של רשת מלונות הכשרה (המכיל 42 חדרים) תמורת 11.75 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. (משקף שווי של כ- 280,000 ₪ / לחדר בנוי).

- להלן נתוני עסקאות מכר בתי מלון הממוקמים בדרום הארץ מתוך מאגרי מידע שונים (רשות המיסים, דיווחים כספיים של חברות ציבוריות ועיתונות):

מלון גני דן, אשקלון <

בהתאם לפרסום באתר "דה מרקר" מיום 13/12/2021, רשת "מלונות דן" מכרה את מלון גני דן באשקלון (המלון הפסיק לפעול לפני מס' שנים) לחברת "רמות בעיר" תמורת כ- 100 מיליון. שטח המלון הוא 16 דונם, הוא כולל 260 חדרים, וממוקם ברחוב הטייסים בעיר, בקרבת רצועת החוף. החברה מתכננת להשקיע במקום כ- 400 מיליון ₪ ולהקים במקום מתחם של מגורים ומלונאות. העסקה משקפת מחיר של כ- 1,540,000 ₪ לחדר.

מלון ויסטה, אילת <

ביום 22/09/2022, נמכר מלון ויסטה (גוש 40168 חלקה 5) תמורת 47,000,000 ₪. המלון כולל 4 קומות וגג בסה"כ 84 חדרים. העסקה משקפת שווי של כ- 560,000 ₪ לחדר בנוי.

• שומות מקרקעין מקיפות

< עפ"י דיווח לרשות ניירות ערך מיום 20.2.2019, רשת מלונות רימונים (מבית הכשרת היישוב בע"מ) התקשרה בהסכם מכר עם רשת מלונות דן, לרכישת מלוא הזכויות של המלונות הבאים:

מלון רות רימונים בצפת, בתמורה ל- 33,700,000 ₪.

מלון רימונים המעיין בנצרת, בתמורה ל- 63,600,000 ₪.

להלן ניתוח העסקה:

- מלון רות רימונים בצפת בנוי בשטח כולל של כ- 5,320 מ"ר וכולל 80 חדרי אירוח, בריכה ומתחם ספא המלון משקיף לנוף הרי מרון. בניית העסקה, מתקבל שווי של כ- 420,000 ₪/לחדר בנוי, כ- 6,340 ₪ למ"ר בנוי.
- מלון רימונים המעיין בנצרת בנוי בשטח כולל של כ- 10,630 מ"ר וכולל 226 חדרי אירוח. בניית העסקה, מתקבל שווי של כ- 280,000 ₪/לחדר בנוי, כ- 6,000 ₪ למ"ר בנוי.



■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים
■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שרותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

• שומה מכרעת

בהתאם לשומה מכרעת שנערכה לקרקע ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי), הממוקם בסמיכות לישוב אמנון (גוי"ח 14077/15) למועד הקובע של 20/03/2023, נקבע שווי בסך של 1,500 ₪/למ"ר מבונה אקו"י.

• הכרעה בהשגה ראשונה

בהכרעה בהשגה ראשונה, מיום 30/04/2023, שנערכה לקרקע ביעוד מלונאות, בים המלח, **נקבע שווי קרקע לחדר 135,800 ₪ (מועד קובע 18/05/2021).**

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שרותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

• להלן תוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל

מס"ד	תאריך	מיקום	מס' מכרז	תב"ע	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר אקוי'	שם הזוכה	סכום זכייה	הוצאות פיתוח	סה"כ סכום זכייה + ח' פיתוח	שווי למ"ר מבוזג אקוי'
1	27/05/2024	זכרון יעקב	ח/8/2023	ש/656	11707	42	10.1	6,590	14,871	פאי סיאם	5,313,536 ₪	12,695,250 ₪	18,008,786 ₪	1,211 ₪
2	06/03/2024	אבו גוש	יס/68/2023	152-0461103	29521	23	10.2	8,820	14,461	תומר ח. נכסי תיירות בע"מ	15,526,000 ₪	15,526,000 ₪	15,526,000 ₪	1,074 ₪
3	11/04/2022	מצפה רמון	319/2021	25/101/02/27	39048	43	3004	39954	32,208	מלונות אפריקה ישראל בע"מ	15,470,000 ₪	8,388,430 ₪	23,858,430 ₪	741 ₪
4					39980	6	3005	39980	38,528	גשם למשתכן בע"מ	12,888,889 ₪	10,675,156 ₪	23,564,045 ₪	640 ₪
5	11/04/2022	מצפה רמון	319/2021	25/101/02/27	39954	9	3001	21,430	18,358	אלמוג (כ.ד.א.ו.)	26,000,000 ₪	4,400,679 ₪	30,400,679 ₪	1,656 ₪
6						8	3002	17,660	15,276	ארץ אלקי בע"מ	26,000,026 ₪	3,978,996 ₪	29,979,022 ₪	1,963 ₪
7	30/04/2023	עין חוד	424/2021	ח/35/ד'	11948	31,32,33,34,88	2000	25,628	9,157	די.אן. סאנס בע"מ	12,620,000 ₪		12,620,000 ₪	1,378 ₪

להלן ניתוח זכויות הבנייה המתקבל בכל מגרש :

מס"ד 1				מס"ד 2					
שטח מגרש		15,410		שטח מגרש		14,805			
מהות	אחוזי בניה	שטחי בניה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל	מהות	אחוזי בניה	שטחי בניה במ"ר		
מז"ר עיקרי	60%	9,246	1	8,883	מז"ר עיקרי	60%	8,883		
מז"ר שירות	40%	6,164	0.5	1,481	מז"ר שירות	20%	2,961		
תכסית בניה	45%				תכסית בניה				
יתרת חצר	8,476		0.3		יתרת חצר				
חצר עד 10 דונם			0.2		חצר עד 10 דונם	10,000	3,000		
חצר מעל 10 דונם					חצר מעל 10 דונם	4,805	961		
סה"כ שטח אקוי'				14,871	סה"כ שטח אקוי'				14,325

מס"ד 3				מס"ד 4					
שטח מגרש		38,528		שטח מגרש		44,214			
מהות	אחוזי בניה	שטחי בניה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל	מהות	אחוזי בניה	שטחי בניה במ"ר		
מז"ר עיקרי	60%	23,117	1	23,117	מז"ר עיקרי	60%	26,528		
מז"ר שירות	20%	7,706	0.5	3,853	מז"ר שירות	20%	8,843		
תכסית בניה	45%				תכסית בניה	45%			
יתרת חצר	21,190				יתרת חצר	24,318			
חצר עד 10 דונם	10,000		0.3	3,000	חצר עד 10 דונם	10,000	3,000		
חצר מעל 10 דונם	11,190		0.2	2,238	חצר מעל 10 דונם	14,318	2,864		
סה"כ שטח אקוי'				32,208	סה"כ שטח אקוי'				36,813

מס"ד 5				מס"ד 6					
שטח מגרש		21,430		שטח מגרש		17,660			
מהות	אחוזי בניה	שטחי בניה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל	מהות	אחוזי בניה	שטחי בניה במ"ר		
מז"ר עיקרי	60%	12,858	1	12,858	מז"ר עיקרי	60%	10,596		
מז"ר שירות	20%	4,286	0.5	2,143	מז"ר שירות	20%	3,532		
תכסית בניה	45%				תכסית בניה	45%			
יתרת חצר	11,787				יתרת חצר	9,713	2,914		
חצר עד 10 דונם	10,000		0.3	3,000	חצר עד 10 דונם				
חצר מעל 10 דונם	1,787		0.2	357	חצר מעל 10 דונם				
סה"כ שטח אקוי'				18,358	סה"כ שטח אקוי'				15,276

מס"ד 7			
שטח מגרש		25,628	
מהות	אחוזי בניה	שטחי בניה במ"ר	מקדם אקוי'
סה"כ שטח בניה עילי ברוטו		4,430	0.8
תכסית בניה	10%		
יתרת חצר	23,065		
חצר עד 10 דונם	10,000		0.3
חצר מעל 10 דונם	13,065		0.2
סה"כ שטח אקוי'		9,157	

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שרותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

• להלן תוצאות מכרזי רשות מקרקעי ישראל למגרשים ביעוד מלונאות בים המלח

מס"ד	תאריך	מיקום	מס' מכרז	תב"ע	גוש	חלקה	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר אקוי'	שם הזוכה	סכום זכייה	הוצאות פיתוח	סה"כ סכום זכייה + הוצאות פיתוח	שווי למ"ר מבונה אקוי'
1	24/08/2022	ים המלח	320/2021	בש/656-0254458	100145	15,2,5	104	253	48,360	35,574	נאות מזורחי בע"מ	30,555,555	16,708,400	47,263,955	1,329
2						2,1,5	105	198	68,555	30,520	פאי סיאם בע"מ	32,000,000	16,914,525	48,914,525	1,603
3						1,2	106	187	50,686	28,333	פאי סיאם בע"מ	32,000,000	14,332,750	46,332,750	1,635
4						2,1,5	107	209	46,428	30,341	נאות מזורחי בע"מ	25,555,555	14,580,400	40,135,955	1,323
5					100146	5,13,1 1	113	198	67,914	30,327	ברקליס פפו ים המלח בע"מ	37,204,530	16,806,625	54,011,155	1,781

להלן ניתוח זכויות הבנייה המתקבל בכל מגרש :

מס"ד 1				מס"ד 2			
שטח מגרש		48,360		שטח מגרש		68,555	
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל
מ"ר עיקרי	23,989	1	23,989	מ"ר עיקרי	19,045	1	19,045
מ"ר שירות	13,587	0.5	6,794	מ"ר שירות	10,701	0.5	5,351
מסחר עיקרי	600	1	600	מסחר עיקרי	600	1	600
יתרת חצר	15,959			יתרת חצר	22,623		
חצר עד 10 דונם	10,000	0.3	3,000	חצר עד 10 דונם	10,000	0.3	3,000
חצר מעל 10 דונם	5,959	0.2	1,192	חצר מעל 10 דונם	12,623	0.2	2,525
סה"כ שטח אקוי'			35,574	סה"כ שטח אקוי'			30,520
מס"ד 3				מס"ד 4			
שטח מגרש		50,686		שטח מגרש		46,428	
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל
מ"ר עיקרי	18,296	1	18,296	מ"ר עיקרי	20,037	1	20,037
מ"ר שירות	10,184	0.5	5,092	מ"ר שירות	11,279	0.5	5,640
מסחר עיקרי	600	1	600	מסחר עיקרי	600	1	600
יתרת חצר	16,726			יתרת חצר	15,321		
חצר עד 10 דונם	10,000	0.3	3,000	חצר עד 10 דונם	10,000	0.3	3,000
חצר מעל 10 דונם	6,726	0.2	1,345	חצר מעל 10 דונם	5,321	0.2	1,064
סה"כ שטח אקוי'			28,333	סה"כ שטח אקוי'			30,341
מס"ד 5				מס"ד 6			
שטח מגרש		67,914		שטח מגרש		67,914	
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל
מ"ר עיקרי	19,444	1	19,444	מ"ר עיקרי	19,444	1	19,444
מ"ר שירות	10,801	0.5	5,401	מ"ר שירות	10,801	0.5	5,401
יתרת חצר	22,412			יתרת חצר	22,412		
חצר עד 10 דונם	10,000	0.3	3,000	חצר עד 10 דונם	10,000	0.3	3,000
חצר מעל 10 דונם	12,412	0.2	2,482	חצר מעל 10 דונם	12,412	0.2	2,482
סה"כ שטח אקוי'			30,327	סה"כ שטח אקוי'			30,327

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

15. נתוני שווי מסחר:

דו"חות כספיים

- בהתאם לדו"ח כספי של חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ" לשנת 2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים:
במרכז מסחרי "ביג טבריה" המהווה מרכז מסחרי בסמוך לצומת פוריה, הבנוי בשטח של כ- 11,150 מ"ר מתקבלים דמי שכירות ממוצעים של 107 ש"ח/מ"ר.
- בהתאם לדו"ח כספי של חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ" לשנת 2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים:
במרכז מסחרי "ביג פאשן דנילוף" המהווה מרכז מסחרי במפגש הרחובות בן זכאי, העמקים ויהודה הלוי בעיר טבריה, הבנוי בשטח של כ- 28,000 מ"ר מתקבלים דמי שכירות ממוצעים של 140 ש"ח/מ"ר.
- בהתאם לדו"ח כספי של חברת "תנופורט" לשנת 2023, עולים בין היתר הפרטים הבאים:
במרכז מסחרי "MALL כנרת" המהווה מרכז מסחרי בצומת צמח, הבנוי בשטח של כ- 26,100 מ"ר מתקבלים דמי שכירות ממוצעים של 92 ש"ח/מ"ר.
- בהתאם לדו"ח כספי של חברת "ויתניה" לשנת 2023, עולים בין היתר הפרטים הבאים:
במרכז מסחרי "חוף מגדל" המהווה מרכז מסחרי מתקבלים דמי שכירות ממוצעים של 68 ש"ח/מ"ר.

מכרז רמ"י

בהתאם למכרז רמ"י מס' 162/2024, מתאריך 27/10/2024 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

תאריך	מיקום	מס' מכרז	תב"ע	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה במ"ר אקוי'	שם הזוכה	סכום זכיה	הוצאות פיתוח	סה"כ סכום זכיה + הוצאות פיתוח	שווי למ"ר מבונה אקוי'
27/10/2024	עפולה	162/2024	תמל/1021	17015	16	9000	3,430	2,228	חסון מ.ש. שדרה, רו"ן א.מ. יזמות ובניה	9,324,890 ש"ח	2,230,665 ש"ח	11,555,555 ש"ח	5,187 ש"ח

להלן ניתוח זכויות הבניה

שטח מגרש	3,430		
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל
מ"ר עיקרי	1,714	1	1,714
מ"ר שירות	342	0.5	171
יתרת חצר	1,372	0.25	343
סה"כ שטח אקוי'			2,228

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

סיכום שווי מלונאות בנכס הנדון

ייחודיותו של הנכס הנדון, המהווה חלק מפרויקט עצמאי המשלב מלונאות, תיאטרון ומסחר, לצד מיקומו האטרקטיבי ויתרונותיו הבולטים, תורמים לערכו המשמעותי. לאור מיעוט נתוני השוואה רלוונטיים לקרקעות ביעוד למלונאות באזור הצפון, ובפרט על שפת הכנרת, וכן לאור מיעוט נתונים בענף המלונאות בכלל, נסקרו נתוני השוואה למלונאות מרחבי הארץ⁶, והתמורות המתקבלות עבורם. בהתחשב באמור לעיל, ובהתחשב בזכויות הבנייה החלות על המקרקעין, אשר מקנות לנכס הנדון מעבר ממקרקע ריקה ופנויה למוקד תיירותי מבוקש הצפוי למשך מבקרים רבים, הובא בחשבון שווי מבונה למלונאות בגבולות של כ- 1,850 ₪/למ"ר.

16. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- באומדן שווי השוק של הנכס שבנדון, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:
- מיקומו הטוב של הנכס הנדון דרומית לעיר טבריה ועל הגדה המערבית של הכנרת. מיקום הנכס ואופי הסביבה כמפורט בפרק תיאור הסביבה והנכס.
 - הובא בחשבון המצב התכנוני כמפורט בסעיף 8.
 - הובא בחשבון כי הזכות בנכס הינה זכות בעלות.
 - שטחו הכולל של הנכס הנדון, המהווה את שלב ב', כ- 45.2 דונם המיועדת למלונאות ומסחר.
 - הפרויקט המוצע חברת אב-גד מתכננת להקים על מתחם של כ- 250 דונם בתי מלון, שטחי מסחר, מגורים, אמפיתיאטרון ועוד.
 - מצב תכנוני חוות הדעת נערכה בהתאם לתב"ע מס' ג/11254 ותב"ע 207-1242502 החלות על הנכס הנדון.
 - בימים אלו מקודמת תב"ע חדשה 207-1257138 אשר הופקדה לפני מס' חודשים. תכנית זו לא הובאה בחשבון.
 - אתר עתיקות בנסחי הרישום קיימת הערה על כך שהנכס הנדון ממוקם באזור עתיקות. יצוין כי הח"מ אין מידע ו/או מומחיות בנושא. חוות דעת זו כפופה לכך שלא יימצאו ממצאים אשר עלולים להשפיע על מימוש זכויות הבניה.
 - מצב משפטי ☒ הוצג בפני הסכם קומבינציה הנערך לשלב ב' של הפרויקט שנחתם בין בעלי הקרקע לבין חברת אב-גד. עקרונות ההסכם כדלקמן: להשלים לאחר התייחסות משפטית מאבגד שיעור קומבינציה לבעלים – 25% (בלתי מסוימים) לזכויות בניה שאינם ביעוד מלונאות ו-20% (בלתי מסוימים) לזכויות בניה ביעוד מלונאות.

⁶ בהתאם לסעיף 5.5 לפרק "לי" לקווים המנחים, אין להביא בחשבון עסקאות מהעיר ת"א שכן היא עיר תיירות שונה מהותית.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

שיעור קומבינציה ליזם – 75% (בלתי מסוימים) לזכויות בניה שאינם ביעוד מלונאות ו-80% לזכויות בניה ביעוד מלונאות.

- לא נבדקו חובות ותשלומים לרשויות מקומיות, לרשויות שלטוניות (ממשלתיות/עירוניות/ אחרות) ולגורמים נוספים הקשורים במישרין או בעקיפין לנכס, וכן להוצאות בגין מכירה.
- הובאו בחשבון עסקאות שנערכו למלונאות ומסחר תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית לעניין הזכויות בנכס.
- שווי הנכס מוערך כאשר הוא פנוי מכל חוב, חפץ, מחזיק, שיעבוד, תפיסה, משכנתא, מיסים ו/או תביעת צד ג' וכו' ובהתייחס לדיירים המוגנים.
- בשומה זו נקבנו בערכים שקליים כמקובל כיום בשוק המקרקעין.
- חוות הדעת מוגבלת אך ורק למטרת השומה, ולא לצרכים ו/או מטרות אחרות והינה לשימוש מזמין השומה בלבד.
- חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכלית. בחוות דעתי זו בחנתי את אפשרויות הניצול כחלק מדרישות הוראות התקינה השמאית. על מנת לקבל מידע תכנוני מוסמך יש לפנות לוועדה המקומית ולהפיק דף מידע חתום.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שרותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

17. תחשיב מלונאות:

שטח המגרש במ"ר	2,629	מס' מגרש	1004	שטח המגרש במ"ר	8,837	מס' מגרש	1006
מהות	שטחי בניה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל	מהות	שטחי בניה במ"ר	מקדם אקוי' מתקבל	שטח אקוי' מתקבל
שטח עיקרי במ"ר	1,972	1	1,972	שטח עיקרי במ"ר	2,718	1	2,718
שטח שירות במ"ר	920	0.5	460	שטח שירות במ"ר	1,268	0.5	634
מרפסות במ"ר	432	0.25	108	מרפסות במ"ר	585	0.25	146
סה"כ שטח אקוי'	2,540			סה"כ שטח אקוי'			3,498
שווי 1 מ"ר אקוי'	1,850 ₪			שווי 1 מ"ר אקוי'			1,850 ₪
שווי מתקבל	4,698,676 ₪			שווי מתקבל			6,471,393 ₪
שטח המגרש במ"ר	13,365	מס' מגרש	425	שטח המגרש במ"ר	9,722	מס' מגרש	426
מהות	שטחי בניה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל	מהות	שטחי בניה במ"ר	מקדם אקוי' מתקבל	שטח אקוי' מתקבל
שטח עיקרי במ"ר	10,024	1	10,024	שטח עיקרי במ"ר	7,292	1	7,292
שטח שירות במ"ר	4,678	0.5	2,339	שטח שירות במ"ר	3,403	0.5	1,701
סה"כ שטח אקוי'	12,363			סה"כ שטח אקוי'			8,993
שווי 1 מ"ר אקוי'	1,850 ₪			שווי 1 מ"ר אקוי'			1,850 ₪
שווי מתקבל	22,870,856 ₪			שווי מתקבל			16,636,773 ₪
שטח המגרש במ"ר	3,021	מס' מגרש	422	שטח המגרש במ"ר			
מהות	שטחי בניה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל	מהות			
שטח עיקרי במ"ר	2,266	1	2,266	שטח עיקרי במ"ר			
שטח שירות במ"ר	1,057	0.5	529	שטח שירות במ"ר			
סה"כ שטח אקוי'	2,794			סה"כ שטח אקוי'			
שווי 1 מ"ר אקוי'	1,850 ₪			שווי 1 מ"ר אקוי'			
שווי מתקבל	5,169,686 ₪			שווי מתקבל			

סיכום השווי

מס' מגרש	שווי מתקבל
1004	4,698,676 ₪
1006	6,471,393 ₪
425	22,870,856 ₪
426	16,636,773 ₪
שווי מתקבל	50,677,698 ₪
שווי מתקבל, במעוגל	50,700,000 ₪
מס' חדרים	383
שווי לחדר	132,318 ₪

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרוייקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליווי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

18. תחשיב מסחר:

שטח המגרש במ"ר	10,427	מס' מגרש	1005
מהות	שטחי בניה במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' מתקבל
שטח עיקרי במ"ר	8,341	1	8,341
שטח שירות במ"ר	6,256	0.5	3,128
סה"כ שטח אקוי'			11,469
שווי 1 מ"ר			5,500 ₪
שווי מתקבל			63,081,260 ₪
שווי מתקבל, במעוגל			63,100,000 ₪

19. השומה:

לאור האמור לעיל, בשים לב למחירי הדירות בסביבה, ולהתאמות המתבקשות, הרינו מעריכים את שווי זכויות הבעלות בנכס נשוא חוות הדעת המהווה את חלקות מס' 421,423,425,426 וזאת בהנחה כי הנכס פנוי מחוב, חפץ, מחזיק, שיעבוד, תפיסה, משכנתא ו/או תביעת צד ג' וכו', ובהתייחס לרמת המחירים בשוק החופשי בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הינו בסך של:

19.1. סה"כ שווי שטח מלונאות והמסחר:

שווי הנכס במצבו כפנוי נע סביב כ- 113,800,000 ₪ (מאה ושלושה עשר מיליון ושמונה מאות אלף ₪).

19.2. סה"כ שווי שטח מלונאות והמסחר חלק חברת אב-גד כנרת בע"מ. ח.פ 516741220 -

15%

שווי הנכס במצבו כפנוי נע סביב כ- 17,070,000 ₪ (שבע עשר מיליון ושבעים אלף ₪).
השווי אינו כולל מע"מ כמקובל בעסקאות מסוג זה.

הערות הח"מ:

- ☒ שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
- ☒ עקב אי ודאות בשוק הכלכלי העולמי ובפרט בשוק הכלכלי המקומי, וזאת בגין המצב הביטחוני השורר בארץ עקב "מלחמת חרבות ברזל" לרבות "עליית/שינוי שיעור הריבית במשק", יש להביא בחשבון כי יתכנו שינויים לא צפויים בשוק הנדל"ן. כאמור השומה הינה למועד הקובע על סמך עסקאות שנעשו בעבר ולא ניתן לדעת עד כמה ישפיע המצב על שוק הנדל"ן.

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליווי חברות

20. הצהרות:

- הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- חוות הדעת הוכנה עבור מזמינה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי, אשר איננו מזמין חו"ד ועורך חוות הדעת לא יהיה אחראי לכל הסתמכות כלשהי כאמור.
- הננו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.
- הננו מצהירים כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה, הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- ציון עיקרי ההסכמים והמסמכים הרלוונטיים להסכם, כפי שפורטו בחוות הדעת, איננו מהווה תחליף לעיון במסמכים עצמם.
- הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל.
- אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו.

