שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ

(לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ)

("החברה")

<u>תשקיף להשלמה</u>

הנפקה ראשונה לציבור (IPO)

של

100,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה ("**אגרות החוב**" או "**ניירות הערך המוצעים**"), אשר תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים, שישולמו ביום 30 ביוני, בשנים 2028, 2029 ו-2031, בשיעור של 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב בשני התשלומים הראשונים ו-80% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב בתשלום השלישי. אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז לציבור ושלא תעלה על 6.5%, או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה[1] (כהגדרתה להלן), שתשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026-2031 (כולל) ("**שיעור הריבית המירבי**" ו-"**הריבית השנתית**", בהתאמה), תשלום ראשון ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום הריבית האחרון יחול ביום 30 ליוני 2031. אגרות החוב לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו ולא ניתן יהיה לשנות את שיטת ההצמדה לאורך כל חיי אגרות החוב (סדרה א') (אגרות החוב אינן צמודות).

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב, ראו את שטר הנאמנות לאגרות החוב, המצ"ב כ<u>**נספח א'**</u> לפרק 2 לתשקיף ("**שטר הנאמנות**").

אגרות החוב מוצעות ב-100,000 יחידות, בנות 1,000 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("**היחידות המוצעות**"), בהצעה אחידה (כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות ההצעה**"), בדרך של מרכז על שיעור הריבית השנתית, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, שהרכב כל יחידה מוצעת ומחירה הינו כדלקמן:

הרכב היחידה	**מחיר**
1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב	1000 ש"ח
סה"כ המחיר ליחידה	**1000 ש"ח**

ההצעה לציבור על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור ותתבצע על פי התשקיף וההודעה המשלימה שתפורסם מכוחו כמפורט לעיל ולהלן.

לאחר פרסום תשקיף זה תפרסם החברה הודעה משלימה על פי סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 (להלן: "**ההודעה המשלימה**" ו-"**תקנות הודעה משלימה**", לפי העניין). בהודעה המשלימה יושלמו ויעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. ההודעה המשלימה תפורסם והמכרז הציבורי ייערך (אם ייערך), לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה. לפרטים בנוגע להודעה המשלימה, ראו סעיף 2.12 בפרק 2 לתשקיף זה.

לפרטים אודות הקצאות נוספות לאחר יום המכרז, ראו סעיף 2.5 בפרק 2 לתשקיף זה.

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

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

היה ותבוטל ההנפקה של ניירות הערך המוצעים מסיבה כלשהי, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו ולא יירשמו למסחר.

ערבויות אישיות אשר הועמדו על ידי בעלי השליטה עובר להנפקת ניירות הערך לציבור תבוטלנה בסמוך ולאחר ההנפקה. לפרטים ר' פרק 8 לתשקיף זה.

בפעילותה חשופה החברה למגוון גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 6.40 לפרק 6 לתשקיף. גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה הינם: מצב המשק בכלל והמצב הביטחוני בפרט; אובדן או פגיעה בסיווג קבלני בו מחזיקה החברה; תחשיב עלויות שגוי של פרויקט

---

[1] בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג (ככל שתהיינה מדורגות בעתיד) אגרות החוב ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות (כמפורט בסעיף 1 לנספח 1 לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן), בהתאמה), ו/או בכפוף לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 2.3 לשטר הנאמנות).

מהותי.

מכירת והנפקת ניירות ערך לפי תשקיף זה מותנית בכך, שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. נכון למועד התשקיף לא נקבעה כמות יחידות מינימאלית.

וכן תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו תהא החברה רשאית להנפיק ניירות ערך מסוגים שונים, כפוף להוראות הדין, לרבות מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ושניתנות להמרה, וכן ניירות ערך מסחריים.

הצעת ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, באמצעות הגשת דוח הצעת מדף (אחד או יותר), בו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו מעת לעת.
יובהר, כי האישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין מניות בכורה, לפי העניין. לפרטים נוספים אודות ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, ראו פרק 2 לתשקיף.
התשקיף להשלמה ותשקיף המדף, יחדיו ייקראו להלן: "**התשקיף**".

למועד זה לחברה שני תחומי פעילות עיקריים -קבלנות ביצוע תשתיות ונדל"ן מניב.

למועד התשקיף החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים במסגרת תקנות הדוחות, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 5ד(ב) לתקנות כאמור ככל שהן רלבנטיות לחברה.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי ההתקשרות והתמורה למפיצ/ים, אולם הוצאות ההנפקה המשוערות צפויות לעמוד על סך של כ-1000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.1 לפרק 5 לתשקיף.

לפרטים אודות תיחום פעילות בין החברה לבעל השליטה בה, ראו סעיף 8.8 בפרק 8 לתשקיף זה.

החברה תהא ראשית להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם מלא/חלקי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב אינן מובטחות בכל שעבור או בטוחה אחרת. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'): רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

ניתן לעיין בנוסח המלא של תשקיף החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, שכתובתו: http://www.magna.isa.gov.il, ומערכת האינטרנט להודעות (מאי"ה) של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 29 במאי 2026

תוכן עניינים

פרק	סעיף		עמוד
1	**מבוא**		
	1.1	הגדרות	א-1
	1.2	כללי	א-2
	1.3	היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות ערך	א-2
	1.4	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף מדף	א-3
	1.5	הון החברה	א-3
2	**פרטי הצעת ניירות הערך**		
	2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור	ב-1
	2.2	הצעת ניירות הערך לציבור בדרך של מכרז	ב-1
	2.3	דרישות הבורסה לרישום למסחר בבורסה	ב-2
	2.4	תיאור ההצעה לציבור	ב-3
	2.5	הקצאות נוספות לאחר יום המכרז	ב-7
	2.6	קבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים	ב-9
	2.7	החשבון המיוחד והקצאת היחידות	ב-10
	2.8	מכתבי הקצאה ו/או תעודות	ב-11
	2.9	רישום למסחר בבורסה	ב-11
	2.10	הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	ב-12
	2.11	מיסוי	ב-12
	2.12	תנאי אגרות החוב (סדרה א')	ב-24
	2.13	שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')	ב-26
	2.14	חיתום, ריכוז והפצה	ב-27
	2.15	ההודעה המשלימה	ב-27
	2.16	הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף	ב-28
	נספח א'	שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')	
	נספח ב'	טבלאות ריכוז לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')	
3	**הון החברה**		
	3.1	הון המניות של החברה	ג-1
	3.2	שינויים בהון הרשום והמונפק של החברה	ג-1
	3.3	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה	ג-1
	3.4	השליטה בחברה	ג-2
4	**הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה**		
	4.1	הזכויות הנלוות למניות החברה	ד-1
	4.2	חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	ד-1
	4.3	זכויות בפירוק	ד-2
	4.4	ניירות ערך בני פדיון	ד-2
	4.5	הזכות למינוי דירקטורים	ד-2
	4.6	אסיפה כללית וזכות ההשתתפות וההצבעה בה	ד-3
	4.7	העברת מניות	ד-5
	4.8	שינויים בהון	ד-7
	4.9	הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	ד-8
5	**תמורת ההנפקה וייעודה**		
	5.1	תמורת ההנפקה	ה-1
	5.2	ייעוד תמורת ההנפקה	ה-1
	5.3	סכום מינימלי	ה-2
	5.4	חיתום	ה-2
6	**תיאור עסקי החברה**		

חלק ראשון- כללי

חלק שני- תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1	הגדרות	ו-1
6.2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	ו-2
6.3	מבנה החזקות	ו-2
6.4	תחום הפעילות	ו-3

חלק שלישי- מידע אחר

6.7	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	ו-6
6.8	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	ו-8

חלק רביעי- תיאור עסקי החברה

6.9	תחום קבלנות תשתיות	ו-10
6.10	תחום נדל"ן מניב	ו-25

נספח א'	דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2025	
נספח ב'	דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 במרץ, 2026	
7	**ניהול החברה**	
7.1	דירקטוריון החברה	ז-1
7.2	נושאי המשרה בחברה	ז-3
7.3	מורשי חתימה עצמאיים בחברה	ז-5
7.4	הוראות בתקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה	ז-5
7.5	הסדרים בתקנון החברה בהתאם להוראות חוק החברות	ז-7
7.6	פרטים נוספים	ז-7
8	**בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**	
8.1	תגמולים לנושאי משרה בכירה	ח-1
8.2	גמול לדירקטורים	ח-4
8.3	פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה	ח-4
8.4	מדיניות תגמול	ח-6
8.5	תשלומים לבעלי עניין ולקרוביהם	ח-6
8.6	עסקאות עם בעל השליטה	ח-8
8.7	התחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה בחברה	ח-11
8.8	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה	ח-11
נספח א'	כתב פטור מאחריות לנושאי משרה ודירקטורים בחברה	ח-12
נספח ב'	כתב התחייבות לשיפוי לנושאי משרה ודירקטורים בחברה	ח-20
נספח ג'	מדיניות תגמול	ח-22
9	**דוחות כספיים**	
9.1	דוחות כספיים	ט-1
9.2	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	ט-1
9.3	דוח אירועים	ט-2
נספח א'	דוחות כספיים רבעון 1 ליום 31 במרץ, 2026	
10	**פרטים נוספים**	
10.1	חוות דעת עורך דין	י-1
10.2	הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם	י-3
10.3	הקצאת ניירות ערך בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים	י-3
10.4	עיון במסמכים	י-3
11	**חתימות**	יא-1

פרק 1 - מבוא

1.1. **הגדרות**

בתשקיף זה תהיינה לשמות ולמונחים המפורטים להלן המשמעות המופיעה לצידם:

"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**החברה**"	-	שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ), ח.פ. 51-208433-6;
"**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;
"**הנאמן**"	-	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מס' חברה 51-368347, או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב;
אגרות החוב (סדרה א') "**ניירות הערך המוצעים**"	-	100,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, אשר תוצענה לציבור על ידי החברה, בדרך של הנפקה על פי התשקיף;
"**ההנפקה**"	-	רישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**מועד ההנפקה**"	-	יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז כפי שנקבע ופורט בתשקיף זה;
"**ניירות ערך כלולים**"	-	סוגי ניירות ערך שונים שבאפשרות החברה להנפיק מכוח תשקיף המדף, באמצעות דוחות הצעת מדף (לרבות מניות רגילות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה, בין אם סדרה חדשה או בדרך של הרחבת סדרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכן כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה);
"**פקודת מס הכנסה**" או "**הפקודה**"	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש];

"**תקנות ההצעה**"	-	תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007;
"**תקנות דוחות תקופתיים ומידיים**"	-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;
"**תקנות הודעה משלימה**"	-	תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007;
"**תקנות הצעת מדף**"	-	תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך, התשס"ו-2005;
"**תקנות פרטי תשקיף**"	-	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

1.2. **<u>כללי</u>**

החברה התאגדה בשנת 2009 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות. נכון למועד התשקיף, החברה עוסקת בתחומי קבלנות ביצוע תשתיות והנדל"ן המניב.

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

1.3. **<u>היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות ערך על פי תשקיף זה</u>**[1]

1.3.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים והאישורים הדרושים על פי כל דין, להצעת ניירות הערך והנפקתם על פי תשקיף זה 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.**

1.3.3. החברה פנתה לבורסה וקיבלה את אישורה העקרוני לתשקיף, לפיו תנאי אגרות החוב (סדרה א') (המוצעות על-פי התשקיף), עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו. הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור על פי התשקיף מותנה בהתקיימות התנאים לרישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.3 לפרק 2 בתשקיף.

1.3.4. הרישום למסחר של ניירות הערך הנרשמים למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי הודעה משלימה שתפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.12 בפרק 2 לתשקיף ("**ההודעה המשלימה**").

1.3.5. מתן אישור הבורסה לתשקיף להשלמה זה אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על-פי התשקיף יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום למסחר של ניירות ערך שיונפקו על פי הודעה

[1] נכון למועד הטיוטה טרם נתקבלו היתרים כאמור.

משלימה שתפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.8 לפרק 2 בתשקיף ("**ההודעה המשלימה**").

1.3.6. הרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') של החברה, בקיום שווי החזקות ציבור מינימלי באגרות החוב (סדרה א') ובהון עצמי מינימלי, כמפורט בסעיף 2.3.3 לפרק 2 בתשקיף.

1.3.7. אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.3.2 לפרק 2 בתשקיף.

1.3.8. **אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה, 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 יוצעו על פי ההודעה המשלימה.**

1.4. **<u>היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף מדף[2]</u>**

1.4.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך לציבור על פיו, תיעשה, ככל שתיעשה בעתיד, על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ההצעה ("**דוח הצעת המדף**").

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסום תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

1.4.2. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני המתייחס לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה ואשר יוצעו בעתיד, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף. אישורה העקרוני של הבורסה אינו מהווה אישור לרישום למסחר לניירות הערך שיוצעו בעתיד לציבור, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום למסחר על פי דוח הצעת מדף שיפורסם במסגרת הצעתם. אין במתן האישור העקרוני הנ"ל משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר לניירות ערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף בעתיד. על אישור לרישום למסחר לניירות ערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישומם למסחר.

אין לראות באישור הבורסה לתשקיף מדף זה אישור לפרטים המובאים בתשקיף מדף זה, למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים או על המחיר בו יוצעו בדוח הצעת מדף בעתיד.

1.5. **<u>הון החברה</u>**

1.5.1. הון המניות הרשום של החברה הוא 25,196 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**המניות הרגילות**").

[2] נכון למועד הטיוטה טרם נתקבלו היתרים כאמור.

1.5.2. הונה המונפק והנפרע של החברה ערב ההצעה על פי תשקיף זה (מבלי לקחת בחשבון את הנפקת המניות של החברה מכח תשקיף זה) עומד על 96 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.

1.5.3. כל המניות הרגילות בהון המונפק של החברה, וכל המניות המונפקות לציבור על פי תשקיף זה נפרעות במלואן.

1.5.4. לפרטים בדבר זהות המחזיקים בהון המניות המונפק ערב ההצעה על פי תשקיף זה, ראה פרק 3 בתשקיף.

1.5.5. להלן מרכיבי ההון העצמי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (בהתאם לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה):

	באלפי ש"ח
הון מניות ופרמיה	-*
יתרת רווח	172,931
קרנות הון אחרות	(1,156)
סה"כ הון	171,774

- סכום נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

פרק 2- פרטי הצעת ניירות הערך

הצעת ניירות הערך המוצעים על ידי החברה לציבור כמתואר בתשקיף, תיעשה על פי התשקיף וההודעה המשלימה, באופן שבו לאחר פרסום התשקיף תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, שבה יושלמו פרטים חסרים בתשקיף ובמידת הצורך יעודכנו פרטים בתשקיף, שניתנים לעדכון. ההודעה המשלימה תפורסם והמכרז הציבורי ייערך לא מוקדם מ-5 ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף או תקופה קצרה יותר בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים תסתיים לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף תסתיים לא לפני תום 7 שעות ומתוכן 5 שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה. **אם ההודעה המשלימה תפורסם או שהמכרז הציבורי ייערך במועדים מאוחרים מן המועד הנ"ל, תידרש החברה להגיש לרשות ניירות ערך בקשה להתיר תיקון תשקיף, וזאת טרם ביצוע ההצעה לפי התשקיף**. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף.

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

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

בהצעה לציבור, שתתבצע על פי ההודעה המשלימה, תוצענה לציבור, בדרך של הנפקה, 100,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה א').

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 2.12 להלן.

2.2. הצעת ניירות הערך לציבור בדרך של מכרז

היחידות לציבור תוצענה בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 ("**תקנות ההצעה**"). לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה, בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.15 לתשקיף.

100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור ב-100,000 יחידות, בנות 1,000 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("**היחידה**" או "**היחידות**"), בהצעה אחידה (כהגדרתה בתקנות ההצעה), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית אותה תישאנה אגרות החוב אשר לא תעלה על 6.5% (סדרה א') ("**המכרז**" ו-"**שיעור הריבית המירבי**", בהתאמה), כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א')	1,000 ש"ח
סה"כ מחיר ליחידה	**1,000 ש"ח**

יובהר, כי שיעור הריבית השנתית אותה תישאנה אגרות החוב (סדרה א'), אשר ייקבע במכרז, לא יעלה על שיעור הריבית המירבי.

2.3. **<u>דרישות הבורסה לרישום למסחר בבורסה</u>**

2.3.1. על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף וההודעה המשלימה, מותנה בקיום דרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כמפורט להלן:

2.3.1.1. הפיזור המזערי של החזקות הציבור הנדרש לצורך רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') הינו 35 מחזיקים לפחות ("**הפיזור המזערי**"), כאשר שווי ההחזקה המזערי למחזיק הינו 200,000 ש"ח לפחות ("**שווי ההחזקה המזערי**").

לעניין זה, "**מחזיק**"- ייחשב כמחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור, או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.3.1.2. שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') לאחר הרישום למסחר, לא יפחת מסך של 36 מיליוני ש"ח.

2.3.1.3. החברה נדרשת לעמוד בכך שההון העצמי של החברה, לאחר הרישום למסחר, לא יפחת מ-24 מיליון ש"ח. למועד תשקיף זה, ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנון והנחיות הבורסה אינו פוחת מ-24 מיליון ש"ח. ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנון והנחיות הבורסה, ליום 31 בדצמבר 2025, ולאחר הניכויים על פי תקנון הבורסה הינו כ-176 מיליון ש"ח. החברה מתחייבת שלא תחלק דיבידנד באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה תהיינה רשומות למסחר.

2.3.2. ככל שיתברר, כי במכרז לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.1 לעיל, אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף, הן לא תירשמנה למסחר בבורסה, לא ייגבו כספים מהמזמינים, ואגרות החוב (סדרה א') לא תוקצינה למזמינים. במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה א')

לציבור על פי התשקיף כאמור לעיל, החברה תדווח על כך בדיווח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה, ותפרסם הודעה על ביטול ההנפקה ביום העסקים הראשון שלאחר מכן בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

2.4. **<u>תיאור ההצעה לציבור</u>**

2.4.1. <u>רשימת החתימות</u>

החברה תפרסם הודעה משלימה בה ייקבע מועד המכרז, לרבות שעת פתיחת יום המכרז וסגירתו, ובלבד שיחלפו לפחות 7 שעות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ומתוכן 5 שעות מסחר בבורסה ולא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות (אשר יפורסם במסגרת ההודעה המשלימה), לפי המוקדם ("**יום המכרז**" או "**יום הגשת ההזמנות**"), והכל בכפוף לתקנות הודעה משלימה.

2.4.2. <u>הגשת הזמנות</u>

2.4.2.1. את ההזמנות לרכישת היחידות יש להגיש לרכז ההנפקה, אפשר פרטיו יפורסמו בהודעה המשלימה ("**רכז ההנפקה**"), במישרין או באמצעות בנקים או חברי בורסה אחרים ("**המורשים לקבלת הזמנות**"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות (אשר יפורסם במסגרת ההודעה המשלימה) ("**מועד סגירת רשימת החתימות**").

2.4.2.2. כל הזמנה שתוגש למורשים לקבלת הזמנות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשים לקבלת הזמנות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשים לקבלת הזמנות לידי הרכז, ותתקבל על ידי הרכז, עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות ("**המועד האחרון להגשה לרכז**").

2.4.2.3. כל מזמין רשאי להגיש עד 3 הזמנות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי, ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים ובמרווחים כפי שנקבע בהודעה המשלימה. הזמנה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה. הזמנה שלא נקבע בה שיעור ריבית כלשהו יראוה כהזמנה בה נקבע שיעור הריבית המירבי. הזמנה שהוגשה בשיעור ריבית העולה על שיעור הריבית המירבי יראוה כהזמנה שלא הוגשה.

2.4.2.4. בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות.

2.4.2.5. כל הזמנה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המזמין לקבל את אגרות החוב (סדרה א') שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או

חלקית להזמנתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של אגרות החוב (סדרה א') שתוקצינה לו עקב היענות על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה להזמנתו. הגשת הזמנות על ידי המורשים לקבלת הזמנות עבור לקוחותיהם תיחשב כהתחייבות מצידם להיות אחראים וחייבים כלפי החברה ורכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין הזמנות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן או בחלקן.

2.4.2.6. ניתן להגיש הזמנות לרכישת יחידות שלמות בלבד. הזמנה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כהזמנה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בהזמנה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. הזמנה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

2.4.2.7. סך כל היחידות המוזמנות בידי מזמין אחד (בגין כל ההזמנות שיגיש ועד 3 הזמנות כאמור) לא יעלה על שיעור מהכמות המוצעת כפי שייקבע בהודעה המשלימה, אם וככל שייקבע ("**כמות היחידות המרבית**"), בכפוף להוראת כל דין.

"**מזמין**"- ביחד עם בן משפחתו הגר עמו ולרבות משקיע מסווג עמו התקשרה החברה לרכישת יחידות (אם וככל שהחברה תתקשר עם משקיעים מסווגים על פי ההודעה המשלימה) כפי שיפורט בהודעה המשלימה.

2.4.3. <u>הליכי המכרז</u>

2.4.3.1. ההזמנות תועברנה על ידי המורשים לקבלת הזמנות לרכז ההנפקה באמצעות שידור ההזמנה באופן דיגיטלי באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, הזמנות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה תשמרנה בכספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את ההזמנות במעטפות סגורות אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז. המעטפות הסגורות תוכנסנה לתיבה סגורה ביחד עם הזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, וזאת עד למועד האמור.

2.4.3.2. ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, תיפתח תיבת ההזמנות בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון המבקר של החברה, אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז וכן תסוכמנה ותעובדנה תוצאות המכרז.

2.4.3.3. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר מהשעה 10:00 תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה למזמינים, אשר הזמנותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות. ההודעה תציין את שיעור הריבית השנתית שנקבע

במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:00, יעבירו המזמינים באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, לרכז, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.7 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.4.3.4. עד תום יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדיווח מיידי על תוצאות ההנפקה.

2.4.4. <u>קביעת שיעור הריבית במכרז</u>

כל היחידות שהזמנות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד ליחידה ("**שיעור הריבית האחיד**"), אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הזמנות ליחידות שנקבו בו, כשיעור הריבית ביחד עם הזמנות שנקבו בשיעור ריבית נמוכים יותר, תספקנה להקצאת כל היחידות.

2.4.5. <u>הקצאת היחידות</u>

2.4.5.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות (לרבות היחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה), שתתקבלנה יפחת ו/או יהיה שווה למספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – תענינה כל ההזמנות במלואן.

במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי. יתרת היחידות שלא תתקבלנה הזמנות בגינן לא תונפקנה.

2.4.5.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות (לרבות היחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה), שתתקבלנה יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור:

א. הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

ב. הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן הנמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.

ג. הזמנות (לא כולל הזמנות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה) ששיעור הריבית הנקוב בהן שווה לשיעור הריבית האחיד – תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותר לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שתוקצינה למזמינים שהגישו הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד (ולאחר הקצאת

היחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים (אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה)), יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שהזמנות לרכישתן, בשיעור הריבית האחיד, הוגשו לחברה (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים, אם וככל שיהיו על פי ההודעה המשלימה).

2.4.5.3. אם על פי ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.5.2 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.1.1 לעיל, אזי במידה ומשקיעים מסווגים ישתתפו במכרז, תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים מסווגים וכל ההזמנות במכרז תענינה כדלקמן:

א. הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

ב. הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן היה נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.

ג. הזמנות (לרבות הזמנות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד – תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותר לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שתוקצינה למזמינים שהגישו הזמנות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שהזמנות לרכישתן נוקבות בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה).

2.4.5.4. אם על פי ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.5.3 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.1.1 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

א. הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

ב. הזמנות (לרבות הזמנות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה), ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור

יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין לבין סך כל יחידות שהזמנות לרכישתן נוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים, אם וככל שיהיו, על פי ההודעה המשלימה).

2.4.5.5. אם על פי ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.5.4 לעיל, לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.1.1 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה השיעור הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את אגרות החוב (סדרה א') הכלולות ביחידות באופן שתתקיימנה דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 2.3.1.1 לעיל , ובלבד שלמזמין לא תוקצינה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בהזמנתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**"). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.5.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נכתב "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.4.5.6. אם על פי ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.5.5 לעיל, לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.1.1 לעיל, אזי תבוטל ההנפקה, לא תוקצינה אגרות החוב (סדרה א') ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינה.

2.4.5.7. אם בהקצאת אגרות החוב (סדרה א') על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שינבעו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה.

2.4.5.8. אם יתברר, כי המספר הכולל של היחידות המוזמנות נמוך מהמספר המזערי של היחידות שיצוין בהודעה המשלימה כתנאי להשלמתה, ככל שיצוין, אזי תבוטל הצעת אגרות החוב (סדרה א') ולא יגבו כספים מהמזמינים.

2.5. **<u>הקצאות נוספות לאחר יום המכרז</u>**

2.5.1. החברה תהא רשאית, עד תום יום העסקים הראשון שלאחר ההצעה לציבור ולא יאוחר ממועד רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר, להקצות למשקיעים המסווגים שהתחייבו בהתחייבות מוקדמת, כמות נוספת של יחידות בהיקף כולל שלא יעלה על 15% מהכמות שהוצעה על פי ההודעה המשלימה ובלבד שסך ההקצאה לא תעלה על 15,000,000 ש"ח ע.נ..

2.5.2. ההקצאה הנוספת למשקיעים המסווגים תיעשה בהתאם לאחת מאמות המידה המפורטות להלן (אמת המידה שתבחר תפורט בהודעה המשלימה):

2.5.2.1. לכל משקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת, תוקצה כמות היחידות לפי חלקה היחסי של הכמות להשלמת התחייבותו מתוך סך הכמות להשלמת ההתחייבות שהוגשו.

בסעיף זה, "**הכמות להשלמת ההתחייבות**"- כמות היחידות שניתנה לגביהן התחייבות מוקדמת בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין, או בשיעור ריבית נמוך ממנו, בניכוי כמות היחידות שהוקצו בשל ההתחייבות המוקדמת האמורה.

2.5.2.2. למשקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת בשיעור הריבית הנמוך ביותר, תוקצה מלוא הכמות להשלמת התחייבותו, לאחריה למשקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת בשיעור הנמוך הבא בגובהו, וכך הלאה עד למלוא הכמות הנוספת. היה יותר ממשקיע מסווג אחד שהגיש התחייבות מוקדמת באותו שיעור, תיעשה ההקצאה לכל אחד מהם לפי האמור בסעיף 2.5.2.1 לעיל.

2.5.2.3. לכל משקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת, תוקצה כמות היחידות לפי חלקה היחסי של התחייבותו מתוך סך כל התחייבויות המוקדמות.

2.5.3. ההקצאה הנוספת למשקיעים מסווגים תהיה של יחידות בהרכב זהה ליחידות שניתנה לגביהם התחייבות מוקדמת.

2.5.4. ההקצאה הנוספת למשקיעים מסווגים תיעשה בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש (לפי העניין).

2.5.5. בכפוף לאמור בסעיפים 2.5.6 ו-2.5.7 להלן, למשקיע מסווג לא תוקצינה יחידות בכמות כוללת העולה על הכמות שננקבה בהתחייבות המוקדמת שהגיש, למעט במקרה של הקצאה נוספת לפי אמת המידה הקבועה בסעיף 2.5.2.3 לעיל.

2.5.6. אלא אם ציינו המשקיעים המסווגים אחרת, הרי שהתחייבותם המוקדמת של המשקיעים המסווגים תיחשב כהסכמתם להקצאה של עד מלוא כמות היחידות המוזמנת על ידם, ולפיכך החברה תהיה רשאית לבצע הקצאה נוספת כאמור למשקיעים מסווגים כאמור, אשר נקבו בהזמנות שהוגשו על ידם, בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד (או לשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין) או בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד (או משיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין), וזאת מבלי לפנות עם הזמנה נוספת לאותם משקיעים מסווגים, ובלבד שההקצאה הנוספת תבוצע לפי אמת המידה שתפורט בהודעה המשלימה.

2.5.7. במקרים שבהם יציין משקיע מסווג אחד או יותר, כי הוא מבקש שלא להשתתף בהקצאה נוספת כאמור בסעיף זה לעיל, אזי אגרות החוב (סדרה א'), שאלמלא כן היה משקיע כאמור זכאי להקצאתן לפי סעיף 2.5 זה, תוקצינה למשקיעים המסווגים האחרים, ויחולו על ההקצאה התנאים המפורטים בסעיף 2.5 זה.

2.6. **<u>קבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים</u>**

2.6.1. במהלך התקופה שעד פרסום ההודעה המשלימה, בכוונת החברה להתקשר בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מהיחידות המוצעות על פי התשקיף, עם משקיעים מסווגים, לפיה תקבל החברה מהמשקיעים המסווגים התחייבות מוקדמת להגשת הזמנות במכרז לרכישת היחידות. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית ביחס לאגרות החוב (סדרה א'). סך כל ההתחייבויות המוקדמות של המשקיעים המסווגים לא יעלה על השיעור הקבוע בתקנות ההצעה.

לעניין זה, "**משקיע מסווג**" - כהגדרתו בסעיף 1 לתקנות ההצעה, ובלבד שהתחייב מראש לרכוש במכרז בהיקף כספי של 800 אלפי ש"ח לפחות.

2.6.2. לאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות מהמשקיעים המסווגים, תפרט החברה במסגרת ההודעה המשלימה את שמותיהם של המשקיעים המסווגים כאמור, כמות היחידות שהתחייבו להזמין ושיעור הריבית שהוצע על ידם.

2.6.3. על פי תקנות ההצעה, במקרה של חתימת יתר בהצעה אחידה, הקצאה למשקיע מסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הבא:

2.6.3.1. לא עלתה חתימת היתר על 5- תוקצה לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת היתר על 5- תוקצה לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

2.6.3.2. לא הייתה כמות אגרות החוב (סדרה א') שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף 2.6.3.1 לעיל, אזי הכמות שנותרה לחלוקה תוקצה למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

"**חתימת יתר**"- היחס שבין כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוגשו לגביה הזמנות בשיעור הריבית שיקבע במכרז לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד; "**הכמות שנותרה לחלוקה**"- כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוצעה בתשקיף, לאחר שנוכתה ממנה כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוגשו לגביה הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שיקבע במכרז.

2.6.4. הזמנות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז ותיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד, ובהתאם לאמור בסעיף 2.4.4 לעיל. במקרה בו לא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לעניין הקצאת יחידות אגרות החוב (סדרה א'). ההקצאה למשקיעים המסווגים תיעשה בשיעור ריבית זהה לשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז.

2.6.5. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים לפני פרסום ההודעה המשלימה וההיענות להם על פי סעיף 2.4.4 לעיל, נעשו וייעשו על פי העקרונות הקבועים בתקנות ההצעה.

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

2.6.7. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז עד השעה 12:00, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד (כהגדרתו להלן).

2.6.8. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להוריד את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במרווחים כפי שיפורט בהודעה המשלימה), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

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

2.7. **<u>החשבון המיוחד והקצאת היחידות</u>**

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה:

2.7.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה ("**החשבון המיוחד**") וימסור למורשים לקבלת הזמנות את פרטיו. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

2.7.2. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים, לא צמודים ונושאים ריבית על בסיס יומי.

2.7.3. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, המורשים לקבלת הזמנות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין אגרות החוב (סדרה א') שהזמנות לרכישתם נענו על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

2.7.4. היה ותתקיימנה דרישות הפיזור המזערי ושווי החזקות הציבור (כאמור בסעיף 2.3 לעיל) וכל הוראה אחרת כפי שתהיה במועד פרסום ההודעה המשלימה, יעביר רכז ההנפקה לחברה, עד לא יאוחר מהשעה 13:00 ביום המסחר השני שלאחר המכרז, את יתרת הכספים שתיוותר בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו ובניכוי הסכומים אשר יגיעו למשקיעים המסווגים (ככל שיגיעו

סכומים כאמור בהתאם להודעה המשלימה), וזאת כנגד העברת מכתבי ההקצאה ו/או התעודות בגין אגרות החוב (סדרה א') על שם החברה לרישומים.

2.7.5. אם יתברר, כי המספר הכולל של היחידות נמוך מהמספר המזערי של היחידות שיצוין בהודעה המשלימה כתנאי להשלמתה, אזי תבוטל ההצעה של היחידות על פי התשקיף וההודעה המשלימה ולא יגבו כספים מהמזמינים.

2.7.6. אם בסיכום יום המכרז יתברר, כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ודרישות שווי החזקות הציבור ו/או הוראות הבורסה, כמפורט בסעיף 2.3 לעיל, אזי תבוטל ההצעה של היחידות על פי התשקיף וההודעה המשלימה ולא יגבו כספים מהמזמינים.

2.8. **<u>מכתבי הקצאה ו/או תעודות</u>**

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה.

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה על פיה תשקיף וההודעה המשלימה, תמכור החברה למזמינים את ניירות הערך הכלולים ביחידות שההזמנה לרכישתם נענתה, על ידי משלוח תעודות ו/או מכתבי הקצאה בגין אגרות החוב (סדרה א') לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחברה (כאמור בסעיף 2.7 לעיל), ובלבד שההקצאה כאמור לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.3 לעיל.

אגרות החוב (סדרה א') יהיו ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף מכתבי ההקצאה ו/או התעודות לחברה, ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך על ידי המבקש ותקנון הבורסה.

2.9. **<u>רישום למסחר בבורסה</u>**

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

2.9.2. עובר לפרסום ההודעה המשלימה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב (סדרה א) וההודעה המשלימה שתפורסם בהמשך.

2.9.3. אישור הבורסה לרישום למסחר בה של אגרות החוב (סדרה א') יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה כמפורט בסעיף 2.15 להלן.

2.9.4. בתוך 2 ימי מסחר לאחר יום המכרז, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרישום בה למסחר, על פי האישור האמור, את אגרות החוב (סדרה א'). אישור הבורסה יהיה כפוף לדרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 2.3.1 לעיל. היה ולא תתקיימנה דרישות הבורסה לרישום למסחר כאמור, תחולנה הוראות סעיף 2.3.2 לעיל.

2.10. **<u>הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף</u>**

החברה וחברי הדירקטוריון מתחייבים, בחתימתם על התשקיף, כדלקמן:

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

2.10.2. להימנע מלהתקשר עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם, ערך הסדרים בניגוד לאמור בפסקה דלעיל.

2.10.3. לא לקבל הזמנות לניירות ערך על פי הצעה לציבור זו מאת מפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

2.11. **<u>מיסוי</u>**

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב (סדרה א') (סדרה א'). האמור בתשקיף ובסעיף זה בדבר מיסוי אגרות חוב (סדרה א') או בדבר אגרות החוב (סדרה א'), אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוקים הנזכרות בסעיף זה, ואינו בא במקום ייעוץ משפטי ומקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מובהר, כי האמור לעיל, אשר מתבסס על דיני המס כפי שהם נכונים למועד התשקיף, אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת ו/או מלאה של הוראות הדין או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לאגרות החוב (סדרה א') ואינו בא במקום ייעוץ משפטי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתוניו המיוחדים של כל משקיע. כמו כן, שינוי בדיני המס עשוי להוביל לתוצאות שונות.

<u>איגרות החוב, אשר מוצעות לראשונה על ידי החברה בתשקיף זה, מונפקות בערכן הנקוב ולפיכך הן מונפקות ללא ניכיון.</u>

על פי הדין הנוכחי הקיים כיום, להלן מתואר בתמצית עיקרי הסדרי המס בישראל החלים על אגרות החוב (סדרה א'):

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 (להלן: "התיקון"). התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה (להלן: "תיקון 169"), אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך. כמו כן, במועד פרסום תשקיף זה טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון.

בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה (להלן: "תיקון 169"), אשר פורסם ברשומות ביום 31.12.08 (ונכנס לתוקף ביום 1.1.2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך, וביום 23.07.2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט-2009 (להלן: "חוק ההתייעלות"), אשר גרר שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

כמו כן, ביום 5 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות חוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, במסגרתו תוקנה הפקודה (להלן: "תיקון 187 לפקודה"). בהתאם לתיקון 187 לפקודה, אשר נכנס לתוקף, ככלל, החל משנת 2012 בוטלה המגמה להפחתת שיעור המס ליחידים ולחברות כפי שנקבעה בחוק ההתייעלות. כמו כן, במסגרת תיקון 187 לפקודה שונו שיעורי המס בידי יחידים לגבי הכנסות מדיבידנד, ריבית ורווחי הון מ-20% ל-25% ולגבי בעל מניות מהותי כהגדרתו בפקודה, ל-30%.

במסגרת תיקון 195 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), הוסף סעיף 121ב לפקודה, הקובע מס יסף על הכנסות גבוהות. יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על 663,240 ₪ (נכון לשנת 2022). הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן. בשנת 2023 הסכום יתעדכן בכפוף לעדכון מדד המחירים לצרכן), ישלם מס נוסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת העולה על הסכום האמור. הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין למעט למעט מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים, אשר שווי מכירתה נמוך מ- 4 מ' ש"ח והמכירה פטורה ממס ולמעט סכום אינפלציוני, כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ולמעט סכום אינפלציוני, כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין(להלן: "מס יסף").

בהתאם לחוק לשינוי סדרי עדיפויות (תיקוני חקיקה להגשת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג- 2013, מיום 1 באוגוסט 2013, הועלה שיעור מס החברות ל-26.5% משנת 2014, אולם, בהתאם לחוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, מיום 5 בינואר 2016, שיעור מס החברות הופחת ל-25% החל משנת 2016.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "החוק"). במסגרת החוק, תוקן גם תיקון 234 לפקודה, בו נקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויופחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018, וכן נקבע, כי המדרגה האחרונה, בעניין שיעורי המס ליחידים, תעודכן לשיעור של 47% החל מיום 1 בינואר 2017.

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

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

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

ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

לפי הדין הקיים כיום חלים על אגרות החוב המוצעות לציבור על- פי דוח הצעת ניירות ערך זו הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.11.1. <u>מיסוי רווחי הון ממימוש ניירות ערך סחירים</u>

2.11.1.1. <u>רווח הון ממכירת ניירות ערך</u>

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בהתאם לסעיף 121 לפקודה בהתאם למדרגות הקבועות בסעיף(שיעור המס השולי המרבי בשנת 2022 הינו עד 47%), אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, ובלבד שמכירת ניירות הערך אינה מהווה הכנסה מעסק בידי היחיד ושלא תבע הוצאות מימון וכן למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב 10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו לא יעלה על שלושים אחוזים (30%). על אף האמור לעיל, רווח הון, בידי יחיד, במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד[1] (או שאינה נקובה במטבע חוץ או שערכה אינו צמוד למטבע חוץ), יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי.

כמו כן, בהתאם לסעיף 101א(ב) לפקודה לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א)(9) או 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה. במקרה זה

[1] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד47% בשנת 2022).

בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס הכנסות גבוהות ("מס ייסף") בשיעור של 3%, על חלק הכנסתו החייבת של יחיד העולה על סכום של 663,240 ש"ח (נכון לשנת 2022). הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן. בשנת 2023 הסכום יתעדכן בכפוף לעדכון מדד המחירים לצרכן).

חבר בני אדם תושב ישראל יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, (23% בשנת 2022).

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל מכוח סעיף 97(ב2) לפקודה (אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל) ובהתאם לתנאים ולמגבלות כפי שנקבעו בסעיף היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור במכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה (אך לא יותר מרווח ההון במועד המכירה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה) האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או הרווחים של החברה תושבת החוץ, במישרין או בעקיפים, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת מס (ככל שקיימת) בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, בכפוף להמצאתו של אישור ניכוי מס במקור, מרשות המסים לרבות אישור על העברת כספים לחו"ל.

קרן נאמנות פטורה וכן קופת גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף ובכפוף להמצאת האישורים המתאימים על ידם. 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 בדין. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

.2.11.1.2 <u>קיזוז הפסדים במכירת ניירות הערך המוצעים</u>

הפסד שמקורו במכירת אגרות החוב המוצעות בשנת המס ושאילו היה רווח הון היה חייב במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), ניתן יהיה לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם ההפסד/הרווח נוצרו מנכס (לרבות מנייר ערך סחיר) בישראל או מחוצה לה (למעט סכום אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל- 3.5). אולם, אם נוצר הפסד הון במכירת נכס מחוץ לישראל, יקוזז תחילה כנגד רווח הון מחוץ לישראל.

ביום 3 באוגוסט 2011 פורסם ברשומות תיקון לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשע"א-2011. במסגרת התיקון כאמור נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת אגרות חוב נסחרות, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן: "ניירות סחירים") יקזז החייב את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור. תחולת התיקון כאמור הינה החל מיום 1 בינואר 2012.

הפסד הון כאמור יהיה בר קיזוז בשנת המס בה נוצר גם כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד ששולם בגין אותו נייר הערך או ששולמו בגין ניירות ערך אחרים באותה שנת מס, ובלבד ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד מנייר הערך האחר כאמור, לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% נכון לשנת 2022), לגבי חברה, ולגבי יחיד - ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיף 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה – שהינו 25%.

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

על אף האמור לעיל, הפסדים מניירות ערך סחירים שנוצרו קודם לשנת 2006, מוגבלים בקיזוז וזאת בהתאם למגבלות שנקבעו בהוראות התחולה לסעיף 92 לפקודה לפני תיקון 147.

בהתאם לתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעיסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("תקנות ניכוי רווח הון"), בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך

נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("**ניירות סחירים**"), יקזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

.2.11.1.3 <u>זיכוי מס זר</u>

כנגד חבות המס שצוינה לעיל, יינתן לתושב ישראל (יחיד או חברה) זיכוי בגובה המס הזר אשר נוכה במקור בחו"ל, אם נוכה, ביחס למכירת נייר הערך, וזאת בכפוף להוראות אמנת המס הרלוונטית (ככל שקיימת) ולתנאים הקבועים בסעיפים 203 ו-204 לפקודה, ובכפוף להמצאת אישורים מתאימים.

.2.11.1.4 <u>ניכוי מס במקור ממכירת אגרות החוב המוצעות</u>

בהתאם לתקנות מס הכנסה התשס"ג-2002 (להלן: "תקנות הניכוי מרווח הון") ניכוי רווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי ובאג"ח שאינן צמודות למדד כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה, ינוכה מס בשיעור של 15% מרווח ההון, כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2022) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם תושב ישראל. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופת גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. יצוין, כי באם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

ככלל, תושב חוץ פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לכך לא ינוכה מס במקור כאמור. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות הפקודה כמפורט לעיל או בהתאם להוראות אמנות למניעת כפל מס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ. כמו כן, לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין המפורטים בתוספת לתקנות

מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית").

כמן כן, קובעות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), תשס"ג-2002,הניכוי מרווח הון, כי בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור כאמור בתקנות אלה, יקזז החייב (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון) את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך שהיו בניהולו, ומעסקאות עתידיות, וזאת בכפוף לכך ש: (1) ההפסד נוצר ממכירת נייר ערך שהיה בניהולו של החייב או מעסקה עתידית שבניהולו של החייב; (2) הרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהנו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס שיקבע על ידי מס הכנסה על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

ככל שאגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה 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).

2.11.2. <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב</u>

2.11.2.1. <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב בידי תושב ישראל</u>

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה יחיד יהא חייב במס על הכנסה מריבית (לרבות דמי ניכיון) מאגרת חוב צמודה למדד בשיעור שלא יעלה על 25% על ריבית לרבות דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד או למטבע חוץ ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. יצוין, כי יראו במדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן כפי שפורסם לאחרונה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנכס שערכו צמוד למט"ח או שהוא נקוב במט"ח – שער המטבע.

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד,

או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון.

על פי סעיף 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אג"ח או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי חלק ה' לפקודה. הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית ויחויבו אף הם באותו שיעור מס. יצוין כי, יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ-שער המטבע.

בהתאם לסעיף 9(13) לפקודה, יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים ; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס ; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס'2(1) לפקודה ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבם ברישום כאמור.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור ; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב ; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית ; (4) היחיד עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה ; (5) הריבית שולמה מקרן השתלמות לפני שחלפו התקופות האמורות בסעיף 9(16א) או (16ב), או ששולמה מקופת גמל לתגמולים וחלו עליה הוראות סעיף 3(ד) ; (6)מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה(עד 47% בשנת 2022).

בנוסף יש לציין כי יחול מס יסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו החייבת של היחיד העולה על סכום 663,240 ש"ח (נכון לשנת 2022). הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן. בשנת 2023 הסכום יתעדכן בכפוף לעדכון מדד המחירים לצרכן.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות (23% בשנת 2022).

ככלל, ובענייננו תושב חוץ אינו חייב במס בישראל כאשר מקום מושב משלם הריבית אינו בישראל. ככל שמשלם הריבית הינו תושב ישראל, תושב חוץ[2] פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרות חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. הפטור לא יחול במקרים הבאים:

(1) תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני אדם המנפיק; או

(2) תושב החוץ הינו "קרוב" כהגדרתו בפסקה

(3) להגדרת קרוב בסעיף 88, של חבר בני אדם המנפיק; או

(3) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק). יצוין כי הפטור כאמור לעיל, לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושבי חוץ (יחיד וחבר בני-אדם) שמקורן בניירות הערך, עשוי להיות כפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר, ובכפוף להמצאת

[2] תושב חוץ – מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; (3) מי שעובד בחבר בני האדם המנפיק, נותן לו שירותים, מוכר לו מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עימו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור; (4) חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

האישורים המתאימים על ידם. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או ממשלח יד, אלא אם נקבע אחרת.

.2.11.2.2 <u>זיכוי מס זר</u>

כנגד חבות המס שצוינה לעיל, יינתן לתושב ישראל (יחיד או חברה) זיכוי בגובה המס הזר אשר נוכה במקור בחו"ל, אם נוכה, ביחס להכנסה מריבית בגין אגרות חוב (סדרה א'), וזאת בכפוף להוראות אמנת המס הרלוונטית ולתנאים הקבועים בסעיפים 203 ו-204 לפקודה, ובכפוף להמצאת אישורים מתאימים.

.2.11.2.3 <u>ניכוי מס במקור</u>

בהתאם לסעיפים 164 ו-170 לפקודה וכן תקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("**תקנות הניכוי**"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הניכוי)[3] ודמי נכיון המשולמת על אגרות חוב נסחרות בבורסה, לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית במקרה בו אגרות החוב אינן צמודות למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ, הינו 15% ואולם. לגבי ריבית בגין איגרות חוב נסחרות בבורסה, ואשר הינן צמודות למדד, הינו עשרים וחמישה אחוזים (25%) לגבי יחיד (לרבות תושב חוץ)שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית מאידך, לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או עובד בחברה המשלמת את הריבית או נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, שיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל. לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס בשיעור מס החברות (23% נכון לשנת 2022).

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

לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס במקור בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (24% בשנת 2017, 23% החל משנת 2018 ואילך).

[3] ריבית – ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.

יצוין כי בהתאם להנחיה של רשות המסים מיום 20 בינואר, 2009 לעניין לגבי ריבית המשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהונפק על ידי רשות המיסים.

שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, כפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

החברה[4] תנכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידיה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם היא חייבת לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין.

בהתאם להוראת סעיף 2(4) וסעיף 125ג לפקודה ולהוראות חוק רלוונטיות נוספות, דין ניכיון בגין איגרת חוב כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון יהא במועדי פדיון קרן אגרת החוב.

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

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

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה

[4] במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי הוראות רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010 והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.

בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת איגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

2.11.3. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה</u>

מאחר ואגרות החוב (סדרה א'), מונפקות בערכן הנקוב לא יהיה ניכיון בהנפקה מכח התשקיף וההודעה המשלימה.

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה א') נוספות, במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון, ככל שרלוונטי) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים בפניה לאישור מקדמי ("**רולינג**"), על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה א') ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת הרולינג, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לאותו אישור ולפני הרחבת הסדרה תפרסם החברה דיווח מיידי בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה א') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור תחולנה כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל הרולינג, תפרסם החברה דיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה בו תודיע על אי קבלת רולינג כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנותר בגין אגרות החוב (סדרה א') ותחולנה כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון הסדרה, בהתאם לשיעור שידווח כאמור.

לפיכך, יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב (סדרה א') המוחזקות על ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי הדין.

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על ידם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את תשלומי המס אותם חובה לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה א') חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו.

התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל מזמין לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר תחולנה עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

כמקובל בהחלטות השקעה יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב (סדרה א'). האמור אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לאגרות החוב (סדרה א') ואינו מהווה או בא במקום ייעוץ מקצועי בנדון. מוצע לכל רוכש של אגרות החוב (סדרה א') לפנות לקבלת ייעוץ מקצועי באשר להשלכות המסוימות של הדין המקומי וכן באשר להשלכות מס זר בגין רכישה, החזקה ומכירה של אגרות החוב (סדרה א'), לרבות ההשלכות של כל שינוי מוצע בדינים האמורים, בהתאם לנתונים המיוחדים לכל רוכש.

מובהר, כי האמור לעיל מתבסס על דיני המס כפי שהינם נכונים למועד התשקיף וכפי שהם ידועים לחברה, וכי שינויים בדיני המס עשויים לחול למפרע ו/או להוביל לתוצאות שונות.

2.12. **<u>תנאי אגרות החוב (סדרה א')</u>**

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.15 להלן ובהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, התחייבויות משקיעים מסווגים, שינויים ככל שיהיו בכמות ו/או בשיעור הריבית המרבי לאגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף זה.

2.12.1. <u>תנאי אגרות החוב (סדרה א')</u>

2.12.1.1. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים שאינם שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2028, 2029 ו-2031 (כולל), כאשר כל אחד משני התשלומים הראשונים יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') ו-80% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') בתשלום השלישי והאחרון.

2.12.1.2. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית קבועה שתיקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בשל שינוי בדירוג ו/או בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות, כאמור בסעיפים 5.5.3 ו-5.7 לשטר נאמנות, בהתאמה ובכפוף ו/או לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 2.3 לשטר הנאמנות)) ("**הריבית השנתית**"), אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026-2031 (כולל).

2.12.1.3. תשלום הריבית הראשון יעשה ביום 31 בדצמבר, 2026, עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת

רשימת החתימות ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 30 בדצמבר, 2026) ("**תקופת הריבית הראשונה**"), כשהיא מחושבת על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. החברה תפרסם את שיעור הריבית השנתית, את שיעור הריבית החצי שנתית ואת שיעור הריבית שישולם בגין תקופת הריבית הראשונה, בדיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה.

2.12.1.4. אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

2.12.1.5. בכל מקרה שמועד תשלום חל ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום עסקים הראשון הבא אחריו, ללא תוספת תשלום והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

2.12.2. <u>הרחבת סדרה והנפקת אגרות חוב וניירות ערך נוספים</u>

החברה תהיה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 2.4.1 לשטר הנאמנות, ובכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור.

החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הקיימים באותה עת, כאמור בסעיף 2.5 לשטר הנאמנות.

<u>הרחבת הסדרה כאמור לעיל, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר. עוד יובהר, כי הבורסה לא תהיה אחראית לבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל במועד הטיפול בבקשה לרישום אגרות החוב למסחר.</u>

2.12.3. <u>התחייבויות</u>

בהתאם להוראות סעיפים 5 ו-18 לשטר הנאמנות, החברה קיבלה על עצמה התחייבויות בהן עליה לעמוד עד לפירעון מלוא הסכומים להם זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

2.12.4. <u>הבטחת אגרות החוב</u>

בהתאם להוראות סעיף 6 לשטר הנאמנות, אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות.

2.12.5. <u>פירעון מיידי</u>

אגרות החוב (סדרה א') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי במקרים המתוארים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות.

2.12.6. <u>פדיון מוקדם</u>

החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות.

2.12.7. <u>דירוג</u>

אגרות החוב אינן מדורגות.

2.13. **<u>שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')</u>**

ביום ___, התקשרה החברה עם רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בשטר נאמנות המסדיר את תנאיהן של אגרות החוב (סדרה א'), המצ"ב כ**<u>נספח א'</u>** לפרק זה ("**שטר הנאמנות**"). הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך, לנאמן לאגרות חוב.

הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות, כי הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של אגרות החוב (סדרה א') או כדאיות ההשקעה בהם.

לתנאים החלים על אגרות החוב (סדרה א'), ראו את שטר הנאמנות.

לטבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות, בהתאם לעמדת סגל משפטית מס' 41-103 (בנושא גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות), שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 9 באוגוסט, 2020, ראו **<u>נספח ב'</u>** לפרק זה.

להלן הפניות לסעיפי שטר הנאמנות:

סעיף	נושא
1	מבוא, פרשנות והגדרות
2	הנפקת אגרות החוב
3	מינוי הנאמן; תפקידי הנאמן וסמכויותיו
4	רכישה עצמית
5	התחייבויות החברה
6	אי הבטחת אגרות החוב
7	פדיון מוקדם
8	פירעון מיידי
9	נציגות דחופה
10	תביעות והליכים בידי הנאמן
11	נאמנות על תקבולים
12	סמכות לדרוש תשלום למחזיקי אגרות החוב באמצעות הנאמן
13	סמכות לעכב חלוקת כספים
14	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן
15	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה
16	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב
17	התחייבויות החברה כלפי הנאמן
18	באי כוח
19	דוח שנתי של הנאמן
20	פעולות מיוחדות
21	מינוי שלוחים
22	שיפוי

23	הודעות
24	ויתור, פשרות או שינויים
25	מרשם מחזיקי אגרות החוב
26	מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן
27	אסיפות מחזיקי אגרות החוב
28	שכר הנאמן
29	סודיות
30	תחולת הדין וסמכות ייחודית
31	כללי
32	מענים
33	אחריות הנאמן
34	הסכמים אחרים
35	הסמכה למגנ"א
תוספת ראשונה – תעודת אגרות החוב	
התנאים הרשומים מעבר לדף	
תוספת שנייה – אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב	

2.14. **<u>חיתום, ריכוז והפצה</u>**

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

פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות עמלות הריכוז וההפצה בגין הצעת אגרות החוב (סדרה א'), יובא במסגרת ההודעה המשלימה.

2.15. **<u>ההודעה המשלימה</u>**

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה את ההודעה המשלימה, במסגרתה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו בכמות ותנאי ההצעה וכן, פרטים נוספים, ובכללם:

2.15.1. אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א').

2.15.2. מועד המכרז והמועד להגשת הזמנות.

2.15.3. (א) שינוי בכמות אגרות החוב (סדרה א') המוצעת על פי התשקיף ו/או בשיעור הריבית המירבי (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מכמות אגרות החוב (סדרה א') המוצעת על פי התשקיף ו/או משיעור הריבית המירבי (לפי העניין), ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות בשיעור הריבית המירבי לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת משיעור הריבית המירבי וכמות אגרות החוב (סדרה א') המוצעת על פי התשקיף; (ב) שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.15.3(א) לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין כמות אגרות החוב (סדרה א') המוצעת על פי התשקיף ו/או משיעור הריבית המירבי ביותר מ-50% מכמות אגרות החוב (סדרה א') המוצעת על פי התשקיף ו/או משיעור הריבית המירבי (לפי העניין), כמות היחידות בשיעור הריבית המירבי, לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת משיעור הריבית המירבי וכמות אגרות החוב (סדרה א') המוצעת על פי התשקיף.

כמות אגרות החוב (סדרה א') המוצעת על פי התשקיף ושיעור הריבית המירבי העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.15.4. פירוט סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים, כמות אגרות החוב (סדרה א') ושיעור הריבית להם התחייבו המשקיעים המסווגים.

2.15.5. פירוט ההוצאות בשל הצעת אגרות החוב (סדרה א') והנפקתן, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה.

2.15.6. כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות הוצאות, תמורת ההנפקה וייעודה.

2.15.7. פורסמה הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לא לפני חלוף 5 שעות מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.15.8. כמות אגרות החוב (סדרה א') אשר יכול ותוקצה בהקצאות נוספות למשקיעים מסווגים, ואופן ההקצאה אם וככל שתהיה.

ההודעה המשלימה תוגש לרשות לניירות ערך באמצעות מערכת 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 הגשתה כאמור.

2.16. **<u>הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף</u>**

על פי תשקיף המדף, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שאפשר יהיה להנפיק על פי דין (בסעיף זה: "**ניירות הערך**").

הצעת ניירות הערך תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוח/ות הצעת מדף, אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.

אישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין מניות בכורה. הנפקת מניות בכורה כאמור, תיעשה בהתאם להוראות תקנון הבורסה וכן הוראות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ- שטר נאמנות מיום 28 במאי 2026 לאגרות החוב (סדרה א') בלבד

תוכן עניינים

סעיף	נושא	עמוד
שטר הנאמנות		
1	מבוא, פרשנות והגדרות	2
2	הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות	7
3	מינוי הנאמן ; תפקידי הנאמן	7
4	רכישה עצמית ו/או על-ידי חברה בת ו/או על-ידי בעלי שליטה	7
5	התחייבויות החברה והבטחת אגרות החוב	7
6	פדיון מוקדם	12
7	פירעון מיידי	13
8	תביעות והליכים בידי הנאמן	17
9	נאמנות על התקבולים	17
10	סמכות לעכב חלוקת כספים	35
11	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	18
12	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	18
13	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב	36
14	השקעות כספים	19
15	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	19
16	התחייבויות נוספות	21
17	באי כוח	38
18	דיווח על-ידי הנאמן	21
19	סמכויות מיוחדות	39
20	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	22
21	שיפוי הנאמן	41
22	הודעות	24
23	ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	24
24	מרשם מחזיקי אגרות החוב - נמחק	25
25	שחרור	25
26	מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן	25
27	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	26
28	דיווח של החברה לנאמן	26
29	שכר הנאמן	26
30	תחולת הדין וסמכות ייחודית	27
31	סודיות	27
32	אחריות הנאמן	28
33	הסכמים אחרים	28
34	כללי	28
35	מענים	28
36	הסמכה למגנ"א	28
תוספת ראשונה לשטר הנאמנות – תעודת אגרות חוב (סדרה א')		54
התנאים הרשומים מעבר לדף		55
1	כללי	55
2	מועד פירעון קרן אגרות החוב	30
3	הריבית	30
4	תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	30
5	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	31
6	פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן	31
7	פדיון מוקדם	56
8	ויתור ; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב	32
9	אסיפות מחזיקי אגרות החוב	32
10	קבלות כהוכחה	32
11	החלפת תעודות אגרות חוב	32
12	פירעון מיידי	32
13	הודעות	32
תוספת שנייה לשטר הנאמנות – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')		58
תוספת שלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה		62

שטר נאמנות

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 28 בחודש מאי 2026

ב י ן : **שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ**
ח.פ. 512084336
אימבר 23 פ"ת
טלפון:
פקס:
(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן : **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**
ח.פ. 513683474
מרחוב יד חרוצים 14
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6389222
(להלן: "**הנאמן**")

מצד שני;

הואיל: והחברה מתעתדת לפרסם תשקיף להשלמה ותשקיף מדף בחודש מאי 2026, כפי שיושלם במסגרת ההודעה המשלימה, מכוחו היא מעוניינת להציע לראשונה את אגרות החוב נשואות שטר נאמנות זה (להלן: "**התשקיף**");

והואיל: וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה א') בשטר נאמנות זה;

והואיל: ובכפוף להצלחת ההנפקה כאמור, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כמשמעו להלן;

והואיל: והנאמן הסכים לחתום על שטר נאמנות זה ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א');

והואיל: והנאמן מצהיר כי הינו חברה פרטית, מוגבלת במניות, שהתאגדה ונרשמה בישראל, ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות והוא עונה על כל דרישות הכשירות על-פי כל דין ובכלל זה, על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 לשמש נאמן לאגרות החוב (סדרה א');

והואיל: והנאמן מצהיר כי אין לגביו כל מניעה על-פי כל דין או הסכם שהוא כפוף לו להתקשרותו עם החברה בשטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, וכי אין לו כל עניין אישי בחברה; והחברה מצהירה כי אין עליה מניעה על-פי כל דין או הסכם להתקשרותה עם הנאמן בשטר נאמנות זה;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל: וברצון הצדדים להעלות על הכתב במסגרת שטר נאמנות זה את ההוראות והתנאים הייחודיים לאגרות החוב (סדרה א') אשר בכוונת החברה להציע לציבור על-פי תשקיף;

והואיל: והחברה קיבלה את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה ולא קיימת מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה האמורה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1 המבוא לשטר נאמנות זה, התוספות לו והנספחים הרצופים לו המהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

1.2 חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3 לכל מונח או ביטוי בשטר זה, תהא המשמעות המוגדרת מפורשות בשטר זה, או ככל שאינו מוגדר כאמור, תהא המשמעות שניתנה לו באגרת החוב (אשר נוסחה מצורף בתוספת הראשונה לשטר זה).

1.4 בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.

1.5 כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה

במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת (כפוף לאמור בסעיף 1.3 לשטר).

1.6 בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי אשר אינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ולאגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. נכון למועד חתימת השטר, לחברה לא ידוע על סתירה כאמור.

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

1.8 בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" או "**שטר נאמנות זה**"	שטר נאמנות זה לרבות התוספות לו והנספחים המצורפים אליו והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו, בנוסחם כפי שיהא מעת לעת;
"**התשקיף או "תשקיף להשלמה**"	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 29 במאי 2026, שבכוונת החברה לפרסם על פיו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') של החברה;
"**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**"	אגרות החוב (סדרה א') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה שתונפקנה בהתאם לתשקיף ולהודעה משלימה (כהגדרתה להלן), כאשר התנאים של אגרות החוב יהיו בהתאם לתעודת אגרות החוב שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות ולשטר נאמנות זה ואשר לא נפרעו; למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה א') בהצעה פרטית ו/או בהנפקה לציבור וגם את אגרות החוב שתנבענה ממימוש כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה א'), ככל שכתבי אופציה כאמור יונפקו וימומשו. בנוסף, מובהר כי בכל מקום בו מופיע המונח "אגרות החוב" בשטר הנאמנות הכוונה הינה לאגרות החוב (סדרה א') בלבד;
"**אסיפה**" או "**אסיפת מחזיקים**"	אסיפה של מחזיקי אגרות החוב;
"**אסיפה רגילה**"	כהגדרתה בסעיף 35יב13 ובסעיף 35יב14(א) לחוק ניירות ערך;
"**הודעה משלימה**"	הודעה משלימה שתפורסם מכוח התשקיף על פיה תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה א');
"**החברה לרישומים**"	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או כל חברה לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים;
"**הוראות הבורסה**"	הוראות תקנון הבורסה, ההנחיות מכוחו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה;
"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**הנאמן**"	הנאמן הנזכר בראש שטר נאמנות זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"**מסלקת הבורסה**"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**מיזוג**"	כמשמעותו לעניין החלק השמיני והתשיעי של חוק החברות;
"**מרשם**"	מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר זה;
"**תעודת אגרת חוב**"	תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר נאמנות זה;
"**תאגיד מדווח**"	כהגדרתו בחוק ניירות ערך;
"**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**" ו/או "**המחזיקים**"	כהגדרת המונחים "מחזיק" ו-"מחזיק בתעודות התחייבות", בחוק ניירות ערך;

"**החוק**" או "**חוק ניירות ערך**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
"**החלטה מיוחדת**"	החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות ששים ושבעה אחוזים (67%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;
"**החלטה רגילה**"	החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות חוב שהתכנסה לפי סעיפים 35יב13 ו-35יב14 לחוק ניירות ערך (בין באסיפה מקורית ובין באסיפה נדחית), ברוב של לפחות חמישים (50%) מקולות המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;
"**חברת דירוג**" או "**חברה מדרגת**" -	חברת דירוג אשראי שאישר הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון או שאישרה רשות ניירות ערך;
"**קודקס הרגולציה**" או "**הקודקס**"	קודקס הרגולציה - עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 - הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 - ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר ותחילתו ביום 1 במאי, 2014, כפי שיהיה מעת לעת (לקודקס הרגולציה ראו בקישור הבא: http://ozar.mof.gov.il/hon/2001/law/Codex.asp);
"**חשבון הנאמנות**"	חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, במוסד פיננסי בישראל ואשר כל זכויות החברה בו, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו מעת לעת וכן מלוא זכויות החברה בכספים ו/או בפיקדונות ו/או בכל נכס אחר שבחשבון הנאמנות, על פירותיהם ישועבדו על-ידי החברה לטובת הנאמן בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד כל עלויות פתיחת ניהול וסגירת חשבון הנאמנות יחולו על החברה. מדיניות השקעת הכספים בחשבון הנאמנות תיקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב ובלבד שתהיה זו השקעה המותרת לכספי נאמנות על פי הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות. החברה תורה לנאמן בכתב כיצד להשקיע הכספים, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ו/או נזק שיגרם למי מהם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור.
"**חוק החברות**"	חוק החברות, התשנ"ט-1999 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**חוק חדלות פירעון**"	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
"**יום מסחר**"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
"**יום עסקים**" או "**יום עסקים בנקאי**"	כל יום בו פתוחים כל הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
"**נציגות דחופה**"	כמפורט בסעיף 7.7 לשטר הנאמנות ובתוספת השלישית לשטר נאמנות זה;
"**קרן**"	סך הערך הנקוב של אגרות החוב כפי שיהיה מעת לעת;

1.9 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. החברה מבהירה כי נכון למועד חתימת השטר, אין סתירה כאמור.

1.10 שטר זה, על נספחיו ועל התוספות שלו, כפוף להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו מעת לעת וזאת כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה רשומות למסחר.

1.11 מועדים שונים, כגון מועדים קובעים לתשלומים (להלן: "**המועדים**") נקבעו בין היתר בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על פיו, וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (להלן: "**הוראות הבורסה**"), התקפים במועד החתימה על שטר הנאמנות. יצוין כי בכל מקום בו הוראות הבורסה חלות או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, תהא להם עדיפות על האמור בשטר נאמנות זה, ומועדי הפעולה כאמור יקבעו בהתאם להוראות הבורסה.

2. <u>הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות</u>

2.1 החברה עשויה להנפיק על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום התשקיף וההודעה המשלימה, אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בכפוף לשטר נאמנות זה, ועומדות לפירעון (קרן) בשיעורים, ובכל אחד מן המועדים, הכל כמפורט באגרת החוב הרצ"ב ובתנאים הרשומים מעבר לדף להלן.

אגרות החוב (קרן וריבית) לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה ו/או מטבע כלשהו.

קרן אגרות החוב, תישא ריבית (שאינה צמודה) בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב. הריבית על קרן אגרות החוב, תשולם בכל אחד מהמועדים, כפי שמפורט באגרת החוב הרצ"ב. ובתנאים הרשומים מעבר לדף להלן. אופן קביעת שיעור הריבית, ייקבע על-ידי החברה כמפורט בסעיף 2.4.4 בפרק 2 לתשקיף.

אגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה.

לא יהיה שינוי של שיטת ההצמדה לאורך כל חיי אגרות החוב (אגרות החוב אינן צמודות).

2.2 <u>הרחבה של סדרת אגרות החוב</u>

2.2.1 החברה תהיה רשאית, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.2 להלן), אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם להוראות שטר זה (בין בהצעה פרטית, בין על-פי דוח הצעת מדף, בין בהצעת רכש חליפין ובין בכל דרך אחרת), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה המקורית של הסדרה (ובהנפקות אחרות, ככל שהיו). החברה תודיע לנאמן ולמחזיקים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') נוספות בסמוך לפני מועד הנפקתן ולא יאוחר משני (2) ימי מסחר לפני המועד בו נערך המכרז למשקיעים מסווגים, ככל שנערך, או לא יאוחר משני ימי מסחר לפני המועד בו נערך המכרז לציבור, לפי המוקדם, או ממועד הנפקת אגרות החוב, ככל שלא יערכו מכרזים כאמור.

2.2.2 החברה תמסור לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים המאשר כי במועד הרחבת הסדרה: (א) החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 5.2.2 להלן ותמשיך לעמוד בהן גם לאחר הבאתה בחשבון של הרחבת הסדרה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אמות המידה האמורות, והכל בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד הרחבת הסדרה; (ב) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות זה והרחבת סדרת אגרות החוב לא תגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב; (ג) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי ואין חשש לקיומה של עילה כאמור, והכל מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 7 להלן; (ד) ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות, קבלת אישור מראש של חברה מדרגת לכך שאין בהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') כדי לפגוע בדירוג של סדרת אגרות החוב המורחבת כפי שיהיה הדירוג ערב הרחבת הסדרה. ככל ואגרות החוב תדורגנה על ידי מספר חברות מדרגות הרי הדירוג הקובע יהא הדירוג הגבוה; (; לאישור נושא המשרה יצורפו המסמכים על בסיסם חושב יחס בטוחה להלוואה וכן תחשיב בקשר עם ס"ק (א) ו-(ה) לעיל והכל בנוסח לשביעות רצון סביר של הנאמן.

אגרות החוב תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת (לרבות ביחס לאגרות החוב שהונפקו עובר להרחבה). החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות, לכשתוצענה.

2.2.3 אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב נוספות מאותה סדרה, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה, תהוונה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות של אגרות החוב, יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות מאותה סדרה כאמור. אגרות החוב הנוספות שתונפקנה כאמור, אם תונפקנה, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב, שהמועד הקובע לתשלומו חל קודם למועד הנפקתן.

2.2.4 למען הסר ספק, מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הנוספות שיונפקו, ככל שיונפקו, לא יהיו זכאים לתשלום על חשבון קרן או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם הנפקתן.

2.2.5 במקרה שבו תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') נוספות, במסגרת הרחבת הסדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה הסדרה (לרבות העדר ניכיון), תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שהיו (להלן: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה והרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לאותו האישור, ולפני הרחבת הסדרה והרישום למסחר תגיש החברה דוח מיידי אשר יפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (המגנ"א) שבו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה (ככל הניתן במסגרת הדיווח בדבר תוצאות ההנפקה). המס ינוכה במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה א') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון.

באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינכו חברי הבורסה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה. במקרה כאמור, תגיש החברה דיווח מיידי בסמוך להרחבת הסדרה (קרי לפני הרישום למסחר) שבו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון (סדרה א'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), ייתכנו מקרים בהם ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרת החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה (להלן: "**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרת החוב המוחזקת על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

יובהר כי במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה א') חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב (סדרה א') ובהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

2.2.6 אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע הרחבת סדרה.

2.2.7 מובהר כי הרחבת הסדרה כאמור לעיל, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר. עוד יובהר, כי הבורסה לא תהיה אחראית לבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל במועד הטיפול בבקשה לרישום אגרות החוב למסחר.