ולראיה באתי על החתום,

בברכה,



יוסי דהאן

שמאי מקרקעין וכלכלן

נספח א' - התייחסות לזכויות החברה בהתאם להסכמי קומבינציה

■ יעוץ כלכלי ופיננסי ■ הכנת תוכניות עסקיות ■ בדיקת כדאיות והערכת שווי חברות ופרוייקטים ■ ניהול פיננסי של פרויקטים מורכבים ■ רכישת חברות ומיזוגים ■ גיוס הון וליזוי הנפקות פרטיות וציבוריות ■ שירותי מימון עסקיים ■ יצוג משקיעים ■ ליזוי חברות

נספח א' - התייחסות לזכויות החברה בהתאם להסכמי קומבינציה



ב' בניסן, תשפ"ה
31 במרץ, 2025

לכבוד,

אב-גד כנרת בע"מ ח.פ. 516741220 (להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: התייחסות משפטית לזכויות החברה בהתאם להסכמי קומבינציה בפרויקט "עיר כנרת"

- לפי פרשנות משפטית שלנו למצב העובדתי והמשפטי מאז נחתם הסכם הקומבינציה (שלב א') ביום 10.01.2023 (להלן: "ההסכם שלב א'"), ועל אף הקבוע בהסכם שלב א', עולה מסקנה ברורה, לפיה, במבחן המהות הנכם זכאים להיחשב, כבר כעת, כבעלי הקרקע לפי יחס הקומבינציה הקבוע בהסכם, 80% בזכויות הבניה למלונאות ו-75% בכל הזכויות האחרות שלא ביעוד מלונאי.
- כמו כן, בהתאם לנספח יד' להסכם שלב א', החל ממועד קבלת החלטת ועדה להיתר ראשון בפרויקט (כפי שנתקבל לפני מספר ימים) במקרה של מכירת זכויות במקרקעי שלב ב', הינכם זכאים ל-15% מהבעלות ובהתאם לכך מהתמורה ול-20% מהבעלות ובהתאם לכך מהתמורה עם עליה לקרקע ותחילת עבודות בשלב א'.
- מאז נחתם הסכם הקומבינציה עברו כ-שנתיים וחצי והתקיימו שלבים רבים אשר חיזקו את המסקנה כאמור, והכל כפי שיפורט להלן:
 - כידוע, הסכם שלב א' דווח לרשויות המיסים, שולם בגינו מס רכישה ואף נרשמו הערות אזהרה על זכויות הבעלים במקרקעין כהגדרתו בהסכם.
 - כמו-כן, מומשה האופציה של הסכם הקומבינציה (שלב ב') (להלן: "ההסכם שלב ב'"), וכן ההסכם דווח לרשויות המיסים.
 - בנוסף, הוצאו על ידי החברה הוצאות רבות של למעלה מ-10 מיליון שקלים ליתוצים המקצועיים לצורך הכנת התב"ע וקידום ההיתרים, הוצאות נוספות ועבור תשלומי ריבית בגין הלואות הבעלים.
 - בימים האחרונים, התקבלה החלטת ועדה להיתר, בוועדה המקומית טבריה, למתחם A1, עבור הקמת תיאטרון, 183 חדרי מלון ולמעלה מ-10,000 מ"ר מסחר.
 - יתרה מזאת, לפני מספר חודשים ולאור מאמץ רב והשקעת משאבים רבים על ידי החברה, הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון החליטה על הפקדת תוכנית אשר קודמה על ידי החברה, להוספת כ-500 יחידות דיור, כל זאת בשים לב לעובדה כי מדובר בתב"ע שהוסיפה ייעוד מגורים אשר לא היה קיים בתב"ע המאושרת. כתוצאה מכך שווי הפרויקט עלה באופן משמעותי.
- לסיכום, לפי פרשנות משפטית שלנו למצב העובדתי והמשפטי, בנייתו הוראות החוזה ולאור העובדות המפורטות לעיל, זכויותיה של החברה במקרקעין נטעו שורשים ולכן החברה זכאית להיחשב כבעלים.

מ. ברק קינן

ברק קינן, עו"ד

ב"כ החברה

מ. פירון ושות' עורכי דין

עו"ד ברק קינן | טל': 03-7540802 | ope: 077-2205802 | barakk@firon.co.il

www.firon.co.il



פירון משרד עורכי דין ■ מגדל אדגר 360, רח' השלושה 2, תל-אביב 6706054, טל': 03-7540000

תל אביב ■ חיפה ■ נצרת ■ באר שבע ■ רומניה ■ יוון ■ בולגריה ■ סרביה

פרק 7 – ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או בוועדות של הדירקטוריון	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, קשורה או של בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
מיכאל רצון	051633022	21.9.1952	בית אל 39, כוכב יאיר 4486400	ישראלית	לא	לא	יו"ר דירקטוריון אב-גד החזקות	10.1.2023	בוגר (LL.B.) במשפטים, מכללת שערי משפט ומדע.	יו"ר דירקטוריון פעיל באב-גד החזקות	---	כן, אביו של מר ראם מבעלי השליטה בחברה, בשרשרת סופי	לא	לא
ראם רצון	040686925	8.7.1981	הרימון 165 בית חירות	ישראלית	לא	לא	מנכ"ל החברה מנכ"ל ודירקטור אב-גד החזקות	10.1.2023	בוגר (LL.B.) במשפטים ובוגר בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; מוסמך (M.Sc.) במדעי הניהול, אוניברסיטת תל אביב; בעל רישיון עו"ד.	מנכ"ל ודירקטור אב-גד החזקות בע"מ	חברות הקבוצה	כן, בנו של מיכאל רצון	לא	לא
אילן לבנון	056146608	8.2.1960	אחד העם 5 רעננה	ישראלית	לא	מועמד לכהן כדירקטור בלתי תלוי	לא	27.8.2025	תואר ראשון מתמטיקה ומחשבים אוניברסיטת בר אילן; תואר שני מנהל עסקים אוניברסיטת Herriot watt; קורס דירקטור בכיר אוניברסיטת תל אביב.	יזמות וניהול; חכונות חברות הזנק בתחום הפיננסי והטכנולוגי; יו"ר ועדת ביקורת וחבר באסיפה כללית של אוניברסיטת בר אילן.	Ideal-Hls Group	לא	לא	לא

7.2 נושאי משרה בכירה בחברה

שם	תאריך לידה	ת.ז.	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או חברה קשורה או בבעל עניין בו	תאריך תחילת כהונה	האם מורשה עצמאי בחברה	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות
אביעד פליקר	26.12.1984	36666295	מנהל כספים	24.2.2025	לא	לא	בוגר תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות, מהמכללה האקדמית רופין.	חשב קבוצת אב-גד, חשב חטיבת החזקות בתאגיד AroundTown S.A
עשהאל גולן	16.2.1981	40605131	יועץ משפטי	23.3.2025	לא	לא	בוגר תואר ראשון במשפטים LLB מאוניברסיטת רייכמן ובוגר תואר ראשון במנהל עסקים התמחות במימון BA מאוניברסיטת רייכמן	בעלים ומנהל של משרד עורכי דין המתמחה במשפט מסחרי, ובמקרקעין בדגש על התחדשות עירונית

בעלי השליטה בחברה

7.3

נכון למועד התשקיף, בעלת השליטה בחברה הינה אב-גד החזקות בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה. לפרטים בדבר בעלי השליטה באב-גד החזקות בשרשור סופי ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לעיל.

הוראות בתקנון החברה ביחס לדירקטוריון החברה ונושאי משרה

7.4

להלן יפורטו עיקרי ההוראות מתקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים של החברה, דרכי המינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן. בנוסף יפורטו עיקרי הוראות מתקנון החברה בדבר נושאי המשרה בחברה. מובהר כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, ועל כן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

מובהר, כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ו/או בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1986 (להלן: "חוק ניירות ערך"), או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות תקנון החברה.

הדירקטוריון

7.4.1

(א) מספר חברי הדירקטוריון ייקבע מידי פעם בפעם על ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות, או על ידי דירקטוריון החברה, ברוב רגיל של חברי הדירקטוריון, ובלבד שלא יפחת משלושה (3) חברים ולא יעלה על שנים עשר (12), ובכללם הדירקטורים החיצוניים. כדירקטור בחברה יכול להתמנות יחיד בלבד ולא תאגיד.

(ב) א. הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית.

כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה ;

ב. כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה ;

ג. האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (שאינו תאגיד) אחר כדירקטור בחברה,

למעט דירקטור חיצוני אשר לגביו יחולו הוראות חוק החברות. לדירקטור שפוטרו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית.

(ג) דירקטור חליף :

א. דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (שאינו תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו

בדירקטוריון (להלן: "דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר

להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר

על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור,

ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת

דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל

מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור

המוחלף. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן (א) זה

בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק ;

ב. כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת

דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע

בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה ;

- ג. לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור ;
- ד. דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (להלן ולעיל: "**הדירקטור הממנה**") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור הסתיימה או נפסקה בדרך אחרת ;
- ה. כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.
- (ד) דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש.
- (ה) משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים :
- א. אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229 עד 231 לחוק החברות ;
- ב. אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות ;
- ג. במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות ;
- ד. אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות ;
- ה. אם הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד – החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק ;
- ו. במותו ;
- ז. אם נעשה פסול דין ;
- ח. במועד מתן הודעה לפי סעיף 227 או 245 לחוק החברות.
- (ו) אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות ממספרם המינימלי של הדירקטורים שנקבע בתקנון. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם מינוי דירקטורים חדשים כאמור בס"ק (ז) להלן ו/או לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.
- (ז) הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על שנים עשר (12) חברים.
- (ח) הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בהתאם להוראות הדין ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.
- (ט) בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר הם בעלי כשירות מקצועית, כמשמעותן בתקנות שהותקנו מכוח סעיף 240 לחוק החברות, ויחולו לעניין כהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות לעניין זה. תקופת כהונתו הכוללת של דירקטור חיצוני בחברה לא תעלה על 9 שנים, בכפוף לאמור בחוק החברות.
- 7.4.2 סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו**
- (א) הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.
- (ב) הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.

(ג) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתקבל ברוב קולות הדירקטורים ; מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו ; נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעיל במקומו.

7.4.3 ישיבות הדירקטוריון

- (א) הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה ובהתאם להוראות הדין.
- (ב) יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.
- (ג) כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), או באמצעות מברק, ובלבד שההודעה תינתן לפחות עשרים וארבע (24) שעות לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה.
- (ד) דירקטור היוצא את גבולות ישראל (להלן: "**דירקטור נעדר**") והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה (ובהיעדרו אצל נושא משרה בכיר אחר בחברה) פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת היעדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה כמפורט לעיל ביחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל, יקראו להלן: "**דירקטורים הזכאים לקבל הודעה**").
- (ה) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בסעיף זה, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון החברה.
- (ו) תרשומת של מזכיר החברה (ובהיעדרו נושא משרה בכיר אחר בחברה) תיחשב ראייה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.
- (ז) ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.
- סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכלול בסדר היום.
- (ח) המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.
- על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.
- (ט) דירקטוריון החברה יבחר אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון. יושב ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או

אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.

(י) החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. לא יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף או קול מכריע.

(יא) כל ישיבה של דירקטוריון שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, יפויי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון החברה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על ידיו דרך כלל.

(יב) הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.

(יג) הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או לחילופין ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ויצרף לו את חתימות הדירקטורים.

לעניין זה, "חתימת דירקטור" יכולה שתהיה בצירוף הסכמתו או התנגדותו או ציון דבר הימנעותו. במקום חתימת דירקטור רשאי יושב ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה (ובהיעדרו נושא משרה בכיר אחר בחברה) לצרף תרשומת בחתימתו המפרטת את אופן הצבעתו של הדירקטור.

(יד) החלטה ללא התכנסות בפועל החתומה על ידי יו"ר הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים) או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים), תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.

(טו) כפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי או על פי החלטת הדירקטוריון או על ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על ידי אדם (שאינו תאגיד) המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הועדה האמורה.

7.4.4 ועדות הדירקטוריון

(א) הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון. בכפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון החברה, הדירקטוריון רשאי למסור את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות כאמור. בכל ועדה יכהנו שני דירקטורים לפחות.

(ב) כל ועדה שתוקם כאמור בס"ק (א) לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון החברה לעניין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן

מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

- (ג) ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.
- (ד) הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה שמונתה על ידיו, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.
- (ה) כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינוי של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור או שהם או אחד מהם היו פסולים ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.

7.4.5 פטור, ביטוח ושיפוי

(א) פטור מאחריות

- א. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לפטור, מראש ו/או בדיעבד, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה.
- ב. על אף האמור בסעיף קטן (א), החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.
- ג. הזכאות לפטור כאמור בסעיף קטן (א) 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 ו/או זכויות אחרות, במישרין או בעקיפין, ו/או שלחברה עניין כלשהו בו (להלן: "**תאגיד אחר**").

(ב) ביטוח אחריות

- בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה או בחברות בנות, בשל חבות, הוצאה או תשלום שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה או בחברות בנות, בכל אחת מאלה:
- א. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;
- ב. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;
- ג. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;
- ד. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית (כהגדרתו בתקנון החברה) שהתנהל בעניינו;

ה. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;

ו. כל פעולה אחרת המותרת לביטוח על פי כל דין.

בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של כל אדם לרבות נושא משרה בחברה, המכהן או שכהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בתאגיד אחר (כהגדרתו לעיל), בשל חבות שתוטל עליו כמפורט בסעיפי משנה (א) עד (ו) לעיל מכוח פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בתאגיד האחר.

(ג) שיפוי

(1) כפוף להוראות כל דין, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיפי המשנה (א) עד (ו) להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה :

(א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ;

(ב) 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, כהגדרתו בחוק החברות, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ; בסעיף זה **"סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית"** ו-**"חבות כספית כחלופה להליך פלילי"** – כמשמעותם בסעיף 260(א)(1) לחוק החברות ;

(ג) הוצאות לרבות הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא ו/או שיוציא 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, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ;

(ד) הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו ;

(ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נ(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ;
(ו) כל מעשה או מחדל אחר שניתן לשפות נושא משרה בגינו על פי דין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, שיפוי ביחס לנושאים הנזכרים בסעיף 56ח(ב)(1) לחוק ניירות ערך, ככל שסעיף זה תקף, בסעיף 50טז(ב)(2) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ובסעיף 363 לחוק החברות, וכל הליך אדמיניסטרטיבי בו ניתן על פי דין לשפות את הוצאות ההליך וככל שחוק כאמור מחייב הוספת תניה המתירה שיפוי כאמור בתקנון החברה, תניה זו תיחשב כלולה בתקנון החברה).

(2) סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה וכן לכל עובד שדירקטוריון החברה יחליט להעניק לו כתב שיפוי, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או שיוצאו על ידי החברה, לא יעלה במצטבר על הגבוה מבין : (1) סכום השווה לשיעור של 50% מסך ההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, המבוקרים או המסוקרים, לפי העניין, כפי שיהיו במועד תשלום השיפוי בפועל ; (2) סך השווה ל-25 מיליון ש"ח, והכל בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.

(3) החברה תהא רשאית ליתן מראש התחייבות לנושא משרה לשיפוי, בכפוף לאפשרות החברה לשפות נושא משרה בה בהתאם להוראות כל דין (להלן : **"התחייבות לשיפוי"**). ההתחייבות לשיפוי תהא לכל אחד מהמקרים הבאים :

- (א) כמפורט בסעיף 7.4.5(ג)(1)(א) לעיל, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי 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 ;
- (ב) אירועים כמפורט בסעיפים 7.4.5(ג)(1)(ב) עד 7.4.5(ג)(1)(ו) לעיל.
- (4) החברה תוכל, בכפוף להוראות תקנון החברה, להחליט בדבר שיפוי נושא משרה בה בדיעבד, וזאת באופן חלקי או מלא כפי שתבחר.
- (5) בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית לפטור מאחריות, לבטח ו/או לשפות (בין בדרך של שיפוי בדיעבד ובין בדרך של מתן התחייבות מראש לשיפוי) אדם אשר כיהן, מכהן או יכהן כנושא משרה ו/או הועסק, מועסק או יועסק מטעם החברה בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה ניירות ערך, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה (להלן: "**נושא משרה בחברה האחרת**"), בשל חבות, תשלום, או הוצאה שיוטלו עליו או שיוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה או מועסק בחברה האחרת, ולעניין זה סעיפים 7.4.5(ג)(1) עד 7.4.5(ג)(4) לעיל יחולו בהתאמות המתחייבות מכך.
- (6) אין בהוראות תקנון החברה כדי להגביל את החברה, בכל דרך שהיא, לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח, או לעניין מתן פטור או שיפוי :
- (א) בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה או נושא משרה בחברה האחרת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עובדים, קבלנים או יועצים של החברה ;
- (ב) בקשר לנושא משרה בחברה או נושא משרה בחברה האחרת, ככל שהביטוח, הפטור או השיפוי אינם אסורים על פי הדין.

פרטים נוספים

7.5

המשרד הרשום של החברה	–	היצירה 11, רעננה.
רואי החשבון של החברה	–	BDO זיו האפט, רואי חשבון, מרח' דרך מנחם בגין 48, תל אביב- יפו, מיקוד 6618003.
עורכי הדין של החברה	–	ארז רוזנבוך – משרד עורכי דין, אבא הלל סילבר 12, רמת גן, מיקוד 5250606.

פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, מאז הקמת החברה לא קיבלו בעלי עניין בחברה תגמול, כמשמעותו של מונח זה בתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 מאת החברה פרט למפורט להלן:

8.1.1 לתקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (אש"ח)							תגמולים אחרים (אש"ח)		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוטס מניות	ניהול דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
זוהר עובד	מנכ"ל (לשעבר)	100%	-	-	-	-	510	-	-	-	-	-	510

8.1.2 לתקופה שהתחילה ביום 11 בינואר 2023 והסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (אש"ח)							תגמולים אחרים (אש"ח)			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוטס מניות	ניהול דמי	ייעוץ דמי	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
זוהר עובד	מנכ"ל (לשעבר)	100%	=	=	=	=	=	600	=	=	=	=	=	600

8.1.3 פרטים אודות גמול דירקטורים

ביום 27 באוגוסט 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות למר אילן לבנון, בגין כהונתו כדירקטור בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות גמול דח"צ") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות גמול דח"צ.

8.2 עסקאות עם בעלי השליטה בחברה, נושאי משרה בחברה ו/או עם קרוביהם

8.2.1 הסכם ניהול

ביום 27 באוגוסט 2025, התקשרה החברה בהסכם ניהול עם בעלת השליטה, אב-גד החזקות (להלן: "הסכם הניהול"). בעלת השליטה התחייבה במסגרת הסכם הניהול להעניק לחברה, לרבות באמצעות מי מטעמה ו/או יועצים חיצוניים, שירותי ניהול במומחיות, במיומנות, באמצעות כוח האדם המתאים ולספק את שירותי הניהול לחברה, ביעילות, ברמה נאותה ובנאמנות, וכל זאת לשביעות רצונה של החברה, בכל הקשור לפרויקט. בכפוף להחלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת, כללו ו/או יכללו שירותי הניהול גם את הנושאים הבאים, והכל בקשר עם הפרויקט: הנהלת חשבונות; ניהול כספי; משאבי אנוש; הכנת תקציבים ומאזנים להגשה למשרד רו"ח חיצוני, לרבות לגביית חובות והסדרת אשראי; העמדת משרד לרשות החברה הכולל את כל הציוד המשרדי הדרוש (לרבות, אך לא רק, אמצעי תקשורת, טלפוניה ופקסימיליה וציוד מחשב) והענקת שירותי משרד ומזכירות, בהיקף ובזמנים הדרושים לשם הענקת שירותי הניהול; טיפול וייעוץ מיסויי בקשר למיסים השונים החלים על המזמינה ו/או בעלי הזכויות במקרקעין בקשר עם הפרויקט; טיפול וייעוץ בנושאים משפטיים (מעבר לטיפול המוענק על ידי משרד עורכי דין חיצוני); וניהול על של הפרויקט כפי שיהיה מעת לעת (לעיל ולהלן: "שירותי הניהול").

עבור כל שלב של הפרויקט אשר יאושר לו ליווי בנקאי ויאושרו דמי הניהול, החברה תשלם לבעלת השליטה את דמי הניהול שסוכמו בחלוקה חודשית. במידה והאכלוס של הפרויקט יתקיים לפני קבלת כלל דמי הניהול יבוצע תשלום של יתרת דמי הניהול אשר מגיעים לבעלת השליטה. במידה ותשלום דמי הניהול יושלם לפני אכלוס הפרויקט, לא ישולמו דמי ניהול נוספים לבעלת השליטה. החברה תשלם לבעלת השליטה דמי ניהול בסך של 3% מעלויות הבנייה של כל שלב בפרויקט, בצרוף מע"מ כדין (לעיל ולהלן: "דמי הניהול").

דמי הניהול ישולמו בסכום חודשי קבוע לאורך תקופת הבניה בפריסה לינארית, אך לא יותר מהתזרים החודשי שיאושר על פי דוח אפס של שמאי מטעם הבנק המלווה של כל שלב בפרויקט. ביחס לשלב A1 של הפרויקט, החל ממועד הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הרישום למסחר") ועד התקשרות החברה בהסכם ליווי יעמדו דמי הניהול על סך של 250 אלפי ש"ח בחודש, בתוספת מע"מ כדין.

לאחר קבלת הליווי הבנקאי ואישור הבנק יבוצע תיאום סכום דמי הניהול בהתאם לסכום שיאושר על ידי הבנק המלווה. ככל שתהיה יתרה לתשלום דמי הניהול עד לסך של 3% מעלויות הפרויקט היא תשולם לבעלת השליטה לאחר סיום הסכם הליווי, בכפוף לכך שלחברה יוותר תזרים פנוי מביצוע הפרויקט. דמי הניהול ישולמו כמפורט לעיל, כנגד חשבונית מס כדין מאת המנהלת. מלבד החזר הוצאות ודמי הניהול כאמור לעיל, בעלת השליטה לא תהיה זכאית לכל תמורה נוספת מהחברה בגין שירותי הניהול. הסכם זה יכנס לתוקף מיד לאחר ובכפוף לרישום למסחר, כהגדרתו לעיל, והינו לתקופה של 5 שנים ממועד הרישום למסחר כאמור.

8.2.2 הלוואות אשר ניתנו לחברה מבעלת השליטה בה

נכון למועד התשקיף, אב-גד החזקות השקיעה בחברה כ-13.1 מיליון ש"ח לטובת קידום פרויקט עיר כנרת. יצוין כי, נכון למועד פרסום התשקיף העמידה אב-גד החזקות לחברה הלוואות בסך של 15,100 אלפי ש"ח. ביום 27 באוגוסט 2025 התקשרה החברה עם אב-גד החזקות בהסכם המרת חוב להון (להלן: "הסכם המרת החוב") לפיו, בכפוף להתקיימות דרישת הבורסה ולפני רישום למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה, יתרת ההלוואות שהעמידה אב-גד החזקות לחברה בסך 15,100 ש"ח תומר לפרמיה על הון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "המרת החוב"). יובהר כי, בהתאם להסכם המרת החוב, המרת החוב תיעשה באופן שיעמוד בדרישות פרק ט' לחלק השני לתקנון הבורסה לעניין הגדרת "הון עצמי לאחר הרישום למסחר", כך שמלוא סכום ההלוואות ייחשב כהון על פי דרישת הבורסה לאחר המרת החוב. יצוין כי, המרת החוב אינה מהווה אירוע מס ולא תשפיע על דוחות רווח והפסד או על יתרת עודפים. ככל ולא יושלם הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של החברה לא תבוצע המרת החוב והחברה לא תקצה לאב-גד החזקות מניות כאמור בסעיף 3.4.1 בפרק 3 לתשקיף.