2.3 <u>הנפקת אגרות חוב וניירות ערך נוספים</u>

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כפוף להוראות כל דין, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה[1] ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון.

החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרה של אגרות חוב או נייר ערך אחר (שהינו חוב) ללא בטוחות שהיו בעלי עדיפות על אגרות החוב (סדרה א') בפירוק החברה. כמו כן, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב המגובות בבטוחות או נייר ערך אחר (שהינו חוב), החברה לא תקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי כי הן תהיינה עדיפות בעת פירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה א') למעט לעניין הבטוחות הספציפיות שתינתנה לאותה סדרה חדשה. החברה תמסור לנאמן אישור של נושא משרה בכירה בחברה, בשינויים המחויבים, טרם ביצוע הנפקת הסדרה האחרת או הנפקת נייר ערך אחר (שהינו חוב) בדבר עמידה בתנאים שבסעיף זה.

2.4 <u>התחייבות בקשר לדירוג עתידי של אגרות החוב (סדרה א') (ככל שיהיה)</u>

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך בהתאם להוראות הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את

[1] במידה ומניות החברה יהיו רשומות למסחר.

חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תפסקנה להיות מדורגות ע"י חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

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

2.5 אין באמור בסעיפים 2.2 ו-2.3 לעיל כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על-פי דין ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ומזכויות אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

2.6 אגרות החוב תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.7 הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב שיונפקו כאמור על-פי שטר זה ואשר יוחזקו מעת לעת, על כל רוכש אגרות חוב, לרבות על-ידי הציבור, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת.

2.8 שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב (סדרה א') על-ידי החברה ותחולתו תהא ממועד הקצאתן. במקרה של ביטול ההנפקה מכל סיבה שהיא יהיה שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

3. <u>מינוי הנאמן; תפקידי הנאמן</u>

3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן ראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך. תקופת כהונתו של הנאמן הראשון ומינויו מחדש או מינוי נאמן אחר בסיומה, יהיו בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

3.2 ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.

3.3 אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה כדי להוות הבעת דעה מצידו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

4. <u>**רכישה עצמית על-ידי החברה ו/או על-ידי חברה בת ו/או על-ידי בעלי שליטה**</u>

4.1 כפוף לכל דין, החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת אגרות חוב מתוך אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו, במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה, על ידי החברה כאמור לעיל, היא תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות שלהן. החברה תגיש דוח מיידי על כל רכישה של אגרות החוב שבוצעה על-ידה כאמור.

4.2 חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, או תאגיד בשליטת אחד מהם (כולם ביחד להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה או מחוצה לה, אגרות חוב על-פי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין). היה ומחזיק קשור ירכשו אגרות חוב, אזי מכירת אגרות חוב כאמור, עשויה, בנסיבות מסוימות, להיות כפופה לקבלת היתר רשות ניירות ערך ו/או למגבלות החלות בקשר עם הצעה פרטית של ניירות ערך והכל כפוף להוראות הדין (ובכלל זה הנחיות רשות ניירות ערך), במועד הרלוונטי. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. ככל שייוודע לחברה דבר רכישה כאמור, תודיע החברה בדיווח מיידי על רכישה כאמור, ככל שנדרש על פי דין. כל עוד אגרות החוב הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב והן לא יימנו לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה.

4.3 אין באמור בסעיף 4 זה, לחייב את החברה ו/או לחייב מחזיק קשור לרכוש אגרות חוב ו/או למכור אגרות חוב שבידיהם.

5. <u>**התחייבויות החברה והבטחת אגרות החוב**[2]</u>

5.1 <u>התחייבות החברה לתשלום</u>

החברה מתחייבת בזה לשלם את כל סכומי הקרן והריבית, לרבות ריבית פיגורים (ככל שתחול), על-פי תנאי אגרות החוב (ככל שתונפקנה) ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על-פי תנאי אגרות החוב ושטר זה. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על

---

2 יצוין כי התחייבויות, המצגים וההצהרות של הישויות המשעבדות במסגרת שטר נאמנות זה יהיו בתוקף החל ממועד השלמת ההנפקה.

פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף זה.

לעניין זה, ריבית פיגורים, כמפורט בסעיף 4.3 לתנאים הרשומים שמעבר לדף.

5.2 <u>התחייבויות נוספות</u>

כל עוד לא פרעה החברה את מלוא קרן אגרות החוב, מתחייבת החברה בנוסף, כדלקמן:

5.2.1 <u>חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות</u>

החברה מתחייבת, כי עד למועד בו תפקיד החברה בחשבון הנאמנות את הערך ההתחייבותי המלא (כהגדרת המונח בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל) של אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור באותה עת, תימנע החברה מביצוע חלוקה (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כהגדרת מונח זה בחוק החברות, בשיעור העולה על __% מיתרת העודפים (כהגדרת המונח בחוק החברות) של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה עובר למועד ביצוע החלוקה, בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו (רק אלו שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי החברה, כהגדרתם בחוק החברות, או מסך רווחי החברה בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו במהלך שמונת הרבעונים האחרונים טרם מועד החלוקה, הכל על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים העדכניים לאותו מועד, לפי הגבוה מביניהם. מובהר, כי בעת מכירת נכס רווחי השערוך שנוטרלו בגינו יוכלו להילקח בחשבון לצורך חלוקה כמפורט לעיל. בנוסף, חלוקה תהא בכפוף לעמידת החברה בתנאים הבאים:

א) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-__ מיליון ש"ח (להלן: "**מגבלת הון עצמי מינימאלי לחלוקה**").

"**הון עצמי**" בשטר זה - סך כל ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו (כולל זכויות מיעוט, ככל ותהיינה) כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים בתוספת יתרת הלוואות (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה), שהעמיד בעל מניות לחברה (ככל ויועמדו), אשר על פי תנאיהן ייקבע שהן נחותות ונדחות ביחס לאגרות החוב, דהיינו מועד פירעונן (קרן וריבית) יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות חוב וכן כי הן נדחות בחדלות פירעון של החברה לפירעון אגרות החוב.

ב) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, היחס שבין ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) של החברה לבין סך המאזן של החברה לאחר החלוקה, לא יפחת מ-% (להלן: "**מגבלת יחס הון עצמי למאזן מינימאלי לחלוקה**").

"**סך מאזן**" בשטר זה - סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש (אשר אינם נכללו במסגרת סעיף מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, כאמור לעיל), כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד. החברה מצהירה כי למעט כמפורט בשטר נאמנות זה לעיל, לא חלות מגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות.

תוך 3 ימי עסקים ממועד החלטת מוסדות החברה אודות חלוקה כאמור ולפחות שבעה (7) ימים לפני ביצוע החלוקה, החברה תעביר לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מאת רואה חשבון המבקר של החברה, על-פיו החברה עומדת בתנאים האמורים לעיל בתוספת חישוב מפורט רלוונטי בנוסח לשביעות רצון סביר של הנאמן, בצירוף תחשיב בקשר עם התנאים המפורטים לעיל וכן בקשר עם עמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן, וכן כי כתוצאה מהחלוקה החברה עומדת בתנאים הבאים שאי עמידה במי מהם לא תאפשר ביצועה של חלוקה: (א) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ב) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי ואין חשש סביר לקיומה של איזו מעילות הפירעון המיידי לפני ועובר למועד ביצוע החלוקה ומבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 7 לשטר זה; (ג) החלוקה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב. חלוקה בניגוד לאמור בשטר זה, אשר לא קיבלה את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת, תיחשב כעילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, ובקרות אירוע כאמור יחולו הוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.

דוגמה מספרית לאופן חישוב ההתחייבות הפיננסית שבס"ק (ב) לעיל מפורטת בנספח 8 המצ"ב לשטר נאמנות זה.

5.2.2 <u>התחייבויות פיננסיות</u>

5.2.2.1 עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ובנוסף למילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה א'), תעמוד החברה בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות להלן:

א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.2.1א) לעיל) לא יפחת מ-___ מיליון ש"ח ("**ההון העצמי המינימאלי**").

ב) היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה (כהגדרת מונחים אלו לעיל) לא יפחת מ- _%.

ג) יחס בטוחה להלוואה לא יפחת מ- _%.

דוגמאות מספריות לאופן חישוב ההתחייבויות הפיננסיות שבס"ק (ב) ו-(ג) לעיל מפורטות בנספח 8 המצ"ב לשטר נאמנות זה.

5.2.2.2 הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע מידי רבעון ביום פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים על-ידי החברה, וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים המאוחדים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

5.2.2.3 החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה הרלוונטית, (רבעוני או שנתי) את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מההתחייבויות הפיננסיות בצירוף הנתון המספרי. חישוב בדבר התניות הפיננסיות יישלח לנאמן, מדי רבעון, עד חמישה (5) ימי עסקים ממועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה, כשהוא מאושר על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה והכל בנוסח לשביעות רצונו הסביר הנאמן.

5.2.2.4 לא עמדה החברה באיזה מההתחייבויות הפיננסיות ברבעון כלשהו, ומבלי לגרוע מחובות הדיווח של החברה על-פי כל דין, תודיע על כך החברה לנאמן ללא דיחוי וזאת לא יאוחר מתום חמישה (5) ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים (רבעוני ושנתי). הנאמן יסתמך על הודעת החברה ולא יידרש לבצע בדיקה עצמאית נוספת.

5.2.2.5 למען הסר ספק ועל האמור לעיל יובהר, כי אי עמידה באיזו מהתניות הפיננסיות או בכולן, בתקופה שאינה מגיעה לכדי שני רבעונים רצופים לא תהווה הפרה של שטר הנאמנות ו/או עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').

5.2.3 <u>מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

5.2.3.1 שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.2.2.1 לעיל) לא יפחת מ-___ מיליון ש"ח.

ב) היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה (כהגדרת מונחים אלו לעיל) לא יפחת מ– ___%

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות לעיל תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

דוגמה מספרית לאופן חישוב ההתחייבות הפיננסית שבס"ק (ב) לעיל מפורטת בנספח 8 המצ"ב לשטר נאמנות זה.

5.2.3.2 במקרה בו לא תעמוד החברה באיזו מאמות המידה הקבועות בסעיף 5.2.3.1 לעיל (להלן בסעיף זה: "**החריגה**"), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25% (להלן בסעיף זה: "**שיעור הריבית הנוסף**") מעל שיעור הריבית של היתרה הבלתי מסולקת כפי שתהיה באותה עת, בגין הפרה של כל

חריגה מאמות המידה האמורות עד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% (להלן בסעיף זה: "**תוספת הריבית המקסימאלית**"), וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים המעידים על קיומה של החריגה עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד בו תחזור החברה לעמוד באמות המידה (כאמור בסעיף 5.2.3.6 להלן), המועד המוקדם מביניהם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה רלוונטית, ככל שתהא וכי שיעור הריבית לא יעלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה תימשך, ככל שתימשך.

5.2.3.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) ו/או כל דוח אחר אותו תתחייב החברה לפרסם בעקבות התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, אשר מצביע על חריגה, ככל שתידרש, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבויות באמות המידה הפיננסיות האמורות, תוך פירוט היחסים באמות המידה הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי מספר הימים בתקופה זו, על בסיס 365 ימים בשנה) (להלן: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

5.2.3.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "**תקופת הדחיה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') כפי שהייתה טרם למועד החריגה בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

5.2.3.5 במקרה של חריגה באמות המידה הפיננסיות, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

5.2.3.6 יובהר, כי במקרה של חריגה באחת או יותר מאמות המידה, באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), ושלאחריה תחדל להתקיים חריגה (ולפיכך, יחדלו מחזיקי אגרות החוב להיות זכאים לתוספת ריבית בגין החריגה מאותה אמת מידה פיננסית), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב במועד הרלוונטי לתשלום הריבית, וזאת בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עולה כי תוקנה החריגה הרלוונטית, כך שבמקרה בו תוקנו כל אמות המידה האמורות, שיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז ללא תוספת ריבית בגין חריגה מאמות המידה בלבד (או בתוספת ריבית נמוכה יותר מקום בו תוקנו רק חלק מהחריגות באמות המידה). במקרה כאמור תפעל החברה כאמור בסעיפים 5.2.3.2 עד 5.2.3.4 בשינויים המחויבים, הנובעים מכך שחדלה להתקיים.

5.2.4 עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל ובתנאים לביצוע חלוקה כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר נאמנות זה דהיינו, התקינה החשבונאית לפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 (להלן: "**התקינה הקיימת**"). לאור זאת, במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על-ידי החברה, אשר יש

בו "השפעה מהותית" על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות ו/או ההתחייבויות האמורות, החברה תערוך מאזן פרופורמה סקור (לא מבוקר) במתכונת מקוצרת ובהתבסס על תחשיב פנימי של החברה, בהתאם לתקינה הקיימת, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על-פי מאזן הפרופורמה (להלן: "**בחינת הפרופורמה**") אשר יפורסם ביחד עם דוחותיה הכספיים של החברה בכל רבעון. במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל ובתנאים לביצוע חלוקה כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל תיקבע על-פי בחינת הפרופורמה. החברה תערוך, בבחינת הפרופורמה, ביאורים פרופורמה מהותיים ורלוונטיים בלבד לצורך בחינת כל אחת מאמות המידה הפיננסיות, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, בהתאם לתקינה הקיימת, ותכלול את הביאורים כאמור במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה וכן, תעדכן במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי, לפי העניין, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, וכן את לאותו מועד בהתאם לתקינה הקיימת. כל עוד לא תחול "השפעה מהותית" כהגדרתה להלן, אזי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה, תחושב לפי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

"**השפעה מהותית**" – לעניין סעיף זה – משמעותה שינוי של 7.5% לפחות במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין אמת המידה הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין אמת המידה הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי כללי החשבונאות במועד התקינה הקיימת. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד. הבחינה בדבר השפעה מהותית כאמור על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת כללי החשבונאות בתקינה הקיימת, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד ויינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של החברה הרבעוני או השנתי, לפי העניין, אודות השינוי בתקן ואודות השפעת התקן על היחסים לאותו מועד.

5.2.5 <u>התחייבות החברה בקשר עם עסקאות חריגות</u>

החברה מתחייבת כי העסקאות המפורטות להלן, תהיינה מותנות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה רגילה (להלן בסעיף זה: "**העסקאות המיוחדות**"):

5.2.5.1 עסקאות חריגות של החברה עם בעל השליטה בה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעל השליטה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו, שעניינן קבלת שירותי ייעוץ/ניהול בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה, באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה באשר להעסקתו בחברה;

5.2.5.2 לעניין סעיף 5.2.5 זה, העסקאות המפורטות להלן לא תיחשבנה עסקאות מיוחדות, ולפיכך לא יידרש אישור מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל: (1) עסקאות חריגות והתקשרויות למתן שירותים עם בעל השליטה או קרובו שאושרו ו/או היו בתוקף ערב הנפקת אגרות החוב (סדרה א') המפורטות בפרק 8 לתשקיף (להלן בסעיף זה: "**העסקאות שאושרו ערב ההנפקה**"); (2) אישור או חידוש עסקאות מיוחדות, בתנאים שאינם שונים באופן מהותי מהעסקאות שאושרו ו/או היו בתוקף ערב ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א'); (3) העמדת ערבויות על ידי בעל השליטה, במישרין ו/או בעקיפין לטובת גופים מממנים עבור החברה ו/או לתאגידים בשליטת החברה; (4) עסקאות שאינן חריגות וכן עסקאות חריגות/התקשרויות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000; (5) הענקת כתב שיפוי/פטור לבעל השליטה ו/או קרובו המכהנים כנושאי משרה בחברה ו/או הכללתם בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה, בהתאם לחוק החברות והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת.

5.2.5.3 מובהר כי ככל שבמהלך חיי אגרות החוב תהפוך החברה לחברה ציבורית (ובכפוף לרישום מניות החברה למסחר) תבוטלנה ההתחייבויות החברה לפי סעיף 5.2.5 זה ולא תידרש הסכמת מחזיקי אגרות החוב בקשר עם עסקאות מיוחדות.

5.2.5.4 כל עוד החברה אינה חברה ציבורית, תאשר החברה במסגרת כל דוח דירקטוריון שיפורסם, לפי העניין, כי לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.2.5 זה מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

בס"ק זה המונחים "**שליטה**" ו-"**בעל שליטה**" כמשמעותם בחוק ניירות ערך; והמונחים "**עסקה חריגה**" ו-"**חברה ציבורית**" כמשמעותם בחוק החברות.

6. **<u>פדיון מוקדם</u>**

כל סכום אשר ישולם על-ידי החברה במסגרת פדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף זה, יפרע ביחס לכל מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), פרו רטה, בהתאם לערך הנקוב של אגרות החוב המוחזק על-ידם, במועד הפירעון המוקדם.

6.1 <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

אם יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר בה של אגרות החוב שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום המזערי שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר בה, תבצע החברה פדיון מוקדם, ותפעל כדלקמן:

6.1.1 תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

6.1.2 מועד הפדיון המוקדם, יחול לא לפני שבעה-עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

6.1.3 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון המוקדם לא תפחת מהערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל (חישוב הריבית ייעשה לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 יום בשנה).

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

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

6.2 <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>

6.2.1 החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת החל מתום שישים (60) ימים ממועד רישום אגרות החוב למסחר, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן, והכל כפוף לקבוע בתקנון ובהנחיות הבורסה ולהנחיות רשות ניירות ערך, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

6.2.2 בכל מקרה, ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מסך של 1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח, ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

6.2.3 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

6.2.4 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד ברבעון.

נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית ו/או מועד פדיון חלקי ו/או מועד פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם החלקי במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי. לעניין זה "**רבעון**" משמעו אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר או אוקטובר – דצמבר. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

6.2.5 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי הערך הנקוב של אגרות החוב המוחזקות על ידם.

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

בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן. במקרה של פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק שנפדה בפדיון המוקדם החלקי, ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד. בנוסף, בדוח המיידי על פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

6.2.7 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, שייקבע לפי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור ("**שווי השוק של יתרת אגרות החוב**" ו-"**תקופת הדגימה**", בהתאמה). על אף האמור לעיל, במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית של אגרות החוב (סדרה א'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראות סעיף 6.2 זה לשטר, הרי שבמקרה זה לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 6.2 זה לשטר, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית כאמור. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית שנצברה בגינה וטרם שולמה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 2.25%. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה (7) ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי (2) סדרות אגרות חוב ממשלתי (שאינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו ונושאות ריבית קבועה) שמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 2.5 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 0.5 שנים ומח"מ יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם הוא 2 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

$$2.5x + 0.5(1-x) = 2$$

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

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

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה (25%) מ"התשואה".

"**מח"מ**" - משך חיים ממוצע.

לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם כאמור בסעיף זה, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר הפדיון המוקדם בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון סביר של הנאמן.

7. <u>פירעון מיידי</u>

7.1 בסעיף 7.1 להלן מנויים מקרים שבהם הנאמן ו/או המחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי

את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') :

7.1.1 אם החברה לא תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') סכום כלשהו הנדרש להשתלם על-פי אגרת החוב או לפי שטר הנאמנות במועד שנקבע לתשלומו וההפרה האמורה לא תוקנה עד תום תקופה של ארבעה עשרה (14) ימי עסקים ממועד ההפרה.

7.1.2 אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות בהפרה יסודית או אם לא תקיים איזו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, ובכלל זה אם התברר כי מצג ממצגי החברה באגרת החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון - החברה לא תיקנה את ההפרה בתוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד שנודע לה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

7.1.3 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצב עסקיה במועד הנפקת אגרות החוב, וקיים חשש ממשי כי החברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

7.1.4 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

7.1.5 אם הועמד לפירעון מיידי : (א) חוב מהותי שהחברה ו/או תאגיד מאוחד נטל (אך למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה (Non-Recourse)) ודרישת פירעון מיידי כאמור לא הוסרה או החברה לא פרעה את החוב כאמור בתוך ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים ; (ב) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה.

לעניין סעיף זה, "**חוב מהותי**" הינו חוב פיננסי ו/או מספר חובות פיננסים בסכום מצטבר שהועמדו לפירעון מיידי באותו מועד, אשר יתרתו (או יתרתם לפי העניין) נכון למועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על 35 מיליוני ש"ח.

7.1.6 אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו או מהמועד שנדרשה לפרסמו על ידי רשות מוסמכת, ככל וקיבלה אורכה, על-פי המאוחר מביניהם.

7.1.7 אם החברה ביצעה חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) שאינה בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 5.2.1 לעיל.

7.1.8 אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

7.1.9 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 7.1.20 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט או כל צו בעל מאפיינים סופיים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם ימונה לה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד דומה על פי חוק חדלות פירעון או מונה נאמן לחברה לפי חוק חדלות פירעון.

7.1.10 אם יוטל עיקול ו/או מומש שעבוד ו/או תינתן החלטה לביצוע פעולת הוצאה לפועל על נכס מהותי (כהגדרת מונח זה להלן), והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על-אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה ו/או הישויות המשעבדות הרלוונטיות, לפי העניין, או בהסכמתן.

"**נכס מהותי**" בשטר זה - נכס או מספר נכסים במצטבר של החברה או של תאגידים מוחזקים על ידה (בהתאם לאחוזי ההחזקה של החברה), אשר ערכם, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או מסוקרים) של החברה, במועד האירוע עולה על 40% מהיקף הנכסים במאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים כאמור.

7.1.11 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכס מהותי כהגדרתו בסעיף 7.1.10 לעיל, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין ; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכס מהותי כהגדרתו בסעיף 7.1.10 לעיל. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.12 אם החברה, תחדל, או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

7.1.13 אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.

7.1.14 אם החברה תשנה את עיקר פעילותה באופן שעיקר פעילותה לא יהיה עוד בתחום הנדל"ן בישראל (על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים).

7.1.15 אם תוגש כנגד החברה בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או הוגש נגד החברה או על ידה צו פתיחת הליכים או אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או תכנית שיקום כלכלי או אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או לתכנית שיקום כלכלי לחברה ו/או לישויות המשעבדות, לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, או אם הוגשה על-ידי החברה בקשה לפשרה או להסדר של החברה עם מי מנושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט, למטרת מיזוג עם חברה אחרת כפוף לאמור בסעיף 7.1.20 להלן ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר נאמנות זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים על-פי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), ובלבד שביחס לכל הבקשות כאמור לעיל היא לא בוטלה תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה לבית המשפט אלא אם כן מדובר בבקשה שהוגשה על ידי החברה או בהסכמתה, שאז לא תינתן כל תקופת ריפוי, או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.

7.1.16 אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק זמני או נאמן זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על ידי בית המשפט וצו או החלטה כאמור לא בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידה או בהסכמתה.

7.1.17 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

7.1.18 אם המסחר באגרות החוב (סדרה א') הושעה למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימים לפחות (למעט השעיה בעילה של אי בהירות כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה) ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

7.1.19 אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול במסגרת עסקת החלפת מניות או לצרכי מיזוג, אלא אם התקבל לחיסול או למחיקה אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת או אם הישות הקולטת במיזוג, ככל שרלוונטי, הצהירה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

7.1.20 אם בוצע מיזוג של החברה ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

7.1.21 אם בוצעה מכירה של רוב נכסיה המהותיים של החברה במשך תקופה של שנה, אלא אם החברה דיווחה בדוח מיידי כי מלוא תמורת מכירה כאמור מיועדת לרכישת ו/או פיתוח נכסים חדשים בתחום הפעילות של החברה. לעניין סעיף זה, "**רוב הנכסים המהותיים**" הינו נכס (אחד או מספר נכסים במצטבר) למעט מלאי דירות בישראל ומחוצה לה, של החברה, או של ישויות מאוחדות בדוחות הכספיים של החברה, אשר ערכו (או ערכם) על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים (מבוקרים או מסוקרים) שפורסמו טרם קרות האירוע, עולה על 50% מסך היקף נכסיה של החברה (במאוחד) במאזן על-פי הדוחות הכספיים האמורים.

7.1.22 ככל ותבוצע על-ידי החברה הרחבת סדרה של אגרות החוב שלא בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

7.1.23 אם הופרה איזו מההתחייבויות הפיננסיות כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל לתקופה של שני רבעונים עוקבים.

7.1.24 אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה למשך שני רבעונים ברציפות.

7.1.25 אם נמכר איזה מהפרויקטים שלא בהתאם לסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לשטר נאמנות זה.

7.1.26 ככל שאגרות החוב (סדרה א') תדורגנה, אם אגרות החוב (סדרה א') יפסיקו להיות מדורגות על-ידי חברה מדרגת שאושרה על-ידי הממונה על שוק ההון, הביטוח והחיסכון, לתקופה העולה על שישים (60) ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג אינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שהינן בשליטתה של החברה.

7.1.27 ככל שאגרות החוב (סדרה א') תדורגנה, אם דירוג אגרות החוב (סדרה א') ירד מתחת לדירוג של Baa3 על פי דירוגה של החברה שתדרג את אגרות החוב (סדרה א'), או מתחת לדירוג מקביל של חברת דירוג אחרת.

7.1.28 אירע אירוע מטריד (כהגדרת המונח בסעיף 7.9 להלן) ביחס לחברה משעבדת כלשהי והחברה לא שעבדה נכסים חלופיים בהתאם להוראות סעיף 7.9 עד תום התקופה הקבועה בסעיף האמור.

7.1.29 אם החברה הפרה איזו מההוראות המהותיות הנוגעות לשעבודים.

7.2 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.29 (כולל) לעיל:

7.2.1 הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 7.6 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.29 (כולל).

7.2.2 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.29 (כולל) לעיל, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 7.4 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

7.3 החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.2 לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

7.4 הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב לפירעון מיידי, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן והחברה לא מילאה אחר האמור בהודעה תוך חמישה עשר (15) ימים; ואולם נאמן או מחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם או לשם פרסום הזימון יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור. פרסום זימון האסיפה במערכת המגנ"א יהווה התראה כאמור לחברה.

7.5 נקבעה באיזה מסעיפי 7.2 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.3 לעיל, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

7.6 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין עשרים ואחד (21) הימים האמורים (בסעיף 7.2.1 לעיל) במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

7.7 הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב – יהיה חייב למנות ולכנס נציגות דחופה, והצדדים יפעלו על-פי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

7.8 למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7 זה לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') והוראות שטר זה ו/או על פי דין ואי העמדת החוב לפירעון מיידי באיזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

7.9 ככל שלגבי מי מהישויות המשעבדות יחולו איזו מהעילות לפירעון מיידי המופיעות בסעיפים 7.1.9 עד 7.1.13 ו- 7.1.15 עד 7.1.16 לעיל (להלן: "**האירועים המטרידים**") מתחייבת החברה לפעול כדלקמן:

7.9.1 להודיע לנאמן בכתב עד שני (2) ימי עסקים לאחר שנודע לחברה על האירועים המטרידים וזאת מבלי לגרוע מחובת הדיווח של החברה על פי דין.

7.9.2 ככל שיחס בטוחה להלוואה לאחר נטרול שווי הנכס/ים המשועבד/ים שבבעלות הישויות המשעבדות לגביה ארע האירוע המטריד ירד אל מתחת לשיעור כאמור בסעיף 5.2.2.1 (ג) לעיל, על החברה יהיה לשעבד נכסים חלופיים מסוג בטוחה פיננסית, במקום הנכסים ששועבדו על ידי החברות המשעבדות לגביה חל איזה מהאירועים המטרידים כך שלאחר העמדת הנכסים החלופיים כאמור, תעמוד החברה ביחס בטוחה להלוואה שאינו נמוך מהשיעור כאמור בסעיף 5.2.2.1 (ג) וזאת בתוך תשעים (90) ימים ממועד קרות האירוע המטריד הרלוונטי. היה ובתום התקופה הנ"ל שועבד נכס חלופי לטובת הנאמן כאמור לעיל, לא יהא באיזה מהאירועים המטרידים כדי להוות עילה לפירעון מיידי. מובהר כי ככל שבמהלך התקופה האמורה תעמוד החברה ביחס בטוחה להלוואה שאינו נמוך

מהשיעור כאמור בסעיף 5.2.2.1 (ג) (לאחר נטרול שווי הנכס/ים המשועבד/ים שבבעלות הישויות המשעבדות לגביה ארע האירוע המטריד) וזאת לרבות לאור הקטנת החוב בגין אגרות החוב (בדרך של פדיון, לרבות פדיון מוקדם בהתאם להוראות שטר זה), לא תחול על החברה חובה לשעבד נכס חלופי כאמור.

לפרטים אודות אפשרות לשעבד נכסים באופן מדורג רק שהחברה תשעבד את מספר הנכסים אשר יביאו לעמידה ביחס הבטוחה להלוואה במועד ההנפקה הראשונה ר' בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל.

מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לעכב קיומה של עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם להוראות סעיף 7.1 לעיל.

8. **<u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>**

8.1 בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, וללא מתן הודעה לחברה או לפי החלטה של מחזיקי אגרות החוב, לנקוט כלפי החברה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל ענין הנובע ו/או הקשור לשטר נאמנות זה גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי, לרבות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

8.2 כפוף להוראות סעיף 21 לשטר זה (להלן: "**שיפוי הנאמן**"), הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 8.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (לרבות אסיפה נדחית).

8.3 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, אשר תהיה רשאית להחליט בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויות המחזיקים על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות, בהחלטה רגילה, בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון.

8.4 הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.

8.5 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

9. **<u>נאמנות על התקבולים</u>**

כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

תחילה - לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם תנאי שטר זה וביחס לתפקידו על פיו, לרבות שכרו; הנאמן יהיה רשאי לקזז כל סכום לו הוא זכאי כאמור ללא צורך בהחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות חוב ו/או בהסכמת החברה ובתנאי כי הנאמן הודיע למחזיקי אגרות החוב ולחברה על קיזוז כאמור באופן הקבוע בסעיף 22 לשטר זה;

שנית – לתשלום כל סכום אחר על-פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 21 לשטר);

שלישית – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 21 לשטר מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים עלפי חלקם היחסי לפי סעיף 21 לשטר;

היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת בהחלטה מיוחדת, למטרות לפי סדר העדיפות הבא: (א) ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית לרבות ריבית פיגורים המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; (ב) שנית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; (ג) שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; (ד) רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן

המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר, ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין. תשלום הסכומים למחזיקי אגרות החוב יעשה בהתאם להוראות הדין.

מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

יובהר, כי ככל והיה על החברה לשאת בהוצאות כלשהן על פי שטר זה אולם היא לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה ויצליח לקבלם הם יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף זה.

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

עד לא יאוחר מארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח מיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום המימון. בנוסף תציין החברה בדיווח מיידי כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

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

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה.

10. **<u>סמכות לעכב חלוקת כספים</u>**

10.1 למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל בידי הנאמן ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב, כאמור לעיל, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 14 לשטר הנאמנות.

10.2 לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של 1 מיליון ש"ח או, אם הגיע מועד לביצוע תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב, יהיה הנאמן חייב לחלק את הסכום שנצבר בידיו כאמור למחזיקי אגרות החוב. על-אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב, לפי החלטה שתתקבל על-ידם ברוב רגיל, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 9 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מן הסכומים האמורים לעיל והכל בכפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו מעת לעת.

10.3 אין באמור בסעיף 10 זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 9 לעיל בדבר סדר קדימות חלוקת הכספים בידי הנאמן ויובהר, כי תשלומים הקודמים בסדר הקדימות לתשלום למחזיקים כאמור בסעיף 10 לעיל יחולקו ו/או ישולמו, לפי העניין, סמוך לאחר קבלתם, אף אם בידי הנאמן הצטברו סכומים הנמוכים מן הסכומים לעיל.

11. **<u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>**

11.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו-10 לשטר, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 22 לשטר.

11.2 לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם.

12. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

12.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב ואשר לא שולם בפועל, במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו במועדו (להלן: "**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית מהמועד האמור והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).

12.2 לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלומו, תעביר החברה ביום השמיני (8) לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את אותו הסכום לידי הנאמן, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן. הנאמן יאשר בכתב לחברה את דבר קבלת הסכומים האמורים בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 14 לשטר הנאמנות. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות האמורות בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעות האמורות ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על-פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

12.3 בתום שנתיים מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו לחברה, בניכוי הוצאותיו אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי סעיף 14 לשטר הנאמנות להלן עבור המחזיק עד לתום שלוש (3) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 12 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

12.4 החברה תאשר בכתב לנאמן את דבר קבלת הסכומים האמורים בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור, ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שפעל בסבירות ושלא בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות.

12.5 כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע (7) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא בכפוף לדיני ההתיישנות.

13. **<u>קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב</u>**

13.1 קבלה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר ו/או החברה לרישומים על ביצוע ההעברה בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו למחזיק על-ידי הנאמן ו/או החברה בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן ו/או החברה (לפי העניין) בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה או באסמכתא.

13.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 12.2 לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 13.1 לעיל.

13.3 הכספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

13.4 הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת החוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום (חלקי) של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים ולחלופין, כל מסמך רשמי אחר החתום בידי החברה לרישומים ו/או הבורסה, המעידה על החזקתו באגרות החוב.

14. **<u>השקעות כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בבנק/ים הנמנים על חמשת הבנקים הגדולים בישראל המדורגים בדירוג (AA) לפחות, בשמו או בפקודתו, בהשקעות שדיני מדינת ישראל מתירים להשקיע בהם כספי נאמנות וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטרי הנאמנות, ובלבד שכל השקעה בניירות ערך תהיה בפיקדונות בנקאיים ו/או בניירות ערך ישראלים שדורגו בדירוג שאינו פחות מדירוג AAA או באגרות חוב ממשלתיות של מדינת ישראל.

עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו המותרות על פי שטר זה, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לעיל, לפי העניין.

15. **<u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן</u>**

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב לא נפרעו, כדלקמן:

15.1 להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

15.2 להחזיק ולשמור את נכסיה במצב טוב ותקין ולשלם בקביעות ובדייקנות את כל תשלומי החובה החלים, במידה שחלים, על נכסיה.

15.3 לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בענייני כספים בחברה ייתן, לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שהנאמן יורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

15.4 לתת ולהורות לרואי החשבון ו/או ליועצים המשפטיים שלה לתת, לנאמן ו/או לאנשים שיצווה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, לעסקיה ו/או נכסיה, שיהיה דרוש באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, וזאת לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

15.5 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר ובכל אופן לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים ממועד פניית הנאמן לחברה ובתיאום מראש עם החברה, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור.

15.6 לזמן ולאפשר לנאמן להיות נוכח בכל האסיפות הכלליות של החברה ככל שתתכנסנה בפועל (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות השתתפות או הצבעה באסיפות אלו. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה. כל עוד החברה אינה חברה ציבורית – להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך יום עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

15.7 להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל או מימוש שעבוד על נכס מהותי של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לרוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.10 לעיל) כונס נכסים, מנהל מיוחד או מפרק זמני או קבוע או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה או כל בעל תפקיד אחר, לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין, וכן לפי דרישתו של הנאמן, לדווח לנאמן באופן שוטף על ההליכים המתקיימים.

15.8 להודיע לנאמן בכתב, מייד עם היוודע הדבר לחברה ולא יאוחר ממועד פרסום דוח מיידי בעניין (ככל שנדרש על-פי דין), על: (1) קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר על סעיפיו הקטנים; (2) חשש ממשי של החברה לקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 7.1 לשטר על סעיפיו הקטנים וההודעה כאמור בכל המצבים לעיל תעשה מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף; (3) כי קיים חשש סביר שימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן.

15.9 לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדיה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, וזאת לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

15.10 למסור לנאמן, על-פי דרישתו, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על-ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות ההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות.

15.11 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') יהיו במחזור תמסור החברה למחזיקי אגרות החוב את כל הדיווחים הנדרשים מתאגיד שאינו מדווח ובמועדים הקבועים כמפורט בחוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת או לפי כל חוזר או מסמך אחר כפי שייקבע על ידי רשות מוסמכת. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מכל חובת דיווח החלה או אשר תחול על החברה לפי כל דין.[3]

15.12 למסור לנאמן לא יאוחר משלושים (30) ימים ממועד הנפקת אגרות החוב וממועד הרחבת סדרה העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב, וכן לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב, מרוכז בגיליון Excel.

15.13 למסור לנאמן על פי דרישתו בכתב, אישור בכתב חתום על ידי רואה חשבון, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במלואם ובמועדם, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

15.14 לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה ולפעול שאגרות החוב תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה עד למועד פירעונן הסופי.

---

[3] ראה קישור לקודקס באתר הבא: https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx.

15.15 כל דו"ח אשר יפורסם על ידי החברה במערכת המגנ"א יחשב כדו"ח שנמסר לנאמן.

16. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

לאחר וככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 7 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

16.1 לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן על-פי שטר הנאמנות חל או לא ("האצה", Acceleration), וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 7.2 לעיל ובכפוף להוראות הבורסה.

16.2 תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו.

16.3 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן.

למטרות סעיף זה - הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על-ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

17. **<u>באי כוח</u>**

החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לפעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי שטר זה וזאת, בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך כל פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

18. **<u>דיווח על-ידי הנאמן</u>**

18.1 הנאמן יערוך בכל שנה, במועד שיקבע לכך בחוק דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "**הדוח השנתי**"), ויגיש אותו לרשות ניירות ערך ולבורסה.

18.2 הדוח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק. הגשת הדוח השנתי לרשות ניירות ערך ולבורסה, כמוה כהמצאת הדוח השנתי לחברה ולמחזיקים באגרות החוב מהסדרה הרלוונטית.

18.3 הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק, לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק.

18.4 הנאמן יעדכן את החברה לפני דיווח לפי סעיף 35ח1(א) עד (ג) לחוק ככל ולא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

18.5 על-פי דרישה של המחזיקים בלמעלה מחמישה (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן יעביר למחזיקים באגרות החוב (סדרה א') נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

19. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

19.1 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר, אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין.

19.2 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחדל שנעשו על ידו בהסתמכו על עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון.

כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע בכתב.

החברה תישא במלוא הוצאות העסקת היועצים שימונו כאמור, ובלבד, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו, ושחוות דעת או עצה כאמור לא יינתנו על-ידי מי שנמצא בניגוד עניינים ו/או בתחרות עם עסקי החברה. יובהר כי ככל ובהודעה מראש תהא פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב אזי ההודעה תעשה בדיעבד על ידי הנאמן במועד בו לא תהא פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. למעט במקרים של מינוי נציגות מטעם מחזיקי אגרות החוב או עורך דין המייצג את מחזיקי אגרות החוב במסגרת ביצוע פעולות להגנת מחזיקי אגרות החוב, אזי לבקשת החברה יבחן הנאמן ויציג בפני החברה, קודם להתקשרות כאמור, לא יותר משלוש חלופות התקשרות כאמור והחברה תבחר הצעה אחת מתוך השלוש ותהיה רשאית לנהל משא ומתן עם המומחים על הצעתם ובלבד שלא יהיה בעיכוב בשל ניהול המשא ומתן כדי לסכן לדעת הנאמן את זכויות מחזיקי אגרות החוב. החברה תעביר את בחירתה באחת מההצעות בתוך חמישה (5) ימי עסקים. בכל מקרה, החברה לא תישא בחלק של חיוב העולה על הרף העליון של התעריף הסביר והמקובל של מומחה מסוגו של המומחה שמונה בנסיבות העניין (וזה יחול על המחזיקים בהתאם להוראות סעיף 21 להלן).

19.3 כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי הוא לשוב ולכנסה.

19.4 הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, בהתאם להוראות כל דין.

19.5 בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה.

19.6 הנאמן אינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה, אלא על-פי הסמכויות אשר הוענקו לנאמן בשטר זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

19.7 נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב[4] לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב[5] מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן, לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות האמורות.

20. <u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>

הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן הודעה לחברה בדבר מינוי שלוח כאמור בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו כמפורט בסעיף 19 לעיל. ככל שהדבר יהיה אפשרי, הנאמן ייתן את ההודעה מראש אלא אם כן תהא פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב שאז תעשה ההודעה בדיעבד כך שזכויות מחזיקי אגרות החוב לא ייפגעו. הנאמן יהיה רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה (לרבות מראש), והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה הוצאות אלו. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח.

יובהר כי לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקתו ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

21. <u>שיפוי הנאמן</u>

21.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.6 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 21.4 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדין שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן: "**הזכאים לשיפוי**"):

[א] בגין חיוב כספי על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת בקשר עם אגרות החוב ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב

---

[4] נכון למועד חידוש הפוליסה.

[5] ראו הערת שוליים 2 לעיל.

ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכוח שטר זה; וכן

[ב] בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר זה.

והכל בתנאי כי:

[1] הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום להם זכות כאמור;

[2] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב, או כי הפעולה נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, או שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;

[3] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

[4] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 21.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכות לשיפוי**".

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

21.3 מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 21.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, לעשות פעולה כלשהי ביחס לאגרות החוב, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (להלן: "**כרית המימון**") בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה הסביר מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד כפי 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

21.4 <u>'הזכות לשיפוי'</u>:

21.4.1 **<u>תחול על החברה</u>** בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או אם הזכות לשיפוי קמה מכח שטר נאמנות זה; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

21.4.2 **<u>תחול על המחזיקים</u>** שהחזיקו באגרות החוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן) בכל מקרה של (1) הזכות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום הזכות לשיפוי'. יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף זה כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בזכות לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 21.4.1.

21.5 בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 21.4.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 21.3 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

[ג] <u>ראשית</u> - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ולאחר מכן (ככל שלא יספיקו כספי הריבית) מסכומי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 9 לעיל לעניין דיווח החברה בלבד;

[ד] שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן, את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 21.8 להלן.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.6 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 9 לשטר זה.

מחזיק שהחזיק במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.6 להלן) באגרות החוב ואשר הפקיד בידי הנאמן לצורך 'התחייבות השיפוי' סכום גבוה מחלקו היחסי בערך הנקוב של אגרות החוב, יזכה לקדימות כאמור בסעיף 21.8 להלן בהחזר ההפרש בין הסכום שהפקיד בפועל לצורך 'התחייבות השיפוי' לבין סכום חלקו היחסי.

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

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

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

21.7 ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי לפטור את החברה מחובתה לשלם את הסכומים ששולמו על ידי המחזיקים או כדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 21 זה.

21.8 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 9 לעיל.

22. <u>הודעות</u>

22.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי דיווח במגנ"א (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד תפרסם החברה בנוסף מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב) מיזוג (ג) כל מקרה אחר בו תידרש החברה, על פי דין, לפרסם מודעה כאמור. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

העתקים מההודעות שתיתן החברה למחזיקים יישלחו על-ידיה גם לנאמן. העתקים מההודעות שייתן הנאמן למחזיקים ישלחו על-ידיו גם לחברה. פרסום הודעות כאמור במגנ"א יפטור את הצד המפרסם ממשלוחם לצד האחר.

22.2 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן, תוכל להינתן על-ידי מכתב רשום או באמצעות שליח לפי כתובת הנמען המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני או בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנמען כעבור חמישה (5) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנמען ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לנמען. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנמען כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כאילו נתקבלה על-ידי הנמען כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

23. <u>ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות</u>

23.1 בכפוף להוראות כל דין החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שהיתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר זה או את תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

23.1.1 למעט לגבי שינוי בזהות הנאמן או שכרו לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו - אם שוכנע הנאמן, כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב;

23.1.2 מחזיקי אגרות החוב הסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

יובהר, כי לא ניתן יהיה לבצע שינוי בשטר הנאמנות ו/או בתנאי אגרות החוב בנוגע למועדי התשלומים על פי אגרות החוב; לשיעורי הריבית; במגבלות על חלוקה; בעילות להעמדה לפירעון מיידי; בהתחייבויות החברה להמציא דיווחים לנאמן; בהוראות הנוגעות לשעבודים; באמות המידה הפיננסיות; ובמגבלות על הרחבת סדרה, והכל למעט כמפורט במפורש בשטר זה.

23.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

23.3 בנוסף לאמור בסעיף 23.1.1 לשטר זה לעיל וכפוף להוראות כל דין:

23.3.1 למעט לגבי המפורטים בסעיף 23.1 לעיל, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת, כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר זה על ידי החברה.

23.4 החברה תמסור לכל מחזיקי אגרות החוב הודעה על כל שינוי או ויתור כאמור בסעיפים 23.1.1 - **23.1.1** זה, ללא שיהוי ובהקדם האפשרי ככל הניתן לאחר ביצועו.

23.5 הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם שיתקבל על ידי החלטה מיוחדת של המחזיקים, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב.

23.6 התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה כאמור, ובלבד שהנאמן לא הפר חובת אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה כאמור.

23.7 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף 23.1 זה לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות אגרות החוב שתימסרנה לה.

24. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב בהתאם לחוק ניירות ערך.

בכפוף להוראות כל דין, החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב, בתנאי שיורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

המרשם יהיה פתוח לעיון המחזיקים ולא יהיה סגור במהלך השנה.

25. **<u>שחרור</u>**

לכשיוכח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן כי כל אגרות החוב נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיונן, והכל בהתאם להוראות שטר זה, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על-ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל-פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול בכספים שהופקדו בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיונן על-פי התנאים הקבועים בשטר זה.

26. **<u>מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן</u>**

26.1 כהונת הנאמן תפקע או תסתיים בהתקיים איזה מבין המקרים הנקובים בסעיף 35יד לחוק ניירות ערך ועל-פי תנאיו וכן בכל מקרה בו תחול לגביו מניעה מכוח דין אחר (ובכלל זה הנחיות רשות ניירות ערך), לכהונתו כנאמן לאגרות החוב.

26.2 במקרה של סיום או פקיעת כהונתו של הנאמן כאמור, תפעל החברה למינוי נאמן חדש אשר יהיה חברת נאמנות הרשומה בישראל, שמטרתה העיקרית לעסוק בנאמנות, העונה על דרישות הכשירות

הקבועות בחוק ניירות ערך, שיאושר באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26.3 להלן.

26.3 המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, רשאים לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, והיא רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו וכן מינוי נאמן חדש עקב סיום או פקיעת כהונת נאמן, ובלבד שנכחו באסיפה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ולעניין אסיפת מחזיקים נדחית - ובלבד שנכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, וכן שההחלטה התקבלה ברוב של 75% מהמשתתפים בהצבעה באסיפה כאמור.

26.4 הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר זה, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

26.5 מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי איגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי איגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

26.6 החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר במקומו.

27. **<u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב</u>**

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

28. **<u>דיווח של החברה לנאמן</u>**

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב:

28.1 לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם, דוחות כספיים שנתיים מבוקרים ומאוחדים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות תקופתיים, וכן דוח סולו של החברה (כל עוד קיימת חובה לפרסם דוח סולו על-פי דין), מיד לאחר פרסומם.

28.2 לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם, כל דוח כספי ביניים וכל דוח רבעוני המסוקר והמאוחד של החברה, מיד לאחר פרסומו.

28.3 כל דוח מיידי מיד עם התפרסמו.

28.4 עד ליום 1 באפריל של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי נושא משרה בכירה בה על כך, שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי אגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת וכן כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם אשר יכלול פירוט בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

דיווחים של החברה במגנ"א ייחשבו כמסירה לנאמן.

האישורים שיינתנו על-ידי החברה לנאמן, כאמור בסעיף 28 זה לעיל, ייחתמו באמצעות מורשי חתימה של החברה, שהינם נושאי משרה בה.

29. **<u>שכר הנאמן</u>**

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

29.1.1 בגין כל שנת נאמנות - החל ממועד ההנפקה של אגרות החוב ישולם לנאמן שכר טרחה בסך של 20,000 ש"ח.

29.1.2 בגין העבודה לשם הקמת הנאמנות ובכלל זה טיפול בהכנת שטר ישולם לנאמן שכר טרחה בסך של 5,000 ש"ח.

29.1.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 29 זה לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:

29.1.3.1 פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

29.1.3.2 פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;

29.1.3.3 פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;

29.1.3.4 עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

29.1.3.5 פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שתיטול החברה או שיינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.

29.1.4 השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות. בגין כל אסיפת בעלי מניות אשר הנאמן ייטול בה חלק, ישולם לו שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה.

29.1.5 לשכר טרחת הנאמן כמתואר לעיל, יצורף מע"מ כדין, צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע כמועד הצעה זו, אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכומים הנקובים לעיל.

29.1.6 השכר לנאמן ישולם בגין התקופה שעד פירעון אגרות החוב על-פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט.

29.1.7 מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור ובלבד שהותקנו תקנות מכוחו של סעיף 35ה לחוק ניירות ערך.

29.1.8 נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על-ידי החברה ישירות לנאמן.

29.1.9 במידה ופקעה כהונת הנאמן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל ממועד התחלת כהונתו של הנאמן החליף.

30. **<u>תחולת הדין וסמכות ייחודית</u>**

30.1 הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה.

30.2 בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לבין הנספחים והתוספות לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. החברה מבהירה כי נכון למועד חתימת השטר, אין סתירה כאמור.

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

31. **<u>סודיות</u>**

בהתאם לשטר הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, כי הוא (וכל מי מטעמו) ישמור בסודיות כל מידע שניתן או שיינתן לו על ידי החברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו

שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות (לרבות לצורך העברת מידע לאסיפה של מחזיקי אגרות חוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה) או לפי צו בית משפט. חובת הסודיות המפורטת לעיל תחול גם על כל יועץ או שלוח שימונה על ידי הנאמן.

32. **<u>אחריות הנאמן</u>**

32.1 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

32.2 פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35ח(ד2) או 35ח(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

33. **<u>הסכמים אחרים</u>**

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו.

34. **<u>כללי</u>**

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

35. **<u>מענים</u>**

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

36. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך את שטר נאמנות זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ

<u>תוספת ראשונה</u>

<u>תעודת אגרות חוב (סדרה א')</u>

<u>אגרות חוב רשומות על שם</u>
מספר: _____
ערך נקוב של אגרת זו: _____ ש"ח.
שיעור ריבית שנתי: _____

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: [_].

1. תעודה זו מעידה כי **שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ** ("**החברה**") תשלם ל[_] או למי שיהיה הבעל הרשום של אגרת חוב זו ("**מחזיק אגרת החוב**") במועדי הפירעון המפורטים בתנאים הרשומים מעבר לדף להלן, את תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א'), והכל בכפיפות לשטר הנאמנות, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "**שטר הנאמנות**"), ויתר התנאים המפורטים בתנאים הרשומים מעבר לדף.

2. אגרת החוב לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה ו/או מטבע כלשהו.

3. התשלום האחרון יעשה כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה ביום התשלום. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד תשלומו על-פי תנאי אגרות החוב.

4. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר הנאמנות. מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.

5. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

6. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ולתנאים מעבר לדף ובהתאם לשטר הנאמנות..

_____

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

1.1 באגרת חוב זו תהיה לביטויים שבסעיף 1.5 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

1.2 אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.

1.3 תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. יצוין כי נכון למועד חתימת השטר אין סתירה כאמור.

2. **מועד פירעון קרן אגרות החוב**

החברה תשלם למחזיק אגרת החוב את סכום הקרן כפי שיקבע בהודעה המשלימה (להלן: "**הקרן המקורית**") ב- 6 תשלומים, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום __ (בשיעור _% מהקרן), התשלום השני ישולם ביום __ (בשיעור 10% מהקרן), התשלום השלישי ישולם ביום __(בשיעור % מהקרן), התשלום הרביעי ישולם ביום __ בשיעור % מהקרן), התשלום החמישי ישולם ביום __ (בשיעור של %) והתשלום האחרון ישולם ביום __ (בשיעור % מהקרן).

קרן אגרות החוב אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו או מטבע כלשהו, תישא ריבית בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב.

והכל בכפיפות לשטר הנאמנות ויתר התנאים המפורטים בתנאים שמעבר לדף.

3. **הריבית**

היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרת החוב (כפי שזו תהא מעת לעת) תישא ריבית בשיעור שנתי שיקבע במכרז. הריבית לא תהיה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו.

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל), למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. תשלום הריבית הראשון על אגרות החוב ישולם ביום 31.12.2026 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית, קרי 29.12.2026, מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (להלן בסעיף זה: "**תקופת הריבית הראשונה**"). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום __, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב.

3.1 הקרן של אגרות החוב, תישא ריבית שאינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו, בשיעור קבוע שייקבע במכרז.

3.2 שיעור הריבית שייקבע במכרז יהיה שיעור שנתי. הריבית החצי שנתית תחושב כשיעור הריבית השנתית מחולק לשתיים. החברה תפרט בדיווח המיידי בדבר תוצאות ההנפקה, את שיעור הריבית השנתית את שיעור הריבית החצי שנתית ואת שיעור הריבית הראשונה.

3.3 תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב תתחיל ביום המסחר הראשון לאחר יום המכרז אשר יפורט בדוח ההצעה הראשונה ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב, תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה והאחרונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

3.4 התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.

4. **תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב**

4.1 התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום 24 ביוני וביום 25 בדצמבר של כל אחת מהשנים __ (כולל) (להלן: "**היום הקובע**"), וזאת למעט ביחס לתשלום האחרון ביום __ (ראה להלן)..

התשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום__ למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם במועד זה וייעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

4.2 בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

4.3 החברה תשלם ריבית פיגורים בגין איחור העולה על שבעה (7) ימים בתשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, בגובה שיעור הריבית אותה תשאנה אגרות החוב, כפי שתהא מעת לעת, בתוספת שיעור שנתי של 3.5%. במקרה שתשולם ריבית פיגורים, תפרסם החברה דיווח מיידי שני ימי מסחר לפחות לפני תשלום כאמור בו תודיע על שיעורה ומועד תשלומה של ריבית הפיגורים.

4.4 התשלום לזכאים רשומים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, תחולנה הוראות סעיף 5 להלן.

4.5 מחזיק רשום באגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

4.6 לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

4.7 מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

5. <u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

6. <u>פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן</u>

6.1 אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ואף לגבי חלקו ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב בידי מחזיק רשום תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל להעברת אגרות חוב, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

6.2 בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

6.3 אם יחול כל תשלום חובה שהוא, לרבות תשלומי מסים והיטלים אחרים, על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה.

6.4 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודת אגרות החוב, תפוצל תחילה אגרת החוב על-פי ההוראות להלן, התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה וכן בכפוף לכך שתוצע למחזיק אגרות החוב תעודה אחת או מספר תעודות אגרות חוב, לפי בקשתו (עד לכמות סבירה כפי שייקבע על-ידי החברה).

6.5 כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

6.6 לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.

7. <u>פדיון מוקדם</u>

לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ביוזמת החברה ופדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב ראה סעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.**, 6.1 ו- 6.2 לשטר הנאמנות (בהתאמה).

8. **<u>ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב</u>**

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 23 לשטר הנאמנות.

9. **<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב</u>**

אסיפות מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

10. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על-ידי מחזיק כלשהו של אגרת חוב זו תהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על-ידי החברה בגין אגרת חוב זו.

11. **<u>החלפת תעודות אגרות חוב</u>**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה (כפוף לתנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב. במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מסים והיטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).

12. **<u>פירעון מיידי</u>**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

13. **<u>הודעות</u>**

לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ

<u>תוספת שניה</u>

<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')</u>

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.

2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת מחזיק באגרות החוב שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור.

3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 15 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

4. מועד אסיפה אשר החליט הנאמן לזמנה בהתאם לשיקול דעתו יהיה לא פחות משבעה ימים ולא יותר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 15 להלן.

5. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("**אסיפת התייעצות**").

6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה.

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

8. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

9. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק באגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

10. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק באגרות חוב, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק באגרות חוב שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

11. הנאמן רשאי לקבוע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

<u>הודעה על כינוס אסיפה; סדר יום</u>

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

13. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב. לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות ויחולו לגביה הוראות חוק ניירות ערך למעט הוראות כמפורט בסעיף 35יב26(ב) לחוק ניירות ערך.

14. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקי אגרות החוב ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיף 2 לתוספת זו וכן נושא שנתבקש על-ידי מחזיק כמפורט בסעיף 15 לתוספת זו להלן. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד. על אף האמור, ככל שיותקנו תקנות מכוח סעיף 35יב8 לחוק ניירות ערך תוכל האסיפה לקבל החלטות השונות מנוסח ההחלטות שהיו על סדר היום, וזאת בהתאם להוראות הדין.

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

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה</u>

16. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים. מחזיק באגרות חוב המעוניין להצביע באסיפת מחזיקים זכאי לקבל, בלא תנאי, מאת חבר בורסה שבאמצעותו מוחזקות אגרות החוב, אישור המוכיח את בעלותו באגרות החוב. המחזיק באגרות החוב ימציא לנאמן, עד מועד כפי שייקבע על-ידי מזמן האסיפה בזימון האסיפה, את אישור הבעלות כאמור מאת חבר הבורסה באמצעותו מוחזקות אגרות החוב, לגבי כמות אגרות החוב המוחזקות על-ידי המחזיק כאמור נכון למועד שיפורט באותו אישור, וכן ייפוי כוח אם אישור הבעלות אינו רשום על שם המשתתף באסיפה.

17. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו. כתב הצבעה יישלח על-ידי הנאמן לכל מחזיקי אגרות החוב. מחזיק באגרות חוב רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן.

18. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.

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

20. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות.

21. אסיפת בעלי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

21.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתנאה ולהוראות שטר זה, יהוו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה; ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה שני (2) מחזיקים כאמור מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על-ידיהם.

21.2 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהוו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרה אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.

21.3 על קבלת החלטה להעמדה לפירעון מיידי יחולו הוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות.

22. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה שטר הנאמנות), לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

23. כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 21 לעיל. כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראות סעיף 25 לתוספת זו, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 25 או 24 לתוספת זו. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפה נדחית אשר לא נכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד אשר ייקבע לכך בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

24. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

25. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

26. על אף האמור בסעיף 24 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

27. ניתן לדון ולקבל החלטות באסיפה נדחית בעניינים שלא היו על סדר יומה של האסיפה המקורית, ובלבד שהודעה על הוספת הנושא לסדר יומה של האסיפה הנדחית נמסרה לפחות 24 שעות טרם כינוסה של האסיפה

הנדחית.

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

29. נדחתה אסיפת מחזיקים, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 11 ו-12 לעיל.

30. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>החלטות</u>

31. בכפוף להוראות הדין, כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

32. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה.

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

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

בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.

34. הרוב הדרוש להחלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש להחלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות מ-67% ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. לעניין קולות הנמנעים לא תתקיים אבחנה בין מי שהינם בעלי 'ענין מנוגד' (כהגדרתו בסעיף 33 לעיל) לבין מי שאינם.

35. כל נושא שלא נקבע לגביו בשטר הנאמנות או בחוק כי יתקבל ברוב שאינו רגיל או במניין חוקי מיוחד יתקבל כהחלטה רגילה.

36. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

36.1 כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

36.2 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב.

36.3 כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

37. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל, הכל לפי העניין.

38. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.

39. מחזיק באגרות החוב יימנע מניצול לרעה של כוחו בהצבעתו באסיפת מחזיקים.

40. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר

במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

41. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב שביקש זאת ולעיון החברה [על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה]. הנאמן יהיה רשאי לעכב העברת פרוטוקול או חלק ממנו אם סבר שהעברתו עלולה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

42. הכרזת יושב הראש בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים ישמשו ראיה לכאורה בדבר קבלתה או דחייתה כאמור.

<u>תוספת שלישית לשטר הנאמנות</u>

<u>נציגות דחופה</u>

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ

1. **<u>מינוי; תקופת כהונה</u>**

1.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות**").

1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר, בהתאם למידע שיימסר לו על ידי החברה, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "**חברי הנציגות**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן.

<u>ואלו התנאים</u>:

1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 ו-1.2.2 לתוספת זו, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לתוספת זו.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 לתוספת זו.

2. **<u>סמכות</u>**

2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה בתניות הפיננסיות ואמות המידה שנקבעו בשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) יום ממועד ההפרה שלהן בהתאם להוראות שטר הנאמנות או לתקופה שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הבא על-ידי החברה, המוקדם מביניהם, ויראו במועד הנדחה כאמור כ-"מועד ההפרה". יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לתוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לתוספת זו, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לצורך קבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות.

2.3. יובהר, כי אין באמור בסעיף 2 זה כדי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב לדרוש כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות הדין, לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, כפוף להוראות שטר נאמנות זה.

3. **<u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות</u>**

3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על-פי דין.

3.2. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-ידם וגיבוש החלטת הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים

שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

3.3. החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם וכפוף להוראות שטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

4. **<u>אחריות</u>**

4.1. החברה תפרסם דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות הדחופה לתת ארכה לחברה ובין אם לא.

4.2. הנציגות תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על-פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על-פי שטר נאמנות זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על-פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

4.3. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 21 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים, כאילו היו הנאמן.

5. **<u>הגדרות</u>**

בתוספת זו "**צד קשור**", משמעו: (א) תאגיד בשליטת החברה; (ב) בעל השליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

פרק 3 - הון המניות של החברה

3.1 הון המניות של החברה

למועד התשקיף הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-100,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ., כל אחת, ("**מניות רגילות**") והון המניות המונפק והנפרע של החברה ערב ההצעה על פי תשקיף זה עומד על 96,000 מניות רגילות.

3.2 שינויים בהון הרשום והמונפק של החברה

3.2.1 הון המניות הרשום

בשלוש השנים אשר קדמו למועד התשקיף ועד למועד התשקיף, לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה, למעט כמפורט להלן:

במועד סמוך למועד ההנפקה, החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה על ביצוע הגדלת הונה הרשום של החברה ב-99,974,804 מניות רגילות, באופן בו טרם השינוי, עמד ההון הרשום על 25,196 מניות רגילות ולאחר השינוי, ונכון למועד התשקיף, עומד ההון הרשום על 100,000,000 מניות רגילות.

3.2.2 הון המניות המונפק והנפרע

בשלוש השנים אשר קדמו למועד התשקיף ועד למועד התשקיף, לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	כמות המניות שהוקצו	מהות השינוי	תמורה שהתקבלה בעד המניות	סה"כ ההון המונפק והנפרע לאחר השינוי
יתרת פתיחה				96 מניות רגילות
_____ 2026	95,904 מניות רגילות	חלוקת מניות הטבה באופן שהונפקו 999 מניות הטבה בגין כל מניה רגילה אחת של החברה.	ללא תמורה	96,000 מניות רגילות

עובר להגדלת ההון הרשום המתואר בסעיף 3.2.1 לעיל , עמד ההון המונפק והנפרע על 96 מניות רגילות ולאחר השינוי, עומד ההון המונפק והנפרע על 96,000 מניות רגילות.

3.3 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה

למיטב ידיעת החברה, בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירים המחזיקים בניירות הערך של החברה סמוך לפני מועד התשקיף, הינם כמפורט להלן:

המחזיק	מניות רגילות		החזקה בדילול מלא
	כמות	שיעור החזקה בסוג נייר הערך[1]	
רועי שטרן	48,000	50%	50%
חיים וסרנו	48,000	50%	50%
סה"כ	**96,000**	**100%**	**100%**

3.4 **<u>השליטה בחברה</u>**

נכון למועד התשקיף, רואה החברה בה"ה רועי שטרן וחיים וסרנו כבעלי השליטה בחברה.

3.5 **<u>חסימת ניירות ערך</u>**[2]

להלן תמצית הוראות הנחיות הבורסה לעניין חסימת ניירות ערך, ביחס למניות המוחזקות על-ידי בעלי מניות בחברה למועד התשקיף:[3]

בסעיף 3.5 זה תהיה למונחים הבאים המשמעות שלהלן:

"**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:

(1) מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל עניין, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.

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

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

למעט:

(1) מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף.

(2) מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שניים- עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.

[1] שיעורי ההחזקה המוצגים בטיוטה זו הינם נכון למועד התשקיף.

[2] למועד זה אין החברה מנפיקה מניות לציבור, ככל שיוחלט על הנפקת מניות תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף זה.

[3] להוראות המלאות (והמחייבות) בעניין זה, ראה פרק ד' בהנחיות על-פי החלק השני לתקנון הבורסה.

"**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.

פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה[1]

להלן יובא תיאור תמציתי של הוראות מסוימות מתקנון החברה בנוגע לזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה. הנוסח המובא בפרק זה הינו תמציתי ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה המצורף לתשקיף זה.

4.1. הזכויות הנלוות למניות החברה

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

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

4.2. חלוקת דיבידנד ומניות הטבה[2]

4.2.1. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד תתקבל בדירקטוריון החברה. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד או למטרה אחרת כלשהי, כפי שייקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון יעברו לשנה הקרובה רווחי החברה אשר הדירקטוריון החליט שלא לחלקם כדיבידנד.

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

4.2.3. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

4.2.4. (א) בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף

---

[1] עובר להשלמת הנפקת ניירות הערך לפי תשקיף זה אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את אימוצו של תקנון התאגדות חדש, המותאם לחברה ציבורית. התקנון החדש ייכנס לתוקפו באופן אוטומטי עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ולפני רישום ניירות ערך החברה למסחר בבורסה עם היוודע תוצאות המכרז לציבור לפיו התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כאמור בפרק 2 לתשקיף. לאחר רישום ניירות ערך החברה למסחר בבורסה, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (www.magna.isa.gov.il) ההוראות המפורטות בפרק זה מובאות מתוך תקנון ההתאגדות החדש כאמור. למועד זה אין החברה מנפיקה מניות. ככל שתחליט החברה על הנפקה כאמור ובכפוף להוראות סעיף 346ב לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצא של חברה תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות בהון המוצא של החברה וכל המניות שתונפקנה, תרשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

[2] חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת.

302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שיקבע על-ידי הדירקטוריון ואשר לא יפחת מערכן הנקוב של מניות ההטבה; (ב) מניות הטבה שתוקצינה על-פי סעיף זה תיחשבנה כנפרעות במלואן.

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

4.2.6. לשם ביצוע החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה רשאי הדירקטוריון, בכפוף להוראות כל דין, לעשות כל סידור או הסדר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה, או החלוקה לפי הענין.

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

4.2.8. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להם וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך, הן לגבי בעלי המניות הרשומים והן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים.

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

4.3. **<u>זכויות בפירוק</u>**

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

4.4. **<u>ניירות ערך בני פדיון</u>**

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

4.5. **<u>הזכות למינוי דירקטורים</u>**

להוראות תקנון החברה בעניין מינוי דירקטורים ראו סעיף 7.4 בפרק 7 לתשקיף.

4.6. **<u>אסיפת בעלי מניות וזכות ההשתתפות וההצבעה</u>**

4.6.1. החלטות החברה בעניינים הבאים תתקבלנה באסיפה הכללית:

4.6.1.1. שינויים בתקנון החברה;

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

4.6.1.3. מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו;

4.6.1.4. מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם, בכפוף להוראות חוק החברות לעניין דירקטורים חיצוניים;

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

4.6.1.6. הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו בהתאם להוראות סעיפים 286 ו- 287 לחוק החברות וכן שינויים בהון כמפורט בהוראות התקנון;

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

4.6.1.8. כל החלטה שיש לקבלה על פי התקנון ו/או על פי החוק בהחלטה של האסיפה הכללית. בכפוף להוראת סעיף 50 לחוק החברות, האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר, ואם נטלה האסיפה הכללית סמכויות של דירקטוריון החברה, יהיו בעלי המניות אחראים וחבים באחריות ובחובות הדירקטורים, כאמור בסעיף 50(ב) לחוק החברות.

4.6.2. החברה תקיים אסיפה כללית שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה.

4.6.3. סדר היום באסיפה הכללית השנתית יכלול נושאים, כדלקמן: דיון בדוחות הכספיים של החברה ובדו"ח הדירקטוריון של מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית; מינוי דירקטורים; מינוי רואה חשבון מבקר; דיווח של הדירקטוריון על שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת וכן עבור שירותים נוספים, אם יהיו כאלה; נוסף על האמור לעיל, ניתן לכלול בסדר היום של האסיפה השנתית כל נושא אחר שנקבע על סדר היום, כאמור בסעיף 4.6.8 להלן;

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

4.6.5. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן לדרישת כל אחד מאלה: שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים; בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

4.6.6. נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים

ואחד ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שייקבע בהתאם להוראות חוק החברות.

4.6.7. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שנדרשה כאמור, 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.

4.6.8. <u>סדר היום באסיפה הכללית</u>:

4.6.8.1. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 4.6.8.2 להלן.

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

4.6.8.3. בקשה כאמור בסעיף 4.6.8.2 לעיל, תוגש לחברה בכתב בהתאם למועדים הקבועים בחוק החברות.

4.6.9. <u>הודעה על אסיפה כללית</u>:

4.6.9.1. הודעה על אסיפה כללית, תפורסם ככל הנדרש בהתאם להוראות הדין, ופרסום הודעה כאמור יבוא במקום מסירת הודעה לבעלי המניות הרשומים במרשם בעלי המניות. הודעה על אסיפה כללית כאמור, לא תימסר באופן אחר הן לבעלי המניות הרשומים של החברה והן לבעלי המניות שאינם רשומים.

4.6.9.2. הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע נושאים נוספים על אלה המפורטים בסעיף 87 לחוק החברות, אשר ניתן יהיה להצביע לגביהם באמצעות כתבי הצבעה, וזאת בין בדרך קבע, ובין לעניין אסיפה או אסיפות מסוימות, הכל בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון.

4.6.9.3. בהודעה על אסיפה כללית יפורטו הפרטים הדרושים בהתאם להוראות הדין.

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

4.6.11. <u>מניין חוקי</u>:

4.6.11.1. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית, אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית

השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון החברה.

4.6.11.2. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות ובכפוף להוראות חוק החברות, חוק ניירות ערך והתקנות מכח החוקים הנ"ל, או למועד מאוחר יותר, אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שייקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

4.6.11.3. מנין חוקי באסיפה נדחית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. לא נכח מנין חוקי באסיפה הנדחית בתום מחצית השעה מהמועד הקבוע לתחילת האסיפה הנדחית, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישות בעלי המניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לכינוס אסיפה כאמור בסעיף 4.6.7 לעיל.

4.6.12. <u>הצבעה וקבלת החלטות באסיפות הכלליות</u>

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

4.6.12.2. החלטה באסיפה כללית תתקבל בהצבעה במנין קולות המצביעים.

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

4.6.12.4. בכפוף להוראות חוק החברות בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית תתקבלנה ברוב רגיל.

4.7. **<u>העברת מניות</u>**

4.7.1. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם ויימסר למשרד הרשום או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו.