8.2.3 הסכם מתן שירותים עם קאדין השקעות בע"מ

ביום 22 בפברואר 2023 התקשרה החברה בהסכם מתן שירותים עם קאדין השקעות בע"מ, באמצעות מר זוהר עובד, הנמנה על בעלי הזכויות במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 6.1.4.3 לעיל) (להלן בס"ק זה: "עובד"), לפיו כיהן מר עובד בתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 11 בינואר 2023 (להלן: "הסכם השירותים"). ביום 30 במרץ 2025 התקשרו הצדדים בתיקון להסכם מתן השירותים, לפיו ביום 30 במרץ 2025 חדל מר עובד לכהן כמנכ"ל החברה ולחליפין החל מאותו המועד מעניק מר

עובד לחברה שירותי ייעוץ לחברה, לשם קידום פעולות החברה ופרויקט עיר כנרת. מר עובד יעניק את השירותים הנדרשים, בין היתר, לתאום התכנון, הוצאת היתרים והרישוי, הכל על פי דרישות החברה והרשויות, התוכניות, המפרטים, התקציב ולוח הזמנים שאושרו על ידי החברה. מר עובד יסייע לחברה בהגדרת נהלים לצורכי ניהול ומעקב ויישומם במהלך הפרויקט ויסייע לחברה בקביעת עקרונות המעקב והדיווח של תקציב הפרויקט והכנת דוחות השוואה תקופתיים מול עלויותיו בפועל. בנוסף, מר עובד יהיה אחראי על התקשרויות מול כל הגופים העוסקים בתכנון, הקמה והפעלת הפרויקט לרבות, אך לא רק, יועצים, מתכננים, קבלנים, נותני שירותים ושוכרים. כמו כן, יעניק מר עובד שירותים נוספים כאמור בהסכם השירותים בקשר עם תאום התכנון וליווי תכנון הפרויקט וקבלת ההיתרים והכל כאמור בהסכם השירותים.

החל ממועד תחילת כהונתו כמנכ"ל החברה וכן נכון למועד זה כיועץ של החברה, זכאי מר עובד לסך של 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכנגד הוצאת חשבונית בגין כל חודש עבודה.

בנוסף, החל מתחילת הפעלת שלב א' של הפרויקט ועד התחלת שלב ב' של הפרויקט יהא זכאי מר עובד לבונוס שנתי בשיעור של 1% מהכנסות החברה משלב א' (ללא מע"מ) בתוספת מע"מ. החל מתחילת הפעלת שלב ב' של הפרויקט ועד הפעלת שלב ג' של הפרויקט יהא זכאי מר עובד לבונוס שנתי בשיעור של 1% מהכנסות החברה משלב ב' בלבד (ללא מע"מ) בתוספת מע"מ. החל מתחילת בניית שלב ג' של הפרויקט ועד להשלמת מכירות יחיד אשר בבעלות החברה יהא זכאי מר עובד לבונוס שנתי בשיעור של 1% מהכנסות החברה משלב ג' בלבד (ללא מע"מ) בתוספת מע"מ.

במקרה של הפסקת ההתקשרות מצד החברה לאחר הפעלת שלב א' של הפרויקט, יהא זכאי מר עובד לחלק יחסי מהבונוס של אותה שנה קלנדרית בהתאם לחודש בו הסתיימה ההתקשרות. על אף האמור, מוסכם כי ככל ותודיע החברה למר עובד על הפסקת ההתקשרות בתקופה שלפני שלב א', אזי בגין כל שנה בה עבד מר עובד בפרויקט מטעם החברה, יהא זכאי מר עובד לשיעור של 0.33% מהכנסות החברה בשנה הראשונה להפעלת שלב א' (ללא מע"מ), בתוספת מע"מ, או חלק מסכום זה בגין כל חלק מהשנה.

בין מר עובד ואו/או מעובדיו לבין החברה לא מתקיימים יחסי עובד ומעביד ומר עובד ויתר על כל טענה ואו/או דרישה ואו/או תביעה בדבר קיום יחסי עובד ומעביד בינו ואו/או בין עובדיו לבין החברה.

8.2.4 הסכם העסקה עם מר צבי דרין

ביום 10 באפריל 2025 וביום 7 במאי 2025 התקשרה החברה עם צבי דרין, ת.ז. 023622004 (להלן: "מר דרין") בהסכם העסקה אישי ובתיקון לו (להלן ביחד בס"ק זה: "ההסכם") לפיהם כיהן מר דרין כמנהלה הכללי של החברה (מנכ"ל) החל מיום 1 באפריל 2025. ביום 8 ביולי 2025 החליטו הצדדים על סיום כהונתו של מר דרין כמנכ"ל החברה. במסגרת ההסכם, הוסכם בין הצדדים כי בתקופה שעד לכניסת הליווי הבנקאי של פרויקט "עיר כנרת" לתוקף היקף המשרה יעמוד על שיעור של 50% ומר דרין יהיה זכאי ל-50% מהשכר כהגדרתו להלן עד ה-1 ביולי 2025. מר דרין לא היה זכאי לתשלום נוסף עבור שעות נוספות מעבר למפורט בהסכם. במשך תקופת ההסכם, מר דרין לא קיבל כל תשלום או טובת הנאה אחרת מכל צד שלישי, בקשר ישיר או עקיף עם עבודתו.

במהלך תקופת ההסכם, מר דרין היה זכאי בחודשיים הראשונים ל-50%, ובחודש השלישי ל-75% משכר חודשי של 65,000 ש"ח ברוטו גלובאלי (להלן: "השכר"). החברה השתתפה בהוצאות דלק שהיו למר דרין בגין השימוש ברכבו הפרטי לנסיעות מביתו לעבודה וחזרה ממנה וזאת החל ממועד תחילת עבודתו של מר דרין בחברה ובכפוף להמצאת אסמכתאות על ידי מר דרין. מר דרין היה זכאי לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

החברה שילמה מדי חודש בחודשו לקרן השתלמות מוכרת שבחברה, סך של 7.5% מהמשכורת בתוספת ניכוי של 2.5% ממשכורתו של מר דרין. ההסכם כלל הוראות מקובלות נוספות בקשר עם, בין היתר, תנאים סוציאליים, ימי מחלה וחופשה, דמי הבראה, קניין רוחני וסודיות, הגנת הפרטיות ושימוש ברכוש החברה, איסור ניצול מידע פנים ואיסור במסחר בניירות ערך של חברות תחת קבוצת אב-גד החזקות.

8.3. פטור, שיפוי וביטוח

8.3.1. כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה

ביום 27 באוגוסט 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף לרישום המניות של החברה למסחר בבורסה על פי תשקיף זה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים¹ ושיכחנו בחברה מעת לעת, כתב פטור, בנוסח המצורף **כנספח א8'** לפרק זה (להלן: "**כתב הפטור**") במסגרת כתב הפטור, פוטרת החברה את נושאי המשרה כאמור מכל אחריות כלפיה (בכפוף להוראות הדין), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידי נושאי המשרה כאמור בפעולותיהם בתום לב, שנעשו החל ממועד חתימת כתב הפטור ובתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, עקב הפרת חובת הזהירות (למעט נזק עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) ונזקים נוספים שנקבעו בכתב הפטור.

8.3.2. כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

ביום 27 באוגוסט 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף לרישום המניות של החברה למסחר בבורסה על פי תשקיף זה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים ושיכחנו בחברה מעת לעת, התחייבות לשיפוי, בהתאם לנוסח כתב השיפוי המצורף **כנספח ב8'** לפרק זה (להלן: "**כתב השיפוי**"). על פי כתב השיפוי, זכאים נושאי המשרה כאמור לשיפוי בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות (לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011) כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט) לא יעלה (במצטבר לכל נושאי המשרה, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים) על סכום הגבוה מבין: (1) סך השווה ל-25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד השיפוי; (2) סך של 25 מיליון ש"ח. מובהר, כי השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה או שתרכוש החברה, מעת לעת.

¹ ה"ה ראם רצון (מנכ"ל ודירקטור), מיכאל רצון (דירקטור), אילן לבנון (דירקטור), אביעד פליקר (מנהל הכספים) ועשהאל גולן (יועץ משפטי) (להלן יחד: "**נושאי המשרה המכהנים**").

8.3.3. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

(1) ביום 20 במרץ 2025 התקשרה אב-גד החזקות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 בפברואר 2025 ואשר תסתיים ביום 31 בינואר 2026 בגבולות אחריות של 5 מיליון דולר (להלן בס"ק זה: "**פוליסת הביטוח**"). פוליסת הביטוח כוללת את חברות הבנות של אב-גד החזקות, קרי, גם את אב-גד כנרת. יצוין כי, עם הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, בכוונת החברה להתקשר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה נפרדת מזו של אב-גד החזקות.

(2) ביום 27 באוגוסט 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת ביטוח קיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), החברה תוכל לאשר את תנאי הפוליסה לרבות התשלום בגינה, באישור ועדת הביקורת והדירקטוריון בלבד, ככל שתעמוד בתנאים הבאים: (א) גבולות האחריות לא יעלו על 10 מיליון דולר, למקרה ולתקופה; (ב) סך עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת פוליסת הביטוח ועלותן אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה (להלן: "**הפוליסות העתידיות**").

באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את הכללת נושאי המשרה המכהנים בפוליסות העתידיות.

8.4. מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה

ביום 27 באוגוסט 2025 אימצה החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה ושל החברות הבנות בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, המצורפת **כנספח ג8'** לפרק זה (להלן: "**מדיניות התגמול**"). מדיניות התגמול תיכנס לתוקפה במועד רישום המניות של החברה למסחר בבורסה, בהתאם להוראות הדין, ככל ותרשמנה למסחר, ותהא בתוקף לתקופה של עד 5 שנים².

8.5. החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין

לפרטים בנוגע להחזקות בעלי עניין במניות החברה, ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף.

² כל הקצאת ניירות ערך של החברה מכח מדיניות התגמול תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה ולעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, לרבות לעניין מחיר מזערי, כפי שתהיינה מעת לעת.

נספח 8א – כתב פטור

כתב פטור

ביום ____ ב' _____ 2025, החליט דירקטוריון אב- גד כנרת בע"מ (להלן: "החברה"), לפטור את כל נושאי המשרה המפורטים בנספח א' לכתב פטור זה, מראש ובדיעבד, מאחריותם כלפיה, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה (להלן: "החלטת הפטור"), למעט בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות של דירקטור בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

לאחר שביום ____ ב' _____ 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את החלטת הפטור, ברוב הנדרש על פי הדין, הרינו להודיעך כי היות והנך מכהן ו/או כיהנת ו/או הנך עשוי לכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או הנך מועסק ו/או הועסקת ו/או הנך עשוי להיות מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, בכפוף להוראות כל דין, כדלקמן:

בכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 לחוק החברות, וכל הוראת דין שתבוא במקומם, החברה פוטרת אותך מראש מכל אחריות כלפיה בלבד בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה בפעולותיך בתום לב ובתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה 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 דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר 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 בכתב שיפוי שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן.

"פעולה" או כל נגזרת שלה
לעניין כתב פטור זה -

כמשמעותה בחוק החברות, לרבות גם החלטה ו/או מחדל ולרבות כל הפעולות שנעשו על ידך לפני מועד כתב פטור זה בתקופות העסקתך ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בתקופת היותך נושא משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין.

"נושא משרה"
לעניין כתב פטור זה -

כמשמעותו בחוק החברות, לרבות כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב פטור.

אב- גד כנרת בע"מ

נספח א' לכתב הפטור

1. ראם רצון, דירקטור ומנכ"ל
2. מיכאל רצון, יו"ר דירקטוריון
3. אילן לבנון, דירקטור
4. אביעד פליקר, מנהל כספים
5. עשהאל גולן, יועץ משפטי

נספח 8ב – כתב שיפוי

כתב שיפוי

ביום ____ ב ____ 2025 החליט דירקטוריון אב-גד כנרת בע"מ (להלן: "**החברה**"), כי החברה תשפה ותיתן התחייבות מראש לשפות את כל נושאי המשרה בחברה המפורטים ב**נספח א'** לכתב שיפוי זה, בהתאם למפורט בכתב שיפוי זה (להלן: "**החלטת השיפוי**").

לאחר שביום ____ ב ____ 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את החלטת השיפוי, ברוב הנדרש על פי דין, הרינו להודיעך כי היות והנך מכהן ו/או כיהנת ו/או הנך עשוי לכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או הנך מועסק ו/או הועסקת ו/או הנך עשוי להיות מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, בכפוף להוראות כל דין, כדלקמן:

1. ההתחייבות לשיפוי

בכפוף להוראות הדין, החברה מתחייבת לשפות אותך בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 2 להלן, שתוטל עליך או שתוציא עקב אחת או יותר מאלה:

- (א) פעולותיך ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.
- (ב) פעולותיך ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותך נושא משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין (להלן: "**תאגיד אחר**").

בכתב שיפוי זה:

נושא משרה - "נושא משרה בכירה" – כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**") ו/או כל דין אחר החל על פעילות החברה ונושאי המשרה הבכירה בה וכן כל עובד ו/או נותן שירותים שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי.

"פעולה" או כל נגזרת שלה - כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), לרבות גם החלטה ו/או מחדל במשמע ולרבות כל הפעולות שנעשו על ידך לפני מועד כתב שיפוי זה בתקופות העסקתך בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתקופות כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר כהגדרתו לעיל.

"תביעה" לרבות תובענה אזרחית, תובענה מנהלית, תובענה פלילית, תובענה נגזרת, תובענה ייצוגית, בקשות הסדר, תביעות נושים, תביעה לפיצויים כספיים ובקשה לסעד הצהרתי.

2. עילות השיפוי

ההתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף 1 לעיל תחול בשל כל חבות או הוצאה, שהינה בת שיפוי על פי דין ועל פי תקנון החברה, כמפורט להלן:

- 2.1 חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב שיפוי זה (להלן: "**התוספת**") או כל חלק מהם (להלן: "**האירועים הקובעים**") ובלבד שהסכום המירבי של השיפוי בגין כל אחד מהאירועים הקובעים לא יעלה על הסכום הקבוע בתוספת, כשהוא צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן החל ממועד האישור של כתב שיפוי זה על ידי החברה ועד למועד השיפוי

בפועל, לכל אחד מאירועים הקובעים, ביחס לכל אירוע ולכל נושא משרה בחברה בנפרד (להלן: "החבות הסופית");

2.2 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, אשר הוצאת עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדן בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדן¹ ובלי שהוטלה עליהן חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדן אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה; בפסקה זו –

סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"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 מינהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

2.3 הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת או שחויבת בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדן בידי החברה או תאגיד אחר, לפי המקרה, או בשם מי מהם או בידי אדם אחר², או באישום פלילי שממנו זוכית, או באישום פלילי שבו הורשעת בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

2.4 הוצאות שהוצאת בקשר עם הליך שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

לענין סעיף 2.4 זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים), הליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות, הליך לפי חוק הגברת האכיפה בשוק ההון (תיקוני חקיקה), תשע"א-2011, הליך לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, הליך לפי סעיף 50טז(ב)(2) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, לפי סעיף 363ג' לחוק החברות, וכל הליך אדמיניסטרטיבי בו ניתן לבטח ע"פ דין את הוצאות ההליך; וככל שחוק כאמור מחייב הוספת תניה המתירה שיפוי וביטוח כאמור בתקנון החברה, תניה זו תחשב כלולה בתקנון החברה.

2.5 תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).

2.6 כל מעשה או מחדל אחר שניתן לשפות נושא משרה בגינו על פי דין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, שיפוי ביחס לנושאים הנזכרים בסעיף 56ח(ב)(1) לחוק ניירות ערך, ככל שסעיף זה תקף, ובסעיף 50טז(ב)(2) לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988) ובסעיף 363ג' לחוק החברות, וכל הליך אדמיניסטרטיבי בו ניתן ע"פ דין לשפות את הוצאות ההליך וככל שחוק כאמור מחייב הוספת תניה המתירה שיפוי כאמור בתקנון החברה, תניה זו תחשב כלולה בתקנון החברה.

3. סכום השיפוי

3.1 סכום השיפוי המצטבר
סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ושיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי (להלן: "כתבי השיפוי") לא יעלה על סכום השווה לגבוה מבין: (1) 25% מההון העצמי הקובע של החברה; (2) סך השווה ל-25 מיליון ש"ח (להלן: "סכום השיפוי המירבי"). לענין זה

¹ לרבות במקרה של חזרה מאישום לאחר הגשת כתב אישום, ובכפוף לתנאי השיפוי המפורטים בסעיף 5 להלן.

² לרבות תובע בתביעה נגזרת, כמשמעותה בחוק החברות.
נספח ב' – כתב שיפוי

"ההון העצמי הקובע של החברה" פירושו סכום הונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או סקורים של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי.

מובהר בזאת כי אין בתשלום סכום השיפוי האמור לעיל בכדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח לרבות בגין האירועים הקובעים בכתב השיפוי המבוטחים בחברת ביטוח, שהחברה תקבל עבורך מזמן לזמן, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה בכפוף לכך כי לא ישולם לך כפל פיצוי בגין חבות או הוצאה שהינה בת שיפוי כאמור בסעיף 2 לעיל וכן בכפוף להוראות סעיף 5.6 להלן.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.6 להלן, מודגש במפורש כי תשלומי החברה יהוו "רובד נוסף" מעבר לסך כל תגמולי הביטוח שישולמו ע"י המבטח, ככל שכאלה ישולמו. כמו כן מודגש כי התחייבות זו לשיפוי אינה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מבטח כלשהו והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר לו מחויב מבטח על פי הסכם ביטוח שנערך עימו למעט ההשתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.

במידה שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תעמוד לשלם במועד כלשהו, בתוספת סך כל סכומי השיפוי ששילמה החברה עד אותו מועד על פי כתבי השיפוי, יעלה על סכום השיפוי המירבי, יחולק סכום השיפוי המירבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה בחברה שיהיו זכאים לסכומי שיפוי כאמור בגין דרישות שהגישו לחברה על פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד (להלן: **"נושאי המשרה הזכאים"**), באופן שסכום השיפוי שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה הזכאים, יחושב על פי היחס פרו-רטה שבין סכום השיפוי שהיה מגיע לכל אחד מנושאי המשרה הזכאים לבין סכום השיפוי שהיה מגיע לכל נושאי המשרה הזכאים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה, אלמלא מגבלת סכום השיפוי המרבי.

שילמה החברה סכומי שיפוי לנושאי משרה בחברה בגובה סכום השיפוי המירבי לא תשא החברה בסכומי שיפוי נוספים אלא אם תשלום סכומי השיפוי הנוספים יאושר באורגנים בחברה שיהיו מוסמכים לאשר הגדלה זו על פי דין במועד תשלום סכומי השיפוי הנוספים ובכפוף לשינוי תקנון החברה, במידה ויידרש לשם כך, על פי דין. יובהר כי אין בכתב שיפוי זה כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה להגדיל את סכום השיפוי המרבי בשל אירועים נשוא השיפוי, בין מחמת שסכומי הביטוח על-פי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה יוקטנו, בין מחמת שהחברה לא תוכל להשיג ביטוח נושאי משרה שיכסה את האירועים נשוא השיפוי בתנאים סבירים ובין מכל סיבה אחרת ובלבד שההחלטה כאמור תתקבל בדרכים הקבועות בחוק החברות.

3.2 סכום השיפוי בגין האירועים הקובעים

בכפוף לאמור בסעיף 3.1 לעיל, ההתחייבות לשיפוי בגין כל אחד מהאירועים הקובעים תוגבל, ביחס לכל נושא משרה בחברה בנפרד ולכל אירוע בנפרד, בסכום החבות או ההוצאה שהינה בת שיפוי כאמור לעיל אך לא יותר מסכום השיפוי המקסימלי ביחס לכל אחד מהאירועים הקובעים.

4. תשלומי ביניים

עם קרות אירוע שבגיניו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול בכל הליך משפטי נגדך הקשור לאותו אירוע, לרבות בהליכי חקירה, באופן שאתה לא תידרש לשלם או לממן בעצמך, לרבות העמדת ערבויות ובטחונות, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים בכתב שיפוי זה. יודגש כי החברה לא תדרוש כתנאי להעברת הכספים האמורים העמדת בטחונות כלשהם על ידך.

במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים יחולו הוראות סעיף 5.8 להלן.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השיפוי על פי כתב שיפוי זה כפוף לתנאים שלהלן:

הודעת השיפוי

5.1

אתה תודיע לחברה בכתב על כל תביעה ו/או הליך משפטי ו/או הליך מנהלי ו/או חקירה בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, שיפתחו נגדך ו/או על כל התראה בכתב או כל חשש או איום שהליכים כאמור יפתחו נגדך בקשר לכל אירוע שבגינו עשוי לחול השיפוי (להלן ביחד ולחוד: "**ההליך**"), וזאת באופן מיידי לאחר שיוודע לך לראשונה על כך ובמועד שיותר זמן סביר לתגובה לאותו הליך, כנדרש על פי כל דין (להלן: "**הודעת השיפוי**") ותעביר לחברה ו/או למי שהיא תורה לך, כל מסמך שיימסר לך ו/או שיהיה ברשותך בקשר לאותו הליך.

אי מסירת הודעת השיפוי בהתאם לאמור לעיל לא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה על פי כתב שיפוי זה, למעט במקרה שבו אי מסירת הודעת השיפוי כאמור תפגע מבחינה מהותית בזכויותיה של החברה להתגונן בשמה (במקרה שגם היא תיתבע באותו הליך) ו/או בשמך כנגד התביעה ובהיקף הפגיעה האמור.

הטיפול בהגנה

5.2

בכפוף לכך שהדבר אינו עומד בסתירה להוראות הדין הרלבנטיות או לתנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שרכשה החברה, החברה תהיה זכאית לקחת על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני אותו הליך ו/או למסור את הטיפול האמור לכל עורך דין שהחברה תבחר לצורך זה (פרט לעורך דין שלא יהיה מקובל עליך מסיבות סבירות). החברה ו/או עורך הדין כאמור יפעלו במסגרת הטיפול הנ"ל בכדי להביא את ההליך הנ"ל לידי סיום, ימסרו לך דיווח שוטף על התקדמות ההליך ויוועצו עמך בקשר עם ניהולו; עורך הדין שמונה ע"י החברה כאמור יפעל ויהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולך. מקום שיווצר לדעתך או לדעת החברה או לדעת עורך הדין חשש לניגוד עניינים בינך ובין החברה בהגנתך בפני אותו הליך, תודיע לחברה או החברה תודיע לך או יודיע לך עוה"ד האמור, לפי העניין, על ניגוד עניינים זה ואתה תהיה רשאי למנות עורך דין מטעמך לטיפול בהגנתך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך דין כאמור. על אף האמור בסעיף זה, אם פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה תחול על אותו עניין, אתה והחברה תנהגו בהתאם להוראות הפוליסה בכל הקשור בחילוקי דעות עם המבטח בדבר זהות הפרקליט המייצג, אם הוראות הפוליסה יחייבו זאת, באופן שמסירת הטיפול לפרקליט המייצג האחר לא תאפשר למבטח להשתחרר מחובתו לפי הפוליסה או להקטינה בדרך כלשהי. החברה לא תהיה רשאית להביא לסיום ההליך הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או תסכים לפשרה ו/או הסדר שכתוצאה ממנה תידרש לשלם סכומים שלא תשופה בשלהם על פי כתב שיפוי זה ואשר אף לא ישולמו במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה שייכש, אם יירכש, על ידי החברה ו/או חברה בת שלה ו/או חברה קשורה שלה ו/או תאגיד אחר, אלא בהסכמתך המוקדמת, בכתב, לפשרה שתושג. כמו כן, החברה לא תהיה רשאית להביא את המחלוקת נשוא ההליך הנ"ל להכרעה בדרך של בורות או פישור או גישור, אלא בהסכמתך המוקדמת לך, בכתב, ובלבד שלא תסרב לתת הסכמתך זו אלא מנימוקים סבירים שיימסרו לחברה בכתב. למען הסר ספק, אף אם תועבר המחלוקת בהליך לפתרון בדרך של בורות או פישור או גישור או בכל דרך אחרת, החברה תשא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

על אף האמור לעיל החברה לא תהיה רשאית להביא לסיום את ההליך הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או להביא את המחלוקת נשוא ההליך הנ"ל להכרעה בדרך של בורות או פישור או גישור במקרים של אישומים פליליים נגדך, אלא אם תיתן לך את הסכמתך מראש ובכתב. אתה תוכל לסרב ליתן את הסכמתך האמורה בפסקה זו לפי שיקול דעתך הבלעדי ומבלי שתידרש לנמק את אי הסכמתך.