4.7.2. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם במרשם בעלי מניות, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב ההעברה, כאמור לעיל, והמעביר ימשיך להיחשב כבעל המניות המועברות, עד לרישום הנעבר כבעל המניות

המועברות, במרשם בעלי המניות.

4.7.3. כתב העברת מניה יערך בכתב, בצורה המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון. ככל שהמעביר או מקבל ההעברה הינו תאגיד, יינתן אישור עורך דין או רואה חשבון או אדם אחר, שזהותו מקובלת על הדירקטוריון, בדבר סמכות החותמים בשם התאגיד לבצע או לקבל את ההעברה, לפי העניין.

4.7.4. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך הזמן שייקבע על ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה, בסך הכל, על שלושים יום בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תרשם העברת מניות במרשם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע מועד לעניין הזכאות להצביע באסיפה כללית, או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאה של זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת, הכל בכפוף לחוק החברות.

4.7.5. בכפוף להוראות תקנון החברה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, המניות תהיינה ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

4.7.6. כל כתב העברה יוגש למשרד או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאו כאלה, וכל ההוכחות האחרות שידרוש הדירקטוריון בדבר זכות הקניין של המעביר או זכותו להעביר את המניות. כתבי העברה שירשמו, יישארו בידי החברה.

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

4.7.8. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון החברה, אם הוכח לחברה, להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות הרשומות במרשם על שם בעל מניות רשום, תכיר החברה בנסב ובו בלבד, כבעל הזכות במניות האמורות.

4.7.9. על אף האמור לעיל, במקרה של פטירה של אחד או אחדים מהבעלים הרשומים במשותף של מניות הרשומות על שמם במרשם, תכיר החברה בבעלים הרשומים הנותרים בחיים, והם בלבד, כבעלי זכות קניין באותן מניות.

4.7.10. בכפוף להוראות התקנון, החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות אם נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם או אם הוכח לחברה, להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות, והחברה לא תכיר בזכות כלשהי של אדם במניות, בטרם הוכחה זכותו, כאמור לעיל.

4.7.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לסרב לביצוע הרישום או לעכבו, כפי שהיה רשאי לעשות, אילו העביר הבעלים הרשום, בעצמו, את המניה, לפני הסבת הזכות.

4.7.12. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות התקנון, אדם שנעשה זכאי למניה כאמור בסעיף 4.7.8 לעיל, יהיה זכאי לבצע העברה של המניות, כשם שהיה רשאי לעשות הבעלים הרשום, בעצמו, לפני הסבת הזכות.

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

4.8. **<u>שינויים בהון</u>**

4.8.1. החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, ו/או ליצור סוגי מניות נוספים בהון החברה, בכפוף לס' 246 לחוק ניירות ערך והכל כפי שתקבע.

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

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

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

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

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

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

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

4.8.4.2. להקצות לכל בעל מניה שלא תזכה את בעליה במניה שלמה, מניות מסוג המניות שהיה קיים בהון החברה לפני האיחוד ו/או החלוקה, במספר כזה, אשר איחודן עם השבר ייצור מניה אחת שלמה והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד או החלוקה, לפי העניין.

4.8.4.3. לקבוע את הדרך שבה יפרעו הסכומים שיש לשלמם בעד המניות שהוקצו כאמור בסעיף 4.8.4.2 לעיל, לרבות בדרך שבה ניתן לפרוע את הסכומים על חשבון מניות הטבה.

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

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

4.8.5. החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל, לבטל הון

מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

4.9. **<u>הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות</u>**

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה לפי סעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ככל ונקבעו הסדרים כאמור. מובהר כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסחו המלא של תקנון החברה.

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

4.9.1. <u>שינוי בתקנון (סעיף 20 לחוק החברות)</u>

שינוי הוראות תקנון החברה יעשה בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.

4.9.2. <u>הגבלת אפשרות שינוי התקנון (סעיף 22 לחוק החברות)</u>

תקנון החברה לא כולל הוראה שמגבילה את סמכותה של החברה לשנות הוראות מהוראותיו.

4.9.3. <u>העברת סמכויות בין האורגנים לפי התקנון (סעיף 50 לחוק החברות)</u>

4.9.3.1. בכפוף להוראת הדין, האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר, ואם נטלה האסיפה הכללית סמכויות של דירקטוריון החברה, יהיו בעלי המניות אחראים וחבים באחריות ובחובות הדירקטורים, כאמור בסעיף 50(ב) לחוק החברות.

4.9.3.2. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

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

4.9.4. <u>מינוי דירקטורים (סעיפים 59 ו- 222 לחוק החברות)</u>

ראו סעיף 7.4.2 בפרק 7 לתשקיף.

4.9.5. <u>אי קיום אסיפה שנתית (סעיף 61(א) לחוק החברות)</u>

תקנון החברה אינו כולל הוראה לפיה החברה אינה חייבת לקיים אסיפה שנתית בהתאם להוראות חוק החברות.

4.9.6. <u>חופש ההתנאה (סעיף 81 לחוק החברות)</u>

ראו סעיף 4.6.11 לעיל בדבר המניין החוקי הנדרש לקיומה של אסיפת בעלי מניות.

4.9.7. <u>רוב באסיפה הכללית (סעיף 85 לחוק החברות)</u>

ראו סעיף 4.6.12 לעיל.

4.9.8. <u>הצבעה בדירקטוריון וקבלת החלטות בדירקטוריון (סעיפים 105 ו-107 לחוק החברות)</u>

בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול מכריע במקרה של שוויון בהצבעה.

4.9.9. <u>הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)</u>

בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לפטור, מראש ובדיעבד, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה וכן בשל אירוע, עילה, חבות, הוצאה או נזק אחרים, אשר מתן פטור בגינם יהיה אפשרי על פי הוראות חוק החברות, בעת הרלוונטית לאישור הפטור, למעט במקרה של הפרת חובת הזהירות כלפיה עקב חלוקה.

4.9.10. <u>מגבלות על חלוקת דיבידנד והחלטה על חלוקת דיבידנד (סעיפים 301 ו-307 לחוק החברות)</u>

ראו סעיף 4.2 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד החלות על החברה ראו סעיף 6.6 לפרק 6 לתשקיף זה.

4.9.11. <u>התנאה לעניין מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות)</u>

תקנון החברה אינו כולל התחייבות להימנע מביצוע מיזוג או התנאה ביחס לביצוע מיזוג.

פרק 5 – תמורת ההנפקה וייעודה

5.1. תמורת ההנפקה

התמורה הכוללת (ברוטו) הצפויה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לציבור על פי תשקיף זה, בהנחה של מכירת מלוא הכמות המוצעת לציבור של אגרות החוב המונפקות במחיר ליחידה כמפורט בתשקיף זה 100,000 ש"ח ליחידה), צפויה להסתכם בכ-100 מיליון ש"ח. ההוצאות המשוערות של החברה הכרוכות בהצעה, הינן כדלקמן:

תמורת ההנפקה	ההוצאות המשוערות
התמורה הכוללת (ברוטו) הצפויה	כ-100 מיליון ש"ח
בניכוי עמלות הפצה, הצלחה וריכוז[1]	כ-400 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות (מוערך)	כ-600 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ-999 אלפי ש"ח

סך כל הוצאות ההנפקה מהוות כ-1% מהתמורה הצפויה ברוטו עבור ניירות הערך המוצעים.

5.2. ייעוד תמורת ההנפקה

בהצעה זו ישנה תמורה כספית לחברה.

התמורה אשר תתקבל בידי החברה בגין הנפקת אגרות החוב המוצעות על פי תשקיף זה, תשמש לחיזוק הונה העצמי של החברה, למימון פעילותה השוטפת של החברה והשקעותיה כפי שייקבע על ידי החברה מעת לעת ועל פי הנחיות דירקטוריון.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, בכוונת החברה לנצל את ההון הזמין להמשך מימוש האסטרטגיה העסקית שלה ובכלל זה: מימון פרויקטים מורכבים בתחום התשתיות והבטחת הנזילות הנדרשת להעמדת ערבויות למכרזים ממשלתיים ופרויקטים רחבי היקף תוך ניצול סיווגיה ויכולותיה של רולידר המאפשרת לקבוצה חדירה לענפים מורכבים וחדשים, עם שולי רווחיות גבוהים ובהיקפי פרויקטים גדולים; התקשרויות בהסכמי התחדשות עירונית; השתתפות במכרזי מחיר למשתכן; רכישת נכסים מניבים וקרקעות המיועדים להשבחה וייזום פרויקטים למסחר ומגורים; הרחבת הפעילות העסקית באמצעות מיזוגים ורכישות של חברות קבלניות וחברות הנדסה והשקעה בטכנולוגיות בניה (PropTech) ובציוד הנדסי מתקדם לייעול העבודה ובחברות הפועלות בשרשרת האספקה של תחום הביצוע.

[1] הסכום אינו כולל מע"מ.

להלן מפורטות תוכניותיה השונות של החברה והערכות החברה בקשר עם ההון הדרוש להם:

5.2.1. **הגדלת הפעילות המכרזית** – בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה, ועם העלאת הסיווגים שהביאה רכישת רולידר, בכוונת החברה להשתתף במכרזי "מגה-פרויקטים" משולבים, הכוללים הקמת מחלפים, עבודות גישור מורכבות ומערכות תשתית תת-קרקעיות. שדרוג יכולותיה של החברה להשתתף במכרזים מעין אלה ומעבר ל"ביצוע עצמי" חוסך לחברה חלוקה של המרווח הקבלני עם צדדים שלישיים שבעבר נדרשה החברה לסיווגיהם לצורך השתתפות משותפת במכרז. שינוי זה מצריך השקעות הוניות גדולות (בגין ערבויות והון חוזר הדרוש לפרויקטים בסדר גודל זה) והשקעה בציוד הנדסי מתקדם וחומרי בניה וטכנולוגיות בניה. החברה מעריכה כי סך של כ-25 מיליוני ש"ח יופנו לצורך מימוש מטרות אלה; מתוך סך זה מעריכה החברה כי תקצה לפרויקטים שלאחרונה התקשרה בהם, בהיקף כולל של כ-140 מיליון, סך של כ-15 מיליון ש"ח הנדרש להון החוזר לפרויקטים אלה. החברה צופה כי צבר הפרויקטים יגדל בהיקף דומה בחציון השני של שנת 2026 וידרוש היקף השקעה דומה.

5.2.2. **תחום הייזום** – שילוב יכולת הביצוע העצמי של הקבוצה עם יכולות הייזום מקנות לחברה יתרון תחרותי מובהק בפרויקטי נדל"ן בהם מרכיב הביצוע הוא אקוטי הן בהיבטי קיצור לוחות הזמנים והן בהיבטים של ניהול הסיכונים הפרויקטאלים. לפיכך, בכוונת החברה להרחיב את פעילות הייזום שלה באיתור והשבחה של קרקעות (שינוי ייעוד ועסקאות קומבינציה); העמקת הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית תוך איתור, רכישה, ייזום וביצוע של פרויקטי התחדשות עירונית; וכן השתתפות במכרזי דיור ממשלתי ("מחיר למשתכן" ו-"מחיר מטרה") בהיקף של 200-100 יח"ד. החברה פועלת כבר בימים אלה ובוחנת הזדמנויות שונות בתחום הייזום. להערכת החברה לצורך מימוש יעדים אלה זה תצטרך החברה להשקיע סך של כ-50 מיליוני ש"ח אשר ישמשו בעיקרם כהון העצמי הדרוש לפרויקטי הייזום וחלק לא מהותי לצרכי תכנון והשבחה; לצד האמור ומתוך הסך החברה מעריכה כי תידרש להשקעה של כ-10 מיליון ש"ח בפרויקט לבון.

5.2.3. **מיזוגים ורכישות** של חברות קבלניות ו/או חברות הנדסה בעלות פוטנציאל במטרה לתמוך בהגדלת נפח הפעילות בתחום הבניה והתשתיות. להערכת החברה, לצורך מימוש יעד זה תצטרך החברה להשקיע סך של כ- 25 מיליוני ש"ח. בעניין זה יצוין כי במועד שלאחר תאריך המאזן הגישה החברה הצעה, במסגרת הליך חדלות פירעון, לרכישת פעילות קבוצת חברות הפועלת באספקת חומרי גלם לענף הבנייה בסך כולל של 10 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי תיזקק לסך של כ-15 מיליון ש"ח לצורך רכישת מלאים והנעת הפעילות העסקית של הקבוצה. לפרטים נוספים ר' פרק 9 לתשקיף זה.

לתוכניות החברה והאסטרטגיה עסקית שלה בשנה הקרובה ראו סעיפים 6.29 ו- 6.48 בפרק 6 לתשקיף.

יודגש כי הערכות החברה בדבר המפורט בסעיפים הנ"ל, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע שבידי החברה במועד תשקיף זה ועל הערכותיה של החברה ותוכניותיה של החברה. הערכות אלו של החברה עשויות שלא להתגשם בשל אירועים שונים אשר אין לחברה שליטה עליהם.

בנוגע לתשקיף המדף, במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי תשקיף מדף זה ועל-פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה, על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. היה ויקבע ייעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על-פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

5.3. <u>סכום מינימלי</u>

לא נקבע סכום מינימלי שיש להשיגו בהנפקה על פי תשקיף זה, אף שיתכן שההודעה המשלימה שתפורסם תנקוב בסכום כאמור.

5.4. <u>חיתום</u>

ההצעה על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום. לפרטים אודות המפיץ עימוד התקשרה החברה ראו בסעיפים 2.5 ו- 2.13 בפרק 2 לתשקיף.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

<u>פרק א': כללי</u>

6.1. **<u>מבוא</u>**

תיאור פעילות החברה ונתוניה בתשקיף זה נעשה על בסיס מאוחד, אלא אם כן נאמר אחרת במפורש.

<u>הגדרות</u>

לשמות המפורטים להלן תהיה בדוח זה המשמעות המופיעה לצידם:

"**החברה**"	שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ);
"**שטרן נכסים**"	שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ (לשעבר א.מ שטרן נכסים בע"מ);
"**רולידר**"	רולידר בע"מ, לרבות פעילות דן רולידר בע"מ;
"**הקבוצה**"	החברה וחברות בנות שלה;
"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**חוק החברות**"	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**חוק התכנון והבניה**"	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
"**חוק רישום קבלנים**"	חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969;
"**חוק מיסוי מקרקעין**"	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963;
"**חוק המכר**"	חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;

החברה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**"). משכך, תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורטו להלן, הינם לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2023, וסיומה סמוך למועד הגשת תשקיף זה.

פרק ב': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.2. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.2.1. מייסדי הקבוצה ובעלי השליטה בה, מר חיים ורסנו ומר רועי שטרן, החלו את פעילותם המשותפת בשנת 2003 כשפעלו באמצעות שטרן רם-צח תשתיות בע"מ אשר עסקה בתחום עבודות העפר, מחזור פסולת, ותובלה ושינוע של חומרי מחצבה למיניהם. על רקע השינויים והמגמות שהתרחשו בשוק הנדל"ן הישראלי בשנות ה-2000, החלה הקבוצה לפעול בשנת 2008 בתחום הייזום עם הקמתה של חברת א.מ שטרן נכסים בע"מ אשר פעלה, ועודנה פועלת, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובכללו ייזום פרויקטים, קבוצות רכישה, רכישה ,השבחה וניהול של נכסים מניבים בישראל.

6.2.2. במקביל כחלק מרצון להיכנס לפרויקטים תשתיתיים ומערכות משנת 2005 החלה החברה לעבוד כקבלני משנה בפרויקטי תשתיות בהתבסס על תפיסה שמרנית המבקשת ללמוד את התחום "מלמטה למעלה". בשנת 2009 החברה הרחיבה את פעילותה בתחום קבלנות התשתיות עת השלימה החברה רכישתה של או-חק הנדסה (1995) בע"מ הפועלת בתחום הקמת תשתיות בישראל, בין היתר: מסילות רכבת, כבישים, עבודות פיתוח , חשמל ותאורה, מערכות ביוב וניקוז לשכונות מגורים ועוד.

6.2.3. ביום 31 באוגוסט 2025 השלימה הקבוצה רכישתה של חברת רולידר בע"מ, אחת החברות הגדולות, הוותיקות והמנוסות בתחום התשתיות בישראל, שבין הפרויקטים שביצעה נמנים כביש 6, נתב"ג 2000, מפעלי ים המלח ועוד. מעבר לניסיון והוותק_לרולידר סיווגים בלתי מוגבלים (ג-5) בענפי הגישור, בניה, תשתיות, מערכות ביוב וניקוז; סיווג ב-3 בהקמת מכוני שאיבה; ניסיון בעבודות ימיות, ומנהרות, עבודות ביטחוניות וציבוריות; סיווגים בטחונים; וקבלן מוכר לעבודות ממשלתיות וביטחוניות.

6.2.4. עובר להצעת מניותיה של החברה לציבור לפי תשקיף זה השלימה החברה שינוי מבני במסגרתו אוחדו זרועות הביצוע וההנדסה של הקבוצה תחת ישות אחת, שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר 'או-חק. הנדסה'), תוך מיזוג פעילותה המקצועית וההיסטורית של חברת 'רולידר' לתוכה. במקביל, רוכזו כלל נכסי הנדל"ן ופעילות היזום של הקבוצה תחת חברה אחות, שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'), ותוך כך, במסגרת השינוי המבני, הועברו מניות חברת שטרן נכסים מהחזקה ישירה של בעלי השליטה להחזקה באמצעות החברה. עם השלמת השינוי המבני יצרה החברה מבנה קבוצתי סינרגטי הפועל תחת זהות מותג אחידה ובחזיתה השם 'קבוצת שטרן-ורסנו'. עם הנפקת אגרות החוב לציבור ורישומן למסחר בבורסה על פי תשקיף זה, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

6.2.5. החברה והחברות המוחזקות על ידה, במישרין ובעקיפין, עוסקות בביצוע פרויקטים הנדסיים, באמצעות החברה עצמה ובאמצעות רולידר, ובייזום והשבחת נדל"ן להשקעה ולמכירה הכולל החזקה במספר נכסים מניבים ובהליך השבחה הכוללים משרדים, מסחרי, תעשיה ודירות להשכרה בהיקף של אלפי מטר מרובע.

6.2.6. במסגרת תחום פעילות הקמת התשתיות לחברות וותק ומוניטין רב של כ-60 שנה. החברה משלבת בעבודתה שיטות בניה מתקדמות בטכנולוגיות חדישות לצד צוות עובדים ותיק ומקצועי. הפרויקטים נעשים בשימוש ציוד הנדסי ומגוון בבעלות החברה וספקים לצד צוותים הנדסיים בעלי מיומנות, וותק, מקצועיות וניסיון רב. עבודות הביצוע של החברה כוללות מגוון רחב של מבנים ועבודות אזרחיות בעלי אופי וטכניקות ביצוע שונות, החברה היא אחת החברות הגדולות ובעלת המומחיות בעבודות עירוניות במנעד רחב של היקפי פרויקטים - החל ממיליונים בודדים ועד עבודות למעלה מ-100 מיליון ש"ח. בתחום המוניציפלי, זה התחום בעל התוכניות וצבר העבודה המשמעותי ביותר לעשורים הבאים הנאמד במאות מיליארדי שקלים, הכולל בין היתר: הקמת נתיבים מהירים, רכבת

קלה, פרויקט המטרו הקמת קווי מסילות רכבת, הרחבת רציפי רכבת ושדרוג תחנות, עבודות ביטחוניות, שדרוג רחובות ומערכות, סלילת כבישים, תשתיות לרכבת קלה, מחלפים, תשתיות לשכונות מגורים, מערכות ניקוז וביוב, פארקים, אגמים, גשרים, בניה ציבורית, מערכות מתח נמוך, חשמל ותאורה, בטונים ועוד.

6.2.7. החברה הייתה מעורבת בניהול וביצוע של פרויקטים מורכבים וגדולים, כגון: מסילת רכבת שלישית בציר איילון; קו רכבת יוספטל בת ים; תחנת רכבת משה דיין ראשל"צ; שכונת יבנה הירוקה; טיילת חוף בת ים ראשל"צ; עבודות פיתוח ותשתית ביוב לשכונות מגורים גדולות; תחנת רכבת ההגנה, תשתיות רכבת קלה ומערכות לרח' בן יהודה ת"א, אלנבי, דרך נמיר, שד' ירושלים, מהיר לעיר שד' יוספטל לוד. הקמת אגם באר שבע (האגם הגדול בישראל), וגשרים רבים. בימים אלה מבצעת החברה שורה של פרויקטים, בין היתר: תשתיות ופיתוח לשכונת מגורים בעכו, תשתיות לשכונת "נוף ירקון" (מחנה סירקין) פ"ת; כלל התשתיות הציבוריות (שצ"פ, מערכות ביוב, פיתוח, גינון, משחקים ועוד); רח' קינג ג'ורג ת"א, מתחמי דיור 10, 12, 13, 14 רהט ועוד.

6.2.8. בתחום פעילות הנדלן המניב מחזיקה החברה ב-7 נכסים מניבים: 4 בתחום הדיור להשכרה (כשפרויקט אחד מהם נמכר לאחר תאריך המאזן) ו-3 בתחום המסחר והמשרדים. כמו כן, מחזיקה החברה בתחום פעילות זה ב-3 נכסי נדל"ן להשקעה בשלב הייזום (מקרקעין וזכויות).

6.3. <u>מבנה החזקות</u>

עובר לשינוי המבני המתואר להלן, החזיקו כ"א מבין ה"ה רועי שטרן וחיים ורסנו, 50% מהונן המונפק והנפרע של שטרן נכסים והחברה כשזו האחרונה מחזיקה ב-100% מהונה המונפק והנפרע של רולידר.

ביום 11 במרץ 2026 השלימה החברה שינוי מבני בהתאם לסעיף 104 לפקודה ותוך כך מוזגה כלל פעילותה של רולידר אל ולתוך החברה כך שהחל ממועד זה חדלה רולידר מלהתקיים כישות משפטית. בנוסף, וכחלק מתהליך שינוי המבנה, הועברו החזקותיהם הישירות של ה"ה מר שטרן ומר ורסנו אל החברה כך שהן תוחזקנה במישרין על ידי החברה. להלן מבנה ההחזקות לאחר השינוי המבני:



*לרבות פעילות רולידר המתמזגת

להלן תיאור חברות הבנות והמוחזקות המהותיות של החברה:

6.3.1. **שטרן ורסנו הנדסה בע"מ (קבוצת שטרן-ורסנו) -** שטרן ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ) התאגדה ביום 08.01.1995 בישראל והיא פועלת כחברת האם של הקבוצה וכקבלן רשום לביצוע עבודות הנדסה בנאיות בדגש על תשתיות, פיתוח ומערכות מורכבות. עיקר פעילות החברה מתרכזת בביצוע עבודות עפר, סלילה, תשתיות מים וביוב וכן עבודות קבלניות עבור גופים ציבוריים בפרט. ביום 11.03.2026 השלימה החברה מהלך של מיזוג תאגידי סטטוטורי במסגרתו קלטה לתוכה את חברת רולידר בע"מ אשר חוסלה ללא פירוק, כך שכיום שטרן ורסנו הנדסה היא החברה הקולטת המחזיקה בכלל הנכסים, הזכויות וההתחייבויות של החברה הנקלטת.

6.3.2. **רולידר בע"מ** - רולידר התאגדה ביום 10.9.2002 ומניותיה נרכשו על ידי החברה ביום 24.7.2025 לרבות כל הזכויות, הנכסים, הציוד, כ"א, המוניטין והסיווגים של חב' דן רולידר בע"מ שנוסדה 17.4.1972. רולידר פועלת בתחום פעילות התשתיות ונרכשה לצורך השלמת הגדלת יכולות החברה בענפי התשתיות. עם השלמת הרכישה מחזיקה הקבוצה בשורה של הסמכות ורישיונות המגדילים את טווח ואופי העבודות שניתנות לביצוע על ידי הקבוצה. לפירוט אודות הסמכות ורישיונות הקבוצה ראו סעיף 6.20.1 להלן.

6.3.3. **החברה לביצוע תשתיות תת קרקעיות בע"מ ("תשתיות תת קרקעיות")** – תשתיות תת קרקעיות התאגדה ביום 27.01.2026 בישראל. החברה הוקמה יחד עם מר שלו שלום אדרי לצורך פעילות בתחום ביצוע פרויקטים הנדסיים מורכבים וכן ביצוע עבודות תשתית הדורשות התמחות תת קרקעית לרבות דחיקת צינורות וקידוחים אופקיים 49% מהון המניות המונפק של החברה מוחזקות בידי מר שלו שלום אדרי. למועד התשקיף לא קיימת פעילות עסקית בתשתיות תת קרקעיות.

6.3.4. **שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ** - (לשעבר א.מ שטרן נכסים בע"מ) התאגדה ביום 28.6.2009 לצורך ייזום, השבחה, ניהול והחזקה בנכסי נדל"ן מניב בישראל. החברה מרכזת את תחום פעילות הנדל"ן המניב ומחזיקה במישרין בזכויות החברה בפרויקטים השונים, לרבות באמצעות חברות מוחזקות.

6.3.5. **אן בי דריגס קפיטל בע"מ ("אן בי דריגס")** – אן בי דריגס קפיטל התאגדה ביום 10.02.2014 בישראל והיא מבצעת השקעות וייזום נדל"ן ומוחזקת במלואה (100%) ידי חברת שטרן ורסנו נדל"ן. החברה פועלת כחברת החזקות לייזום פרויקטים ספציפיים בתחום המקרקעין.

6.3.6. **נ.מ. ברקן - הציפורנים 3 בע"מ ("נ.מ ברקן")** – נ.מ. ברקן התאגדה ביום 02.04.2014 בישראל ומחזיקה בזכויות בפרויקט הציפורנים. החברה (בשרשור) מחזיקה ב-75% מהון נ.מ ברקן. יתרת המניות מוחזקות בידי חברת טי.איי. טרדי בע"מ.

6.4. **<u>תחומי הפעילות של החברה</u>**

נכון למועד התשקיף, לחברה שני תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים (פרופורמה) ליום 31 בדצמבר 2025. להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות האלה:

6.4.1. **<u>קבלנות ביצוע תשתיות</u>**- בתחום פעילות זה עוסקת החברה בביצוע עבודות תשתיות, גישור, מערכות, בניה, חשמל ותאורה לשוק הציבורי/ממשלתי בלבד. תחת פעילות זה מבצעת החברה עבודות תשתיות וגישור מורכבות כגון: הקמת, גשרים, סלילת כבישים, תשתיות לשכונות מגורים, מערכות ניקוז וביוב, שצ"פים, מערכות מתח נמוך, חשמל ותאורה, בטונים ועוד. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה ראו סעיף 6.9 להלן.

6.4.2. **<u>נדל"ן מניב</u>** - בתחום פעילות זה עוסקת החברה, באמצעות שטרן נכסים ברכישה והשבחה של קרקעות ונכסים, וכן השבחה של הנדל"ן המניב של החברה, זאת באמצעות רכישת קרקעות ונכסים,

בניה והשבחה של מבנים לתעשייה, מגורים, משרדים ומסחר המיועדים למכירה והשכרה. לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראו סעיף 6.30 להלן.

6.5. **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותיות במניות החברה בשנתיים שקדמו למועד התשקיף.

לפירוט אודות רכישת מניותיה של רולידר ר' סעיף 6.2.5 לעיל.

6.6. **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

6.6.1. החברה לא חילקה או הכריזה בשנתיים שקדמו למועד התשקיף על דיבידנדים למעט כמפורט להלן:

שם ההחברה	מועד ההכרזה על חלוקת הדיבידנד ומועד חלוקת הדיבידנד בפועל	סכום כולל של הדיבידנד שחולק (באלפי ש"ח)
או-חק	**31/12/2024**	1,486
או-חק	**31/12/2025**	3,486
א.מ שטרן נכסים	**31/12/2025**	716

6.6.2. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, לחברה קיימת יתרת רווחים (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) הראויים לחלוקה (בדוחות המאוחדים) בסך של כ- 119 מיליון ש"ח.

6.6.3. <u>מגבלות חיצוניות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים</u>

נכון למועד התשקיף לא קיימות מגבלות חיצוניות שהשפיעו או עשויות להשפיע על האפשרות לחלוקת דיבידנד על ידי החברה

6.6.4. <u>מדיניות חלוקת דיבידנדים</u>

למועד התשקיף אין בחברה מדיניות חלוקת דיבידנד. החברה תבצע מעת לעת חלוקות בכפוף למבחני החלוקה והכל לפי שיקול דעת הדירקטוריון ובהתאם לצרכי החברה ויעדיה.

פרק ג': מידע אחר

6.7. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה (באלפי ש"ח)[1]

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כמפורט בדוחותיה הכספיים (**דוח מאוחד** פרופורמה) לשנים 2024 ו- 2025[2].

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 – נתונים באלפי ש"ח						
תחום	**הכנסות**	**עלויות/הכנסות אחרות**		**רווח מפעולות רגילות**	**סך נכסים**	**סך התחייבויות**
	מחיצוניים	עלויות תחום הפעילות	רווח משערוך נדל"ן להשקעה/הכנסות אחרות/ הנהלה וכלליות	רווח מפעולות רגילות		
קבלנות תשתיות	247,916	214,648	(9,512)	23,756	232,952	123,619
נדל"ן מניב	4,128	483	1,651	5,296	154,235	91,210
התאמות למאוחד	(292)	-	273	(19)	33,857	(33,860)
מאוחד	251,752	215,131	(7,588)	29,033	357,459	181,864

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 – נתונים באלפי ש"ח						
תחום	**הכנסות**	**עלויות/הכנסות אחרות**		**רווח מפעולות רגילות**	**סך נכסים**	**סך התחייבויות**
	מחיצוניים	עלויות תחום הפעילות	רווח משערוך נדל"ן להשקעה/הכנסות אחרות/ הנהלה וכלליות	רווח מפעולות רגילות		
קבלנות תשתיות	242,385	219,319	(7,393)	15,674	174,180	115,822
נדל"ן מניב	13,249	9,849	12,188	15,588	147,996	86,544
התאמות למאוחד	(243)	-	217	(26)	30,645	30,645
מאוחד	255,391	229,168	5,012	31,236	291,531	171,720

למידע כספי נוסף ולהסברים בדבר תוצאותיה הכספיות של החברה, ראו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף לתשקיף זה.

6.8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה[3]

כאמור לעיל, החברה יחד עם החברות המוחזקות שלה עוסקת בענף הנדל"ן. פעילותה של החברה מושפעת מהסביבה הכלכלית והעסקית בישראל. שיעור הצמיחה והיקף הפעילות במשק הם בין הגורמים המשפיעים על פעילות קבלנות הביצוע של החברה, פעילות היזמות, רכישה, מכירה והשבחה וכן נדל"ן המניב. בשל פעילותה חשופה החברה לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים שאינם בשליטתה, כגון: המצב הביטחוני בארץ, היקף הפעילות במשק (המושפע בין היתר ממצב הכלכלה העולמית) ושינויים בשיעורי הריבית.

להלן יובאו הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או על

[1] ככל שלא צוין מפורשות אחרת, המידע הכספי המפורט בפרק זה מבוסס על נתוני הפרופורמה של דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנים 2025-2023.

[2] יובהר כי החברה אינה מבצעת הבחנה בין עלויות קבועות למשתנות לאור היעדר מהותיות בהבחנה

[3] הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל- www.boi.org.il ומאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – www.cbs.gov.il, אלא אם צוין אחרת בפרק זה.

ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. הערכות החברה בסעיף זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא נבדקו עצמאית על ידי החברה כמפורט להלן.

יובהר כי הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו לציבור על ידי גורמים מקצועיים. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, אשר עשויים להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות של החברה, ובאשר לגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות ותחזיות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד הדוח בלבד. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 6.32 להלן.

6.8.1. <u>מצב המשק הישראלי</u>

מדינת ישראל התמודדה עם אתגרים כלכליים וביטחוניים משמעותיים החל משנת 2020, לרבות השלכות מגפת הקורונה ואירועי לחימה שהחלו באוקטובר 2023 ונמשכו לאורך שנת 2024 ותחילת 2025. אירועים אלו, שהתפרסו על פני מספר זירות, השפיעו על כלל ענפי המשק. החל מיולי 2024, מדיניות ביטחונית יזומה, לרבות מבצעים צבאיים ופעולות סיכול ממוקדות, תרמה לשיפור תחושת הביטחון ולהתאוששות הכלכלית. למרות אי-הוודאות, הכלכלה הישראלית הפגינה עמידות, ובמחצית השנייה של שנת 2024 נרשמה מגמת התאוששות בפעילות הכלכלית.

בישראל, נרשמה עלייה בסביבת האינפלציה החל משנת 2022, אשר שיקפה התייקרות מחירים רוחבית, בין היתר בשל התמשכות הלחימה. שיעור האינפלציה בשנת 2024 עמד על 3.4%. בנק ישראל שמר על יציבות הריבית ברמה של 4.5% לאחר הפחתה של 0.25% בתחילת 2024, במטרה לרסן את האינפלציה. בהתאם לתחזית בנק ישראל מיום 7 באפריל 2025, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2026 צפוי לעמוד על 2.5%, כאשר בשנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.6% ובשנת 2026 על 2.2%.

בשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.4%, בהשוואה לעלייה של 3.3% בשנת 2023. הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ועליית המדד תרמה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים וכן לעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו.

מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור של 2.6% בשנת 2024, בהמשך לעלייה של 2.0% בשנת 2023, כאשר בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה המדד ב-3.6% נוספים. עלייה זו מובילה להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים, שכן חלק מההסכמים עם קבלני הביצוע מוצמדים למדד זה.

על פי תחזית בנק ישראל, שיעור האבטלה הרחב (בקרב גילאי 64-25) בישראל עמד על כ-3.5% בשנת 2024 וצפוי לרדת לכ-3.1% בשנת 2025.

המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות הובילו להורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומיות. חברת Moody's הפחיתה את הדירוג בפברואר 2024 מ- A1עם תחזית יציבה ל- A2עם תחזית שלילית, ובספטמבר 2024 ל- Baa1עם תחזית שלילית. חברת S&Pהורידה את הדירוג באפריל 2024 מ- -AAל- +Aעם תחזית שלילית, ובאוקטובר ל- Aעם תחזית שלילית. חברת Fitch הורידה את הדירוג באוגוסט 2024 מ- +Aל- Aעם תחזית שלילית.

התמיכה הממשלתית במשק והגידול בהוצאה הביטחונית התבטאו בעלייה בגירעון. על פי תחזית בנק ישראל, הגירעון צפוי להגיע לכ-7.0% בשנת 2024, ולרדת לכ-4.7% בשנת 2026. תקציב המדינה לשנת 2025 כולל תכנית קיצוצים והעלאת מס ערך מוסף (מע"מ) ל-18% שבוצעה בחודש ינואר 2025.

בהתבסס על הנחות בנק ישראל, לפיהן השפעתה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה, ובשים לב להפסקת האש בלבנון ובאיראן, הנהלת החברה צופה כי השפעת המלחמה על פעילותה או על תוצאותיה הכספיות תהיה נמוכה עד זניחה, וכי בעקבות תוצאות המלחמה עם איראן והשלכותיה על ענף הנדל"ן, ובמיוחד על התחדשות עירונית, תהיה תנופה משמעותית בענף הבנייה בכלל ובתחום התשתיות בפרט.

נכון למועד פרסום התשקיף, ובהתחשב באופי הדינמי ואי-הוודאות המשמעותית של האירועים הביטחוניים, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים, כגון המשך הלחימה בעזה, עימותים בגבול הצפון, או הסלמה מחודשת מול איראן, על פעילותה העתידית של החברה, אינה ניתנת להערכה מלאה. להערכת החברה, ככל שהלחימה תימשך תקופה ממושכת ו/או תתרחב לחזיתות נוספות, עלולות להיות לכך השלכות שליליות מהותיות על הכלכלה הישראלית. על אף האמור, להערכת החברה ההשפעה הישירה על פעילותה בשל כך איננה מהותית לאור פעילותה של החברה בתחום הביטחוני והן בשל העובדה שפרויקטי תשתיות מהווים מנוע צמיחה חיוני למשק בעיקר בתנאי גיאו פוליטיים כאלה.

בכל מקרה, להערכת החברה, סיום הלחימה בעזה ועם לבנון ועם איראן צפוי להביא לצמיחה ולתנופה משמעותית בפעילות החברה.

6.8.2. <u>המצב הביטחוני - מדיני בישראל</u>

כאמור לעיל, למצב הביטחוני השפעה ישירה ומהותית על הכלכלה הישראלית. ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" כמבצע צבאי נרחב של ישראל כנגד מתקנים צבאיים ואיראניים, ובכלל זה מתקני גרעין וטילים בליסטיים באיראן. בהמשך, בסוף פברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי". המבצעים הללו התאפיינו בהיקף משמעותי של תקיפות אוויריות ותקיפות בסייבר, תוך חילופי תקיפות וטילים בין ישראל, איראן, וגורמים נוספים באזור. השפעת מלחמת השבעה באוקטובר וכן המבצעים באיראן על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט ניכרת, אך היקפה ועומקה טרם התגבשו במלואם ואינם ניתנים להערכה מדויקת בשלב זה. הימשכות הלחימה לאחר הפסקות האש בחזיתות השונות, אפשרות התרחבותה לזירות נוספות, מעורבות של מדינות נוספות בסכסוך, כל אלו עשויים להשפיע על המשק הישראלי בדרכים מגוונות. בסביבת אי הוודאות הקיימת במועד התשקיף, אין בידי החברה להעריך באופן מלא את ההשלכות העתידיות של ההתפתחויות הביטחוניות על פעילותה ועל הכלכלה בכללותה.

6.8.3. <u>סיכוני ריבית ותנאי מימון</u>

ענף הנדל"ן בישראל מושפע באופן ניכר מהיקף האשראי הזמין לו על ידי המערכת הבנקאית והמערכת החוץ-בנקאית. בתקופת האטה כלכלית, תאגידים בנקאיים נוהגים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי וערבויות הרלבנטיים לתחומי הפעילות של החברה, באופן המקשה על השגת מימון בנקאי וגורר קשיי נזילות לחברות, בעיקר קטנות, הפועלות בתחום. נוסף על כך, דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון גורמות להקשחת התנאים להעמדת אשראי.

בישראל, נכון לחודש יולי 2025, שיעור האינפלציה השנתית עומד על כ-3.3%, המהווה שיעור נמוך ביחס לשנים 2022-2024, בהן שיעורי האינפלציה נעו בין 2.5% ל-5.3%. נכון למועד התשקיף, בנק ישראל צופה ששיעור האינפלציה בסוף שנת 2025 יעמוד על 2.6%, ושיעור האינפלציה בסוף שנת 2026 יעמוד על 2.0%. יחד עם זאת, לפי תחזית בנק ישראל, למבצע "עם כלביא" ייתכנו בטווח הקצר השפעות מנוגדות על התפתחות האינפלציה. שיעור הריבית של בנק ישראל נכון לחודש יולי 2025, עומד על כ-4.5%, שיעור

זהה לשיעור שהיה בשנה וחצי האחרונות. בנק ישראל נמנע עד כה מהורדת שיעור הריבית לאור מבצע "עם כלביא", מלחמת "חרבות ברזל", התאוששות המשק הישראלי (שהואטה עקב מבצע "עם כלביא") ואי-הוודאות בקשר עם התנהלות הממשלה. עם זאת, לאור הפסקת האש עם איראן במבצע "עם כלביא" והתאוששות המשק הישראלי, בנק ישראל צופה כי שיעור הריבית יירד ברבעון השני של שנת 2026, ויעמוד על שיעור של 3.75%. עוד צופה בנק ישראל, כי בהינתן האירועים הנוכחיים בישראל (ובפרט מבצע "עם כלביא"), הציפייה הינה לצמיחה בתוצר בשיעור של 3.3% בשנת 2025 ובשנת 2026 שיעור הצמיחה צפוי לעלות ל- 4.6%.

לאור העובדה כי החברה נמנעה ממינוף בשני תחומי פעילותה, לחברה אין אשראי מהותי שיש בו כדי להשפיע באופן מהותית על פעילות החברה נוכח שינויים בריבית או באינפלציה.

6.8.4. <u>תנודות במדד תשומות הבנייה</u>

חלק מההתקשרויות של החברה עם קבלני הבנייה במהלך הקמת הפרויקטים נעשות בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה. בשנת 2025 עלה המדד ב-3.7%, בהמשך לעלייה של 2.9% בשנת 2024 ו- 2.0% בשנת 2023. עלייה זו נבעה בעיקר מגידול של למעלה מ-5.3% בשכר העבודה ושל כ-0.6% בעלויות חומרים ומוצרים. חלק מההתייקרות במחירי החומרים מיוחס לירידה ביבוא מטורקיה, בעקבות החרם שהטילה ממשלת טורקיה על ייצוא סחורות לישראל במהלך השנה. לאור מאפייני ההתקשרות של החברה עם לקוחותיה ועם קבלני המשנה שלה, ההשפעה של שינויים בתשומות הבנייה על פעילות החברה הינה מינורית.

6.8.5. <u>תנודות בשערי חליפין</u>

לשינויים בשער החליפין של הדולר השפעה מסוימת על שיעור האינפלציה בישראל. בשנת 2024 חלה עלייה בשער החליפין של הדולר בשיעור של כ-0.6%, בהמשך לעלייה של כ-3% בשנת 2023. במהלך השנה התאפיין השקל בתנודתיות משמעותית, בין היתר בשל אירועי הסלמה בלחימה, הורדת דירוג האשראי והשלכות מקרו-כלכליות נוספות. עם זאת, בחודשים האחרונים התחזק השקל, באופן שתרם לייצוב השווקים ולשיפור האמון במשק הישראלי. החברה מבצעת את כל הרכש בישראל ועל כן אינה חשופה לתנודות בשערי החליפין.

6.8.6. <u>מדיניות ממשלתית</u>

בתקופת הדוח המשיכה מגמת הוצאת פרויקטים לאומיים על ידי הממשלה לביצוע בשותפות עם המגזר הפרטי, וזאת כדי לשפר את רמות הפרויקטים ולוחות הזמנים שלהם, להוסיף מקורות מימון לתשתיות ובכך להגביר את מספרם, יעילותם והפעלתם. זאת, בין היתר בפרויקטים כדוגמת כבישי אגרה ונתיבים מהירים, פרויקטים של התפלת מי ים, תוכנית המטרו, נתיבים מהירים, מסופי אוטובוסים, שבילי אופניים, שכונות מגורים , הקמת ערים וישובים חדשים , פרוייקטים של תחנות כח וטיפול בפסולת ועוד. כמו כן, המדינה ממשיכה לקדם את תכנון ופיתוח המטרו בגוש דן. כחלק מהשלכות אירועי הלחימה פרסם בנק ישראל מספר צעדי הקלה בנושא משכנתאות, הלוואות, אשראי עסקי ועוד לנפגעים ישירים ועקיפים מהמלחמה.

פרק ד': תיאור עסקי פעילות החברה בחלוקה לתחומי פעילות

א. תחום פעילות קבלנות תשתיות[4]

6.9. **מידע כללי על תחום הפעילות**[5]

6.9.1. פעילות הקבוצה בתחום קבלנות התשתיות בישראל כוללת בעיקר ביצוע עבודות בניה תשתיתיות, גישור ומערכות למגזר הציבורי הכוללות הקמת כבישים ומחלפים, גשרים ומנהרות, עבודות דיפון וביסוס, קווי רכבת קלה וכבדה, יצור אלמנטים טרומיים ומתועשים למכירה ולשימוש עצמי, פיתוח ושטחים ציבוריים, הקמת תשתיות ביוב לשכונות מגורים ועוד.

6.9.2. פעילות זו מבוצעת על ידי החברה עצמה ועד למיזוגה המלא עם החברה , גם כן על ידי רולידר בע"מ אשר תחום התמחותה הינו ביצוע פרויקטי גשרים ומחלפים, בניה ותשתיות עירונית ובינעירונית, וכן עבודות בסביבה ימית ועוד.

6.10. **מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו**

6.10.1. קבלנות תשתיות - פעילות קבלנות התשתיות מתבססת ברובה המוחלט על פרויקטים ומכרזים ציבוריים המפורסמים על ידי הרשויות השונות, על ידי חברות ממשלתיות, גופים ומשרדי ממשלה שונים ולפיכך, לפעולות הממשלה השפעה מכרעת על היקף פעילותה של הקבוצה בתחום קבלנות התשתיות לסקטור הציבורי. לאור זאת, גדלים היקפים של מכרזים המפורסמים על ידי גופים, שעיקרם הינו ביצוע חלקים שונים של עבודות קבלנות תשתית מתוך סך העבודות בפרויקט. גידול זה מאפשר ומעניק לחברות קבלניות את האפשרות להשתתף בביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים כקבלני משנה על אף שלא זכו ו/או השתתפו במכרז.

6.10.2. במרבית הפרויקטים החברה משמשת כקבלן מבצע ראשי המעניק את שירותי הבניה עבור המזמין, אשר ככלל, מבצע את תכנון הפרויקט, ופעילות הקבוצה מתמקדת בניהול הפרויקט ובביצועו. פעילות קבלנות התשתיות מושפעת ברובה ממצב המשק.

6.10.3. תחום התשתיות כולל ביצוע עבודות תשתית ובנייה מגוונות, הכרוכות זו בזו והמבוצעות כחלק מפרויקט הכולל בדרך כלל שילובן של מספר עבודות תשתית. פעילותה של הקבוצה בתחום התשתיות מושפעת במידה רבה ממדיניות הממשלה בקשר עם בניה ציבורית ופיתוח תשתיות, לרבות סכומים שיועדו לכך בתקציב המדינה, וכן מהיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה ועל ידי רשויות מקומיות. נוסף על מכרזים המתפרסמים על ידי ובהתאם למדיניות הממשלה, מתפרסמים מכרזים על ידי חברות ממשלתיות ומכרזים אחרים במימון הסקטור הממשלתי, המוניציפאלי. ההשקעה הממשלתית והעירונית בתשתיות מתפרשת על כל הארץ, לרבות במרכזים בעלי צפיפות אוכלוסין גדולה. באזורים אלו נדרשות פעולות שיקום, שיפוץ ותחזוקה של תשתיות קיימות אשר לא הוחלפו ולא טופלו מזה שנים רבות, וכן פעולות הקמה של תשתיות חדשות, בין היתר במסגרת מדיניות הממשלה בדבר שיפור הנגישות התחבורתית בין הפריפריה למרכז הארץ ועל מנת לעמוד בצרכי האוכלוסייה ובגידול בה. במהלך השנים האחרונות, ניכרת מגמה של הגדלת תקציבים ממשלתיים בתחום התשתיות במדינה ובשל כך גם מגמת גידול במכרזי תשתית, במספר אפיקים:

---

[4] מובהר, כי בתחום פעילות זה, החברה רואה בפרויקט כפרויקט מהותי כל עוד הפרויקט עונה לאחת או יותר מהחלופות המפורטות להלן (ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה ובהתאם לחלקה היחסי בפרויקט): (א) יתרת ההכנסות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מסך צבר ההזמנות של הקבוצה; (ב) סך הרווחיות הגולמית שהוכרה בגין הפרויקט בדוח התקופתי, היוו 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה, באותה שנה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יתכנו מקרים בהם תסווג החברה פרויקט כלשהו אשר אינו עומד ברף המהותיות הכמותי המפורט בפסקה זו וזאת בשל שיקולים איכותיים, כגון כניסה לפעילות באזור גיאוגרפי חדש ו/או פרויקט בעל חשיבות לאומית ו/או סיכונים יוצאי דופן.

[5] מובהר, כי הפרטים הכלולים בתיאור תחום פעילות זה, כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של החברה המבוסס על המידע והנתונים שבידי החברה בסמוך למועד דוח זה, ובכלל כך על פרסומים, סקירות ומחקרים פומביים וכן על הערכות הקבוצה בסמוך למועד פרסום דוח זה בנוגע למגמות בשוק ולהשפעתן על תחום הפעילות.

(1) תחום הכבישים והמסילות - באמצעות נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ; חברת כביש חוצה ישראל בע"מ וחברות תשתיות נתיבי אילון בע"מ; מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ (ירושלים) ויפה נוף (חיפה);

(2) תחבורה ציבורית - באמצעות רכבת ישראל בע"מ, צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים, נת"ע (ת"א);

(3) נמלים - באמצעות חברת נמלי ישראל בע"מ ורשות שדות התעופה;

(4) פרויקטים לאומיים -משרד התחבורה, משרד הבטחון וצה"ל המבצעים ומתכננים המשך ביצוע של העתקת בסיסי צה"ל ופיתוח בסיסים חדשים, רשות הגז הטבעי האחראית על רשת חלוקת הגז הטבעי, רשות המים האחראית על מתקני ההתפלה וגופים נוספים;

(5) הקמה של שכונות מגורים שלמות במסגרת פרויקטי "תכנן ובנה" במסגרתם מבוצעות עבודות תשתית רחבות היקף המאושרות ומתוקצבות על ידי

6.10.4. הגופים האמורים פועלים בהתאם לתכניות השקעה ועבודה רב שנתית של משרד האוצר והמשרדים הרלוונטיים לתחום: משרד התחבורה, משרד האנרגיה, משרד התשתיות ומשרד הבטחון. תכניות העבודה הרב שנתית כוללות מגוון התמחויות ותחומים, ביניהן: פיתוח רשת הכבישים הבינעירונית, פרויקטים בטיחותיים ונקודתיים, פיתוח מסילות רכבת ומערכות להסעת המונים, תחזוקה שוטפת ותחזוקה מונעת של דרכים, תכנון וקידום זמינות לפרויקטים עתידיים ותפעול מערכת בקרת תנועה.

6.11. **<u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>**

6.11.1. <u>דיני התכנון והבניה</u> - הקבוצה מחויבת לבצע עבודות הנדסיות בהתאם להוראות חוקים, תקנות, צווים ותקנים החלים בתחום התכנון והבניה, ובכלל זאת, חוק התכנון והבניה והוראות הפיקוח על העבודה. פעילות הקבוצה בתחום קבלנות התשתיות כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות לכך.

6.11.2. <u>רישיונות קבלן וסיווגים קבלניים</u> - על פי חוק רישום קבלנים רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות בהתאם לסיווגים השונים ועל פי הענפים והיקף העבודות שהקבלנים רשאים לבצע. החברה ורולידר מחזיקות ברישיונות קבלן מתאימים ומסווגות אצל רשם הקבלנים בסיווגים בלתי מוגבלים כלהלן: סיווג ג-5 בלתי מוגבל לעבודות ההנדסה השונות כגון בניה, כבישים ותשתיות, גשרים, מערכות ביוב וניקוז; סיווג ב-3 להקמת מכונית שאיבה; מספר ספק של משרד הבטחון; כוכבית לעבודות ממשלתיות; 2 תקני איזו וכיוצ"ב. לקבוצה סיווג מקצועי מגוון המאפשר לה לבצע פרויקטים בהיקפי בנייה גדולים, וכן להשתתף ברוב סוגי המכרזים בענף התשתיות כולל מכרזים משולבים עם הקמת מבנים ו'מגה' פרויקטים. כמו כן בכל הענפים הנ"ל יש לקבוצה סיווג מוכר מסוג "כוכבית" לעבודות ממשלתיות מה שמאפשר לקבוצה להתחרות גם בפרויקטים של המדינה. לפירוט כלל הרישיונות וההסמכות בהן מחזיקות החברה ורולידר ר' סעיף 6.20 להלן.

6.11.3. <u>קבלן מוכר לביצוע עבודות בנייה ממשלתיות</u> - תנאי מוקדם להשתתפות במכרזים בתחום הבניה והתשתיות המתפרסמים על ידי משרדי הממשלה השונים כגון: בינוי, כבישים, פיתוח תשתיות וגישור, הינו בין היתר, החזקת תעודת "קבלן מוכר" הניתנת על ידי הוועדה הבין-משרדית לקביעת מסירת עבודות לקבלנים. למועד הדוח, מחזיקות חלק מחברות הקבוצה בתחום הפעילות בסיווגים המפורטים לעיל, וכן בתעודת "קבלן מוכר" תקפה לביצוע עבודות בניה ממשלתיות בהיקף בלתי מוגבל. הקבוצה עומדת בתנאים הנדרשים לשם תעודה זו.

6.11.4. <u>העסקת עובדים זרים בענף הבניין על ידי קבלני כח אדם</u> - פעילות הקבוצה בתחום קבלנות התשתית וקבלנות הבנייה מבוצעת, בין היתר, על ידי עובדים ישראליים. הקבוצה אינה מעסיקה עובדים זרים

באופן ישיר אלא באמצעות תאגידים או קבלני משנה[6] המורשים לכך בהתאם להוראות "נוהל העסקת עובדים זרים בענף הבניה על ידי קבלני כוח אדם", שפורסם על ידי משרד התמ"ת כפי שעודכן מעת לעת.

6.11.5 <u>הוראות בטיחות בעבודה</u> - ביצוע פרויקטים בתחום קבלנות הבניה והתשתיות, מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי כלל הוראות הדין וחוקי מדינת ישראל ובכללם פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, חוק אירגון הפיקוח על העבודה התשי"ד- 1954 כפי שהם והתקנות והצווים מכוחם. בקבוצה פועלת מחלקת בטיחות בה מועסקים ממוני בטיחות ומפקחים, האמונים על כלל היבטי הבטיחות בקבוצה, ומספקים ייעוץ ופיקוח בהיבטים אלו לחברות הקבוצה. בנוסף, בהתאם להוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954, מכהן בכל פרויקט קבלנות, מנהל עבודה כאחראי בטיחות באתר הבניה.

6.12. **<u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>**

היקף הפעילות בתחום מושפע באופן משמעותי ממדיניות ממשלתית כגון תכניות לפיתוח ושיפור דרכי תחבורה, תוכניות ממשלתיות לפיתוח אזורים חדשים, תכניות ממשלתיות לפיתוח ערים וישובים חדשים, תכניות ממשלתיות לפיתוח שכונות מגורים חדשות בערים וישובים קיימים.

המגבלה שהוטלה על הבנקים על ידי בנק ישראל באופן שאלו יכולים להקצות עד 20% בלבד מכלל תיק האשראי הבנקאי לפעילות בענף קבלנות התשתיות, הביאה לריכוזיות בשוק הקבלנות בישראל באופן בו רק לחברות בודדות יש את היכולת המימונית להשתתף ולזכות במכרזים בהם נדרש, בין היתר, מימון פרטי בהיקפים נרחבים. לאור מקורותיה העצמיים של החברה ואיתנותה הפיננסית, מגמה זו היטיבה עם החברה ופעילותה.

6.13. **<u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות</u>**

להערכת הקבוצה, גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הפעילות הינם מוניטין, ותק וניסיון מוכח; ניהול פרויקטים תשתית ע"י צוותים ניהוליים מקצועיים ובעלי וותק וניסיון מתאים לאופי הפרויקט; ידע ויכולת ניהולית בסטנדרט ביצוע גבוה ובהתאמה לתקנים נדרשים ומפרטים טכניים; הליכי בקרה קפדניים על תהליכי העבודה; איתנות פיננסית הכוללת יכולת גיוס אשראי וערבויות המאפשרת הגשת הצעות במכרזים ויכולת להעמדת מימון ביניים; ציוד מתאים והעסקת כוח אדם איכותי מקצועי. מגמה הולכת וגוברת שהחלה בשנים האחרונות אלה הם מכרזים הכוללים רכיבי איכות בהם זוכה החברה לרוב בניקוד מהגבוהים בענף. זכיות המבוססות על רכיבי איכות מאפשרים לחברה זכיות בעלי שולי רווח גבוהים יותר.

6.14. **<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>**

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם: תנאי סף מקצועיים גבוהים כגון קיומם של רישיונות, היתרים וסיווגים קבלניים מתאימים לביצוע הפרויקטים, ודרישות להוכחת ניסיון בביצוע פרויקטים מורכבים מקצועית; הכנה מקדימה הנדרשת בטרם הגשת הצעות למכרזים לרבות העלויות הכרוכות בכך; דרישות פיננסיות גבוהות כגון העמדת הון עצמי וערבויות מתאימות; ניסיון קבלני בביצוע פרויקטים דומים בהיקף הביצוע ו-וותק וניסיון מוכח בתחומים ספציפיים ובביצוע פרויקטים מורכבים. בפרויקטים שאינם כפופים לחוק חובת מכרזים, התשנ"ב-1992, קיימים חסמי כניסה לא פורמאליים כגון מוניטין, וותק, ניסיון ואיתנות פיננסית. חסם כניסה נוסף הוא הסיווג הקבלני אשר מצריך וותק רב על מנת לבצע עבודות בהיקפים משמעותיים.

[6] מובהר, כי התאגידים הינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי עניין בה.

חסם היציאה העיקרי בתחום הפעילות ככלל, הינו האחריות הקבלנית הניתנת בקשר עם איכות הביצוע וטיב (לרוב לתקופה של שנה), אשר לרוב מגובות בערבויות בנקאיות הניתנות למזמיני העבודה בשיעור של בין 2.5%-10% מהיקף העבודה.

6.15. **<u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>**

בשוק הישראלי פועלים מספר רב של קבלנים, ביניהם מספר גופים גדולים הפועלים בתחום קבלנות התשתיות. להערכת הקבוצה, התחרותיות בתחום קבלנות התשתית והשפעתה על הקבוצה נגזרות, בין היתר, מהיקף תקציבי הממשלה ומוסדותיה המופנים לעידוד תחום הפעילות ומהיקף הפעילות בשוק הנדל"ן בכלל.

יכולותיהן המקצועיות והניהוליות של חברות הקבוצה, סיווגה המקצועי, כוח האדם המימון והמקצועי, יכולותיה הפיננסיות של החברה והמוניטין שצברה בשנות פעילותה, מקנים לקבוצה יתרונות משמעותיים ביכולת להתמודדות הקבוצה עם התחרות האמורה ומהווים יתרון משמעותי בעת הגשת מועמדות למכרזים המהווים את השער המרכזי לפעילות בתחום.

להערכת הקבוצה, בתחום קבלנות התשתית שוררת תחרות בין כ-150 קבלני תשתיות, בעוד שלגבי פרויקטים בהיקפים גדולים ועירוניים בפרט, מצטמצם מספר המתחרים שלהם היכולת, הידע, הניסיון והמימון הנדרשים לביצוע פרויקטים בסדרי גודל משמעותיים. למיטב ידיעת הקבוצה, המתחרים המשמעותיים הפועלים בתחום הינם קבוצת אשטרום, שפיר הנדסה, אלקטרה תשתיות, מנרב, דניה סיבוס, אורון, אוליצקי ועוד. נכון למועד התשקיף אין ביכולת החברה לאמוד את נתח השוק בו היא מחזיקה, אך בשים לב להיקפי הפרויקטים המתנהלים בישראל בימים אלה החברה מעריכה כי חלקה בתחום קבלנות התשתית בישראל הינו זניח.

יכולותיהן המקצועיות והניהוליות של חברות הקבוצה, סיווגה המקצועי, כוח האדם המימון והמקצועי, יכולותיה הפיננסיות של החברה והמוניטין שצברה בשנות פעילותה, מקנים לקבוצה יתרונות משמעותיים ביכולת להתמודדות הקבוצה עם התחרות האמורה ומהווים יתרון משמעותי בעת הגשת מועמדות למכרזים המהווים את השער המרכזי לפעילות בתחום.

6.16. **<u>מוצרים ושירותים</u>**

<u>שירותי קבלנות תשתית</u>

פעילות זו כוללת ביצוע עבודות תשתית מגוונות בתחום תשתיות תחבורה ותשתיות התעופה והמים כגון: כבישים, גשרים, מנהרות, נמלי תעופה, נמלי ים, תשתיות לרכבות ועבודות עירוניות משמעותיות כמו המטרו ועוד. חלק מהפרויקטים ממומנים על ידי תקציבי הגופים המזמינים.

החברה פועלת בתחום שירותי קבלנות תשתית רק עבור הסקטור הממשלתי או הציבורי בקצה.

הקבוצה מחויבת לאחריות ביחס לאיכות הביצוע וטיב העבודות. בחלק מהפרויקטים של חברות הקבוצה בתחום הפעילות, נוהגות חברות הקבוצה להתקשר גם עם קבלני משנה וספקים לביצוע עבודות שונות.

במספר מקרים, במיוחד בפרויקטים בהיקפים גדולים או בפרויקטים שהעבודות בתחום קבלנות התשתיות מהוות רכיב אחד מתוך מכלול העבודות ההנדסיות, משמשת הקבוצה כקבלן משנה לקבלנים ראשיים אחרים. בחלק מהפרויקטים המורכבים בתחום קבלנות התשתית, מתקשרת הקבוצה עם צדדים שלישיים בעסקאות משותפות או בשותפויות למתן שירותי קבלנות תשתית.

ככלל, תכנון הפרויקטים בתחום הפעילות מתבצע על ידי מזמין העבודה, על פי תוואי ותוכניות שנקבעים על ידי מזמין העבודה ופעילות הקבוצה מתמקדת בניהול הפרויקט וביצועו.

6.17. **<u>מידע כללי אודות פרויקטים</u>**

6.17.1. להלן יובאו נתונים אודות הכנסות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר של הקבוצה בגין

6.17.2. פרויקטים בתחום הפעילות שביצועם הושלם במהלך שנת 2025, ונתונים אודות פרויקטים אלה בשנת 2024 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח):

2025 הכנסות מצטברות	2025 רווח גולמי מצטבר שהוכר	2025 שיעור רווח גולמי מצטבר	2024 הכנסות מצטברות	2024 רווח גולמי מצטבר שהוכר	2024 שיעור רווח גולמי מצטבר	ליום 31.12.25 ההכנסות לקבל
494,838	80,152	16.20%	418,613	64,280	15.36%	19,416

6.17.3. להלן יובאו פרטים מצרפיים אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר הינם בביצוע לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

	מס' פרויקטים	הכנסות מצטברות 2025	הכנסות מצטברות 2024	יתרת הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות	שיעור השלמה 2025	שיעור השלמה 2024	מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2025	סך המחזור לשנת 2025
פרופורמה	31	259,559	99,140	439,347	698,907	37%	14%	245,849	160,420
סולו	25	180,392	60,512	314,492	494,885	36%	12%	160,106	119,880

	עלויות שהוכרו במצטבר 2025	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	יתרת עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות	רווח גולמי מצטבר 2025	רווח גולמי מצטבר 2024	שיעור יתרתו וח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי מצטבר 2025	שיעור רווח גולמי מצטבר 2024
פרופורמה	227,813	96,132	411,459	639,272	31,746	3,007	6%	12.23%	3.03%
סולו	168,227	57,939	292,338	460,565	12,165	2,573	7%	6.74%	4.25%

יצוין כי לאור כללי החשבונאות המקובלים, שיעורי הרווחיות הגולמית המחושבים לעיל אינם מביאים בחשבון חלק ניכר מהכנסות החברה בפרויקטים והוא שינויים, חריגים ותוספות אשר מגיעים לעיתים קרובות לכדי 30% מרווחיות הפרויקט ואשר חשבונאית אינם מוכרים אלא בגמר החשבון המאושר על ידי המזמין. בהתאם לניסיון המצטבר של החברה, להערכתה החברה שיעורי הרווחיות הגולמית בפרויקטים אותה היא מבצעת בתחום פעילות זה עומדים על לפחות על כ-10%.

גילוי נוסף אודות פרויקטים:

(א) <u>פרויקטים שביצועם הושלם</u>

פרויקטים שהסתיימו בשנת 2025			הכנסות לקבל ליום 31.12.25	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2024			הכנסות לקבל ליום 31.12.24	פרויקטים שהסתיימו בשנת 2023			הכנסות לקבל ליום 31.12.23
הכנסות מצטברות	רווח גולמי שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר		הכנסות מצטברות	רווח גולמי שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר		הכנסות מצטברות	רווח גולמי שהוכר	שיעור רווח גולמי מצטבר	
494,838	80,152	16%	19,416	418,613	64,280	15%	28,210	167,915	28,210	17%	939

(ב) <u>פרויקטים שהינם בביצוע בשנים 2023, 2024 ו-2025</u>

עלויות שהוכרו במצטבר עד לתום שנת (בגין פרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה)			עלויות צפויות ליום 31.12.25	סה"כ עלויות בפועל וצפויות	רווח גולמי מצטבר עד לתום שנת			יתרת רווח גולמי ליום 31.12.2025	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל +צפוי	שיעור רווח גולמי מצטבר		
25	24	23			25	24	23			25	24	23
227,813	96,132	364,195	411,459	639,272	31,746	3,007	53,062	27,889	59,634	12%	3%	13%

מס' פרויקטים בביצוע בשנה הרלבנטית			הכנסות מצטברות עד לתום שנה (בגין פרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה)			הכנסות צפויות ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות בפועל וצפויות	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר בשנת			מקדמות ליום 31.12.25	סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2025	שיעור ההכנסות שהוכרו מהכנסות החברה במאוחד לשנת 2025
25	24	23	25	24	23			25	24	23			
31	20	40	259,559	99,140	417,256	439,347	698,907	37%	14%	60%	207,303	160,420	87%

(ג) <u>פרויקטים שהחל ביצועם בשנים 2023, 2024 ו-2025</u>

פרויקטים שהחל ביצועם במהלך שנת:	מס' הפרויקטים	הכנסות מצטברות עד לתום שנה (בגין פרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה)			הכנסות צפויות ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות בפועל וצפויות	שיעור השלמה ליום 31 בדצמבר בשנת			מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.25	סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2025	שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2025
		2025	2024	2023			2025	2024	2023			
2023	24	266,297	168,411	42,177	436,385	436,802	61%	39%	10%	3,162	203,771	75%
2024	9	27,709	10,002	-	205,003	304,142	9%	3%	-	4,587	77,900	31%
2025	23	88,438	-	-	439,347	698,907	13%	-	-	207,303	160,420	64%

6.17.4. <u>פירוט בנוגע לחשיפת תחום התשתיות לשינוי אומדנים כתוצאה משינויים במחירי התשומות</u>

נכון למועד התשקיף, רובם המוחלט של המכרזים הפומביים בהם זוכה הקבוצה הם להתקשרות בהסכם בשיטת "כמויות למדידה", כאשר היה וניתנה הוראה מצד המזמין על שינוי העבודה, יכול והתמורה בגינה תעבור להיות לפי השיטה הפאושלית. עם זאת, מקרים כאלה יעשו תמיד בהסכמת החברה ולאחר שזו בדקה היטב את תכולת העבודה, הכמויות, הסיכונים והבצ"מ. בפרקטיקה המקובלת מעבר להסכם פאושלי אפשרי רק לאחר שעברו כ 30% מהביצוע בפועל ולאחר שמרבית הסיכונים ידועים לחברה. במרבית הפרויקטים הפעילים, קיימת הצמדה למדד הרלבנטי (לרוב מדד מחירי התשומות בסלילה וגישור ו/או מדד תשומות הבניה למגורים) באופן אשר מפצה את הקבוצה בצורה מלאה, בעוד שבמקצת הפרויקטים, שהיקפם נמוך יחסית, לא קיימת הצמדה או שככל שזו קיימת היא חלקית. מועדי התשלומים המקובלים מול המזמינים והספקים הינם בין כ- 60 לכ- 90 יום. בחלק מהמקרים מתקשרת הקבוצה עם קבלני משנה במתכונת גב-אל-גב באופן אשר מעביר את הסיכונים לקבלן המשנה. הקבוצה אינה נוהגת להצטייד מראש בחומרי גלם ואינה מבצעת עסקאות גידור.

(א) <u>ניתוח רגישות לשינויים במדדי התשומות</u>

ברוב מוחלט של התקשרויות החברה מול מזמיני העבודה מוצמדים המחירים הקבועים בהסכמים למדד תשומות הבנייה והסלילה ועל כן החברה אינה חשופה לשינויים במדדים אלה באופן שיכול להשפיע מהותית על תוצאותיה.

(ב) היקפי אשראי וערבויות בתחום התשתיות[7] (אלפי ש"ח):

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף לא נטלה החברה אשראי מהותי בתחום פעילות זה. לפירוט הערבויות שהחברה הנפיקה בתחום הפעילות ראו סעיף _ להלן.

(ג) גיול הכנסות לקבל בגין פרויקטים שהסתיימו (אלפי ש"ח):

לאור אופי פעילות החברה בתחום פעילות זה ומאפייני לקוחותיה (גופים ציבוריים) אין בשנתיים שקדמו למועד התשקיף פיגור בתשלום מלקוחות החברה.

6.17.5. להלן גילוי טבלאי תמציתי הכולל את רשימת הפרויקטים המהותיים של הקבוצה בתחום הפעילות נכון ליום **31 בדצמבר, 2025** (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	סירקין פתח תקווה
חלק הקבוצה בפרויקט	100%
תיאור הפרויקט וסוג השירותים הכלולים	ביצוע עבודות פיתוח והקמת תשתיות מים, ביוב, ניקוז וכו' . או חק. הנדסה 1995 בע"מ - קבלן ראשי
אזור	סירקין פתח תקוה
מנגנון התמורה (פאושלי/ כמויות/ Cost Plus) וסוג הצמדה	כתב כמויות, צמוד (חלקית) למדד מחירי תשומות בסלילה וגישור – כללי.
סוג הלקוח	החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ
סך הכנסות צפויות	88,361
מועד סיום חזוי (רבעון ושנה)	9/2027
הכנסות מצטברות שהוכרו	23,523
תקבולים מצטברים	20,091
שינוי חריג ברווחיות הגולמית של הפרויקט(*)	אין שינוי
שיעור השלמה 31.12.2025	27%
שיעור השלמה 31.12.2024	-
שיעור השלמה 31.12.2023	-
שיעור רווחיות גולמית גבוה/נמוך משיעור הרווחיות הגולמית בתחום הפעילות[8]	לא

יצוין, כי הערכות הקבוצה לעיל בדבר צפי מועדי ההשלמה של הפרויקטים, וכן בדבר היקף עלויות הפרויקטים ורווחיותם, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבסס על הערכות החברה בהתאם לחוזי התקשרות קיימים של הקבוצה ונסמך על אומדנים והנחות של הקבוצה וניסיונה. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להיות שונות באופן מהותי בשל סיבות שונות ובכלל זה עיכוב בלוחות הזמנים מצד מזמיני העבודות או הרשויות, וכן הרחבות של הפרויקטים המבוצעים, שינויים במחירי התשומות לרבות שינויים במחירי חומרי גלם, שכר עבודה או גורמים נוספים שאינם תלויים בקבוצה. עוד יצוין, כי בחלק מהפרויקטים סוכמו במסגרת הסכמי ההתקשרות לוחות זמנים ומועדי השלמה, אשר לעיתים מוקדמים או מתאחרים ביחס למועדי השלמת הפרויקטים בפועל. להערכת

[7] בידי החברה לא קיימים נתוני חתך לסוף שנת 2023 ו-2024, הנתונים המובאים הינם הערכת ממוצע לאותה השנה.

הקבוצה, לקבוצה חשיפה בגין פערים אלו למרות שהתמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים שאינם נובעים ו/או קשורים לפעילות של הקבוצה.