במידה שתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת השיפוי על ידי החברה (או תקופה קצרה יותר אם הדבר נדרש לצורך הגשת כתב הגנתך או תגובתך להליך), כאמור לעיל, החברה לא תיטול על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני ההליך כאמור, או אם אתה תתנגד לייצוגך על ידי עורכי הדין של החברה מטעמים סבירים או מחשש לניגוד עניינים, אתה תהיה רשאי למסור את יצוגך לעורך דין שיבחר על ידך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך דין כאמור.

שיתוף פעולה עם החברה

5.3

לפי בקשת החברה תחתום על כל מסמך שיסמך אותה ו/או כל עורך דין כאמור לעיל, לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור בכך, בהתאם לאמור לעיל.

נספח ב' – כתב שיפוי

אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל וכן תקיים את כל הוראות המבטחים על פי כל פוליסה לאחריות נושאי משרה שהחברה ו/או אתה תתקשרו בה בקשר עם התגוננות בהליך, בכל אופן סביר שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך, ובלבד שהחברה או חברת הביטוח, לפי העניין תדאגנה לכיסוי כל ההוצאות שלך שיהיו כרוכות בכך, באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממן בעצמך, וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

שום ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על ידי החברה או על ידך, לא יפורשו בשום נסיבות כויתור על זכויותיך על פי כתב שיפוי זה ועל פי כל דין, ולא ימנעו מהחברה או ממך מלנקוט בכל הצעדים המשפטיים והאחרים הדרושים לשם מימוש זכויותיך כאמור.

כיסוי החבויות

5.4

בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 5.2 לעיל ובין אם לאו, היא תדאג לכיסוי החבויות וההוצאות האמורות בסעיף 2 לעיל, באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממן בעצמך, וזאת, מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על פי האמור בכתב שיפוי זה ו/או פוליסת הביטוח שתרכוש החברה מעת לעת, אם תרכוש, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

אי תחולת השיפוי במקרים של פשרה או הודאה

5.5

השיפוי בקשר להליך כלשהו נגדך, כאמור בכתב שיפוי זה, לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך לתובע בעקבות פשרה או בוררות, אלא אם כן החברה תסכים בכתב לאותה פשרה או הסדר או לקיום אותה בוררות לפי העניין ואולם החברה לא תימנע מלתת את הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים.

כמו כן, השיפוי לא יחול במקרה של הודאתך באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בהליך, כהגדרתו בסעיף 2.4 לעיל, אלא אם הודאתך קיבלה את הסכמת החברה לכך בכתב ומראש.

אי תחולת השיפוי במקרים של שיפוי או ביטוח מצד שלישי

5.6

החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים בגין אירוע כלשהו ככל שסכומים כאמור שולמו בפועל לך או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה, או במסגרת שיפוי של צד שלישי כלשהו זולת החברה. למען הסר ספק יובהר כי, סכום השיפוי המירבי על פי כתב שיפוי זה יחול מעבר ובנוסף לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה, בכפוף לכך כי לא ישולם לך כפל פיצוי בגין חבות או הוצאה שהינה בת שיפוי כאמור בסעיף 2 לעיל וכי במקרה שבו תקבל שיפוי מאת מבטח של החברה בהתאם לפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה או מכוח כל הסכם שיפוי אחר, בגין העניין נשוא השיפוי, יינתן השיפוי בגובה ההפרש בין סכום החבות ו/או ההוצאה בת השיפוי כאמור בסעיף 2 לעיל, לבין הסכום שהתקבל מכוח פוליסת הביטוח או הסכם השיפוי האחר בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שהחברה התחייבה בו לא יעלה על סכום השיפוי המירבי. כמו כן, יובהר כי האמור בסעיף זה לא יחול על ההשתתפות העצמית החלה לפי תנאי הפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הנערכת ע"י החברה.

לעניין התחייבות החברה לשיפוי בגין פעולה שעשית או תעשה בתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או בתאגיד אחר (להלן ביחד ולחוד: "**התאגיד החייב**") יחולו גם ההוראות הבאות:

(א) החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים אשר אתה תהיה זכאי לקבל ותקבל בפועל מהתאגיד החייב במסגרת פוליסת ביטוח שנערכה על ידי התאגיד החייב ו/או על פי התחייבות מראש לשיפוי או על פי היתר לשיפוי שניתנו על ידי התאגיד החייב.

(ב) אם דרישתך לקבלת שיפוי ו/או כיסוי ביטוחי בגין פעולה שעשית בתוקף תפקידך בתאגיד החייב והעשוי להיות בר שיפוי על פי כתב שיפוי זה, תידחה על ידי התאגיד החייב או חברת הביטוח של התאגיד החייב, לפי העניין, תשלם לך החברה על פי כתב שיפוי זה סכומים להם תהיה זכאי על פי כתב שיפוי זה, אם תהיה זכאי לסכומים אלו, ואתה תמחה לחברה את זכויותיך לקבלת סכומים מהתאגיד החייב ו/או על פי פוליסת הביטוח של התאגיד החייב ותסמיך את החברה לגבות סכומים אלו בשמך ככל שהסמכה שכזו תידרש לקיום הוראות סעיף זה. לעניין זה הנך מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי החברה לצורך המחאת זכויותיך האמורות והסמכת החברה לגבות את הסכומים האמורים בשמך.

(ג) למען הסר ספק מובהר כי אין בכתב שיפוי זה בכדי להעניק לתאגיד החייב ו/או לכל צד שלישי אחר זכויות כלשהן כלפי החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, זכות לתבוע ו/או לדרוש תשלום כלשהו מהחברה כהשתתפות בשיפוי ו/או בכיסוי הביטוחי שינתן לך על ידי התאגיד החייב בגין פעולה שעשית בתוקף תפקידך בתאגיד החייב.

תשלום השיפוי

5.7

עם בקשתך לביצוע תשלום כלשהו בקשר לאירוע כלשהו על פי כתב שיפוי זה תנקוט החברה בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלומי, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש. אם יידרש אישור כלשהו לתשלום כאמור, ואותו תשלום לא יאושר מכל סיבה שהיא, יהיה תשלום זה או כל חלק ממנו שלא יאושר כאמור, כפוף לאישור בית המשפט והחברה תפעל להשגתו.

החזרת סכומי שיפוי ששולמו

5.8

במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, יחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על ידי החברה, אשר תשא ריבית בשיעור המזערי כפי שייקבע מעת לעת על פי דין על מנת שלא תהווה בידי מקבל ההלוואה הטבה חייבת במס, ויהיה עליך להחזיר את הסכומים הנ"ל לחברה, בצירוף מע"מ בגין הריבית על פי דין, לכשתידרש בכתב על ידיה לעשות כן ולפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע (ובלבד שהסכומים האמורים ישולמו במלואם לחברה עד לא יאוחר מ-3 חודשים מהמועד בו התברר לחברה כי אינך זכאי לשיפוי בגין הסכומים האמורים).

בוטל החיוב שבגיניו שולם הסכום או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא - תמחה את מלוא זכויותיך להשבה של הסכום מאת התובע בהליך ותעשה את כל הנחוץ כדי שהמחאה זו תהיה תקפה והחברה תוכל לממשה, ומשעשית כן, תהיה פטור מהחזרת הסכום שהזכות להשבתו הומחאה לחברה. לא עשית כן, תהיה חייב להחזיר לחברה את הסכום או את חלקו, לפי העניין, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעורים ולתקופה שתהיה זכאי להחזר הסכום מאת התובע.

העמדת בטחונות לטובת המבטח

5.9

על אף האמור בכתב שיפוי זה לעיל (לרבות סעיף 4 לעיל) והיות וכמפורט בסעיף 3.1 לעיל תשלומי החברה יהיו "רובד נוסף" מעבר לתגמולי הביטוח שישולמו לך על ידי המבטח, ככל שאלה ישולמו, הרי שבכל אירוע בו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי, בו תידרש להוציא הוצאות ותשלומים שונים הכרוכים בטיפול בהליכים משפטיים המתנהלים נגדך והקשורים באותו אירוע, תפנה ראשית למבטח לצורך קבלת הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האמורים. לצורך כך מתחייבת החברה בזאת להעמיד לטובת המבטח את כל הביטחונות הנדרשים על ידי המבטח, ככל שיידרשו, לצורך קבלת הכספים האמורים, ובלבד שגובה הביטחונות האמורים לא יעלה על סכום השיפוי המירבי, כהגדרתו לעיל.

במידה ובשלב מאוחר יותר יתברר שאינך זכאי לכספים אותם תקבל, ככל שתקבל, מהמבטח, תידרש להחזיר לו את הכספים האמורים מיידית על מנת להביא לשחרור הביטחונות שהעמידה החברה לטובת המבטח. במידה ולא תעשה כן, יראו בביטחונות, שהועמדו על ידי החברה למבטח ומומשו על ידו, כהלוואה אשר תשא תנאים כמפורט בסעיף 5.8 לעיל, בשינויים המחויבים.

תקופת השיפוי

6.

התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יעמדו לזכותך, לזכות עזבונך, יורשיך וחליפים אחרים שלך על פי דין, ללא הגבלת זמן, והיא לא תבוטל ולא תשונה אלא לטובתך וזאת גם לאחר סיום העסקתך בחברה ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה ו/או בתאגיד האחר כהגדרתו לעיל, לפי המקרה, ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו הינך זכאי לשיפוי לפי כתב שיפוי זה, ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת העסקתך בחברה ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות של החברה ו/או בחברות הקשורות של החברה ו/או באותו תאגיד אחר.

כתב התחייבות זה כפוף לכל דין ולמסמכי ההתאגדות של החברה. התחייבויות החברה על פי כתב שיפוי זה תפורשנה בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות

עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תיגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

8. כתב שיפוי זה ייכנס לתוקף עם חתימתך על עותק ממנו במקום המיועד לכך ומסירת העותק החתום לחברה.

9. אין באמור בכתב שיפוי זה בכדי לגרוע מהאמור בכתב פטור שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן. כמו כן, למען הסר ספק מובהר בזאת כי ההתחייבות לשיפוי על פי כתב זה איננה גורעת מזכותה של החברה להחליט על שיפוי כלשהו נוסף בדיעבד או מראש ו/או להרחיב כל שיפוי קיים, הכל בכפוף לקבלת אישורים כנדרש על פי כל דין.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהתחייבות בכתב השיפוי 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 או הסכם קודמים של החברה ובלבד שהחברה לא תחויב לשפות את נושא המשרה ביותר מהחבות וההוצאות שנגרמו לו בפועל בגין כל אירוע, גם לפי ההתחייבות הקודמת (אם וככל שתהיה בתוקף) וגם לפי כתב שיפוי זה ובלבד שסכום השיפוי הכולל (למעט סכומים המתקבלים מפוליסות הביטוח) לא יעלה על סכום השיפוי המירבי כהגדרתו לעיל.

10. התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

11. הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין בישראל ולבית המשפט המוסמך בתל אביב מסורה הסמכות הבלעדית, לדון במחלוקות שינבעו מיישום הסכם זה.

ולראיה באה החברה על החתום:

_____ אב- גד כנרת בע"מ	_____ תאריך

אני הח"מ, מאשר קבלת כתב שיפוי זה ומאשר את הסכמתי לתנאיו ובכלל זה גם לסעיף 5.8 לעיל.

_____ חתימה	_____ תאריך

נספח א' לכתב השיפוי

1. ראם רצון, דירקטור ומנכ"ל
2. מיכאל רצון, יו"ר דירקטוריון
3. אילן לבנון, דירקטור
4. אביעד פליקר, מנהל כספים
5. עשהאל גולן, יועץ משפטי

התוספת	
האירועים הקובעים	
1	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי לקוח, ספק, קבלן או כל צד שלישי אחר המקיים כל סוג של עסקים עם החברה, חברות בנות שלה, חברות קשורות שלה או תאגיד אחר כהגדרתו לעיל (להלן בתוספת זו ביחד ו/או לחוד: "החברה") לרבות בנוגע לניהול משאים ומתנים עימם ו/או כל תביעה ו/או דרישה אשר הוגשה נגד נושא המשרה על ידי אדם ו/או תאגיד כלשהו ו/או גוף ו/או רשות הפועלים על פי דין.
2	כל תביעה או דרישה המוגשות בקשר לעסקה, בין שהינה במהלך העסקים הרגיל או בין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות בגין קבלת אשראי, מכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות ניירות ערך, וכן קבלת ו/או מתן אופציה למכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות כאמור (לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, טובין, מקרקעין, ניירות ערך, או זכויות, או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם), משא ומתן להתקשרות בעסקה וכן קבלת ו/או מתן אופציה למכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות כאמור, שעבוד נכסים והתחייבויות ומתן או קבלת ביטחונות ובכלל זה התקשרויות בהסכמי מימון עם בנקים ו/או גורמים פיננסיים אחרים לצורך מימון עסקאות או התקשרויות המבוצעות, ניהול נדל"ן מכל סוג ולכל מטרה וכל פעולה הקשורה בכך, לרבות ניהול משא ומתן בקשר לרכישת הנדל"ן הקמתו, הפעלתו ומכירתו וכל עניין אחר הקשור בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, והכל בין אם יושלמו העסקאות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא יושלמו מכל סיבה שהיא.
3	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי עובדים, יועצים, סוכנים, קבלנים עצמאיים, זכיינים, לקוחות, מפיצים, משווקים, ספקים ונותני שירותים למיניהם או יחידים אחרים או גוף המועסק או המספק שירותים לחברה בקשר לפיצויים אותם חייבים להם או נזקים או חבויות אשר נגרמו להם בקשר עם העסקתם על ידי החברה או התקשרותם עם החברה ובכלל זה גם אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים וביחסי עובד-מעביד לרבות ניהול משא ומתן בקשר לתנאי העסקה או סיומם, קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיוניים, קופות ביטוח וחיסכון, הענקת ניירות ערך והטבות אחרות, וכן אירועים הקשורים בבטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה, בין אם גרמו לנזקי גוף ובין אם גרמו לנזקי רכוש.
4	כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה, או למחזיקי ניירות ערך בכח, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה או זיקה לניירות ערך של החברה או כל פעילות השקעה אחרת המערבת או המושפעת מניירות הערך של החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אירוע זה יחול גם ביחס להצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הצעת רכש חליפין או כל הצעת ניירות ערך אחרת. כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה מס הכנסה, מס ערך מוסף, ביטוח לאומי, מרכז השקעות, רשויות מקומיות, המשרד להגנת הסביבה וכל גורם ממשלתי או מוסדי או איגוד מקצועי או אחר.
5	כל תביעה או דרישה ביחס לכל אירוע אשר נובע או קשור להצעת ו/או להנפקת ניירות הערך של החברה לציבור ו/או לעובדים ו/או בהנפקה פרטית ו/או בהצעת רכש ו/או בהצעת רכש חליפין ו/או בכל דרך אחרת, בישראל או מחוץ לישראל (כולל בין השאר אך לא רק תביעות המבוססות על תשקיף ו/או טיוטת תשקיף ו/או תשקיף להשלמה ו/או טיוטת תשקיף להשלמה ו/או הודעה משלימה ו/או תשקיף מדף ו/או דוח הצעת מדף ו/או מתאר ו/או דוח הצעה פרטית ו/או מפרט הצעת רכש ו/או דוח אחר שפורסם על ידי החברה (בסעיף זה להלן: "הדוח"), או על גילוי או אי-גילוי של פרטים בו, או על דיווח או אי-דיווח בעניין כלשהו לאחר ההצעה על פי הדוח, או על קיום או אי-קיום של הוראות דיני ניירות הערך הרלבנטיים), ולרבות כל תביעה או דרישה ביחס לכל הנושאים שהיו טעונים מצג ו/או גילוי בדוח לרבות בכל טיוטה שלו, שהתרחשו לפני תאריך הדוח, או לאחריו בתקופה המתחילה בתאריך הדוח ומסתיימת בגמר התקופה להגשת הזמנות ו/או בגמר תקופת הקיבול (לפי העניין) ואשר לא ניתן להם גילוי כנדרש על פי דין בדוח או בדיווחים מאוחרים יותר שנתנה החברה ו/או תאגיד בשליטתה (להלן: "דיווח חסר או מטעה") ובלבד שמיד לאחר שהגיע לידיעת נושא המשרה דבר קיומו של הדיווח החסר או המטעה בדוח הוא פעל כנדרש על פי דין. לעניין פסקה זו, "דיווחים" – לרבות דוחות תקופתיים, דוחות מיידיים, דוחות כספיים וכן כל דוח אחר שעל החברה או על נושא המשרה ליתן על פי כל דין.

התוספת	
האירועים הקובעים	
6	כל תביעה או דרישה המוגשות ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה או שימוש לרעה ביחס לזכות קניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה.
7	החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו.
8	כל פעולה הקשורה להגשת הצעות למכרזים ו/או לזכויות ו/או לרשיונות, מכון מין וסוג שהם.
9	כל תביעה או דרישה המוגשות על ידי מלווה או נושה או בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות של החברה כלפיהם.
10	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי בגין נזקי גוף, לרבות מוות, או נזק לעסק או לנכס אישי, לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לנושאי המשרה שלה, לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה ו/או מתוקף תפקידם בחברה.
10	כל תביעה או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה, או על ידי נושאי המשרה, המנהלים או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח, או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל וכל מדינה אחרת, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מיסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות או עיכוב שכר לעובדים או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.
11	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים או מוצרים של החברה, או יחידים העוסקים עם המוצרים האמורים, עבור נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים או במוצרים האמורים.
12	כל פעולה מנהלתית, ציבורית או שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי תביעות, הנחיות, טענות, שעבודים, עיקולים, הליכי חקירה, או הודעות על חוסר ציות או הפרות מטעם רשות ממשלתית או גופים אחרים הטוענים לאחריות פוטנציאלית או חבות (לרבות עבור הוצאות אכיפה, חקירות, תגובות של רשויות ממשלתיות, ניקוי, הסרה או תיקון, עבור נזקים למשאבים טבעיים, נזקים קרקעיים, נזקים גופניים או קנסות או תרומות, שיפוי, תשלומי החלמה, פיצוי) כתוצאה מכך, בין בישראל ובין מחוצה לה, המבוססים על או הקשורים ל: (א) הופעה של שחרור נוזל, פליטה, דליפה, הצפה, שפיכה, חיסול, שחרור, סינון או נדידה על פני הקרקע ו/או מתחתיה ו/או מעליה (להלן ביחד: "זיהום") או סיכון בזיהום או חשיפה לכל סוג של חומר מסוכן, רעיל, נפיץ או רדיואקטיבי, פסולת או חומרים אחרים אשר קיימת חובה להסדירן בהתאם לחוקי איכות הסביבה, בכל מקום, השייך, המופעל, השכור או המנוהל בידי החברה; (ב) נסיבות היוצרות כל סוג של הפרה של חוקי הגנת הסביבה, רשיונות סביבתיים, היתרים, או אישורים נוספים הנדרשים על פי חוקי הגנת הסביבה.
13	כל פעולה מנהלתית, ציבורית, שיפוטית, מנהלית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים (לרבות הליכים מנהליים, בכפוף לדין) או הודעות של חוסר ציות או הפרה של פעולה של רשות שלטונית או גוף אחר הטוענים לאי מילוי הוראת חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי או פס"ד על ידי החברה או של נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה.
15	כל תביעה או דרישה, המתייחסות לשינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה הנוגעת לכך, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בת, פירוק או מכירתן לצדדים שלישיים.
16	כל תביעה או דרישה, המתייחסות להחלטה או פעילות של החברה או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לאחר שבוצעו לגביה הבדיקות וההתייעצויות המתאימות לסוג החלטה או פעילות מסוג זה, לרבות החלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה או באחת מוועדותיו.
17	כל תביעה או דרישה המתייחסות להתבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה או הצבעה, לרבות במסגרת ישיבות דירקטוריון, בוועדותיו, באסיפות כלליות של תאגידים ו/או באורגנים אחרים של תאגידים שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה.
18	כל תביעה או דרישה ביחס לחוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת בהתאם לסעיף 329 לחוק החברות התשנ"ט-1999, או הימנעות מממן חוות דעת כאמור וכן בכל חייוי דעה ו/או מצג הנדרש על פי הוראות הדין.

התוספת	
האירועים הקובעים	
19	כל תביעה או דרישה, המתייחסות לאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא המשרה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר והכל אם הדבר נעשה במסגרת תפקידו כנושא משרה ו/או כמועסק באחת החברות האמורות.
20	כל הפעולות הקשורות בביצוע עסקה בתחום הביטוח או פעולות שהביאו לאי עריכת סידורי ביטוח נאותים, לרבות התקשרות עם מבטחי משנה ו/או סוכנים ו/או עם מבטחים ו/או מבטחים ו/או עם לקוחות אחרים.
21	כל פעולה הקשורה לחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, ובכלל זה לחלוקת דיבידנדים לבעלי המניות של החברה, לרכישת מניות ו/או ניירות ערך המירים של החברה על ידי החברה ובלבד שאין בשיפוי בגין פעולה שכזו הפרה של כל דין.
22	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולת מכירה, קניה או החזקת ניירות ערך סחירים עבור או בשם החברה ו/או לניהול תיק השקעות ו/או חשבונות אצל חברי בורסה ו/או בנקים ו/או פיקדונות.
23	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הקשורה להשקעות שהחברה בוחנת ו/או מבצעת בניירות ערך כלשהם, המתבצעות בשלבים שלפני ו/או אחרי ביצוע ההשקעה, לצורך התקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, המעקב והפיקוח עליה וכן תביעות הקשורות לפעולות רכישה ו/או מכירה (על ידי החברה ו/או חברות בנות של החברה), במישרין ו/או בעקיפין, של נכסים (לרבות מניות) וזכויות, בישראל ומחוץ לישראל, או השקעה בני"ע של תאגידים שונים או קבלת זכויות בתאגידים שונים, לרבות רכישה ו/או מכירה של גרעיני שליטה והכל בין אם נעשו במהלך העסקים הרגיל של החברה ובין שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ההחלטות, ההסכמים, ההודעות, מסמכי הגילוי, ניהול המשא ומתן והדיווחים הקשורים בכך, וכל עניין אחר הקשור וכוך בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, והכל בין אם יושלמו רכישות ו/או מכירות כאמור ובין אם לא יושלמו, מכל סיבה שהיא.
24	כל תביעה ודרישה מצד מחזיקי ניירות ערך של החברה, ובכללם בעלי מניות בחברה, לרבות מחזיקי ניירות ערך (לרבות מניות) עתידיים של החברה או נושים של החברה, בגין הפרה של דיני החברות, דיני ניירות ערך או כל דין אחר המקנה להם עילת תביעה.
25	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס למיני או בקשה למיני כונס נכסים לנכסי החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה או לחלק כלשהו מנכסיהן ו/או בקשת פירוק כנגד החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה ו/או הליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר עם נושים של החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה.
26	פעולות הקשורות, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ברכישת או מכירת חברות, גופים משפטיים או נכסים, וכן באירועים הקשורים, במישרין או בעקיפין, להגבלים עסקיים ובכלל זה הסדרים כובלים, מונופולים, בפיצולים או במיזוגים ותוצאות משפטיות ואחרות העשויות לנבוע מהם.
27	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לניהול כספים, ניהול חשבונות, הלוואות ומסגרות אשראי, עסקאות במכשירים פיננסיים, ערבויות בטחונות, נאמנויות, הסכמי ניהול וייעוץ פיננסי וכד'.
28	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הנוגעת לדיווח או הודעה המוגשים על פי חוק החברות ו/או חוק ניירות ערך לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על פי חוקים ותקנות 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.
29	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הנוגעת לעריכה ו/או לאישור דוחות תקופתיים ו/או דוחות ביניים ו/או דוחות מידיים ו/או תוכניות עסקיות ו/או תקציב ו/או תחזיות ו/או תוכניות עבודה ו/או נהלים ו/או הנחיות פנים-ארגוניות ו/או הליכי בקורות פנימיות.
30	כל תביעה או דרישה המתייחסת לבקרה פנימית בחברה ולנהלים בדבר הדיווח והגילוי בדוחות התקופתיים והמידיים של החברה, לרבות בדוחות הכספיים של החברה ובדוח הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, בהצהרות האישיות של מנכ"ל החברה ו/או של נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים ו/או רואה החשבון המבקר של החברה ביחס לאפקטיביות הבקרה הפנימית ותהליכי הגילוי והבקרה המצורפות לדוחות התקופתיים ובין בכל הנוגע להפרת הוראות הדין לגביהם.
31	כל תביעה או דרישה בקשר עם אירוע שהשפיעו או עשויים להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, זכויותיה, התחייבויותיה או רווחיותה.