6.18. **<u>פילוח הכנסות מוצרים ושירותים</u>**

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מלקוחות חיצוניים של חברות הקבוצה בתחום הפעילות, מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) הנובעות מקבוצת שירותים דומה, ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד) (באלפי ש"ח ובשיעור מתוך כלל הכנסות הקבוצה), בכל אחת מהשנים 2025, 2024 ו- 2023. יצוין כי לאור אופי פעילות החברה בתחום פעילות זה אין החברה מפלחת או רואה הבחנה בין סוגי השירותים אותם מעמידה בתחום זה הן בהיבטי סיכוני הפרויקט והן בהיבטי רווחיות:

קבוצת שירותים דומים	הכנסות באלפי ש"ח	הכנסות באלפי ש"ח	הכנסות באלפי ש"ח	שיעור (%) מכלל הכנסות הקבוצה (במאוחד)	שיעור (%) מכלל הכנסות הקבוצה (במאוחד)	שיעור (%) מכלל הכנסות הקבוצה (במאוחד)
שנה	2025	2024	2023	2025	2024	2023
שירותי קבלנות	**204,077**	**173,032**	**187,976**	**82%**	**71%**	**71%**

6.19. **<u>לקוחות</u>**

6.19.1. על לקוחות הקבוצה בתחום הפעילות נמנים גופים ציבוריים כגון משרדי ממשלה (כדוגמת משרד התחבורה, משרד האוצר, משרד הביטחון ומשרד השיכון), חברות ממשלתיות כגון נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, נתיבי איילון בע"מ, רכבת ישראל בע"מ, , חברת ערים, וכן רשויות מקומיות וחברות עירוניות, אשר המאפיינים העיקריים שלהם, הינם רמת ודאות גבוהה, יציבות כלכלית ומוסר תשלומים גבוה. לאור העובדה כי החברה אינה פועלת במגזר הפרטי (דהיינו אינה מבצעת עבודות כקבלן משנה או עבור לקוחות פרטיים), פירוט ההכנסות נעשה במקובץ לא הבחנה בין סוגי הלקוחות. לצד האמור יצוין כי מעת לעת ביצעה החברה עבודות בשת"פ עם קבלן נוסף או בתנאי "גב אל גב" אולם גם במקרים אלה נעשה הדבר בפרויקטים עבור גופים ציבוריים.

6.19.2. להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה מלקוחות חיצוניים בתחום הפעילות, בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאוחד ובהתאם לנתוני פרופורמה), לשנים 2024-2025:

לשנה שהסתיימה ביום	31.12.2025 הכנסות (באלפי שקלים)	31.12.2025 מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאוחד)	31.12.2024 הכנסות (באלפי שקלים)	31.12.2024 אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות (במאוחד)
לקוח	247,624	100%	242,142	100%
סה"כ	**247,624**	**100%**	**242,142**	**100%**

6.19.3. לקבוצה אין לקוח אשר ההכנסות ממנו בתחום הפעילות מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה (במאוחד)

6.19.4. לקבוצה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה.

6.19.5. במסגרת ניהול הסיכונים העסקי של החברה היא דואגת להחצין את סיכוני ההתקשרות במכרזים ציבוריים (ובעיקרם, זמינות כוח אדם, עיכובים במסירה או שינויים וחריגים), אל המזמין או אל קבלן המשנה באופן שככל וסיכונים פרויקטאליים באים לידי מימוש לרוב החברה אינה סופגת את עלות התממשות הסיכון. ניהול סיכונים זה נעשה הן במישור ההסכמי-משפטי ערב תחילת ביצוע הפרויקט והן בדרך של ניטור ובקרה של כלל הפרויקטים ובחינת רווחיותם על בסיס יומי.

6.19.6. לפירוט התקשרויות חדשות ומכרזים חדשים בהם זכתה החברה במועד שלאחר תאריך המאזן ר׳ פרק 9 לתשקיף זה (אירועים שלאחר תאריך המאזן).

6.19.7. <u>תיאור וסוגי ההתקשרויות עם מזמיני עבודות קבלנות תשתיות:</u>

א. <u>פאושלי ("Turn Key")</u> – בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מחיר קבוע ומוסכם מראש לביצוע העבודות, אם כי יתכן שחלק מסוים מהעבודות הכלול בהסכם הביצוע יתומחר על בסיס כמויות למדידה כמפורט להלן. ככלל, התשלום בחוזים מסוג פאושלי נעשה על פי לוח תשלומים קבוע, בהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט ובמקרים מסוימים, בהתאם לקצב המכירות בפרויקט. לאור הסיכונים הכרוכים בשיטת זו לרוב החברה אינה פועלת בה.

ב. <u>פרויקט למדידה</u> - פרויקט ביצוע אשר מבוסס על תמחור וביצוע העבודה על בסיס תכניות אשר הונפקו ע״י מזמין העבודה. התשלום בשיטת התקשרות זו מתבצע על בסיס הכמויות שבוצעו על ידי הקבלן בפועל אשר היקפן נמדד בסוף הפרויקט כפול מחירי היחידה אשר הוצעו ע״י הקבלן בין בנספח המצורף להסכם הביצוע ובין על דרך הפניה למחירון מקובל בענף. סוג זה של פרויקטים הינו בעל רמת סיכון נמוכה יחסית לאור שיטת חישוב התמורה.

ג. <u>פרויקט תכנון ביצוע (DB)</u> – פרויקט ביצוע בו הקבלן הוא גם המתכנן של הפרויקט. בפרויקטים מסוג זה, נקבעת בדרך כלל התמורה בתחילת הפרויקט והיא מתבצעת בשיטה ״פאושלית״. בפרויקטים מסוג זה, רמת התחרות היא בינונית מכיוון שבדרך כלל תנאי הסף גבוהים והסיכון היחסי שנלקח על ידי הקבלן הוא גבוה. עובדה המקטינה את מספר הקבלנים שעשויים להתחרות על פרויקטים אלו. בפרויקטים מסוג DB, נכללים לעיתים גם פרויקטי ביצוע הנקראים ״מגה פרויקטים״. פרויקטים אלו כוללים בדרך כלל הקמת נמלי ים ותעופה, כבישים אורכיים בהם מחלפים רבים, גשרים, מנהרות, מסילות רכבת וכדומה המהווים חלק גדול מהמכרזים המפורסמים על ידי הרשויות. בפרויקטים אלו משתתפות בעיקר החברות הגדולות ביותר בענף עקב תנאי הסף הגבוהים והדרישות הפיננסיות הגבוהות הנדרשות. מיעוט החברות בעלות היכולת להתמודד במכרזים הנ״ל כאמור מחייבת לעיתים את מזמין העבודה (המדינה בדר״כ) לשלב חברות בינלאומיות והפיכת המכרזים לבינלאומיים. החברה אינה פועלת כעת בתחום פרויקטים אלה.

ד. <u>פרויקטי PPP</u> – פרויקטים אלו הינם בדר״כ ״מגה פרויקטים״ הכוללים פרויקטים מסוג P.F.I, D.B.O.T, B.O.T ועוד. בפרויקטים אלו מוטלת על הזכיין, בנוסף על התכנון והביצוע, גם עבודת התפעול והתחזוקה לתקופה ארוכה לאחר סיום ההקמה. בפרויקטים אלו, מוטל אופן מימון הפרויקט על הזכיין אשר חובר לגופים פיננסיים בעלי הון משמעותי וחוזק כלכלי פיננסי וזאת על מנת לעמוד בהתחייבויות ארוכות הטווח הנדרשות בפרויקטים מסוג זה. דרישות אלו מצריכות לעיתים חבירה של מספר חברות. כחלק מהאסטרגיה העסקית של החברה, בכללה רכישת רולידר והרחבת סל שירותי החברה, בוחנת החברה בימים אלה כניסתה לפרויקטים מעין אלה והשתתפות במכרזים שלהם.

6.20. **רישוי והסמכות**

6.20.1. רישוי

על פי חוק רישום קבלנים, לצורך ביצוע פעילות כקבלן עבודות הנדסה בנאיות, יש צורך ברישיון קבלן, וכן סיווג מתאים מאת רשם הקבלנים. החברה ורולידר מסווגות ברשם הקבלנים בסיווג בלתי מוגבל לעבודות בניה. להלן הרישיונות והסיווגים הקבלניים הרלוונטיים לפעילות החברה בתחומי פעילותה:

החברה	סמל	ענף	קבוצות סיווג	סוג
שטרן-ורסנו הנדסה	200	תשתיות	ג'	5
	260	מערכות ניקוז וביוב	ב'	4
	100	בניה	ג'	1
רולידר	200	כבישים, תשתיות ופיתוח	ג'	5
	300	גשרים	ג'	5
	100	בניה	ג'	5
	260	מערכות ביוב וניקוז	ב'	5
	500	תחנות שאיבה	ב'	3

עם השלמת תהליכי המיזוג בין החברה לבין רולידר מוחזקים הרישיונות, הסיווגים וענפי הפעילות של רולידר במישרין על ידי החברה.

6.20.2. קבלן מוכר לביצוע עבודות בנייה ממשלתיות

תנאי מוקדם להשתתפות במכרזים בתחום הבניה והתשתיות המתפרסמים על ידי משרדי הממשלה השונים כגון: בינוי, כבישים, פיתוח תשתיות וגישור, הינו בין היתר, החזקת תעודת "קבלן מוכר" הניתנת על ידי הוועדה הבין-משרדית לקביעת מסירת עבודות לקבלנים. החברה מחזיקה בתעודת "קבלן מוכר" תקפה לביצוע עבודות בניה ממשלתיות ומחזיקה תו תקן ISO 9001 החברה עומדת דרך קבע בתנאים הנדרשים לקבלת תעודה זו. לחברה סיווג מוכר מסוג "כוכבית" לעבודות ממשלתיות מאפשר לחברה להתמודד גם בפרויקטים שאותם יוזמת המדינה.

יצוין כי עובר להשלמת המיזוג בין רולידר לבין החברה החזיקה רולידר ברישוי קבלן מוכר בענף 200, ו-100, ג-4. עם השלמת המיזוג, וחיזוק ההון העצמי המצרפי, צופה החברה כי הסיווג יועלה לג-5 לצורך ביצוע עבודות ציבוריות.

6.20.3. תקינה - על פי חוק התקנים, התשי"ג-1953

מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע מפרט או כללים טכניים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי עבודה, המכונים תקנים. כמו כן, שר התעשייה והכלכלה רשאי, לאחר התייעצות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסויים, כולו או חלקו, כעל תקן רשמי, ואז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. לחומרי גלם, מוצרים ותהליכי עבודה שונים בהם עושה החברה שימוש בפעילותה נקבעו תקנים, אשר חלקם אף הוכרזו כתקנים ישראלים רשמיים. החברה נדרשת לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידיו. בנוסף לאמור לעיל, עומדת החברה בתקנים נוספים, שאינם מתחייבים על פי דין, ובכלל זה תקן הישראלי והבינלאומי ISO-9001/2015, בתחום קבלנות בניין כללית.

נכון למועד התשקיף, הקבוצה עומדת בכל התקנים החלים עליה בתחומי פעילותה.

6.20.4. מכרזים

תחום הפעילות מאופיין בהתקשרות לביצוע פרויקטים עבור גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות לפיו וכן כפופים למגבלות התמודדות במכרזים מכוח החוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות התשע"ג-2013.

6.21. **<u>שיווק</u>**

רוב העבודות בתחום הקבלנות מתקבלות על דרך של השתתפות וזכייה במכרזים ועל ידי לקיחת חלק כקבלני משנה בפרויקטים בסדרי גודל גדולים.

6.22. **<u>צבר הזמנות</u>**

צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכם בסך של כ- 440,268 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 318,723 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024.

להלן נתונים בדבר צבר פרויקטים בשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

יתרה ליום 31.12.2023	**443,745**
כניסת עבודות בשנת 2024	109,437
ביצוע עבודות בשנת 2024	(242,513)
יתרה ליום 31.12.2024	**310,669**
כניסת עבודות בשנת 2025	377,440
ביצוע עבודות בשנת 2025	(247,916)
יתרה ליום 31.12.2025	**440,193**

להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	אלפי ש"ח
רבעון ראשון 2026	113,097
רבעון שני 2026	94,894
רבעון שלישי 2026	80,506
רבעון רביעי 2026	74,737
2027	71,793
2028	5,166
2029	-
2030 ואילך	-
סה"כ יתרה ל-31.12.2025	**440,193**

הנתונים בדבר תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ותוכניות הקבוצה ואין כל ודאות בהתממשותו במידה והתחזיות עליהן מבוססות התוכניות לא יתממשו וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון המפורטים בדוח.

6.23. **<u>רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים</u>**

לצורך פעילות הקבוצה בתחום קבלנות התשתית והבניה, מחזיקה הקבוצה בציוד מכני הנדסי, מעמיסים, מכבשים, מחפרים, כלי רכב, ריהוט, מחשבים וציוד משרדי.

סך הרכוש הקבוע נטו המשמש את חברות תחום הפעילות הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ-8,440 מיליוני ש"ח.

6.24. **<u>הון אנושי</u>**

6.24.1. לפירוט מצבת כוח האדם בקבוצה לפי תחום הפעילות ראה סעיף 6.50 להלן.

6.24.2. עובדי הקבוצה מועסקים ע"י הסכמי עבודה אישיים וחלקם עפ"י הסכמים קיבוציים בענף הבניה והתעשיה. חלק מהעובדים מתוגמלים, מעת לעת, על ידי בונוסים בהתאם להישגים ולמאמץ המושקע על ידם, כפי שמוצאת לנכון הנהלת הקבוצה.

6.24.3. לפרטים בדבר הטבות שניתנות לעובדים וטיבם של הסכמי העסקה, ראו סעיף 6.50 להלן. כמו כן, יובהר כי החברה מקנה חשיבות רבה לנושא הבטיחות בעבודה באתרי הבניה בהם היא משמשת כקבלן מבצע ודואגת ליישם והטמעת נהלים שנועדו לצמצם את היקף האירועים הנ"ל. החברה מעבירה הדרכות לעובדיה בקשר עם בטיחות בעבודה ובדגש על בטיחות באתרי הבניה של החברה ומנטרת את יישום הוראות הבטיחות בין היתר באמצעות מערכות ממוחשבות.

6.24.4. <u>אתגרי הענף בתחום כוח האדם</u>

ענף הבניה בישראל בכלל, וענף התשתיות בפרט, מושפע מזמינות כוח האדם המקצועי בתחום. למחסור ואי זמינות של כוח אדם איכותי ומיומן עלולה להיות השפעה על הקבוצה בקשר עם עמידתה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים השונים שלה, וכן ביחס לעלות ביצוע עבודות. באתרי החברה פועלים עובדים ישראלים ועובדים זרים וכן עובדים פלסטינים בעלי אישורים.

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות של ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבניה ולאור תלות שפיתח ענף הבניה בעובדים הזרים, תלות שהחריפה לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל, נוצר מחסור בכוח אדם. במסגרת ניסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילויות הבניה, התקבלו החלטות שונות של ממשלת ישראל במסגרתן הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים בענף הבניה, נחתמו הסכמים בילטראליים עם מדינות שונות, וכן אושר פעילות של חברות בניה זרות אשר נכללות במאגר חברות זרות בתחום ורשאיות לעסוק בביצוע עבודות בניה בישראל ("חברות ביצוע").

ההיתרים להעסקת עובדים זרים ניתנים לתאגידים מורשים אשר מחזיקים ברישיון להעסקת עובדים זרים בענף הבניה. בכל שנה קובעת הממשלה את מכסת העובדים הזרים המותרת לענף הבניה. בשנים האחרונות נקטה הממשלה במדיניות של ייקור עלות העסקתם של עובדים זרים על ידי גביה של אגרת בקשה להיתר העסקה של עובד זר, אגרת העסקה שנתית וכן היטל מעסיקים. הכבדה נוספת במיסים וההיטלים האמורים (וכן נוספים, אם וככל שיוטלו) עלולים לייקר את עלות העסקת העובדים הזרים.

6.25. **<u>חומרי גלם וספקים</u>**

6.25.1. חומרי הגלם הנמצאים בשימוש עיקרי בתחום הפעילות הינם: ביטומן, צמנט (מלט), אספלט, דלקים, חומרי וחיפוי, עפר, מוצרי פיתוח על קרקעיים, בטון, ברזל לסוגיו וצינורות פלדה, וכן צנרת תיעול ביוב ומים ואביזרי בניה (צינורות חומרי אינסטלציה וכיו"ב).

6.25.2. ככלל, זמינותם של חומרי הגלם המשמשים את חברות הקבוצה בתחום הפעילות הינה גבוהה, וניתן לרכוש אותם מספקים רבים.

6.25.3. ההתקשרות של חברות הקבוצה בתחום עם ספקים, מבוצעת בדרך כלל בדרך של קבלת הצעות מחיר, ניהול מו"מ והוצאת הזמנות הכפופות לשינויים בהתאם להסכמים בין החברות לבין הספקים. במסגרת התקשרויות אלו, נוהגת הקבוצה להסדיר את אחריותו של הספק למוצרים המסופקים על ידו.

6.25.4. עם זאת, בשנים האחרונות נרשמת תנודתיות רבה במחירי הברזל אשר יוצרת תנודתיות רבה בעלויות הבניה והשפעה על רווחיות הפרויקטים. לפיכך, פועלת הקבוצה ככול שביכולתה לקבוע בחוזים עם

לקוחות תחום הפעילות, הוראות בדבר הצמדת הכנסותיה בתחום למדדים רלבנטיים כגון מדד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה בהתאמה לסוג ואופי הפרויקט.

6.25.5. להערכת הקבוצה, אין לקבוצה תלות כלשהי בקבלן משנה, במוצר מסוים או בספק חומר גלם או ציוד כלשהו ושיעור הרכישות מכל אחד מהספקים או קבלת השירותים מקבלני המשנה אינו מהותי.

6.25.6. יובהר כי לצורך הגנה מחשיפה בגין התייקרויות של חומרי גלם, הסכמים אשר החברה מתקשרת בהם עם לקוחותיה, מוצמדים ברוב המקרים למדד תשומות הבניה, מדד תשומות הסלילה או מדד מקבוצת שני המדדים הללו, אשר יש בו משום הגנה על התשומות הקבלניות שהקבלן צפוי להוציא במסגרת החוזה.

6.25.7. הקבוצה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות קבלנות. על פי רוב, ההתקשרות נעשית ביחס לפרויקט ספציפי בהתאם לתנאיו ודרישותיו המיוחדות. במסגרת התקשרויותיה עם קבלני משנה נוהגת הקבוצה לקבל בטוחות מתאימות (ערבויות בנקאיות, שטרות חוב או בטוחות אחרות), בנוסף להתחייבות אותה נוטל קבלן המשנה על עצמו כלפי הקבוצה לאחריות לנזקים שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו, במסגרת עבודות בביצועו. התמורה משולמת לקבלני המשנה על בסיס שעות עבודה או על בסיס היקפי עבודה, לפי העניין. לרוב, הקבוצה מספקת לקבלני המשנה את חומרי הגלם הנדרשים לביצוע העבודות. למועד הדוח, לחברה אין תלות בקבלן משנה כלשהו.

6.26. **<u>תחרות</u>**

6.26.1. תחום הפעילות בו פועלת החברה הינו רווי מתחרים. בישראל קיימות חברות רבות הפועלות כקבלן מבצע, מתוכן, להערכת החברה, מספר חברות מצומצם המבצעות פרויקטים בהיקפים גדולים.

6.26.2. להערכת הקבוצה, בתחום קבלנות התשתית שוררת תחרות בין כ-150 קבלני תשתיות, בעוד שלגבי פרויקטים בהיקפים גדולים, מצטמצם מספר המתחרים שלהם היכולת, הידע, הניסיון והמימון הנדרשים לביצוע פרויקטים בסדרי גודל משמעותיים. למיטב ידיעת הקבוצה, המתחרים המשמעותיים הפועלים בתחום הינם קבוצת אשטרום, שפיר הנדסה, סולל בונה, אלקטרה תשתיות, מנרב, דניה סיבוס, גילי ויואל עזריה (קבוצת אורון) , בן ארי ועוד. על פי פרסומי דן אנד ברדסטריט לשנת 2025, הקבוצה נמנית על החברות המובילות בתחום הייזום, הבנייה והתשתיות. בשים לב להיקפי הפרויקטים המתנהלים בישראל בימים אלה החברה מעריכה כי חלקה בתחום קבלנות התשתית בישראל הינו זניח.

6.26.3. יכולותיהן המקצועיות והניהוליות של חברות הקבוצה, סיווגה המקצועי, כוח האדם המימון והמקצועי, יכולותיה הפיננסיות של החברה והמוניטין שצברה בשנות פעילותה, מקנים לקבוצה יתרונות משמעותיים ביכולת להתמודדות הקבוצה עם התחרות האמורה ומהווים יתרון משמעותי בעת הגשת מועמדות למכרזים המהווים את השער המרכזי לפעילות בתחום.

6.27. **<u>מימון</u>**

בתחום פעילות זה לחברה אין אשראי מהותי.

6.28. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

6.28.1. <u>סיכונים סביבתיים</u>

חברות הקבוצה הפועלות בתחום הפעילות חשופות לסיכונים סביבתיים העלולים להיגרם, בין היתר, מפגיעה בתוואי השטח הנוצרת בעת עבודות הקבלנות ומהצורך לבחון את המצב הסביבתי של הקרקעות וכן את ההשפעה הסביבתית של פרויקט מתוכנן על סביבתו. הסיכונים הנובעים מפעולות הבניה וההקמה של פרויקטים הינם, בין היתר, רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מקורות מים

ותשתיות תת קרקעיות, חשיפה ו/או פגיעה בקברים, עתיקות ושמורות טבע, מטרדי ריח, אבק, הסתרת נוף וכיו"ב.

6.28.2. <u>חקיקה סביבתית רלוונטית לפעילות החברה</u>

בשנים האחרונות קיימת הרחבה משמעותית בעיסוק בתחומי הגנת הסביבה בארץ. הדבר מתבטא בחקיקה סביבתית והגברת האכיפה. החוקים הסביבתיים העיקריים הרלוונטיים לפעילות החברה בישראל הם: חוק התכנון והבניה; חוק רישוי עסקים; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ותקנותיו; חוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, התשמ"ח-1988 ותקנותיו; החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו; כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014; פקודת בריאות העם, 1940 ותקנותיה; חוק המים, תשי"ט-1959 ותקנותיו; וחוק שמירת הניקיון התשמ"ד-1984. בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992, נקבעו מגבלות בנוגע להפעלתו של ציוד בניה. למיטב ידיעת החברה, החברה פועלת בהתאם לתקנות המתייחסות לרעש במסגרת פעילותה. חלק מן החוקים האמורים לעיל, מטילים חובה להחזיק בהיתרים ו/או ברישיונות סביבתיים או בהיתרים ורישיונות שתנאיהם כוללים הוראות קונקרטיות להגנת הסביבה.

6.28.3. <u>השלכות מהותיות שיש להוראות הדין</u>

במסגרת פעילות החברות בתחום קבלנות התשתית והבנייה בישראל, פועלות החברות בקבוצה לצמצם ככל הניתן, פגיעה בטבע, איכות הסביבה ובתשתיות תת קרקעיות, וכן פועלות על פי כל דין (בין היתר, כתנאי לקבלת היתרי בניה) לפינוי פסולת אל אתרי סילוק פסולת בנין בעלי היתר כדין, וכן לבצע בדיקות זיהום, גילוי עתיקות וכיו"ב. גילוי ממצאים מסוימים עלול לעכב את ביצוע העבודות ואף להביא להקפאת ביצועים של קטעי עבודה לפרקי זמן ממושכים עד לביטול הסיכון הסביבתי. במקרים מסוימים נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ודוח אקוסטי טרם תחילת הפעילות בפרויקט. לעתים, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים.

6.29. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה העסקיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות החלות בתחומי פעילותה, בקרב לקוחותיה, במאפיינים מקרו כלכליים ומול מתחריה. להלן יפורטו יעדיה האסטרטגיים של החברה:

6.29.1. <u>מיצוב החברה כמובילת שוק</u> - בכוונת החברה להמשיך לבסס את מעמדה כחברת ביצוע פרויקטים מובילה בישראל. החברה שואפת לשמור על צבר הזמנות גבוה עם דגש על רמת רווחיות גולמית גבוהה, ובפיזור בין מזמיני עבודה וסוגי עבודות ביצוע שונים.

6.29.2. <u>ניהול פרויקטים גדולים</u> - בכוונת החברה להתמקד בבניית פרויקטים בהיקפים גדולים המאפשרים מינוף יכולות החברה ומיצוי פוטנציאל הרווחיות בתחום.

6.29.3. <u>הרחבת סל השירותים</u> – בכוונת החברה לפעול, בין בדרך של צמיחה אורגנית ובין בדרך של רכישות ומיזוגים להרחיב את סל השירותים אותו מעניקה החברה ללקוחותיה ולכלול התמחויות בתחומים בהן החברה אינה פועלת. רכישת רולידר הינה אבן דרך משמעותית ביישום אסטרטגיה זו.

6.29.4. <u>רכישות ומיזוגים</u> - רכישת חברות סינרגטיות לפעילות החברה והענף, חברות שהחברה תתרשם שיש ביכולתה להשביח ושיש ברכישה ערך כלכלי רב הן באיחוד תפעולי/ניהולי והן ביתרון הקבוצתי הנוגע לשיווק ורכש עצמי לקבוצה. לפרטים אודות רכישות חדשות אותן מתכננת החברה ר' פרק 9 לתשקיף זה.

6.30. **<u>דיון בגורמי סיכון</u>**

6.30.1. <u>גורמי סיכון מאקרו כלכליים</u>

א. <u>האטה ומיתון במשק ואי ודאות כלכלית</u> - תחום הפעילות מושפע באופן ניכר מהמצב הכלכלי השורר בישראל. האטה ומיתון ואי ודאות כלכלית במשק עלולים להביא לירידה בביקושים ובהזמנת עבודות דבר אשר עלול לפגוע בהכנסות הקבוצה בתחום הפעילות וברווחיותה.

ב. <u>המצב הביטחוני</u> - להחרפת המצב הביטחוני בישראל עשויה להיות השפעה על תחום הפעילות, הבאה לידי ביטוי, בין השאר, במחסור בכוח אדם, במחסור בחומרי גלם וכתוצאה מכך, בהתייקרות עלויות הביצוע של הפרויקטים.

ג. <u>תנודות מחירים בשווקי הסחורות</u> - לעלייה במחירי סחורות כגון אלומיניום, פלדה ואנרגיה, עלולה לנבוע בין היתר מאירועים גיאופוליטים בארץ ובעולם, השפעה על עלויות הביצוע של הפרויקטים ומכאן גם על תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה בתחום הפעילות.

ד. <u>אסונות טבע</u> - תנאים פיזיים שאינם ניתנים לחיזוי עלולים לפגוע בהצלחת פרויקטים בתחום התשתית והבנייה. הבולטים מבין אלו הינם נזקי מזג אוויר - חום, קור, סערות ושיטפונות העלולים להביא להשבתה, עיכוב והרס לעבודות שבוצעו ורעידות אדמה שעלולות לגרום נזקים לנכסים ולפרויקטים. בנוסף, ראוי לציין, כי על פי פוליסות הביטוח המקובלות, חברות הקבוצה מחויבות בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. לפיכך, במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי הקבוצה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לקבוצה חשיפה מהותית, אשר לא ניתן לאמוד אותה.

6.30.2. <u>גורמי סיכון ענפיים</u>

ה. <u>זמינות כוח אדם</u> – העדר זמינות כוח אדם מיומן עלול לפגוע בפעילותה של החברה ובתוצאותיה העסקיות, בין היתר בשל עליית עלויות הבניה, איחור בסיומם של פרויקטים וכדומה. הנושא רלבנטי הן לפעילות החברה והן לפעילותם של קבלני משנה וספקים אשר עובדים עמה ונשענים על כוח אדם זה. ענף הבנייה בישראל מבוסס בעיקרו על עובדים זרים ופלסטינים. מדיניות ממשלות ישראל בעבר הביאה לצמצום מספר העובדים הזרים. במידה שיחול מחסור חריף בכוח אדם כתוצאה מצמצום במספר העובדים הזרים על ידי הממשלה, או שתחול עלייה בעלות העסקת עובד זר מעבר למה שנלקח בחשבון בתמחור הפרויקטים, עשויה להיות פגיעה בתוצאות הצפויות של הפרויקטים. לפרטים נוספים הקשורים במלחמת חרבות ברזל ראה סעיף 3 לעיל.

ו. <u>זמינות חומרי גלם</u> - שיבושים באספקת חומרי גלם שונים לרבות מוצרים מיובאים כתוצאה משביתה בנמלים, או מוצרים המיוצרים בארץ כתוצאה משביתה בתעשיות מסוימות, עלולים להביא לעיכוב או להפסקה של ביצוע פרויקטים על ידי הקבוצה. השבתות וסכסוכי עבודה בקרב ספקי הקבוצה, עלולה להביא לעיכוב או להפסקה של ביצוע פרויקטים על ידי הקבוצה. לפרטים נוספים הקשורים במלחמת חרבות ברזל ראה סעיף 3 לעיל.

ז. <u>תקציבי מזמיני עבודה ממשלתיים</u> - לתקציבי מזמיני עבודה ממשלתיים השפעה ניכרת על תחום הפעילות לאור היותו מבוסס ברובו על הזמנות של גופים ממשלתיים המתבססים על תקציבים. למדיניות פיסקאלית מצמצמת ולהסטת תקציבים לתחומים שאינם תחום התשתיות השפעה שלילית על תחום הפעילות.

ח. <u>אי עמידה בדרישות איכות</u> - אי עמידה בתקנים ובדרישות האיכות (תכנון וביצוע) עלולה להוביל לפגיעה תדמיתית וכספית בקבוצה. כמו כן, ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקטים בתחום הנדל"ן שמבצעת הקבוצה, ובמסגרתם היא התחייבה לבצע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות בדק, עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה.

ט. <u>זכייה במכרזים והגדלת צבר הזמנות</u> - יכולת הקבוצה לזכות במכרזים ולהגדיל את צבר ההזמנות הינה מרכיב מכריע ביכולתה להגדיל את היקף פעילותה ואת רווחיה בתחום הפעילות.

במידה והקבוצה לא תצליח לזכות במכרזים ולקבל עבודות בהיקף הדרוש תיפגע יכולת הקבוצה להרחיב את פעילותה ואף עשויה לחול פגיעה ברווחיה ובתזרים המזומנים שלה.

י. <u>שותפים</u> - הקבוצה הינה צד לפעילות משותפת עם גורמים אחרים בענף הבניה בכלל ובתחום התשתיות בפרט. בעיות פיננסיות ואחרות של השותפים, עלולים לגרום לעיכובים בביצוע הפרויקטים המשותפים, לגידול בעלויות הפרויקטים, לעצירתם ולאי-מיצוי פוטנציאל הרווח של פרויקטים אלו.

ב. <u>תחום פעילות נדל"ן מניב</u>

הקבוצה, באמצעות שטרן נכסים, עוסקת בייזום, הקמה, השבחה, מכירה תפעול וניהול של נדל"ן מניב בישראל הכולל מרכזי מסחר, מבני משרדים ותעסוקה, מבני תעשייה , מגורים וקרקעות ועוד המיועדים בעיקר להשכרה. במסגרת פעילות זו, מספקת חברת הבת גם שירותי ניהול לרוב נכסיה. ניסיון החברה בתחום זה כולל גם ניהול של קבוצות רכישה גדולות, ניהול וקידום השבחת קרקעות, ניסיון רב בהתחדשות עירונית ומכירת נכסים וקרקעות.

6.31. <u>**מידע כללי על תחום הפעילות**</u>

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד.

בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

6.32. <u>**מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו**</u>

6.32.1. מקובל לחלק את תחום הנכסים המניבים (שאינם למגורים) לשלושה ענפים: ענף המשרדים והעסקים, ענף המלאכה והתעשייה וענף המרכזים המסחריים. פעילות הקבוצה כאמור, למועד דוח זה, הינה בעיקרה במרכזים מסחריים, מגורים, ובמבנים מעורבי שימושים.

6.32.2. למיטב ידיעת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש ושיעורי התפוסה במבנים המשמשים להשכרה, הינם: מיקום הנכס, חשיפת הנכס לדרכי גישה ותחבורה (כולל תחבורה ציבורית), חניה בנכס ובסביבה, מצבו הפיסי ו/או התכנוני של הנכס, איכות השוכרים העיקריים ויציבותם, ה- NOI של הנכס, סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור ו/או קירבה לציבור מבקרים פוטנציאלים לנכס) וגורמים נוספים.

6.33. רשימת נכסי החברה בתחום הפעילות

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד הרכישה	גוש וחלקה	אחוז החזקה (%)	מניב/ בהקמה/ קרקע	תעשיה/ משרדים / מסחר	עלות כוללת של הנכס (באלפי ש"ח)	מועד השלמה בפועל/מועד השלמה צפוי
נופי לבון	לבון	יונ-21	גוש 18811 חלקות 32	100	מניב	מגורים	14,270	מאי-21
שער העיר	ראש העין	08/20 , 01/21 , 01/22 , 11/24-	גוש 8865, חלק מחלקה 103	22%	בהקמה/ בתכנון	עירוב שימושים	11,470	12/2025
פרויקט הציפורנים	בת-ים	11/2014	7156 חלקה 98	75%	מניב	מגורים	8 דירות לפי חוק עידוד השקעות	22.08.22 טופס 5
מרכז בגין	ראשל"צ	03/2019	גוש 3927,חלקה 118	66% 2/3	מניב	מסחר	2,133	מועד רכישה
אימבר 23 פתח תקווה	פ"ת	11/11,3/14, 12/16	גוש 6364 חלקה 168,תת 9 חלקה 9	100%	מניב	תעסוקה	11,164	12/2016
הר ציון 6	נתניה	15.8.24	גוש 8260 חלקה 201 תת חלקה 11	100%	מניב	מגורים/מ סחרי	3,250	15.10.24
קוגל חולון	חולון	19.7.17	גוש 7166/222	67.6%	מניב	מסחר	2,116	1.11.17
מגרש טופ קבוצת רכישה	פתח תקווה	20.2.18	גוש 6368 חלקות 177/178. +חלקה 65 ת"ת 1	11.3% בקרקע; 15.85% בפרויקט	מניב (מושכר לחניה בינתיים)	תעסוקה	7,640	2029
גינדי tlv	ת"א	2.8.18	גוש 7104 ח"ח 242,93	100%	מניב	מגורים	6,585	נמכר ב-2025 טרם התקבלה מלוא התמורה
אלופי צה"ל	חולון	29.9.16	גוש 7344 חלקה 9 תת חלקה 26	100%	מניב	מגורים	2,550	29.9.16

הערכת החברה כאמור בטבלה לעיל בדבר העלות הכוללת הצפויה של הנכס הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך ומהווה הערכה בלבד על בסיס המידע המצוי בידי החברה נכון למועד דוח זה והתממשותו אינה ודאית ומושפעת, בין היתר, מגורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינוי בעלויות הבניה הצפויות, התארכות משך בניית הפרויקט ו/או קבלת האישורים הנדרשים להקמתו, שינויים במדד תשומות הבניה וכן גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.34. **<u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>**

א. <u>חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 על תקנותיו</u> - הוראות בקשר לזכויות במקרקעין ושימושן, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

ב. <u>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 על תקנותיו -</u> הסדרת פעילותם של מוסדות התכנון והבניה בארץ. הקמת פרויקט וכן ניצול זכויות הבניה בנכסי החברה, מתבססת על מצב התכנון והרישוי החל על הקרקע. התנאי הנדרש הראשון להקמתו של פרויקט הינו תב"ע תקפה אשר אושרה על ידי רשויות התכנון ומכוחה ניתן להוציא אל הפועל פרויקט נדל"ן על פי ייעוד הקרקע. כמו כן, נבחנים שינויים בתב"ע קיימת לצורך השבחת הזכויות באמצעות אדריכלים ואנשי מקצוע נוספים לשם הכנת תוכניות נדרשות לשם הוצאתם של היתרי בניה וכן הכנה של תוכניות העבודה האדריכליות הנדרשות לשם הוצאתם של היתרי בניה וכן הכנה של תוכניות העבודה האדריכליות הנדרשות לצורך בניית הפרויקט. בנוסף, חוק התכנון והבניה אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות או על בניה שלא תואמת את האמור בהיתרים שניתנו. בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית בהתאם להוראות סעיפים 203 עד 255 לחוק התכנון והבניה .