לעניין תוספת זו "חברה" – לרבות תאגיד בשליטתה.

נספח 8 – מדיניות תגמול

אב- גד כנרת בע"מ

("החברה")

מדיניות תגמול לנושאי משרה

אוגוסט 2025

1. **מטרות מדיניות התגמול ועקרונות כלליים**
- 1.1. ביום 12 בדצמבר 2012 נכנס לתוקפו תיקון 20 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "תיקון 20") העוסק באישור ובהסדרת מבנה התגמול לנושאי משרה בחברות ציבוריות ובחברות פרטיות שהן חברות אגרות חוב.
- 1.2. מדיניות התגמול הינה כלי בידי החברה אשר במסגרתה תוכל, במידת הצורך, לתמרץ ולתגמל את נושאי המשרה בה. בנוסף, מדיניות התגמול יוצרת שקיפות בכל הנוגע לתנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה ומקרבת בין האינטרסים של נושאי המשרה בחברה לבין בעלי מניותיה, באמצעות יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בחברה להשאת רווחי החברה וזאת תוך שמירה על איזון ראוי בניהול הסיכונים של החברה.
- 1.3. מטרתה של מדיניות תגמול זו הינה לקבוע קווים מנחים ביחס לדרך התגמול של נושאי משרה בחברה תוך התאמה לפעילות החברה הנוכחית והתחשבות בעקרונות שיאפשרו איזון ראוי בין החשיבות לתגמול נושאי משרה בחברה באופן מידתי וראוי, לבין הצורך להבטיח שצורת התגמול עולה בקנה אחד עם האסטרטגיה העסקית והארגונית של החברה לטווח הקצר ולטווח הארוך. לפיכך, החברה שואפת להתאים את מדיניות התגמול למטרותיה, תכניות העבודה שלה, מצבה הפיננסי, גודלה, אופי פעילותה, רווחיותה ומדיניות הסיכונים שלה מחד, ומאידך מדיניות התגמול תשקף את התרומה של נושא המשרה ותפקידו בחברה. יתר על כן, מטרת מדיניות התגמול הינה לאפשר גיוס, שימור ופיתוח נושאי המשרה של החברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה.
- 1.4. מדיניות התגמול חלה על כל נושאי המשרה בחברה (כהגדרתם להלן) ו/או נושאי המשרה בחברות בנות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בלבד (ככל וישנם). מובהר בזאת, כי מדיניות התגמול של החברה אינה חלה על 'נושאי משרה בכירה', כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (שאינם נושאי משרה כהגדרתם להלן).
- 1.5. **מדיניות תגמול זו וכל מדיניות תגמול שתחליף מדיניות תגמול זו, תהיינה כפופות להוראות תקנון החברה ובכל מקרה של מחלוקת בין האמור במדיניות התגמול כפי שתהיה באותו מועד, לבין האמור בתקנון החברה כפי שיהיה באותו מועד, תגברנה הוראות תקנון החברה.**
- 1.6. תנאי כהונה והעסקה לכל נושא משרה בחברה יאושרו באופן ספציפי על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין, כפי שתהיינה באותו מועד, ובהתחשב בהוראות מדיניות התגמול כמפורט להלן. יובהר כי, אימוץ מדיניות התגמול על ידי החברה אינה מקנה כל זכות לנושאי המשרה בה ואינה יוצרת התחייבות להמשך העסקתו של מי מבין נושאי המשרה המכהנים בחברה.
- 1.7. המדיניות מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא תחול על נשים וגברים כאחד, ללא הבדל וללא כל שינוי.

הגדרות

להגדרות ולמונחים במדיניות תגמול זו תהיה המשמעות הקבועה להן בחוק החברות, אלא אם כן הוגדרו אחרת במסגרת מדיניות התגמול.

במסמך זה תהא למונחים הבאים המשמעות הנקובה בצידם –

- **"חוק החברות"** – חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו מכוחו ;
- **"נושא משרה"** – כהגדרתו בחוק החברות – מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, כל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה, וכן דירקטור, או מנהל הכפוף במישרין למנהל הכללי ;
- **"תנאי כהונה והעסקה"** – תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה ובכלל זה מתן התחייבות לפטור, ביטוח, מתן התחייבות לשיפוי או מתן שיפוי, מענק פרישה וכל הטבה, תשלום אחר או התחייבות לתשלום כאמור, הניתנים בשל כהונה או העסקה כאמור ;
- **"תגמול קבוע"** – שכר ברוטו חודשי ו/או דמי ניהול חודשיים, לרבות תנאים נלווים, המשולמים לנושא המשרה בתמורה לעבודתו. בקביעת התגמול הקבוע לא יובא בחשבון שווי לצורכי מס והחזרי הוצאות משתנים ;
- **"תנאים נלווים"** – תנאים סוציאליים (הפרשות לפיצויים, לקרן פנסיה ו/או תגמולים ו/או ביטוח מנהלים), קרן השתלמות, חופשה, הבראה, מחלה, טלפון, מחשב נייד, ביגוד, עיתון, אינטרנט, עלות רכב צמוד, החזר הוצאות, הודעה מוקדמת, אי-תחרות וכיו"ב ;
- **"תגמול משתנה"** – תגמול משתנה במזומן - מענק כספי, התלוי בעמידה בביצועים ו/או מענק חד פעמי בגין מאמצים ניכרים מצד נושא המשרה ;
- **"תגמול משתנה הוני"** – הענקת ניירות ערך המירים, כגון : מניות חסומות, אופציות למניות רגילות, מניות "פאנטום" (אופציות שסילוקן יכול שיהא במזומן), הלוואות נון-ריקורס ו/או ערבויות להלוואות לרכישת מניות החברה, או מנגנונים דומים, בהתאם לתכנית תגמול הוני שתגובש ותאומץ על ידי החברה, ככל שתאומץ, ובכפוף להוראות הדין, כפי שתהיינה מעת לעת ;
- **"התגמול הכולל"** – הסך הכולל של התגמול הקבוע והתגמול המשתנה ;
- **"הבורסה"** – הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ;
- **"מדד"** – מדד המחירים לצרכן המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או כל גוף או מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה.

3. תוקף ותחולה

- 3.1. ביום 27 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה ושל חברות בנות בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות. מדיניות התגמול הינה לתקופה של 5 שנים החל מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.
- 3.2. ועדת התגמול של החברה תבחן מעת לעת את מדיניות התגמול וכן את הצורך בהתאמתה להוראות הדין הרלוונטיות, למטרות החברה המפורטות בסעיף 1.3 לעיל אם חל שינוי מהותי בנסיבות שהיו קיימות בעת קביעת מדיניות התגמול או מטעמים אחרים, ותפעל לעדכון מדיניות התגמול במידת הצורך, ובכלל זה, תמליץ לדירקטוריון החברה על עדכון או הארכת תוקפה (ועדת התגמול תהיה רשאית לעשות כן גם במהלך תקופת מדיניות התגמול).
- 3.3. במסגרת הסכמי ההעסקה ו/או הניהול של נושאי המשרה בחברה, יעוגנו, במידת האפשר, הוראות המתאימות להוראות מדיניות תגמול זו באופן שהחברה תפעל, במידת האפשר, להטמיע את המדיניות התגמול במסגרת הסכמי ההעסקה ו/או הניהול הקיימים עם נושאי המשרה בחברה.
- 3.4. אימוץ מדיניות התגמול על ידי החברה אינו מקנה כל זכות לנושאי המשרה בחברה ורכיבי התגמול להם יהיו זכאים נושאי המשרה בחברה יהיו אך ורק אלו שאושרו לגביהם באופן פרטני על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ובכפוף להוראות כל דין.
- 3.5. למועד אישור מדיניות תגמול זו, ייתכן וקיימים בחברה מנגנוני תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר החברה מחויבת להם מכוח הסכמי עבודה ו/או הסכמי ניהול שנכרתו. יחד עם זאת, תשאף החברה במסגרת חידושים של הסכמי עבודה עם נושאי משרה קיימים בחברה, ככל שיהיו חידושים כאמור, ובמסגרת כריתת הסכמי עבודה ו/או הסכמי ניהול חדשים עם נושאי משרה חדשים בחברה, להטמיע וליישם את עקרונות מדיניות התגמול הנכללים להלן, בכפוף לאפשרותה של החברה לחרוג ממדיניות תגמול זו, ככל שיידרש ובכפוף להוראות הדין.
- 3.6. מדיניות תגמול זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו עד למועד אישור המדיניות בהסכמי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה.
- 3.7. אישור תנאי כהונה והעסקה ושינויים בתכנית התגמול של נושאי המשרה במסגרת המדיניות, ידונו ויאשרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה ובכלל זה ועדת התגמול ו/או דירקטוריון החברה ו/או האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, והכל בהתאם להוראות הדין.
- 3.8. אם וככל שלאחר מועד אישור מדיניות תגמול זו כדן, ייקבעו בחוק החברות, בתקנות או בצווים שיוצאו מכוחו, הקלות ביחס לדרישות החובה או בתנאי הסף שצריכים להיכלל במדיניות תגמול נכון למועד אישורה, יראו בהקלות האמורות ככלולות במדיניות התגמול על אף כל הוראה אחרת הקבועה בה, והכל בכפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.
- 3.9. מובהר בזאת כי, במידה וקיימת סטייה מתכנית התגמול המבטאת תגמול שהינו נמוך מהתנאים ו/או מהטווחים המוגדרים במדיניות תגמול זו, לא ייחשב הדבר כסטייה או חריגה ממדיניות התגמול של החברה, ולא יידרשו האישורים הקבועים בדין לחריגה ממדיניות התגמול לצורך חריגה מסוג זה.

3.10. דירקטוריון החברה מופקד על יישום מדיניות התגמול בהתאם למטרות מדיניות התגמול. לדירקטוריון החברה הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק לגבי אופן יישומה.

3.11. ועדת התגמול
ועדת התגמול הינה ועדה של דירקטוריון החברה אשר תתמנה על ידי דירקטוריון החברה בהתאם להוראות חוק החברות לאחר שהחברה תהפוך להיות חברה ציבורית. תפקידה של ועדת התגמול הינם, בין היתר:

- (1) להמליץ לדירקטוריון החברה על מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה;
 - (2) להמליץ לדירקטוריון החברה על עדכונה, מעת לעת, של מדיניות התגמול ולבחון את יישומה;
 - (3) להחליט אם לאשר עסקאות באשר לתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה הטעונות אישור של ועדת התגמול לפי סעיפים 272, 273 ו-275 לחוק החברות;
 - (4) לפטור עסקה מאישור האסיפה הכללית, כאמור בסעיף 272(ג1)(3) לחוק החברות.
- 3.12. שינוי מדיניות התגמול ואישור מחדש של מדיניות התגמול יהיו טעונים אישור האורגנים המוסמכים של החברה, בהתאם להוראות הדין, כפי שתהיינה באותו מועד.

4. השיקולים המנחים בקביעת מדיניות תגמול בחברה

- השיקולים אשר הנחו וינחו את החברה בקביעת מדיניות תגמול הינם כדלקמן:
- 4.1. קידום מטרות החברה, תכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראיה ארוכת טווח, תוך התחשבות בגודל החברה, סוג פעילותה והשוק בו היא פועלת;
 - 4.2. יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה, השאת רווחיה וקידום יעדיה לטווח הקצר והארוך;
 - 4.3. גודל החברה ואופי פעילותה;
 - 4.4. העלאת המוטיבציה לנושאי המשרה בחברה ועידוד מאמץ אישי להשיג רמה גבוהה של ביצועים עסקיים מבלי ליטול סיכונים בלתי סבירים;
 - 4.5. יצירת מסגרת כללית וברורה לקביעת תכנית תגמול אישית לכל נושא משרה בחברה, תוך יצירת איזון בין מרכיבי התגמול השונים, יחד עם מתן גמישות מסוימת בתכנית להתאמתה לשינויים בסביבה העסקית ולביטוי עבור הישגים אישיים של נושא המשרה בחברה;
 - 4.6. גיוס ושימור נושאי משרה איכותיים לחברה המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן.

5. השיקולים בקביעת תנאי התגמול של נושאי המשרה

בבחינת תנאי התגמול הכולל המוצעים לנושא משרה, ייבחנו על ידי האורגנים הרלוונטיים בחברה הנושאים הבאים והכל בהתחשב בשיקולים שהנחו בקביעת מדיניות התגמול המפורטים בסעיף 4 לעיל, ובין היתר, במצבה הפיננסי של החברה, היקף פעילותה והעקרונות המפורטים להלן כפי שיהיו באותו מועד:

5.1 השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה (בתפקיד קיים ו/או קודם);

5.2 תפקידו של נושא המשרה, היקף העסקתו, תחומי אחריותו והסכמי שכר קודמים שנחתמו עימו (ככל שנחתמו);

5.3 היכרותו של נושא המשרה עם החברה ועם השוק בו פועלת החברה;

5.4 פועלו האישי של כל נושא משרה, מידת השקעתו ותרומתו להצלחת החברה ולפעילותה;

5.5 אתגרים מיוחדים בעלי חשיבות לחברה עימם התמודד נושא המשרה במהלך השנה, ככל שהיו;

5.6 שוויה הכלכלי של חבילת התגמול כולה, על כל מרכיביה, תוך התייחסות לתוצאותיה העסקיות של החברה, וככל שחבילת התגמול מבוססת על יעדים, תוך בחינתם של יעדים אלו;

5.7 המלצות מנכ"ל החברה, למעט ביחס לנושאי משרה אשר נמנים על בעלי השליטה בחברה, אשר תנאי התגמול שלהם ייקבעו כנדרש על פי דין.

5.8 לעניין תנאי כהונה והעסקה הכוללים תגמול משתנה ותגמול הונג

ייבחנו תרומתו של נושא המשרה להצלחת החברה ולפעילותה, להשגת יעדי החברה וזאת בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה בחברה, ועל פי רוב יכלול התגמול המשתנה קריטריונים הניתנים למדידה. רכיב תגמול זה מבטא את הקשר בין הצלחת נושא המשרה בתפקידו לבין התגמול. מתן תגמול הונג יעשה באופן שיחזק את זהות האינטרסים של נושאי המשרה עם בעלי המניות וישמר את נושאי המשרה בחברה. הזכאות לתגמול משתנה ותגמול הונג תכלול, על פי רוב, בחינה ארגונית (השגת יעדי החברה), עמידה ביעדים אישיים שנקבעו מראש ורכיב של שיקול דעת.

5.9 השוואה פנימית

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יבחנו את היחס שבין עלות תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה לעלות השכר של כלל עובדי החברה.

החברה רואה חשיבות לתגמול הולם לכלל עובדי החברה ולשמירה על פערים סבירים בין התגמול הכולל לנושאי המשרה לזה של שאר עובדי החברה. לפיכך, בעת אישור תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה בחברה בהתאם להוראות מדיניות תגמול זו, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יבחנו את היחס שבין עלות תנאי הכהונה והעסקה של נושא המשרה לבין עלות השכר של שאר עובדי החברה, לרבות נושאי משרה נוספים בחברה בדרגי ניהול זהים או דומים (ככל שישנם), בין אם במערכת יחסים של עובד-מעביד ובין אם בהסכמי ניהול, ושל עובדי קבלן המועסקים אצל החברה (ככל שישנם), ובפרט היחס בין התגמול המוצע לאותו נושא משרה לבין השכר הממוצע ולשכר החציוני של שאר עובדי החברה ועובדי קבלן המועסקים אצל החברה (ככל שישנם) והשפעת הפערים ביניהם על יחסי העבודה בחברה, וכמו כן את השכר של נושא

המשרה הקודם באותו התפקיד (ככל שרלוונטי), ויצינו האם לדעתם מדובר ביחס ראוי וסביר בהתחשב באופייה של החברה, גודלה, תמהיל כוח האדם המועסק בה ותחום העיסוק שלה. דירקטוריון החברה בחן את היחסים האמורים נכון למועד אישור מדיניות התגמול בהתחשב בפרמטרים המצוינים לעיל וקבע כי הינם ראויים סבירים וכי לא צפויה להיות להם השפעה לרעה על יחסי העבודה בחברה.

להלן היחס האמור, במונחי עלות מעביד, נכון למועד אישור מדיניות תגמול זו כולל תגמול משתנה ותגמול הוני):¹

תפקיד	היחס בין העלות תנאי הכהונה וההעסקה הכוללת לבין עלות השכר הממוצע בחברה	היחס בין עלות תנאי הכהונה וההעסקה הכוללת לבין עלות השכר החציוני בחברה
מנכ"ל	1: 2.3	1: 1.5
יו"ר דירקטוריון	1: 3.9	1: 2.6
נושאי משרה הכפופים למנכ"ל	1: 1.8	1: 1.2

5.10. השוואה חיצונית

ביצוע סקר נתונים השוואתי לשכר המקובל בשוק הרלוונטי (Benchmark). החברה רשאת לבצע סקר נתונים השוואתי (ללא חובה לכך), בעצמה או באמצעות יועץ חיצוני במקרים המפורטים להלן: (1) לפני קביעת או עדכון תנאי התגמול הכולל של בעל השליטה או קרובו ושל מנכ"ל החברה ו/או יו"ר דירקטוריון החברה (ככל שישנו בחברה יו"ר דירקטוריון פעיל); (2) ביחס ליתר נושאי המשרה – לפני עדכון התגמול הקבוע בשיעור העולה על 20% מהתגמול הקבוע עובר למועד העדכון או במקרה של אישור תנאי תגמול כולל לנושא משרה חדש כאשר התגמול הקבוע עולה על 20% מהתגמול הקבוע לו היה זכאי קודמו בתפקיד; ו-(3) במועד אישור מדיניות התגמול.

ההשוואה תעשה לרמת ההשתכרות של נושאי משרה בתפקידים דומים בחברות דומות, ככל הניתן. חברות דומות לעניין זה יהיו חברות הדומות לחברה מבחינת נתונים כספיים רלוונטיים כגון שווי שוק, סך מאזן, הכנסות ו/או מכלול פרמטרים אלו. ככל שיהיה ניתן, תבוצע השוואה לחברות בעלות אופי וענף פעילות דומה.

6. רכיבי התגמול הכולל

התגמול הכולל של כל נושא משרה יהיה מורכב מהרכיבים (כולם או חלקם) המפורטים להלן. אין בקיומה של מדיניות תגמול זו כדי להעיד על זכאותו של מי מנושאי המשרה בחברה לקבלת כל אחד מרכיבי התגמול הכולל המפורטים להלן. כמו כן מובהר כי, במקרה שנושא משרה יקבל תגמול שאינו כולל חלק מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות תגמול זו, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות התגמול של החברה.

מדיניות תגמול זו תחול גם על התקשרות בהסכם כאמור עם חברה בשליטת נושא המשרה כאשר התשלום יבוצע בחשבונית ויכיל בתוכו את התגמול הקבוע ואת כלל התנאים הנלווים וההטבות.

¹ מובהר כי, לצורך החישוב השכר הממוצע והשכר החציוני נלקח חשבון שכר העובדים בחברה ולא נלקח בחשבון שכר חברי הדירקטוריון, פרט ליו"ר דירקטוריון החברה.

6.1. רכיב תגמול קבוע

6.1.1. התגמול הקבוע של נושאי המשרה בחברה ייקבע באופן פרטני עבור כל נושא משרה, בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל. כמו כן, החברה רשאית להעסיק ו/או לקבל שירותים מנושאי משרה בחברה בהיקף משרה מלא או חלקי וכן לשנות היקף משרה קיים. הסכומים האמורים במדיניות התגמול הינם בעבור היקף משרה מלאה (100%) וככל והחברה תעסיק נושא משרה בהיקף משרה חלקי הסכומים האמורים יחולו באופן יחסי להיקף המשרה בפועל.

6.1.2. החברה רשאית לקבוע בהתקשרותה עם נושא המשרה כי התגמול הקבוע יוצמד למדד. ההצמדה יכול שתיעשה על בסיס חודשי, רבעוני, חצי שנתי או שנתי (ככל שהמדד ירד ביחס למדד הבסיס (כפי שהוגדר בהסכם עמו) לא תבוצע הפחתה של התגמול הקבוע). עדכון התגמול הקבוע לאור עלייה במדד לא ייחשב כתיקון של תנאי הכהונה והעסקה של נושא המשרה.

בשל אופי תפקיד נושאי המשרה, חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, לא יחול לגביהם והם לא יהיו זכאים לתגמול נוסף עבור עבודה בשעות נוספות או בזמן המנוחה השבועית.

6.1.3. עדכון התגמול הקבוע לנושאי המשרה יעשה בהתאם להוראות הדין.

6.1.4. הוראות לעניין נושאי משרה הכפופים למנכ"ל

למנכ"ל החברה הסמכות לאשר עדכון תגמול של נושא משרה הכפוף למנכ"ל, אחת לשנה, ללא אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובלבד שהשינוי לא יעלה על שיעור של 20% מעלות העסקתו הכוללת (שינוי שאינו מהותי) וכי התגמול יעמוד ביתר הוראות מדיניות התגמול של החברה.

העלאת שכר כאמור לעיל, ביחס לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל, תאושר על ידי מנכ"ל החברה בלבד, וכן לא תיחשב כשינוי מהותי בתגמול הכולל של אותו נושא משרה, ובלבד שתנאי הכהונה וההעסקה החדשים של אותו נושא משרה, לאחר השינוי, לא יחרגו מהתקרות המפורטות במדיניות תגמול זו.

6.1.5. כל הסכומים המפורטים בטבלה שלהלן הינם במונחי עלות מעביד (שכר ברוטו, כולל הוצאות סוציאליות ונלוות או דמי ניהול) ומייצגים אחוז משרה מלאה (100%). החברה תהיה רשאית להעסיק נושאי משרה בחברה גם במשרה חלקית ולשלם שכר חלקי לפי שיעור המשרה של אותו נושא משרה ביחס לטבלה שלהלן.

6.1.6. הוראות לעניין נושאי משרה בתפקידי שיווק ומכירות

החברה תהיה רשאית להעסיק נושא משרה בתפקיד מנהל שיווק ומכירות בשכר בסיס קבוע, ועל בסיס עמלה בשיעור קבוע מראש שלא תעלה על 0.3%, אשר תיגזר, כולה או חלקה, לפי מכירות יחידות הדיור החברה ו/או חברות בנות שלה בפרויקטים אותם הוא מקדם.

בעת קביעת העמלה לה יהיה זכאי אותו נושא משרה כאמור, יילקחו בחשבון, בין היתר, פרמטרים כגון: רווחיות הפרויקט הצפויה, משך שיווק הפרויקט הצפוי, כמות

היחידות לשיווק בפרויקט, מספר אנשי השיווק באותו פרויקט ומהלכי שיווק שונים אשר בכוונת החברה ליזום בו. יובהר כי, קביעת העמלה יכול ותעשה בשלבים מקדמיים של הפרויקט ועל בסיס הערכות שונות של החברה וכי לא יידרש אישור נוסף בעת תחילת שיווק הפרויקט בפועל.

היות ושכר קבוע על בסיס מנגנון עמלות נגזר מהיקף המכירות המקסימלי הניתן בכל פרויקט, אשר מטבעו משתנה מפרויקט לפרויקט, ומועדי התשלום נגזרים אף הם מקצב מכירות הדירות בפרויקט, מוצאת החברה לנכון שלא לקבוע תקרת תגמול קבוע שנתית כפי שקבעה ליתר נושאי המשרה בחברה כמפורט בסעיף 6.1.7 להלן אלא לקבוע תקרה לשיעור העמלה שתשולם לנושא משרה כאמור בגין כל מכר דירה. כמו כן, לאור האמור לעיל לעניין מועדי התשלום, תהיה רשאית החברה לקבוע סכום מינימלי חודשי אשר ישולם לנושא משרה כאמור כמקדמה בחודשים בהם העמלה בגין המכירות נמוכה מאותו סכום מינימלי חודשי. נקבע סכום כאמור, תבוצע התחשבות בין הצדדים אחת לשנה.

6.1.7 תקרת התגמול הקבוע

תקרת התגמול הקבוע השנתית לנושאי המשרה, במונחי עלות מעביד, תהיה כמפורט להלן:

תקרה שנתית (באלפי ש"ח) ²	תפקיד
2,000	יו"ר דירקטוריון פעיל ³
2,200	מנכ"ל
1,200	נושאי משרה הכפופים למנכ"ל לרבות תפקידי שיווק ומכירה

6.2 תנאים נלווים והטבות נוספות

להלן פירוט התנאים הנלווים וההטבות אשר יכול ויהיו (כולם או חלקם) חלק מהתגמול הכולל לנושאי המשרה בחברה בהתאם לנהוג בחברה, על פי דין ו/או כפי שנקבע במסגרת ההסכמים עם נושאי המשרה. יובהר כי, תשלום התגמול הקבוע לנושאי משרה בחברה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתם, יבוצע כנגד חשבונית מס כדין ויכלול בתוכו את התגמול הקבוע ואת כלל התנאים הנלווים וההטבות (למעט החזר הוצאות, ככל שיאושר כדין).

6.2.1 תנאים סוציאליים

נושא משרה המועסק בחברה יהיה זכאי לתנאים נלווים המעוגנים בחוקי העבודה/צווי ההרחבה השונים, כגון: הפרשות לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים, הפרשות לפיצויים, ימי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה וכיו"ב. תנאים אלו ייקבעו באופן אשר יהיה לכל הפחות על פי הוראות הדין כפי שתהיינה מעת לעת. תנאים סוציאליים אלו

² יצוין, כי הסכומים בטבלה אינם כוללים הצמדה למדד. יובהר, כי החברה שומרת לעצמה את הזכות להצמיד את שכר נושאי המשרה, ובהתאמה להצמיד את תקרת התגמול הקבוע השנתי למדד.

³ דירקטור פעיל משמע דירקטור אשר מעניק לחברה שירותים נוספים מעבר לאלו הנלווים לכהונתו כדירקטור בדירקטוריון החברה.

יחולו אך ורק ביחס לנושאי משרה המקבלים שכר ומתקיימים בינם לבין החברה יחסי עובד-מעביד.

6.2.2. תנאים נלווים נוספים

נושא המשרה יכול ויהיה זכאי לתנאים נלווים נוספים, כגון: אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, החזקת טלפון ואינטרנט, מחשב נייד, דמי חבר לארגונים מקצועיים ולמימון השתלמויות מקצועיות (ככל שרלוונטי), שי לחג, מתנות לימי הולדת ואירועים משפחתיים, מנוי לעיתונים יומיים, השתתפות בפעולות רווחה מקובלות של החברה, וכל הטבה אחרת כפי שנהוג בחברה, יכול שייקבעו באופן פרטני לכל נושא משרה רלוונטי. גילום שווי ההטבות הנ"ל, כולו או חלקו, ככל שנדרש על פי דין, יהיה לפי שיקול דעת הנהלת החברה, ובלבד שעלות התגמול הקבוע לא תעלה על התקרות המפורטות בסעיף 6.1.7 לעיל.

6.2.3. החזר/תשלום הוצאות

נושא המשרה יכול ויהיה זכאי להחזר/תשלום הוצאות שהוציא במהלך עבודתו, לרבות הוצאות בגין טלפון, אינטרנט, לינה (בארץ או בחו"ל), אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, תוכנות מקצועיות וכיו"ב והכל בהתאם למקובל על פי נהלי החברה, כפי שיהיו מעת לעת, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה. החזר הוצאות יעשה כנגד הצגת קבלות או באמצעות נשיאה ישירה של החברה בהוצאות אלו. יודגש כי, עלויות בגין החזר/תשלום הוצאות כאמור לא תיכללנה בתקרות המפורטות בסעיף 6.1.7 לעיל.

6.2.4. רכב

החברה תהא רשאית להעמיד רכב לשימוש האישי של נושא המשרה ולהשתתף באופן חלקי או מלא בהוצאות רכב (לרבות גילום מס בגין הוצאה זו), לרבות הוצאות דלק ונלוות. במידה והחברה החליטה להעמיד רכב לשימוש נושא המשרה כאמור, יוכל נושא המשרה לבחור לוותר על העמדת הרכב לשימוש ולקבל תוספת לתגמול הקבוע חלף העמדת הרכב לשימוש. גילום שווי הרכב כולו או חלקו יהיה על פי שיקול דעת החברה.

6.2.5. מחשב נישא

החברה תהא רשאית להעמיד מחשב נישא לשימוש האישי של נושא המשרה ולהשתתף, באופן חלקי או מלא בהוצאות המחשב הנייד כאמור (לרבות גילום מס בגין הוצאות זו).

6.2.6. טלפון ותקשורת

החברה תהא רשאית להעמיד טלפון נייד לשימוש האישי של נושא המשרה ולהשתתף, באופן חלקי או מלא בהוצאות הטלפון הנייד כאמור (לרבות גילום מס בגין הוצאות זו).

6.2.7. מס וגילום מס

נושא המשרה ישא בכל הוצאות המס הכרוכות בהטבות אלו, למעט אם הוסכם עמו אחרת בהסכם ההעסקה. החברה רשאית לגלם מס אשר מוטל על נושא המשרה בגין רכיב או רכיבים מרכיבי העסקתו, לרבות כל הטבה שתיתן לו. גילום המס, ככל ויהיה, יהווה חלק מעלות התגמול הקבוע לעניין התקרות הקבועות בסעיף 6.1.7 לעיל.

6.2.8. הודעה מוקדמת

נושא המשרה יהיה זכאי לתקופת הודעה מוקדמת שלא תפחת מהתקופה הנדרשת על פי דין וכפי שייקבע בהסכם שבין החברה לבין נושא המשרה. תקופת ההודעה המוקדמת לכל נושא משרה תיקבע על ידי החברה טרם ההתקשרות בהסכם עם נושא המשרה. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת נושא המשרה יהיה מחויב להמשיך ולמלא את תפקידו, אלא אם תחליט החברה לשחרר אותו ממחויבות זו, מבלי לפגוע בזכויותיו של נושא המשרה לקבלת תגמול בהתאם להסכם עימו בתקופת ההודעה המוקדמת.⁴

6.2.9. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

החברה תפעל לרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת הביטוח הקיימת בחברה ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), בתנאי כיסוי הולמים כפי שייקבעו מעת לעת על ידי האורגנים המוסמכים ובהתאם לאישורים הנדרשים על פי דין, ובלבד שגבול האחריות בגין פוליסת הביטוח בגין כלל נושאי המשרה הכלולים בה לא יעלה על סך של 15 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה. גובה הפרמיה וההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה ובלבד שהעלות לא תהיה מהותית לחברה (ובכלל זה כי ההתקשרות בפוליסה אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה).

הפוליסה כאמור תכלול את הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה מעת לעת (לרבות אלו שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם) ותכסה גם את אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה, ובלבד שתנאי הכיסוי בגינם לא יעלו על אלה של יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. חידוש תקופתו של פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, בתנאים המפורטים בסעיף זה לעיל, יובא לאישור על ידי ועדת התגמול של החברה.

בנוסף, עשוי נושא משרה בחברה (לרבות דירקטור ולרבות בעל שליטה בחברה אשר הינו נושא משרה בחברה) להיות זכאי לפוליסת ביטוח אחריות מקצועית מסוג (Public POSI Offering of Securities Insurance), לתקופה של 7 שנים, אשר היקף הכיסוי המירבי

⁴ מובהר כי, בעת הודעת החברה לנושא משרה על רצונה לסיים את העסקתו/ההתקשרות עמו וזאת בגין עילות אשר ניתן בגינן לשלול פיצויי פיטורין בהתאם להוראות הדין, החברה תהיה רשאית לקבוע כי נושא המשרה לא יהיה זכאי לקבלת הודעה מוקדמת והחברה תהיה זכאית לקבוע כי נושא המשרה לא יהיה זכאי לתגמול לאחר מתן הודעה כאמור.

בה לא יחרוג מגבולות אחריות של 15 מיליון דולר ארה"ב והפרמיה השנתית לא תעלה סך של 250 אלפי דולר.

6.2.10. פטור ושיפוי

בכפוף להוראות הדין ותקנון החברה, החברה תוכל להעניק לנושאי המשרה, לרבות בעל שליטה, כתב פטור ו/או כתב שיפוי בנוסח אשר יאושר באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ובהתאם לאישורים הנדרשים על פי כל דין.

6.2.11. אי-תחרות

החברה תהא רשאית לכלול במסגרת ההסכמים עם נושאי המשרה הוראות שמטרתן להגן על זכויות החברה וכן תניות סודיות ואי-תחרות בנוסח המקובל ובהתאם לאופי ורגישות התפקיד של נושא המשרה.

6.2.12. שוונות

בהתאם לנהלי החברה ו/או לנהוג בה, החברה רשאית להעניק לנושא המשרה הטבות שוונות, כגון: שי לחג, מתנות לימי הולדת ולאירועים משפחתיים של נושא המשרה השתתפות בפעולות רווחה המקובלות בחברה וכל הטבה אחרת כפי שנהוג בחברה.

6.2.13. הסדרי פרישה, ככל שיהיו, יעמדו בדרישות הדין, כפי שתהיינה באותו מועד.

6.3. רכיב התגמול המשתנה

הוראות כלליות

6.3.1. החברה תהא רשאית להעניק לנושאי המשרה מענק כספי, התלוי בעמידה בביצועים ו/או על בסיס שיקול דעת. בכפוף להוראות כל דין, סמכות קביעת היעדים לנושאי המשרה יקבעו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (לרבות הסמכות לאשר את תשלום התגמול המשתנה על בסיס היעדים בסוף השנה), אשר ידונו ביעדים בגינם יהיה זכאי נושא המשרה לתגמול משתנה עד ולא יאוחר מיום 31 במרץ של השנה שבה יוחלט על תגמול משתנה כאמור ובכל מקרה לא יאוחר ממועד אישור הדוחות הכספיים של השנה החולפת. על אף האמור לעיל, בנסיבות חריגות ובהתאם להוראות הדין, רשאים האורגנים המוסמכים לקבוע ו/או לשנות יעדים שנקבעו ביחס לנושאי משרה בחברה גם לאחר יום 31 במרץ של אותה שנה, בכפוף לכך שיינתן גילוי מלא ליעדים שתוקנו, לכך שהם יחולו רטרואקטיבית ולמשמעות הכספית של תיקון היעדים ביחס לנושא המשרה הרלוונטי.

6.3.2. במידת הצורך, בהתאם להוראות כל דין, דירקטוריון החברה יהא רשאי לפרש ו/או להבהיר את מנגנון התגמול המשתנה וכן יהא אחראי על בחינת הזכאות של נושא המשרה לתגמול משתנה בגין השנה החולפת על עמידתו ביעדים שנקבעו לו.

6.3.3. רכיב התגמול המשתנה יקבע, בין היתר, בהלימה לביצועי החברה ולביצועי האישיים של נושא המשרה אל מול היעדים שהוגדרו לו במסגרת מילוי תפקידו על פי תחומי אחריותו.

6.3.4. תשלום אשר ישולם לנושא משרה בגין זכאותו לתגמול משתנה, ככל שישולם, אינו ולא ייחשב כחלק מהתגמול הקבוע של נושא המשרה ולא ישמש בסיס לחישוב ו/או

זכאות ו/או צבירה של זכות כלשהי, לרבות בתשלום דמי חופשה, פיצויי פיטורין, הפרשות סוציאליות וכיו"ב.

6.3.5. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לאשר תגמול משתנה חלקי לנושא משרה אשר החל או חדל לכהן בתפקידו בחברה במהלך שנה קלנדרית, בהתאם לחלק היחסי בשנה הקלנדרית בה כיהן בתפקידו, אשר בגינה ניתן התגמול המשתנה, וביחס להפסקת כהונה ובלבד שנושא המשרה הועסק בחברה במשך 12 חודשים רצופים לפחות וכן שהעסקתו של נושא המשרה לא הגיעה לידי סיום בנסיבות שיש בהן כדי לשלול את זכותו לפיצויי פיטורים על פי דין.

6.3.6. תקרת התגמול המשתנה⁵ לנושאי המשרה בשנה קלנדרית לא תעלה על 12 משכורות חודשיות.

6.3.7. מענק בשיקול דעת ליו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל החברה
ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רשאים להחליט להעניק למנכ"ל החברה שאינו בעל שליטה בה או קרובו והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה רשאית להעניק ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל שהינו בעל שליטה בחברה או קרובו תגמול משתנה על בסיס שיקול דעת, אשר לא יעלה על 3 פעמים התגמול הקבוע וזאת חלף או בנוסף לתגמול המשתנה המחושב לפי המנגנון המפורט לעיל, ובלבד שהתגמול המשתנה המוענק לא יעלה על תקרת התגמול המשתנה השנתית כמפורט לעיל.

6.3.8. תגמול משתנה לנושאי משרה כפופי מנכ"ל
נושא משרה אחר (שאינו יו"ר דירקטוריון פעיל או מנכ"ל, ככל שישנו), יכול שיהיה זכאי לתגמול משתנה על פי יעדים אשר יקבעו אחת לשנה או לתקופות ארוכות יותר, ויכול ויהיו מדידים (כפי שייקבע על ידי מנכ"ל החברה), ויכול ויהיו איכותניים שאינם מדידים (לרבות תגמול על בסיס שיקול דעת בלבד), כפי שייקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאחר המלצת מנכ"ל החברה.

6.3.9. מענק הסתגלות/פרישה
החברה תהא רשאית לקבוע זכאות למענק הסתגלות/פרישה בהסכמי העסקה עם נושאי משרה. מענק הסתגלות/פרישה, ככל ויוחלט על הענקתו, לא יעלה סך השווה ל-4 פעמים התגמול הקבוע לפי החודש הקלנדרי המלא האחרון בו כיהן בתפקידו. מענק פרישה ייקבע בהתאם לקריטריונים הבאים: תקופה ותנאי כהונה, נסיבות העזיבה, ביצועי החברה בתקופת העסקת נושא המשרה ותרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה.

6.3.10. השבת סכומים
כחלק מתנאי הכהונה וההעסקה בצורת תגמולים משתנים ובכפוף לכל דין, נושא המשרה ישיב לחברה סכומים ששולמו לו כחלק מתנאי כהונתו והעסקתו בצורת תגמול משתנה, אם יתברר כי בסיס הנתונים ששימש לחישוב התגמול המשתנה הינו מוטעה וכפועל יוצא נדרש להציגו מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה. השבה

⁵ על בסיס חודש דצמבר של השנה שבגינה ניתן התגמול המשתנה.

כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של הדוחות הכספיים הנובעת משינויי מדיניות חשבונאית בעקבות שינויים בתקינה החשבונאית ו/או בכללי הדיווח, שהתרחשו לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים שבגינם ניתן התגמול המשתנה. השבת הסכומים הנ"ל תבוצע בדרך של קיזוז מהתגמול המשתנה בשנה העוקבת והיתרה, ככל שתהיה, תסולק ב-12 תשלומים חודשיים שווים.

6.3.11. הפחתת תגמול משתנה שנתי לפי שיקול דעת הדירקטוריון

בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין, לדירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את המלצת ועדת התגמול, תהיה סמכות להפחתה בשיעור של עד 50% מגובה התגמול המשתנה ביחס לשנה מסוימת, בשים לב לבחינת סבירות התגמול המשתנה לו היה זכאי נושא המשרה בגין עמידה ביעדים באותה שנה לעומת תרומתו של נושא המשרה להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של החברה. כמו כן, לדירקטוריון החברה תהא סמכות לבטל את תשלום התגמול המשתנה לנושא משרה מסוים במקרים של הפרות חובות אמון ו/או הפרת הסכם התקשרות.

6.3.12. תגמול משתנה בנסיבות מיוחדות לנושאי משרה כפופי מנכ"ל

ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים להחליט, לאחר קבלת המלצת מנכ"ל החברה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, על מתן תגמול משתנה חד פעמי לנושא משרה, בגין תרומה יוצאת דופן לחברה ו/או מאמצים ניכרים מצד נושא המשרה בחברה בביצוע עסקה ו/או פעולה מהותית לחברה (לרבות הנפקת ניירות ערך של החברה) ו/או במקרה בו התגמול המשתנה לאותו נושא משרה בגין השנה החולפת אינו משקף לדעת חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תרומתו של נושא המשרה לחברה באותה שנה (להלן: "**תגמול משתנה מיוחד**"). תגמול משתנה מיוחד לא יעלה על מכפלה של 3 פעמים התגמול הקבוע והוא יוענק בנפרד מהתגמול המשתנה ובלבד שסך התגמול המשתנה לנושא משרה בשנה הרלוונטית (דהיינו לרבות התגמול המשתנה המיוחד) לא יעלה על תקרת התגמול המשתנה כאמור לעיל.

6.4. תגמול הוני

6.4.1. החברה תהא רשאית, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, להעניק לנושאי משרה תגמול הוני (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל).

6.4.2. תגמול הוני מהווה תמריץ לנושאי המשרה להשיא את רווחים החברה ו/או עמידה ביעדי חברה אחרים שאינם תלויי רווחים, בראייה ארוכת טווח ומסייע לשמר ולתמרץ את נושאי המשרה.

6.4.3. תגמול הוני יוענק בכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין, לתקנון הבורסה והנחיותיו, כפי שתהיינה מעת לעת, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן:

(1) תקופת ההבשלה: כתבי אופציה אשר יוענקו לנושאי משרה יבשילו על פני תקופה שלא תפחת משלוש שנים ממועד הענקת התגמול ההוני ולא פחות משנה עבור המנה הראשונה.

- (2) מועד הפקיעה: מועד הפקיעה של כתבי אופציה שיוענקו לנושאי משרה יהיה לא יאוחר מעשר שנים ממועד הענקתם ולפחות שנה ממועד כל הבשלה של מנה.
- (3) תקרה לשווי במועד ההענקה: השווי ההוגן של כתבי אופציה, במועד ההענקה, לא יעלה על 12 משכורות חודשיות.

יובהר כי, אם לא נוצלה מלוא תקרת שווי ההטבה במשך תקופה של 3 שנים ממועד אישור ההענקה, אזי עד סיום תקופה כאמור, תוכל החברה להקצות לניצע אופציות נוספות עד לתקרת שווי ההטבה.

- (4) מחיר המימוש: מחיר המימוש של אופציה ייקבע בהתאם למחיר הממוצע של מניית החברה בבורסה בתקופה של בין 90 ימי מסחר ל-30 ימי מסחר קודם למועד אישור ההענקה על ידי הדירקטוריון, לפי החלטת הדירקטוריון. יובהר כי, אופן חישוב מחיר המימוש וסכום ההטבה הכספי ייקבע כך שבמועד האישור לא יכלול התגמול ההוני הטבה מיידית ("**בתוך הכסף**"). יתר על כן, מחיר המימוש שייקבע על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ישקף פרמיה שתהווה תמריץ ראוי להשאת ערך החברה בטווח הארוך. כמו כן, מימוש האופציות עשוי להיות בדרך של מימוש נטו (cashless exercise).

- (5) זכאות נושאי המשרה לתגמול הוני בעת סיום יחסי עובד-מעביד או סיום ההתקשרות בין נושא המשרה לחברה, תהיה בהתאם להוראות הסכמי ההעסקה או הסכמי ניהול/שירותים לפי העניין ובכלל זה לעניין תקופת ההודעה המוקדמת, או לפי תכנית התגמול ההוני, ככל שישנה ובכל מקרה לא תעלה על תקופה של 12 חודשים.

- (6) הכמות הכוללת של כתבי אופציה שתקצה החברה בשנה קלנדרית, לא תעלה, בהנחה תיאורטית של מימוש מלוא כתבי האופציה למניות החברה, על שיעור של 4% מהון החברה, בדילול מלא. לעניין זה יובהר כי שיעור הדילול ייפרס על פני תקופת שנות ההבשלה, לדוגמה, יראו בהענקת כתבי אופציה המבשילים על פני 3 שנים בשיעור דילול כולל של 3%, כדילול של 1% על פני כל אחת משנות ההבשלה.

- (7) התגמול ההוני עשוי לכלול הסדרים נוספים, ביניהם: תנאים לעניין זכאות לחלוקת רווחים ולזכויות הצבעה בגין המניות; התאמות, כמקובל, בגין שינויים בהון, חלוקת מניות הטבה, חלוקת דיבידנד, הנפקת זכויות, שינוי שליטה, שינויים מבניים לרבות מיזוגים וסיום העסקה/התקשרות וכן אפשרות להאצה (אקסלרציה) בהבשלה של כתבי האופציה שיוקצו לנושאי המשרה בחברה.

6.6. תקרת התגמול הכולל

סך התגמול הכולל שניתן להעניק לנושאי המשרה הינו כמפורט להלן:

תקרת שווי ההטבה (אלפי ש"ח)	תפקיד
2,600	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה
1,500	נושאי משרה הכפופים למנכ"ל

6.7. היחס בין הרכיבים המשתנים והקבועים בחבילת התגמול של נושא המשרה

על מנת ליצור חבילת תגמול כולל מאוזנת, חלק רכיבי התגמול המשתנה לא יעלה על שיעור של 60% מסך חבילת התגמול השנתי הכולל לנושא משרה. יובהר כי, חריגה של עד 5% מעל או מתחת לשיעור האמור לעיל לא תיחשב כחריגה או כסטייה ממדיניות התגמול.

6.8. גמול דירקטורים

חברי הדירקטוריון (ובכלל זה דח"צים) יכול ויהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות שלא יעלה על הסכומים המרביים על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"). ככל שמדובר בדירקטור מקצועי או דירקטור מומחה, יתאפשר גמול כאמור בסעיף 5א לתקנות הגמול. כמו כן, חברי הדירקטוריון (ובכלל זה דח"צים) יכול שיהיו זכאים לאופציות בחברה, בכפוף לכל דין ולכך ששווי התגמול ההוני שיוענק לדירקטור, לפי העניין, יהיה בגובה התגמול השנתי שמקבל הדירקטור, לרבות בגין ישיבות.

ככל שהחברה תבקש למנות דירקטור חיצוני מומחה, כהגדרת המונח בתקנות החברה (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, שכרו יאושר באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב הנדרש למינוי דירקטור חיצוני. כמו כן, יהיו הדירקטורים כאמור זכאים להחזר הוצאות כמפורט בתקנות הגמול. הדירקטורים יהיו זכאים לכיסוי במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, שהחברה תפעל לרכוש בתנאי כיסוי הולמים כפי שייקבעו מעת לעת על ידי האורגנים המוסמכים ובהתאם לאישורים הנדרשים על פי דין, כאמור בסעיף 6.2.9 לעיל. החברה תוכל להעניק לדירקטורים כתב התחייבות לפטור וכתב התחייבות לשיפוי בהתאם להוראות תקנון החברה ולאישורים הנדרשים על פי כל דין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית להתקשר עם דירקטור פעיל בחברה, לרבות יו"ר דירקטוריון החברה, בהסכם למתן תגמול בהתאם לקריטריונים ולכלל הפרמטרים המנויים במדיניות תגמול זו, בכפוף לקבל האישורים הנדרשים על פי דין. כמו כן, בכפוף למגבלות הדין, ייתכן וינתן לדירקטורים תגמול נוסף בגין מאמץ מיוחד או תוצאות מיוחדות.

פרק 9 – דוחות כספיים



27 באוגוסט, 2025

לכבוד:

הדירקטוריון של אב גד כנרת בע"מ
(להלן: "החברה")

**הנדון: תשקיף להשלמה ומדף של אב-גד כנרת בע"מ מחודש אוגוסט 2025 המיועד להתפרסם בחודש
אוגוסט 2025**

מכתב זה ניתן לפי בקשת החברה בקשר עם תשקיף להשלמה ותשקיף מדף העומד להתפרסם בחודש אוגוסט 2025.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף להשלמה ומדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2025 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת מהשנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	077-8983322	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אב-גד כנרת בע"מ

דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2024

ערוכים בהתאם לתיקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS)

אב-גד כנרת בע"מ
דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	אישור ר"ח המבקר להסכמה מראש להכללה של דוח כספי בהצעת מדף
5	דוח על המצב הכספי
6	דוח על הרווח הכולל
7	דוח על השינויים בהון העצמי
8	דוח על תזרימי המזומנים
9-20	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת אב גד כנרת בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אב גד כנרת בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לתקופות שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לתקני דיוח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Accounting Standards IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. קבענו כי אין ענייני מפתח בביקורת לתקשר.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2025

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	077-8983322	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אב-גד כנרת בע"מ
דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
*2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שאינם שוטפים

עלויות בגין פרויקטים עתידיים (3)

4,336	8,676
4,336	8,676

4,336	8,676

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואת בעלי שליטה

4,336	8,676

הון עצמי

הון מניות ופרמיה

יתרת רווח

-	-
-	-
4,336	8,676

סה"כ התחייבויות והון

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ראה ביאור 12.
 **הון המניות ופרמיה הינו מספר לא מהותי קטן מאלף ש"ח.

			27 באוגוסט, 2025
			תאריך אישור
			הדוחות הכספיים
—	—	—	
מנהל כספים	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר דירקטוריון	
אביעד פליקר	ראם רצון	מיכאל רצון	

אב-גד כנרת בע"מ
דוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023*	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	הכנסות ממכירת מלאי בניינים וקרקעות
-	-	הכנסות מהשכרת נכסים
-	-	עלות המכר
-	-	רווח גולמי
-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	רווח (הפסד) תפעולי
-	-	הוצאות מימון, נטו
-	-	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
-	-	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
-	-	רווח (הפסד) לשנה

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ראה ביאור 12.

אב-גד כנרת בע"מ
דוח על השינויים בהון העצמי

הון מניות ופרמיה	עודפים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

שינויים בשנת 2023:

רווח לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023*

שינויים בשנת 2024:

רווח לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ראה ביאור 12.
 **הון המניות ופרמיה הינו מספר לא מהותי קטן מאלף ש"ח.

אב-גד כנרת בע"מ
סכומי תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר *2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לשנה	-	-
מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	-	-

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

מזומנים, נטו מפעילות מימון	-	-
עלייה (ירידה) במזומנים	-	-
יתרת מזומנים לתחילת שנה	-	-
יתרת מזומנים לסוף שנה	-	-

נספח א' - פעולות שאינם במזומן:

השקעה בפרויקטים עתידיים	(4,340)	(4,336)
קבלת הלוואה מבעל שליטה	4,340	4,336

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ראה ביאור ו'2.

אב-גד כנרת בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי :

- א. החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בינואר 2023 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם אב-גד כנרת בע"מ.
- ב. החברה עוסקת בתחום הנדל"ן להשקעה, לרבות בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (בין באמצעותה ובין באמצעות קבלני מפתח), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פרויקטים שעיקר פעילותם (מעל 50%) בתחום המלונאות והמסחר.
- ג.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית :

- א. **בסיס הצגת הדוחות הכספיים :**
- הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS (Accounting Standards. כמו כן, דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

- ב. **עקרונות עריכת הדוחות הכספיים :**
- הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית.

- ג. **מטבע פעילות ומטבע הצגה :**
- פריטים הנכללים בדוחות הכספיים נמדדים במטבע ש"ח המשקף את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

- ד. **עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים :**
- עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים כוללות עלויות ישירות מזוהות הנדרשות לצורך תכנון וקידום הפרויקטים. החברה בוחנת את סיכויי הפרויקט לצאת אל הפועל בהתחשב בגורמים הרלבנטיים לכך שהינם, בעיקרם, הערכת ההנהלה בקשר להתכנות הפרויקט, והמצב התכנוני והסטטוטורי. החברה מהוונת עלויות המיוחסות ישירות לפרויקט.

- ה. **פעילות משותפת :**
- פעילות משותפת היא הסדר שבו לשני צדדים או יותר יש שליטה משותפת, וזכויות לנכסים וחובות להתחייבויות הקשורות להסדר. שליטה משותפת קיימת כאשר ההחלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות את הסכמתם המשותפת של הצדדים החולקים בשליטה.
- החברה מסווגת את השתתפותה בהסדר כפעילות משותפת כאשר היא מחזיקה בזכויות לנכסים, וחייבת בהתחייבויות, הקשורות להסדר.

אב-גד כנרת בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך):

ה. פעילות משותפת (המשך):

החברה מכירה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות הקשורות להשתתפותה בפעילות משותפת בהתאם לחלקה בפעילויות אלו. בפרט, החברה מכירה בדוחותיה הכספיים את:

- נכסיה, לרבות חלקה בנכסים המוחזקים במשותף.
- התחייבויותיה, לרבות חלקה בהתחייבויות שנגרמו במשותף.
- הכנסות ממכירת חלקה בתפוקה הנובעת מהפעילות המשותפת.
- חלקה בהכנסות ממכירת התפוקה על ידי הפעילות המשותפת לצדדים שלישיים.
- הוצאותיה, לרבות חלקה בהוצאות שנגרמו במשותף.

כאשר החברה מוכרת או רוכשת נכסים בין עצמה לבין הפעילות המשותפת, ההכרה ברווחים או בהפסדים תיעשה בהתאם להוראות IFRS 11, "הסדרים משותפים". רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות "במעלה הזרם" (מפעיל משותף לפעילות המשותפת) ו"במורד הזרם" (מהפעילות המשותפת למפעיל המשותף) מוכרים בדוחות הכספיים של המשתתף רק במידה של חלקם של משתתפים אחרים בפעילות המשותפת. החברה בחנה את תנאי ההסדרים בהם היא משתתפת וקבעה כי היא מחזיקה בזכויות לנכסים וחייבת בהתחייבויות הקשורות להסדרים אלו, ולכן הם מסווגים כפעילויות משותפות. בקביעה זו, החברה התמקדה במבנה המשפטי של ההסדר, בתנאים החוזיים ובגורמים רלוונטיים נוספים המעידים על מהות ההסדר.

ו. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

החברה הציגה בדוח זה נתוני השוואה לשנת 2023 על מנת לשקף את צבירת עלויות הפרויקט מתחילת חתימה על הסכם הקומבינציה כאמור בביאור 3. להצגת מספרי ההשוואה אין השפעה על דוחות הכספיים של החברה למעט הצגת צבירת עלויות הפרויקט במאזן על פני שתי תקופות (שנת 2023 ושנת 2024 חלף רישומן בשנת 2024 בלבד).

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך):

ז. היוון עלויות אשראי:

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים בעיקר למלאי קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימוש. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי לנדל"ן בהקמה כאשר הוא מוכן לשימוש המיועד או מכירתו. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי למלאי קרקעות כאשר מתקבל היתר בנייה מלא. עלויות אשראי שאינן ספציפיות הוונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינן ספציפיות מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי עם התהוותן. העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד.

ח. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחדות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה- מוצג במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, נמדד הנדל"ן על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מבניהם.

בהתאם ל- IFRS 13 החברה זוקפת לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים. החברה מכירה בנדל"ן להשקעה עם התגבשות זכויותיה עם התקדמות העבודות.

ביאור 3 - התקשרויות :

החברה התקשרה במערך הסכמים עם בעלי הזכויות, י.ז.ב. השקעות בע"מ, בתי אבות נאות אבי בע"מ, אליפלד אחזקות בע"מ, זוהר עובד חברה לבניין (1998) בע"מ, לס – אולס אינט'ל אינווסטמנטס (אינק) (חברה זרה), זוהר עובד – יזמות בנין ופיתוח בע"מ, אל ים כנרת בע"מ וג.מ.א. פרויקטים בנדל"ן 2014 (להלן: "בעלי הזכויות"), בפרויקט עיר כנרת כמפורט להלן :

- א. הסכם קומבינציה שלב א' במקרקעין הידועים כגוש 15346 חלקות 409 עד 416 ו-422 והמהווים את הזכויות במגרשים 401 עד 404, 501 עד 504 ו-514 בגני מנורה דרום, בטבריה (להלן: "מקרקעי שלב א'").
על פי תכנית החברה שלב א' יבנה בשלושה חלקים ויכלול ייזום החלק המזרחי הכולל: בניית שטחי מסחר, תיאטרון, חדרי מלון, מרכז כנסים, חניונים ומרחב בילוי ופנאי שיהיה פתוח לציבור הרחב.
ב. הסכם האופציה- לחברה ניתנה אופציה לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעי שלב ב'. ביום 31 בדצמבר 2024 הודיעה החברה לבעלים על מימוש האופציה אשר על כן, החל ממועד זה, הסכם הקומבינציה ביחס למקרקעי שלב ב' יכנס לתוקף.
ג. הסכם קומבינציה שלב ב' במקרקעין הידועים כחלקות 421, 423 עד 426, 429 והמהווים את הזכויות במגרשים 511 עד 513, 515, 521 ו-601 הסמוכים למקרקעי שלב א' (להלן: "מקרקעי שלב ב'") אשר כוללים כ-750 חדרים ב-4 מלונות וכ-500 יחידות למגורים בהתאם לתב"ע החדשה שתוגש על ידי הבעלים וזאת כדי לשנות את ייעודם של חלק ממקרקעי שלב ב' ממלונאות ומסחר למגורים.
א. להלן עיקרי תנאי הסכם קומבינציה (שלב א'):

1. בתמורה למכירת 75% ממקרקעי שלב א' לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין במקרקעי שלב א' שאינן ביעוד למלונאות וכן 80% במקרקעי שלב א' שהינם ביעוד למלונאות, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה, התחייבה החברה לבנות, על חשבונה, את הפרויקט ובכלל זה את חלק הבעלים בכלל השטחים שיוקמו במקרקעי שלב א' ביעוד למלונאות (להלן: "הנכס המשותף"). הקמתו של הפרויקט, מימונו, שיווקו, השכרתו, לפי העניין, או שילוב בין השניים, יבוצעו על ידי החברה ועל חשבונה, ניהול הפרויקט לאחר הקמתו, כמפורט בהסכם השיתוף המתגבש בין הצדדים. החברה תממן את העבודות בפרויקט בין היתר, באמצעות ליווי פיננסי סגור מאת מוסד פיננסי שיבחר על ידי החברה (להלן בסעיף זה: "הבנק המלווה" ו-"הלוואת הבניה", בהתאמה). יצוין כי, הבעלים התחייבו לשעבד את מלוא זכויותיהם במקרקעי שלב א' וככל ויידרש גם את מקרקעי שלב ב', בשעבוד מסוג non-recourse לטובת הבנק המלווה להבטחת המימון שיועמד לחברה ולטובת הלוואת הבעלים ולצורך האמור, הבעלים התחייבו להסיר את השעבודים הקיימים על מקרקעי שלב א' באמצעות הלוואת הבעלים והכל כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א'.

ביאור 3 - התקשרויות (המשך):

א. להלן עיקרי תנאי הסכם קומבינציה (שלב א') (המשך):

2. יצוין כי, בכל מקרה שבו הבנק יממש את השעבוד על מקרקעי שלב א', תמורת המימוש תשמש לפירעון מלא של הלוואת הבעלים ורק לאחר מכן לפירעון הלוואת הבניה (כולל פירעון ההון העצמי שהועמד על ידי החברה לפרויקט). יובהר כי, ככל שלא יהיה בתמורת המימוש בגין המקרקעין כדי לפרוע את מלוא הלוואת הבעלים ו/או הלוואת הבניה, ימשיכו לחוב כל אחד מהצדדים בגין יתרת חובו לבנק המלווה ובמקרה כאמור לא תהיה לצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה זה כלפי זה. ככל שלאחר החזר הלוואת הבעלים והלוואת הבניה במלואן תיוותר יתרה מכספי המימוש, יהיו זכאים הבעלים למלוא היתרה הנ"ל.
3. החברה תישא בכל תשלום ו/או כל הוצאה, בקשר לתכנון, הקמת והשלמת הפרויקט כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א' ובתשלום המיסים השוטפים שיחולו על ו/או בקשר למקרקעי שלב א' ממועד הפיכת החברה לברת רשות בקרקע. תשלומי המיסים השוטפים כאמור בגין התקופה שלאחר השלמת הפרויקט, יחולו וישולמו על ידי כל אחד מן הצדדים בגין חלקו היחסי בנכס המשותף ובמקרקעין. כמו כן, תישא החברה בכל היטלי הפיתוח בגין רכיב הבניה בלבד אם העילה/דרישה לתשלום קמה לפני ואם הדרישה קמה לאחר חתימת ההסכם התשלום חל על החברה. היטלי פיתוח בגין רכיב הקרקע שהדרישה לתשלום קמה ממועד חתימת הסכם הקומבינציה שלב א' יחולו על החברה. היטל השבחה, ככל שיחול לגבי המקרקעין בגין תכניות אשר יפורסמו למתן תוקף לאחר מועד חתימת ההסכם וכן בגין הקלות שיאושרו לאחר חתימת הסכם, יחולו על החברה בשיעור החברה לפי חלקה בקומבינציה, וישולמו על ידי החברה. מס רכישה בגין רכישת מקרקעי שלב א' יחול על החברה.
4. הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה מול הבנק המלווה להשיג לבעלים מימון מאת הבנק המלווה בסך כולל של עד 60 מיליון ש"ח, לצורך סילוק השעבודים הקיימים ותשלום המיסים החלים על הבעלים בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב א' (להלן: "התשלומים"), וזאת בהתאם לדרישת כל אחד מן הבעלים באופן פרטני, על פי חלקו ובהתאם לצרכיו (להלן: "הלוואת הבעלים"). כל הוצאות הלוואת הבעלים יחולו על הבעלים, והבעלים יהיו אחראים להחזר ההלוואה לבנק המלווה והחברה תערוך להחזר הלוואת הבעלים. לשם הסדרת הלוואת הבעלים ובהתאם להנחיות הבנק המלווה, ייחתם הסכם משולש בין הבעלים, הבנק המלווה והחברה שישדיר ויעגן את התחייבויות כל הצדדים והבעלים מתחייבים לשתף פעולה בנושא. ככל שהבנק המלווה לא יסכים להעמדת הלוואת הבעלים, וזאת אך ורק עקב סיבות הנעוצות בבעלים בלבד אזי יהיו רשאים כל אחד מהצדדים להסכם לבטל את ההסכם בהודעה בכתב בת 30 יום לצד השני. במקרה כאמור, ישיבו הבעלים לחברה את ההוצאות בהן נשאה במסגרת הפרויקט כנגד הצגת חשבוניות ובכפוף להתקשרות הבעלים עם צד שלישי לביצוע הפרויקט בתוספת ריבית בשיעור פריים + 2.5%. פרקי הזמן להשבת ההלוואה יסוכמו בין הבנק לבין הבעלים ובשיתוף החברה ומתוך הכנסות הפרויקט ובלבד שהמועד לתחילת פירעון הלוואת הבעלים והריבית בגינה לא יהיה קודם ל-12 חודשים ממועד השלמת הפרויקט.

אב-גד כנרת בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - התקשרויות (המשך):

א. להלן עיקרי תנאי הסכם קומבינציה (שלב א') (המשך):

המועד האחרון להעמדת ההלוואה נדחה ליום 8 בינואר 2026 (להלן: "המועד האחרון"). בכפוף לתשלום הריבית המוסכמת (כהגדרתה להלן), לכל אחד מהצדדים נתונה האפשרות לדחות את המועד האחרון ב-12 חודשים כל פעם, ובסך הכל לא יותר מ-3 תקופות הארכה (קרי, לא יאוחר מיום 8 בינואר 2029).

הוארך המועד האחרון בהתאם להוראות המפורטות לעיל, מתחייבת החברה להלוות לבעלים את הריבית המוסכמת בגין כל שנה, עד ולא יאוחר מיום 8 לינואר של השנה העוקבת, כאשר הריבית תחושב בהתאם לקרן ההלוואה ושיעורי הריבית הקבועים לעיל. ביום 10 בינואר 2025 החברה העבירה לבעלים סך של כ-4,140 אלפי ש"ח לכיסוי הוצאות הריבית של הבעלים על ההלוואות הקיימות בגין שנת 2024 (מחושב לפי קרן ההלוואה בסך 60 מיליון ש"ח, ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים+0.9%) (להלן: "הריבית המוסכמת"). עד ליום 9 בינואר 2026, תלווה החברה לבעלים את הריבית המוסכמת בגין שנת 2025, מחושבת בהתאם לקרן ההלוואה ושיעורי הריבית המפורטים לעיל. הריבית המוסכמת יהא בהתאם לתנאי השבת הלוואת הבעלים כמפורט לעיל. במקרה בו, מכל סיבה שהיא, הפרויקט לא יצא לפועל, הבעלים ישיבו לחברה את הריבית המוסכמת ששולמה להם בפועל.

5. מסירת החזקה במקרקעי שלב א' לחברה לצורך הקמת הפרויקט, תהיה כפופה לכל התנאים שלהלן במצטבר: (1) קבלת היתר בניה; (2) מסירת עותק לבעלים מפוליסת ביטוח בהתאם לדרישות הבנק המלווה ובהתאם לאמור בהסכם הקומבינציה שלב א'; (3) חתימה על הסכם משולש בין הצדדים והבנק המלווה ו/או אישור על ליווי לפרויקט לרבות העמדת הלוואת הבעלים.

6. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת או שתעמוד לבעלים עקב הפרת הסכם הקומבינציה שלב א' או תנאי מתנאיו על ידי החברה לרבות כל זכות על פי כל דין, יהיו הבעלים רשאים להביא את ההסכם לקיצו לאחר מתן התראה מוקדמת של 21 יום בכל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם הקומבינציה שלב א'. החברה רשאית להביא את ההסכם לקיצו לאחר מתן התראה מוקדמת של 21 יום כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א' ויחיד הבעלים הרלוונטי בלבד ייחשב כמי שהפר את ההסכם הפרה יסודית.

7. בכל מקרה שבו לא יתקבל היתר בניה ו/או לא יחתם הסכם הליווי במועדים הקבועים בהסכם הקומבינציה שלב א', וזאת מסיבה שאינה נעוצה בחברה ו/או התנהלותה ו/או איתנותו הפיננסית אלא מנסיבות שאין קשורות בחברה בתוך 60 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, אזי לא יהווה הדבר הפרת ההסכם על ידי החברה ותעמוד לכל אחד מהצדדים הזכות להודיע לצד השני על ביטול ההסכם בהודעה בכתב 30 יום מראש.

במקרה של ביטול כאמור, ככל ויבקשו הבעלים לעשות שימוש בתוכניות ו/או להתקשר עם היועצים שליוו את הפרויקט, ישיבו הבעלים לחברה את כל ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט.

ביאור 3 - התקשרויות (המשך):

א. להלן עיקרי תנאי הסכם קומבינציה (שלב א') (המשך):

8. חלוקת ההכנסות בפרויקט תבוצע באופן שלסך ההשקעות של החברה בפרויקט, יצורפו כספי הלוואות הבעלים (להלן: "ההשקעות") ויחולו ההוראות המפורטות להלן: (א) מתוך הכנסות הפרויקט הראשונות יבוצע החזר ההשקעות בשיעור של ריבית פריים + 2.5% לשנה, בהתאם לחלק היחסי של כל צד בהשקעות; (ב) לאחר ביצוע התשלום לפי ס"ק א', תשמש יתרת ההכנסות החודשית להשלמת חלקם היחסי של הבעלים בהתאם לחלקם בקומבינציה; ו-(ג) כל סכום שיוותר לאחר ביצוע התשלומים לעיל יחולק בין הצדדים על פי יחס הקומבינציה והכל בכפוף להסכמת הבנק.
9. החברה תהא אחראית, מבחינה אזרחית ופלילית כאחד, לקיום כל הוראות הדין והרשויות המוסמכות שיחולו עליה בקשר עם ביצוע העבודות, ותשא באופן מלא ובלעדי בכל אחריות פלילית או אזרחית בגין הפרת התחייבות זו על ידה ו/או הפרת חובה כלשהי המוטלת עליה על פי דין. החברה תשפה את הבעלים, בגין כל סכום ו/או נזק ו/או הפסד שייגרם להם ו/או כל דרישה ו/או תשלום ו/או הוצאה שיושגו ו/או שיחולו עליהם, בין בהליך אזרחי ובין בהליך פלילי בין אם במישרין ובין אם בעקיפין, בשל הפרת התחייבותה דלעיל. החברה תהא אחראית לכל פגיעה, אובדן, נזק לרכוש או לגופו של כל אדם (לרבות מי מהבעלים) ו/או צד ג' כלשהו ו/או מי מהמבקרים במקרקעי שלב א', שיגרמו תוך כדי ובמהלך ביצוע העבודות כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב א'. חובת השיפוי כלפי הבעלים תחול במקרה בו תוטל אחריות ו/או הוצאה או תשלום על הבעלים במסגרת צו ו/או החלטה שיפוטית ו/או הליך משפטי כדן ו/או פשרה שתהיה מקובלת על החברה ולא על פי דרישה בעלמא, והכל בכפוף לכך שניתנה לחברה זכות להתגונן.
10. אחריות הבעלים על פי הסכם הקומבינציה שלב א' תהיה לחוד אך ככל שהפרת הסכם או דחיה בביצוע חיוב מהחיובים החלים על אחד מיחיד הבעלים, תעכב את ביצוע הפרויקט ו/או תמנע או תעכב בפועל את קיום חיובי החברה על פי הסכם הקומבינציה שלב א' כלפי יחיד הבעלים המקיימים את ההסכם, אזי תהא החברה רשאית לדחות את קיום חיוביה גם כלפי יחיד הבעלים המקיימים את ההסכם, מבלי שליחיד הבעלים המקיימים את ההסכם תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד החברה בעניין זה. החברה תהא זכאית לתבוע פיצוי על נזקים שיגרמו עקב הפרה על-ידי מי מיחיד הבעלים וזאת רק מיחיד הבעלים שהפר את הסכם הקומבינציה שלב א'. יחד עם זאת, במקרה כזה יחיד הבעלים המפר יהיה חייב בפיצוי מלוא הנזק שיגרם לחברה ולא רק בחלק יחסי מהנזק לפי חלקו היחסי של יחיד הבעלים המפר במקרקעין וישפה את החברה בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב א'.

אב-גד כנרת בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - התקשרויות (המשך):

א. להלן עיקרי תנאי הסכם קומבינציה (שלב א') (המשך):

11. כמו כן, ככל ויסכימו הצדדים על מכירת מקרקעי שלב ב' אזי תחולקנה ההכנסות מהמכירה כמפורט להלן:

(א) עם קבלת החלטת ועדה (מקומית או מחוזית) על היתר ראשון בפרויקט: שיעור של 5% לחברה ושיעור של 95% לבעלים.

(ב) עם קבלת היתר ראשון בפרויקט: שיעור של 10% לחברה ושיעור של 90% לבעלים.

(ג) עם קבלת החלטת ועדה על מתן היתר לשלב א': שיעור של 15% לחברה ושיעור של 85% לבעלים.

(ד) עם עליה על הקרקע ותחילת עבודות הביצוע: שיעור של 20% לחברה ושיעור של 80% לבעלים.

ב. הסכם האופציה:

במסגרת הסכם האופציה ניתנה לחברה אופציה ללא תמורה לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעי שלב ב' כשהוא נקי מכל זכות מגבילה בתוך תקופה של 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם ועד ליום 9 בינואר 2025 והכל בהתאם להוראות הסכם האופציה. ביום 31 בדצמבר 2024 הודיעה החברה לבעלים על מימוש האופציה במלואה והחל מאותו מועד הסכם הקומבינציה ביחס למקרקעי שלב ב' נכנס לתוקף.

ג. להלן עיקרי תנאי הסכם הקומבינציה (שלב ב'):

1. בתמורה למכירת 75% במקרקעין לרבות בזכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות, לפי העניין במקרקעי שלב ב' שאינם ביעוד למלונאות וכן בשיעור של 80% במקרקעי שלב ב' שהינם ביעוד למלונאות, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה, התחייבה החברה (בכפוף למימוש האופציה) לבנות, על חשבונה, את הקמת שלב ב' של הפרויקט, מימונו, שיווקו, השכרתו או מכירתו (למעט דירות הבעלים) לפי העניין או שילוב בין השניים, ולרבות ניהול הפרויקט לאחר הקמתו – כל אלו יעשו על ידי הצדדים וכפי שיפורט בהסכם השיתוף המתגבש בין הצדדים.

2. הבעלים יפעלו לשם אישורה של תב"ע חדשה, וזאת כדי לשנות את ייעודם של חלק מהמקרקעין מיעוד מלונאות ליעוד מגורים ו/או יעוד כלכלי אחר ו/או משולב (להלן: "התב"ע החדשה") והכל בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב ב'. הפעולות לאישורה של התב"ע החדשה וקביעת האדריכל שיערוך את התב"ע החדשה יקבעו על ידי הבעלים וקידום הפעולות לאישורה של התב"ע החדשה ינוהלו על ידי הבעלים ועל חשבונם בידיעת ושיתוף פעולה מלא עם החברה. הבעלים מתחייבים להגיש את התב"ע החדשה לוועדה המקומית/המחוזית לאחר התייחסות החברה ויפעלו, ככל שהדבר תלוי בהם, על מנת שרשויות התכנון יאשרו את התב"ע החדשה בתוך 48 חודשים ממועד החתימה על הסכם הקומבינציה שלב ב'. החברה מתחייבת שלא להגיש התנגדות לתב"ע החדשה, ו/או ערר ו/או תביעת פיצויים בגין ירידת ערך, לרבות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

ביאור 3 - התקשרויות (המשך):

ג. להלן עיקרי תנאי הסכם הקומבינציה (שלב ב') (המשך):

3. שיעורי הקומבינציה ביחס למקרקעין ביעוד למגורים בלבד (בשיעור של 25% לבעלים ושיעור של 75% לחברה) נקבעו על בסיס מחיר מכירה ממוצע מוערך של 20 אלפי ש"ח למ"ר עבור יחידות המגורים (להלן: "המחיר למ"ר"). למחיר למ"ר הנ"ל יתווספו הפרשי הצמדה למדד ממוצע חתימת הסכם זה ועד המועד הקובע, כהגדרתו להלן. עם השלמת הליך אישור התב"ע החדשה וקבלת החלטת ועדה המאשרת הוצאת היתר בניה להקמת היחידות למגורים (להלן: "המועד הקובע") תערוך החברה, באמצעות שמאי, דוח אפס לשלב ב' של הפרויקט עדכני למועד הקובע. דוח האפס יקבע מחיר ממוצע מעודכן למ"ר ליחידות למגורים למועד הקובע (להלן: "מחיר למ"ר עדכני"). שיעורי הקומבינציה יעודכנו בהתאם להפרש בין המחיר למ"ר העדכני למחיר למ"ר הצמוד כך שבגין כל 1,000 ש"ח שהמחיר למ"ר העדכני גדול מהמחיר למ"ר הצמוד, יגדל שיעור הבעלים בקומבינציה בחצי אחוז ובהתאמה, יפחתו שיעורי החברה, וזאת עד לתוספת מקסימאלית של 8% לשיעור הבעלים (באופן ששיעור הבעלים לא יעלו בכל מקרה על 33%). למען הסר ספק יובהר כי, מנגנון עדכון שיעורי הקומבינציה לפי סעיף זה יאפשר רק הגדלה של שיעורי הבעלים, ולא יתאפשר בשום אופן הפחתת שיעורי הבעלים.
- ככל שיאושרו בתב"ע החדשה שטחי בניה ביעוד כלכלי אחר (לא מגורים) השמאי יקבע את שיעור הקומבינציה לשטחים אלו לפי הערכת רווחיות החברה בשיעור יזמי של 18%.
4. החברה תממן את העבודות בפרויקט, בין היתר, באמצעות ליווי פיננסי בנקאי סגור מאת מוסד פיננסי שיבחר על ידי החברה (להלן בסעיף זה: "הבנק המלווה" ו-"הלוואת הבניה", בהתאמה). יצוין כי, הבעלים מתחייבים לשעבד את מלוא זכויותיהם במקרקעי שלב ב' בשעבוד מסוג non-recourse לטובת הבנק המלווה והכל כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב ב'. השעבוד לבנק המלווה ישמש אך ורק את המימון שיעמיד הבנק המלווה לפרויקט לצורכי תכנון והקמת הפרויקט והבטחת התחייבויות החברה בקשר לפרויקט והסכם הקומבינציה שלב א' וכן את הלוואת הבעלים לפי הסכם הקומבינציה שלב א'.
5. כמו כן, על החברה חלים מיסים ותשלומים שונים בדומה למפורט בסעיף 4 לעיל בהסכם הקומבינציה שלב א'.
6. יצוין כי, בכל מקרה שבו הבנק המלווה יממש את השעבוד על מקרקעי שלב ב', תמורת המימוש תשמש לפירעון מלא של הלוואת הבעלים ורק לאחר מכן לפירעון הלוואת הבניה (לרבות פירעון ההון העצמי שהועמד על ידי החברה לפרויקט). יובהר כי, ככל שלא יהיה בתמורת המימוש בגין המקרקעין כדי לפרוע את מלוא הלוואת הבעלים ו/או הלוואת הבניה, ימשיכו לחוב כל אחד מהצדדים בגין יתרת חובו לבנק המלווה ובמקרה כאמור הצדדים מוותרים בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה זה כלפי זה. ככל שלאחר החזר הלוואת הבעלים והלוואת הבניה במלואן תיוותר יתרה מכספי המימוש, יהיו זכאים הבעלים למלוא היתרה הנ"ל.

אב-גד כנרת בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - התקשרויות (המשך):

ג. להלן עיקרי תנאי הסכם הקומבינציה (שלב ב') (המשך):

7. להבטחת כל התחייבויות החברה לבעלים על פי הסכם הקומבינציה שלב ב' תמסור החברה לב"כ הבעלים כנאמן (להלן: "הנאמן"), וכנגד שעבוד המקרקעין לבנק המלווה ביטחונות כפי שיוסכמו בין הצדדים לשביעות רצונם תוך 90 ימים ממועד החתימה על הסכם הקומבינציה שלב ב' (להלן: "ביטחונות הבעלים"). במועד מסירת ביטחונות הבעלים, תמסור החברה לבעלים מכתב החרגה מותנה, בנוסח הבנק המלווה ולשביעות רצון הבעלים. יובהר כי, ככל שמי מהבעלים יתקשר בעסקה למכירת יחידה כלשהי מתוך יחידות הבעלים (למגורים) לצד שלישי כלשהו (להלן: "הנעבר"), בטרם, קיבל לידי את החזקה באותה יחידה (למגורים), אזי, אותו יחיד בעלים יהא רשאי להסב לטובת הנעבר את ביטחונות שהועמדו לטובתו והצדדים יפעלו ליישום האמור, כולל הוצאת בטחונות חדשים לשם כך והכל בתיאום עם הבנק המלווה.
8. מסירת החזקה במקרקעי שלב ב' לחברה לצורך הקמת הפרויקט, תהיה כפופה לכל התנאים שלהלן במצטבר: (1) קבלת היתר בניה; (2) מסירה לידי הבעלים של בטחונות הבעלים כאמור לעיל; (3) מסירת עותק לבעלים מפוליסת ביטוח בהתאם לדרישות הבנק המלווה ובהתאם לאמור בהסכם הקומבינציה שלב ב'; (4) חתימה על הסכם משולש בין הצדדים והבנק המלווה ו/או אישור על ליווי בנקאי לפרויקט וקבלת מכתב החרגה מותנה מאת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל; ו- (5) הושלמה חלוקת היחידות למגורים בין הצדדים בהתאם לאמור בס"ק (3) לעיל. איחור של עד 6 חודשים במועדי הביצוע והתכנון כפי שיקבעו על ידי הצדדים לא יהווה הפרה של ההסכם. במקרים בהם העיכוב הינו מסיבות שאינן קשורות ו/או נובעות מהתנהלות החברה, תוארך התקופה ב-6 חודשים נוספים (יובהר כי מדובר בתקופות חופפות ולא בתקופות מצטברות).
9. מועד המסירה לבעלים ו/או לרוכשי כל יחידות המגורים בפרויקט יקבע בהסכמה בין הצדדים להסכם זה. ככל שיידרשו הבעלים לשלם פיצוי לפי חוק המכר דירות בשל עיכוב שנובע מהחברה, תשא החברה בתשלום הפיצוי הנ"ל לבעלים ורוכשי יחידות הבעלים.
10. איחורה החברה במסירת החזקה בתקופה העולה על 12 חודשים, יהווה האמור הפרה יסודית של הסכם הקומבינציה שלב ב' על ידי החברה בגינה יהיו הבעלים זכאים לכל סעד על פי הסכם זה ו/או על פי דין. על אף האמור לעיל, דחייה של מועד המסירה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה או שאין לחברה שליטה עליהם או כתוצאה מכוח עליון, ובלבד שהחברה הודיע לבעלים על הדחייה בתוך זמן סביר ובכתב ממועד קרות העילה לדחייה על קיומה של עילה לדחייה הצפויה, בתוספת 30 ימי התארגנות ידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל ולא תחייב את החברה בתשלום סכום הפיצוי בעד אותה תקופה.
11. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת או שתעמוד לבעלים עקב הפרת הסכם הקומבינציה שלב ב' או תנאי מתנאיו על ידי החברה לרבות כל זכות על פי כל דין, יהיו הבעלים רשאים להביא הסכם זה לקיצו לאחר מתן התראה מוקדמת של 21 יום בכל אחד מהמקרים המפורטים בהסכם הקומבינציה שלב ב'.

ביאור 3 - התקשרויות (המשך):

ג. להלן עיקרי תנאי הסכם הקומבינציה (שלב ב') (המשך):

12. בכל מקרה שבו לא יתקבל היתר בניה ו/או לא יחתם הסכם הליווי במועדים הקבועים בהסכם הקומבינציה שלב ב', וזאת מסיבה שאינה נעוצה בחברה ו/או התנהלותה ו/או איתנותו הפיננסית אלא מנסיבות שאין קשורות בחברה, אזי במקרה כאמור, אי קבלת החלטת וועדה בתנאים שמולאו בה כל התנאים למעט תשלום אגרות והיטלים ממועד מימוש האופציה ו/או אי חתימת הסכם הליווי בתוך 60 חודשים ממועד החתימה על ההסכם לא תהווה הפרת ההסכם על ידי החברה ותעמוד לכל אחד מהצדדים הזכות להודיע לצד השני על ביטול ההסכם בהודעה בכתב 30 יום מראש (להלן: "זכות הביטול"). במקרה של ביטול כאמור, ככל ויבקשו הבעלים לעשות שימוש בתכניות ו/או להתקשר עם היועצים שליוו את הפרויקט, ישיבו לחברה את כל ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט.

13. החברה תהא אחראית, מבחינה אזרחית ופלילית כאחד לקיום כל הוראות הדין והרשויות המוסמכות שיחולו עליה בקשר עם ביצוע העבודות, ותשא באופן מלא ובלעדי בכל אחריות פלילית או אזרחית בגין הפרת התחייבות זו על ידה ו/או הפרת חובה כלשהי המוטלת עליה על פי דין. החברה תשפה את הבעלים, בגין כל סכום ו/או נזק ו/או הפסד שייגרם להם ו/או כל דרישה ו/או תשלום ו/או הוצאה שיושטו ו/או שיחולו עליהם, בין בהליך אזרחי ובין בהליך פלילי בין אם במישרין ובין אם בעקיפין, בשל הפרת התחייבותה דלעיל. החברה תהא אחראית לכל פגיעה, אובדן, נזק לרכוש או לגופו של כל אדם (לרבות מי מהבעלים) ו/או צד ג' כלשהו ו/או מי מהמבקרים במקרקעין, שיגרמו תוך כדי ובמהלך ביצוע העבודות כמפורט בהסכם הקומבינציה שלב ב'. חובת השיפוי כלפי הבעלים תחול במקרה בו תוטל אחריות ו/או הוצאה או תשלום על הבעלים במסגרת צו ו/או החלטה שיפוטית ו/או הליך משפטי כדין ו/או פשרה שתהיה מקובלת על החברה ולא על פי דרישה בעלמא, והכל בכפוף לכך שניתנה לחברה זכות להתגונן.

14. אחריות הבעלים על פי הסכם הקומבינציה שלב ב' תהיה לחוד אך ככל שהפרת הסכם או דחיה בביצוע חיוב מהחייבים החלים על אחד מיחיד הבעלים, תעכב את ביצוע הפרויקט ו/או תמנע או תעכב בפועל את קיום חיובי החברה על פי הסכם הקומבינציה שלב ב' כלפי יחיד הבעלים המקיימים את ההסכם, אזי תהא החברה רשאית לדחות את קיום חיוביה גם כלפי יחיד הבעלים המקיימים את ההסכם, מבלי שליחיד הבעלים המקיימים את ההסכם תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כנגד החברה בעניין זה. החברה תהא זכאית לתבוע פיצוי על נזקים שיגרמו עקב הפרה על ידי מי מיחיד הבעלים וזאת רק מיחיד הבעלים שהפר את הסכם הקומבינציה שלב ב'. יחד עם זאת, במקרה כזה יחיד הבעלים המפר יהיה חייב בפיצוי מלוא הנזק שיגרם לחברה ולא רק בחלק יחסי מהנזק לפי חלקו היחסי של יחיד הבעלים המפר במקרקעין וישפה את החברה בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה שלב ב'.

אב-גד כנרת בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן :

1. ביום 5 בינואר 2025, לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה את החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז צפון (להלן ולעיל: "הוועדה המחוזית"), לפיה אישרה הוועדה המחוזית את הפקדת תכנית מספר 207-1257138 בתנאים המפורטים בהחלטתה (להלן: "התכנית"), המתייחסת לחלק מפרויקט עיר כנרת, במסגרתה יתווספו לתכנית 500 יחידות אירוח ו-500 יחידות דיור למגורים. תנאי התכנית תקפים לתקופה של 180 יום ממועד ההחלטה כאמור, זאת ככל שלא האריכו את התקופה בהחלטת יו"ר הועדה המחוזית. חלף המועד האמור לעיל ולא מולאו התנאים, תידחה התכנית.

2. ביום 26 במרץ 2025, קיבלה החברה היתר בניה בתנאים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית טבריה, להקמת כשני שליש מהשטחים במקרקעי שלב א' הכולל מסחר, שני מלונות הכוללים סה"כ 183 חדרי מלון וכן תיאטרון. יצוין כי, בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה אשר נחתם ביחס למקרקעי שלב א', כאמור בביאור 3(11) לחברה זכות לקבל 15% מתמורת מכירת קרקע שלב ב' ככל שתימכר.

אב-גד כנרת בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים

ליום 30 ביוני 2025

אב-גד כנרת בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
4	אישור רו"ח המבקר להסכמה מראש להכללה של דוח כספי בהצעת מדף
5	דוח על המצב הכספי
6	דוח על הרווח הכולל
7	דוח על השינויים בהון העצמי
8	דוח על תזרימי המזומנים
9	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אב-גד כנרת בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אב-גד כנרת בע"מ (להלן: "החברה") הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 באוגוסט 2025

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	077-8983322	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אב-גד כנרת בע"מ
דוח על המצב הכספי

31 בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה (ג3)

עלויות בגין פרויקטים עתידיים (א3)

-	-	17,070
8,676	6,540	14,025
8,676	6,540	31,095

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות בעלי שליטה

מיסים נדחים

8,676	6,540	15,100
-	-	3,679
8,676	6,540	18,779

סה"כ התחייבויות

הון עצמי

הון מניות ופרמיה*

יתרת רווח

-	-	-
-	-	12,316
-	-	12,316

סה"כ הון עצמי

8,676	6,540	31,095

סה"כ התחייבויות והון

* הון המניות ופרמיה הינו מספר לא מהותי קטן מאלף ש"ח.

27 באוגוסט, 2025			
תאריך אישור	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר דירקטוריון	מנהל כספים
הדוחות הכספיים	ראם רצון	מיכאל רצון	אביעד פליקר

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אב-גד כנרת בע"מ
דוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	הכנסות ממכירת מלאי בניינים וקרקעות
-	-	-	הכנסות מהשכרת נכסים
-	-	-	עלות המכר
-	-	-	רווח גולמי
-	-	16,442	הכנסות מהכרה בנדל"ן להשקעה (ג3)
-	-	(233)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(214)	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	15,995	רווח תפעולי
-	-	-	הוצאות מימון, נטו
-	-	15,995	רווח לפני מיסים על ההכנסה
-	-	(3,679)	הוצאות מיסים על הכנסה
-	-	12,316	רווח נקי לתקופה

אב-גד כנרת בע"מ
דוח על השינויים בהון העצמי

סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות ופרמיה אלפי ש"ח
-	-	-
-	-	-
-	-	-
12,316	12,316	-
12,316	12,316	-

יתרה ליום 30 ביוני 2024

שינויים בשנת 2024:

רווח לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

שינויים בשנת 2025:

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025

אב-גד כנרת בע"מ
סכומי תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

-	-	12,316	רווח (הפסד) לשנה
-	-	(16,442)	רווח מהכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה
-	-	233	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	214	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	3,679	הוצאות מיסים על הכנסה
-	-	-	מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

-	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

מזומנים, נטו מפעילות מימון

-	-	-

-	-	-	עלייה (ירידה) במזומנים
-	-	-	יתרת מזומנים לתחילת שנה
-	-	-	יתרת מזומנים לסוף שנה

נספח א' - פעולות שאינן במזומן :

(4,340)	(2,204)	(6,182)	השקעה בפרויקטים עתידיים
4,340	2,204	6,182	קבלת הלוואה מבעל שליטה
-	-	-	סך הכל התאמות

אב-גד כנרת בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי :

א. החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בינואר 2023 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם אב-גד כנרת בע"מ.

ב. החברה עוסקת בתחום הנדל"ן להשקעה, לרבות בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (בין באמצעותה ובין באמצעות קבלני מפתח), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פרויקטים שעיקר פעילותם (מעל 50%) בתחום המלונאות והמסחר.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית :

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 3 - התקשרויות ואירועים מהותיים :

א. לעניין הסכם הקומבינציה למקרקעי שלב א' ו-ב' בפרויקט עיר כנרת וכן הסכם האופציה (להלן: "**הסכם**

הקומבינציה") יש לעיין בביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

בהסכם הקומבינציה, לחברה ניתנה אופציה לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעי שלב ב' (להלן:

"האופציה"). ביום 31 בדצמבר 2024 הודיעה החברה לבעלים על מימוש האופציה אשר על כן, החל

ממועד זה, הסכם הקומבינציה ביחס למקרקעי שלב ב' נכנס לתוקף.

ב. ביום 5 בינואר 2025, קיבלה החברה את החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז צפון (להלן

ולעיל: "הוועדה המחוזית"), לפיה אישרה הוועדה המחוזית את הפקדת תכנית מספר 207-1257138

בתנאים המפורטים בהחלטתה (להלן: "התכנית"), המתייחסת לחלק מפרויקט עיר כנרת, במסגרתה

יתווספו לתכנית 500 יחידות אירוח ו-500 יחידות דיור למגורים. תנאי התכנית תקפים לתקופה של

180 יום ממועד ההחלטה כאמור, זאת ככל שלא האריכו את התקופה בהחלטת יו"ר הוועדה המחוזית.

חלף המועד האמור לעיל ולא מולאו התנאים, תידחה התכנית.

ג. ביום 26 במרץ 2025, קיבלה החברה היתר בניה בתנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית טבריה,

להקמת כשני שליש מהשטחים במקרקעי שלב א' הכולל מסחר, שני מלונות הכוללים סה"כ 183 חדרי

מלון וכן תיאטרון. בהסכם קומבינציה ביחס למקרקעי שלב א' סוכם עם בעלי הקרקע כי בהגעה להיתר

בנייה בתנאים ביחס למקרקעי שלב א', יוענקו לה 15% מהזכויות במקרקעי שלב ב' ובהגעה לתחילת

עבודות הבניה יוענקו לה 20% מהזכויות במקרקעי שלב ב'.

על כן, עם מימוש האופציה ואישור בתנאים לתכנית, החברה קיבלה לידיה זכות לקבלת 15% מהכנסות

ממכירת קרקע שלב ב', במידה והקרקע תימכר בהסכמה הדדית. זכות זו מהווה למעשה 15% מהבעלות

במקרקעי שלב ב'. מבחינה חשבונאית הקרקע סווגה בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה.

החברה מודדת את הנכס בתמורה על פי שווי ההוגן. במקביל, ייחסה החברה הוצאות. הערכת השווי

למקרקעין בוצעה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, ונקבע לו שווי של 17,070 אלפי ש"ח לחלק אב-גד

כנרת. ההערכה התבססה על מודל השוואה תוך התייחסות למחיר של 1,850 ש"ח למ"ר אקוויוולנטי

מבונה מלונאות ו-5,500 ש"ח למ"ר אקוויוולנטי מבונה מסחר. טווח המחירים של קרקעות ברות

השוואה נע בין 5,200-650 ש"ח למ"ר אקוויוולנטי מבונה.

דוח אירועים

דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של אב-גד כנרת בע"מ ("החברה") ליום 30 ביוני 2025 ואשר נחתמו ביום 27 באוגוסט 2025 ועד למועד התשקיף

ממועד החתימה על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (ביום 27 באוגוסט 2025) ועד למועד התשקיף, לא חלו בחברה אירועים מהותיים.

תאריך: 27 באוגוסט 2025

אביעד פליקר,
מנהל כספים

ראם רצון,
דירקטור ומנהל כללי

מיכאל רצון,
יו"ר דירקטוריון

פרק 10 – פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



+972 3 522 8833
+972 3 522 9933
Reception@er-adv.com

טלפון
פקס
דוא"ל

Erez Rozenbuch
Aviv Yariv
Michal Fishman
Shir Fitusi
Shoval Peer
Dor Ofek
Ilan Ouahnouna-Levkovitz
Carmel Elizur

ארז רוזנבוך
אביב יריב
מיכל פישמן
שיר פיטוסי
שובל פאר
דור אופק
אילן אונונה-לבקוביץ
כרמל אליצור

מגדל ששון חוגי, קומה 13, אבא
הלל סילבר 12, רמת גן, 5250606

www.er-adv.com

לכבוד,

אב- גד כנרת בע"מ
היצירה 11, רעננה

רמת גן, 28 באוגוסט 2025
מספרנו 11343/2

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף (להלן: "התשקיף") של אב- גד כנרת בע"מ (להלן: "החברה") של הנפקה ראשונה לציבור ורישום למסחר של מניות רגילות של החברה יחד עם כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (להלן: "ניירות הערך המוצעים")

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת כי:

- א. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על ידיכם ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף, על פיו בכוונת החברה להציע את ניירות הערך המוצעים.
 - ב. החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתשקיף.
 - ג. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושםם נכלל בתשקיף.
- הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

אביב יריב, עו"ד
שיר פיטוסי, עו"ד
ארז רוזנבוך – משרד עורכי דין

- 10.2 **הוצאות ההנפקה**
הוצאות החברה בקשר להנפקה זו כולל עמלות הפצה, ניהול, התחייבות מוקדמת וריכוז והוצאות אחרות, לרבות שכ"ט יועצים והשיעור שמהוות הוצאות אלו מסך תמורת ההנפקה על פי תשקיף זה, יפורטו במסגרת הודעה משלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת התשקיף), התשס"ז-2007.
- 10.3 **דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים**
החברה לא שילמה ולא קיבלה על עצמה התחייבויות לשלם עמלה על ניירות הערך שיוצגו על פי תשקיף זה.
- 10.4 **הקצאת ניירות הערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים**
בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים למעט כמפורט בסעיף 3.2.2 בפרק 3 לתשקיף זה.
- 10.5 **הערכת שווי**
לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ראו **נספח 6** לפרק 6 לתשקיף.
- 10.6 **עיון במסמכים**
עותק מהתשקיף וכן תקנון ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il וכן במשרדי החברה ברחוב היצירה 11, רעננה, בשעות העבודה המקובלות.

פרק 11 – חתימות

החברה:

אב- גד כנרת בע"מ

הדירקטורים:

מיכאל רצון, יו"ר דירקטוריון

ראם רצון, דירקטור

אילן לבנון, דירקטור