ג. <u>חוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973</u> - הוראות לעניין אחריות הקבוצה לבניית נכסים הנמכרים על ידה לרבות לעניין תקופת בדק ותקופת האחריות לביצוע תיקונים בנכסים.

ד. <u>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות), תשל"ה-1974</u> - חובת המצאת ביטחונות לרוכשי נכסים.

ה. <u>חוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה), התשכ"ג -1963</u> - התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני המס הקבועים בחוק האמור.

ו. <u>חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971</u> - פעילות השכרת נכסים כפופה להוראות חוק זה.

ז. <u>חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969</u> – החוק חל על הקבוצה הן בהיותה קבלן מבצע והן במקרים בהם היא נדרשת לשכור שירותיו קבלן בעל רישוי מתאים.

ח. <u>תקנים ישראלים מחייבים</u> - הקבוצה כפופה להוראות תקנים אלה בכל הקשור עם טיב ביצוע עבודות הבניה והחומרים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת עבודות אלו .

ט. <u>חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 על תקנותיו</u> - הפעילות המתבצעת בחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בישראל טעונה הוצאת רישיון עסק על כל הכרוך בכך וכפופה להוראות חוק רישוי עסקים על תקנותיו .

י. <u>חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960</u> - רוב הקרקעות במדינת ישראל, כמו גם רוב הקרקעות של הקבוצה מצויות בבעלות רשות מקרקעי ישראל. לעניין זה מתקשרת הקבוצה עם הרשות בהסכמי פיתוח <u>ובהסכמי</u> חכירה וזו כפופה להוראותיהם וההגבלות הקבועות בהם לרבות באשר לשינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע והתשלומים הכרוכים בביצוע פעולות אלו כמו גם פעולות אחרות לרבות: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון .

יא. <u>אישורי רשויות -</u> <u>הוראות</u> רשויות מקומיות וחוקי עזר עירוניים. בין היתר, נדרשת הקבוצה להתאים את תכנון הפרויקט למסמכי המדיניות השונים של המועצות המקומיות או הרשויות או העיריות או תכניות מתאר עירוניות וועדות לתכנון ובניה ,בהן ממוקמים פרויקטים של הקבוצה. עם סיום עבודות הבניה, הקבוצה נדרשת לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכללן אישור רשויות כיבוי האש, אישור פיקוד העורף ואישור העירייה.

יב. <u>דינים נוספים -</u> בנוסף חלים על הנכסים השונים שבבעלות הקבוצה, דינים הנוגעים להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות ולחוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983.

6.35. **<u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>**

להערכת הקבוצה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

א. איתנות פיננסית, שמאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעה של הון עצמי.

ב. היכולת לאתר קרקעות בעלות פוטנציאל השבחה הראוי לייזום של פרויקטים חדשים.

ג. פיזור ענפי של ההשקעות.

ד. פתרונות להיבטים הרגולטורים והכלכליים של כל השקעה.

ה. איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים בהתאם להתפתחויות עירוניות, תעסוקתיות ותכנון בנין עיר.

ו. צירופים של שותפים לבניית מיזמים ושיתופי פעולה בנדל"ן, תוך כדי פיזור הסיכון.

ז. איתנות השוכרים.

ח. הקפדה על איכות השטחים המניבים, אחזקתם ורמת אספקת השירותים הנלווים ללקוחות.

ט. שילוב נכון של יזמות עם ניהול יעיל והשבה של נכסים קיימים.

י. ניסיון.

6.36. **<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות</u>**

<u>חסמי כניסה</u>

א. צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון .

ב. ידע וניסיון בתחום הנדל"ן המניב ובתחום המימון .

ג. נגישות להזדמנויות עסקיות בתחום .

ד. היכולת להשביח קרקעות ו/או פרויקטים, ליזום ולהקים את הפרויקטים.

ה. ידע בניתוח כדאיות של כל נכס שהחברה בוחנת, תוך בחינת השוק והשינויים המתרחשים בו.

<u>חסמי יציאה</u>

א. יציאה מתחום הפעילות יכול ה לארוך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק. בנוסף, מימוש נכסי נדל"ן כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי. כמו כן, תחום הפעילות מתאפיין בהתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הזכויות, שוכרים וגופים מממנים, ובכלל

ב. עלויות סילוק מוקדם של מסגרות מימון לרכישת נכסים.

6.37. **<u>מבנה התחרות בתחום</u>**

<u>שוק הנכסים המניב בישראל</u>

6.37.1. גופים רבים עוסקים בארץ בפעילות דומה לפעילות הקבוצה בתחום פעילות זה קרי: רכישת קרקעות לצורך בניית מבנים מסוגים שונים והשכרתם. על הגופים הנ"ל נמנות מספר חברות גדולות הפועלות בכל רחבי הארץ כמו גם גופים רבים קטנים הפועלים באזורים ספציפיים. הקבוצה אינה יכולה לסווג מי הן החברות המתחרות בה. זאת כיוון שהתחרות הינה פרטנית ביחס לכל נכס של החברה, בהתאם למאפייניו ומיקומו.

6.37.2. הביקוש לנכסים מניבים מושפע ממספר גורמים שהעיקריים מביניהם מפורטים להלן: המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, ההיצע של נכסים דומים באותו אזור, הביקוש לנכסים דומים באותו אזור, גובה דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה, רמת ואיכות הבניה של הנכסים ורמת שירותי האחזקה והניהול באותם נכסים כמו גם ניסיון ומוניטין של החברה המשכירה.

6.38. **<u>תמצית התוצאות</u>**[9]

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות של תחום הפעילות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, ביום 31 בדצמבר 2024, וביום 31 בדצמבר 2025:

פרמטר	שנה		
	2025	2024	2023
	באלפי ש"ח		
סך הכל הכנסות הפעילות (מאוחד)[10]	4,128	3,480	3,359
רווחים או הפסדים משוערכים (מאוחד)	5,564	12,766	15,800
רווחי הפעילות (מאוחד)	3,645	1,082	2,207
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) (*)**רווח גולמי נכסים שהיו כל השלוש שנים**	3,837	1,082	2,207

6.39. **<u>פרמטרים כלכליים</u>**

	ישראל		
	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים		
	2025	2024	2023
פרמטרים מאקרו כלכליים:			
תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) (PPP)*	2,111,333	2,006,624	1,878,373
תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) (PPP)*	208,904	201,209	190,778
שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*	3.1%	1.0%	1.8%
שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*	1.7%	(0.3%)	(0.1%)
שעור אינפלציה**	2.6%	3.4%	3.0%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**	4.04%	4.49%	4.07%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***	Baa1	Baa1	A1 (החל מיום 9.2.2024 עודכן לרמה של A2)
שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**	3.19 ש"ח	3.647 ש"ח	3.63 ש"ח

* מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - http://www.cbs.gov.il
** מקור: אתר בנק ישראל - http://www.boi.org.il.
*** מקור: אתר משרד האוצר- אגף החשב הכללי, על ידי חברת הדירוג העולמית Moody's - http://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx

[9] נתוני הפעילות אינם כוללים נתוני FFO לאור היעדר מהותיות נתון זה בתוצאות החברה.
[10] לא כולל הכנסות והוצאות תחום הפעילות ממכירת דירות

6.40. **פילוחים ברמת תחום הפעילות**

6.40.1. **פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2025**

ליום 31 בדצמבר 2025					
שימושים		מגורים	מסחר ומשרדים	קרקעות לפיתוח	סה"כ
אזורים					
מרכז	במאוחד	18,553	2,801	12,186	33,540
צפון	במאוחד	220	-	-	220
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	**במאוחד**	**56%**	**8%**	**36%**	**100%**

ליום 31 בדצמבר 2024					
שימושים		**מגורים**	**מסחר ומשרדים**	**קרקעות לפיתוח**	**סה"כ**
אזורים					
מרכז	במאוחד	18,553	2,801	12,186	33,540
צפון	במאוחד	220	-	-	220
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	**במאוחד**	**56%**	**8%**	**36%**	**100%**

ליום 31 בדצמבר 2023					
שימושים		**מגורים**	**מסחר ומשרדים**	**קרקעות לפיתוח**	**סה"כ**
אזורים					
מרכז	במאוחד	13,580	2,801	12,186	28,567
צפון	במאוחד	220	-	-	220
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	**במאוחד**	**48%**	**10%**	**42%**	**100%**

6.40.2. **פילוח שווי הוגן מבנים מניבים אזורים ושימושים (באלפי ש"ח)**

ליום 31 בדצמבר 2025					
שימושים		מגורים	מסחר ומשרדים	קרקעות לפיתוח	סה"כ
אזורים					
מרכז	במאוחד	39,630	17,287	37,550	94,467
צפון	**במאוחד**	51,488	-	-	51,488
אחוזים מסך שווי הנכסים	**במאוחד**	**62%**	**12%**	**26%**	**100%**
ליום 31 בדצמבר 2024					
שימושים		**מגורים**	**מסחר ומשרדים**	**קרקעות לפיתוח**	**סה"כ**
אזורים					
מרכז	במאוחד	37,990	17,094	37,550	92,634
צפון	**במאוחד**	51,488	-	-	51,488
אחוזים מסך שווי הנכסים	**במאוחד**	**62%**	**12%**	**26%**	**100%**

6.40.3. **NOI לפי אזורים ושימושים**

ליום 31 בדצמבר 2025					
שימושים		**מגורים**	**מסחר ומשרדים**	**קרקעות לפיתוח**	**סה"כ**
אזורים					
מרכז	במאוחד	393	1,180	-	1,573
צפון	**במאוחד**	686	-	-	686
אחוזים מסך NOI של הנכסים	**במאוחד**	**48%**	**52%**	**0%**	**100%**

ליום 31 בדצמבר 2024					
שימושים		מגורים	מסחר ומשרדים	קרקעות לפיתוח	סה"כ
אזורים					
מרכז	במאוחד	688	1,063	-	1,751
צפון	**במאוחד**	509	-	-	509
אחוזים מסך NOI של הנכסים	**במאוחד**	**53%**	**47%**	**0%**	**100%**

6.40.4. **<u>רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים</u>**

ליום 31 בדצמבר 2025					
שימושים		מגורים	מסחר ומשרדים	קרקעות לפיתוח	סה"כ
אזורים					
מרכז	במאוחד	1,505	354	4,090	5,949
צפון	**במאוחד**	(585)	-	-	(585)
אחוזים מסך רווחי/הפסדי השערוך	**במאוחד**	**17%**	**7%**	**76%**	**100%**
ליום 31 בדצמבר 2024					
שימושים		מגורים	מסחר ומשרדים	קרקעות לפיתוח	סה"כ
אזורים					
מרכז	במאוחד	1,991	1,221	915	4,127
צפון	**במאוחד**	8,639	-	-	8,639
אחוזים מסך רווחי/הפסדי השערוך	**במאוחד**	**83%**	**10%**	**7%**	**100%**

6.40.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר - אזורים ושימושים

שימושים		מגורים		מסחר ומשרדים	קרקעות לפיתוח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים					
אזורים		2025	2024	2025	2024
באלפי ש"ח					
צפון	ממוצע	351	345	-	-	6 יחידות
	טווח	388-365	388-348	-		9 דירות גג להרחבה
מרכז	ממוצע	1265	1188	1080	1000	
	טווח	1475-947	1437-945	529-2958	2958-504	

* הטווח הרחב במחירי השכירות, בכל האזורים ולכל השימושים, נובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו, ברמת הגמר של הנכסים השונים, אפילו באותו מבנה, וכיו"ב פרמטרים שאינם באים לידי ביטוי בטבלה זו.

6.40.6. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

שימושים		מגורים		מסחר ומשרדים		קרקעות לפיתוח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים						
אזורים		2025	2024	2025	2024	2025
באלפי ש"ח						
צפון	ממוצע	85	94	-	-	-	-
	טווח	-	-	-	-	-	-
מרכז	ממוצע	97	100	98	100	-	-
	טווח	-	-	-	-	-	-

6.40.7. מספר נכסים מניבים

	מגורים		מסחר ומשרדים		קרקעות לפיתוח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים					
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
צפון	35	35	-	-	6 יחידות	-
מרכז	4	5	3	3	2	2

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים

	מגורים		מסחר ומשרדים		קרקעות לפיתוח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים					
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
צפון	1.33%	0.99%	-	-	-	-
מרכז	1.01%	1.81%	6.9%	6.28%	0%	0%

6.40.8. **<u>הכנסות צפויות בגין חוזי - שכירות חתומים</u>**

הסכמי השכירות בתחום זה הם לרוב הסכמים לתקופות קצרות (כולל אופציות להארכה ככל שקיימות). על בסיס ניסיון העבר, אם סיום הסכמי השכירות מתקשרים השוכרים בהסכמי שכירות חדשים ו/או החברה משכירה את הדירות לשוכרים חדשים.

מרכז		**בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים**			**בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים**		
תקופת הכרה בהכנסה		**הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)**	**מספר חוזים מסתיימים**	**שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)**	**הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)**	**מספר חוזים מסתיימים**	**שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)**
שנת 2026	Q1	717	0	-			
	Q2	656	1	-			
	Q3	656	0	-			
	Q4	656	0	-			
שנת 2027		702	14	-	1897	11	
שנת 2028		702	2	-	1276	5	
שנת 2029		626	1	-	1185	1	
שנת 2030		548	2	-	633	1	
שנת 2031		304	0	-	389	0	
שנת 2032		304	1	-	389	1	
שנת 2033		60	0	-	145	0	
שנת 2034		60	1	-	145	1	
סה"כ							

צפון		**בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים**			**בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים**		
תקופת הכרה בהכנסה		**הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)**	**מספר חוזים מסתיימים**	**שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)**	**הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)**	**מספר חוזים מסתיימים**	**שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)**
שנת 2026	Q1	347	0	-			
	Q2	347	0	-			
	Q3	266	23	-	132		
	Q4	266	0	-	132		
שנת 2027		28	4	-	474	10	
שנת 2028		-	-	-	31	4	
סה"כ		-	-	-			

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות של תחום הנדל"ן המניב, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי החברה נכון למועד דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 23 להלן.

6.40.9. **<u>שוכרים עיקריים (גילוי מצרפי) ליום 31 בדצמבר 2025</u>**

בתקופת התשקיף לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות המאוחדים. להערכת החברה אין לה שוכר בודד אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות. מובן, כי במקרה בו אחת החברות השוכרות שטחים גדולים מהחברה תפסיק את התקשרותה מסיבה כלשהי, הדבר יגרום לירידה בהכנסות של החברה. אולם, החברה מעריכה, לאור ניסיון העבר, כי בשל מיקומם של הנכסים המניבים ואיכותם, ירידה זו תהא זמנית בלבד, עד אשר יימצא לשטחים שפונו שוכר חלופי.

6.41. **<u>קרקעות להשקעה (גילוי מצרפי)</u>**

פרמטרים	לשנה שהסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה המדווחת (אלפי ש"ח)	**37,550**	**33,460**
סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (מ"ר)	**12,186**	**12,186**
סה"כ זכויות בנייה בקרקעות לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר)	**2,368**	**1,080**

6.42. **<u>רכישת ומכירת נכסים גילוי מצרפי</u>**

אזור	פרמטרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים	
		2025	2024
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	1
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	-	3,669
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (אלפי ש"ח)	-	6
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)	-	5

- בתקופות הדיווח לא נמכרו נכסים, במועד שלאחר תאריך המאזן הושלמה עסקה למכירת הנכס "גינדי תל אביב".

6.42.1. **רשימת נכסים מניבים מהותיים**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הנכסים המהותיים של החברה בתחום הפעילות הינם:

שם עתודת הקרקע ומאפייניה			שנה	נתונים כספיים (באלפי ש"ח)							נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				
				נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים (מאוחד במטבע המסחרי)			נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				תיאור מצב תכנוני נוכחי		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		
				שווי הוגן בתום שנה	ערך בספרים בתום שנה	רווחי (הפסדי) שערוך שנה	שם מעריך השווי וניסיון	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיעור היוון] מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה		ייעוד נוכחי (יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד)	זכויות בניה קיימות (לפי ייעוד שימוש)	ייעוד מתוכנן (יש לפצל אם קיים יותר מייעוד מהותי אחד)	זכויות בנייה מתוכננות (לפי ייעוד/שימוש)	תיאור התקדמות תהליך האישורים
שוהם, לבון	**אזור**	צפון	**2025**	51,488	16,622	(585)	חברת טדי שמאות וניהול בע"מ	גישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע	שווי למ"ר קרקע מבונה – צמודי קרקע – 4,300 ש"ח שווי למ"ר קרקע מבונה – דירות קטנות – 5,100 ש"ח עלות בניה למ"ר – 5,500 ש"ח		השכרה למגורים השכרה למגורים	732	-	-	-
	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	3/6/2021													
	חלק החברה בפועל (%)	100%	**2024**	51,488	16,037	8,638							-	-	-
	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	שווי הוגן דרך רווח והפסד													
	מועד סיום בניה משוער	-													
	שטח הקרקע (במ"ר)	11,685													
	עלות מקורית קרקע באלפי ש"ח	14,270													

שם עתודת הקרקע ומאפייניה			שנה	נתונים כספיים (באלפי ש"ח)							נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				
				נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים (מאוחד במטבע המסחרי)			נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				תיאור מצב תכנוני נוכחי		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		
				שווי הוגן בתום שנה	ערך בספרים בתום שנה	רווחי (הפסדי) שערוך שנה	שם מעריך השווי וניסיון	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיעור היוון] מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה		ייעוד נוכחי (יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד)	זכויות בניה קיימות (לפי ייעוד שימוש)	ייעוד מתוכנן (יש לפצל אם קיים יותר מייעוד מהותי אחד)	זכויות בנייה מתוכננות (לפי ייעוד/שימוש)	תיאור התקדמות תהליך האישורים
קרקע חקלאית בסמיכות לכביש מס' 5 , צפון ראש העין	אזור	מרכז	2025	34,450	13,154	3,690	חברת טדי שמאות וניהול בע"מ	גישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע. שווי מ"ר קרקע מבונה מסחר 4,815-9,630 ש"ח שווי מ"ר קרקע מבונה אחסנה ומשרדים – 1,080-1,200 ש"ח שווי הוגן מ"ר דיור מוגן (500 יח"ד) מבונה – 4,100 ש"ח הפחתה בגין מושע 15%, הפחתה בגין עלויות פיתוח והכשרת הקרקע 5%, הפחתה בגין עלויות נוספות 5%, היטל השבחה צפוי כ- 48,873 אלפי ש"ח (חלק החברה 10,697 אלפי ש"ח). היוון ממועד מימוש הפרויקט הצפוי 6 שנים בריבית 6%		קרקע לפיתוח	-		-	-	-
	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	12/11/2018													
	חלק החברה בפועל (%)	100%	2024	30,760	13,154	814									
	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	שווי הוגן דרך רווח והפסד													
	מועד סיום בניה משוער	-													
	שטח הקרקע (במ"ר)	11,098													
	עלות מקורית קרקע באלפי ש"ח	13,155													

שם עתודת הקרקע ומאפייניה			שנה	נתונים כספיים (באלפי ש"ח)						נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				
				נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים (מאוחד במטבע המסחרי)			נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			תיאור מצב תכנוני נוכחי		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		
				שווי הוגן בתום שנה	ערך בספרים בתום שנה	רווחי (הפסדי) שערוך שנה	שם מעריך השווי וניסיון	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיעור היוון] מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה	ייעוד נוכחי (יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד)	זכויות בניה קיימות (לפי ייעוד שימוש)	ייעוד מתוכנן (יש לפצל אם קיים יותר מייעוד מהותי אחד)	זכויות בנייה מתוכננות (לפי ייעוד/שימוש)	תיאור התקדמות תהליך האישורים
רחוב הציפורנים 3, שכונת "רמת יוסף", בת-ים	אזור	מרכז	2025	20,410	12,018	1,280	חברת טדי שמאות וניהול בע"מ	גישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע	שווי למ"ר (המגלם מרפסת שמש וחניה) – 27,000 ש"ח	קרקע לפיתוח	-	-	-	-
	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	12/11/2018												
	חלק החברה בפועל (%)	100%	2024	19,130	12,018	1,720						-	-	-
	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	שווי הוגן דרך רווח והפסד												
	מועד סיום בניה משוער	-												
	שטח הקרקע (במ"ר)	958												
	עלות מקורית קרקע באלפי ש"ח	12,018												

6.42.2. **<u>התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי</u>**

		31.12.2025	31.12.2024
		אלפי ש"ח	
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ נכסים מניבים **(מאוחד)**	145,052	139,902
	סה"כ נכסים מניבים בהקמה **(מאוחד)**	-	-
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה **(מאוחד)**	-	-
	סה"כ (מאוחד)	145,052	139,902
התאמות	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוצג למכירה" בדוח על המצב הכספי	11,140	-
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	-	-
	התאמות לשווי הנובעות מהצגה בסעיף השקעה בעסקה משותפת	-	-
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי תקן חשבונאות IFRS 16	-	-
	סך הכל התאמות	11,140	-
	סה"כ, אחרי התאמות	133,912	139,902
הצגה בדוח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	133,912	139,902
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	-	-
	סה"כ	133,912	139,902

6.43. **<u>לקוחות</u>**

תחום הנכסים המניבים מתאפיין במגוון רחב של לקוחות, העוסקים בתחומי פעילות שונים, קטנים וגדולים. שוכרי הנכסים של החברה במשרדים ותעשייה מהווים תמהיל רחב של חברות העוסקות בתחומים שונים. נכסי החברה ממוקמים באזורים וצירי תנועה אטרקטיביים המקנים לשוכריה גישה נוחה לנכסי החברה בהתאם לצרכיהם.

החברה בדרך כלל מתקשרת בחוזי שכירות לתקופות בינוניות (משנתיים עד 5 שנים) ולתקופות ארוכות (למעלה מ- 5 שנים). דמי השכירות הנקבעים בחוזים, צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן. מכיוון שדמי שכירות נגבים מהשוכרים מראש (במרבית המקרים חודש עד שלושה חודשים מראש), הרי שלמעשה אין החברה מעניקה אשראי ללקוחותיה למעט במקרים ספורים בהיקף לא מהותי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור התפוסה בנכסי החברה עומד על כ-90% ולחברה אין תלות בשוכר בודד.

6.44. **<u>שיווק והפצה</u>**

החברה משווקת את נכסיה הן באופן עצמאי והן בעזרת מתווכי נדל"ן והכל בהתאם למהות הנכס ולמיקומו.

6.45. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

החברה בהיותה הבעלים או החוכרת של נכסי מקרקעין, אחראית על פי דין לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או בחכירתה.

6.46. לאור מאפייני המושכרים והשוכרים להערכת החברה לא קיימת חשיפה מהותית לסיכונים סביבתיים לנכסי החברה בתחום הפעילות.

6.47. **<u>תחרות</u>**

<u>שוק הנכסים המניב בארץ</u>

גופים רבים בארץ עוסקים בפעילות דומה לפעילות החברה בתחום פעילות זה - רכישת קרקעות לצורך בנית מבנים מסוגים שונים והשכרתם. על הגופים הנ"ל נמנות מספר חברות גדולות הפועלות ברחבי הארץ כמו גם גופים רבים קטנים הפועלים באזורים ספציפיים. הביקוש לנכסים מניבים מושפע ממספר גורמים שהעיקריים מבניהם המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, ההיצע של נכסים דומים באותו אזור, הביקוש לנכסים דומים באותו אזור, גובה דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה, רמת ואיכות הבנייה של הנכסים ורמת שירותי האחזקה והניהול באותם נכסים כמו גם ניסיון ומוניטין של החברה המשכירה.

החברה מצליחה לשמור על רמות תפוסה גבוהות יחסית בנכסיה. להלן הסיבות העיקריות לכך:

א. האסטרטגיה של החברה הייתה ועודנה הסתכלות לטווח ארוך. החברה משתדלת להתקשר עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה גם לתקופות שכירות ממושכות עם אופציה לשנים נוספות;

ב. איכות נכסי החברה ושירותי הניהול והאחזקה הניתנים לשוכרים;

ג. המוניטין שצברה החברה, אפשרו לחברה לשמור על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים אותם היא מספקת. החברה מתמודדת עם השחיקה במוסר התשלומים במשק באמצעות הידוק הגבייה, שיפור מהירות הגבייה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים. בהתאם, החברה פועלת להקמה של נכסים מניבים נוספים.

6.48. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

בכוונת החברה להמשיך ולפתח את תחום הנדל"ן המניב הן באמצעות השתתפות מכרזי מנהל והן באמצעות ביצוע של רכישות ומיזוגים בפרוייקטי נדל"ן ובפרט בתחום ההתחדשות העירונית, הכל בהתאם לתכניותיה האסטרטגיות כמפורט להלן:

א. רכישת קרקעות. החברה תבחן רכישת זכויות בעלות בקרקעות לטובת קידום תוכניות בקרקעות אלה להקמה של פרויקטים ונכסי נדל"ן מניב למכירה ולהשכרה.

ב. השתתפות במכרזי רשות מקרקעי ישראל לצורך רכישת קרקעות בפרט מכרזי מחיר למשתכן.

ג. רכישת זכויות/שותפויות בפרויקטים של התחדשות עירונית/עסקאות קומבינציה שהחברה תחשוב שיש לה יתרון ורווח כלכלי כתוצאה מיכולות ההנדסיות והביצוע שברשותה

ד. רכישת חברות סינרגטיות לפעילות החברה והענף, חברות שהחברה תתרשם שיש ביכולתה להשביח ושיש ברכישה ערך כלכלי רב.

ה. החברה תקדם תוכניות ותכנון פרטני על מגרשים קיימים בבעלות החברה, בכדי להגיע להיתר בניה והקמה של כל פרויקט ופרויקט.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל בדבר יעדים ואסטרטגיה של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן.

פרק ה': מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

6.49. **רכוש קבוע ומקרקעין**

הרכוש הקבוע המצוי בבעלותה של החברה כולל בעיקר ציוד מכני הנדסי לרבות כלי צמ"ה, משאיות, ציוד בניה, כלי רכב וציוד משרדי. בנוסף, בבעלות החברה משרדים בשטח של כ-330 מ"ר בפתח תקוה אשר משמשים את מטה החברה.

שווי העלות המופחתת של הרכוש הקבוע בספרי החברה עומדת ליום 31 בדצמבר 2025 על כ-9 מיליון ש"ח.

6.50. **הון אנושי**

החברה פועלת באמצעות מטה המרכז את פעילותה ומעניק סיוע מנהלי ולוגיסטי לביצוע הפרויקטים השונים. החברה מנוהלת באופן משותף על ידי רועי שטרן ועל ידי חיים ורסנו, המכהנים כמנכלים משותפים, כשמנהלי הפרויקטים כפופים אליהם במישרין ויתר מחלקות וחטיבות החברה מנוהלות על ידי כל אחד מהם לפי החלוקה שלהלן:

רועי שטרן, מנכ"ל	**חיים ורסנו, מנכ"ל**
מנהלי פרויקטים	
התקשרויות ומכרזים	כספים, ביטוח
משפטי	תפעול ולוגיסטיקה
פיתוח עסקי	בקרה תקציבית
רכש	מנהלי עבודה

6.50.1. מצבת עובדים

החברה מעסיקה מאות עובדים באתרי הבניה השונים, במישרין ובעקיפין. היקף העובדים הנ"ל משתנה בהתאם להיקף פעילות החברה. להלן התפלגות עובדי החברה המועסקים במישרין על ידי החברה לפי תפקידים לתקופות המפורטות מטה:

סוג	**31.12.2024**	**31.12.25**
הנהלה	6	**7**
מנהלי פרויקטים ומהנדסי ביצוע	13	**17**
מנהלי עבודה ופועלים	8	**10**
מפעילי ציוד	6	**8**
כספים וחשבות	2	**2**
אדמינסטרציה	1	**2**
סה"כ	**36**	**46**

להערכת החברה, אין לה תלות בעובד מסוים.

6.50.2. <u>הכשרת העובדים</u>

החברה מבצעת תוכניות הדרכה והכשרה במסגרתן מקבלים העובדים הכשרה ספציפית לפי עיסוקם. לאחר עמידה בדרישות, מקבלים העובדים הסמכה פנימית הנחוצה להשמתם ולקידומם. בנוסף להכשרה המקצועית מקבלים העובדים הכשרה בתחום הבטיחות בעבודה.

6.50.3. <u>הסכמי עבודה ותגמול עובדים</u>

החברה הינה חברה בלשכת הקבלנים בישראל, ולכן על העובדים אשר עובדים במקצועות הבניה, בדרג מנהל עבודה ומטה ואשר אינם עובדים בתפקיד משרדי, חל ההסכם הקיבוצי הכללי בענף הבניה מיום ה-29 ביוני 2015 וצווי ההרחבה הרלוונטיים (להלן ביחד: "**ההסכם הקיבוצי**"). מרבית עובדי החברה מועסקים תחת חוזים אישיים ולרוב שכר העובדים שעליהם חל ההסכם הקיבוצי גבוה מהתעריף הקבוע בהסכם הקיבוצי. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מחושבת לגבי כל עובד בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. לפרטים נוספים ראו דוחותיה כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

<u>הסכם קיבוצי</u>

במסגרת ההסכם הקיבוצי כהגדרתו לעיל, חל על החברה החובה, בין היתר, להעניק לעובדים כאמור פנסיה מקיפה (תקציב של 19.83% בקרן חדשה, ושל 20.5% בקרן "ותיקה"), ולגבי עובד המבוטח בקופת גמל או ביטוח שאינה קרן פנסיה – בתקציב של 22.3% (ובתוספת רכישת ביטוח מפני אובדן כושר עבודה בשיעור של 2.5% או בשיעור אשר יקנה לעובד גמלת אובדן כושר בגובה 75% מהשכר, הנמוך מבין השניים, ובלבד שהעלות הכוללת של המעסיק לרכיב התגמולים והכיסוי הביטוחי יחד לא יעל על 7.5% מהשכר המובטח). כמו כן, משמר ההסכם הקיבוצי את זכויות הביטוח בקרן פנסיה מקיפה ותיקה כפי שהיו לעובדים ערב כניסתו לתוקף של ההסכם הקיבוצי.

עוד נקבע בהסכם הקיבוצי, כי על החברה לבצע הפרשות לקרנות השתלמות כדלקמן: (1) מנהלי עבודה - זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 7.5% על חשבון החברה ו-2.5% על חשבונו; (2) יתר העובדים לגביהם חל ההסכם הקיבוצי - עובדים בעלי ותק ענפי של בין 3 ל-6 שנים בענף הבניה בישראל, זכאים להפרשה של 2.5% על חשבון החברה ו-1% על חשבונם. עובדים בעלי ותק ענפי של 6 שנים או יותר יהיו זכאים להפרשה של 5% על חשבון החברה ו-2.5% על חשבונם.

במסגרת ההסכם הקיבוצי נקבעו הוראות מיטיבות נוספות בנוגע לזכויות עובדי בניין ושיפוצים ומנהלי עבודה הנגזרות מוותק ענפי בענף הבניה דוגמת חופשה והבראה. כמו כן, נקבעו הוראות מיטיבות נוספות הנוגעות לצבירות וניצול מחלה, שי לחג, חגים, חופשות מיוחדות, ימי בחירה ועוד.

<u>עובדים ע"פ הסכמים אישיים מיוחדים</u>

החברה מתקשרת עם דרג ההנהלה הבכיר ודרג הביניים בהסכמי עבודה אישיים, המוציאים מתחולתם את הוראות ההסכמים הקיבוציים.

ההסכמים האישיים כוללים הפרשות סוציאליות לביטוח מנהלים או לקרן פנסיה, הפרשות לקרן השתלמות, הסדרים מיוחדים לסיום העסקה, סעיפי סודיות ואי תחרות, ולגבי חלק מהעובדים גם סעיפי אי תחולה של חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951.

לפרטים אודות תנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בחברה ראו בפרק 8 לתשקיף.

<u>עובדי חברות כוח אדם</u>

החברה משתמשת, מעת לעת, בעובדי חברות כוח אדם לצורך תגבור כוח האדם הקבוע שלה בשעת הצורך. החברה מוודאת כי חברות כוח האדם מעניקות לעובדים את מלוא זכויותיהם החוקיות, לרבות חופשה ודמי הבראה.

6.51. **<u>הליכים משפטיים</u>**

לפירוט ההליכים המשפטיים שהחברה צד להם ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לדוח זה. למעט המתואר להלן אין לתוצאות ההליכים המשפטיים שהחברה צד להם השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה לאור היקף התביעה, כיסוי ביטוחי לנזק הנתבע או בשל הערכות החברה ויועציה המשפטיים באשר לסיכויי ההליכים הרלבנטיים.

6.51.1. הליך רשות התחרות נגד רולידר – בשנת 2019 הוגש על ידי רשויות המדינה כתב אישום כנגד חברת רולידר בגין אישום המייחס לרולידר עבירות בדבר תיאום הצעה עם מתחרה בהגשה למכרז. להערכת יועציה המשפטיים של רולידר לחברה טענות טובות, בין היתר העובדה שכלל לא השתתפה במכרז הנידון. כמו כן, מדובר בעבירות ברף הפלילי התחתון ועל כן התוצאה הסבירה להליכים אלה הינו קנס כספי בהיקף של עשרות עד מאות אלפי ש"ח. להערכת החברה אין לתוצאות ההליך השפעה מהותית על פעילותה, בין היתר לאור העובדה כי לחברה שיפוי מלא מבעלי השליטה הקודמים ברולידר בקשר עם תוצאותיו של הליך זה.

6.51.2. במועד שלאחר תאריך המאזן נתברר לחברה כי בגין 8 הליכים (4 תביעות או דרישות בגין נזקי גוף ו-4 בגין נזקי רכוש) שהוגשו נגדה לא קיים כיסוי ביטוחי. בשים לב להיקף הכספי ולאור השלבים המקדמיים בהם מצויים הליכים אלה אין לחברה או ליועציה המשפטיים להעריך את סיכויי ההליך או לאמוד במועד זה את השפעתו הצפויה על החברה.

6.52. **<u>הון חוזר (ע"ב נתוני פרופורמה)</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 39,971 אלפי ש"ח.

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	סה"כ (במיליוני ש"ח)
נכסים שוטפים	186,450	-	**186,450**
התחייבויות שוטפות	146,241	-	**146,241**
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	**40,209**	**-**	**40,209**

<u>מדיניות אשראי</u>

להלן פירוט ימי אשראי לקוחות וספקים:

ספקים	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024
ממוצע ימי אשראי	143	122
היקף כספי	84,337	76,839
לקוחות		
ממוצע ימי אשראי	150	132
היקף כספי	103,277	92,033

6.53. **<u>מימון</u>**

6.53.1. <u>כללי</u>

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מהונה העצמי ומתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, לרבות ממקדמות שמתקבלות ממזמינים ומאשראי ספקים. לצורך רכישת נכסי נדל"ן להשקעה וכן מקרקעין לייזום מגורים נעזרת החברה על אשראי חיצוני ממוסדות בנקאיים בהיקף שאיננו מהותי לפעילות החברה.

6.53.2. <u>אשראי ספציפי</u>

כנגד הלוואות בנקאיות, מוסדות פיננסיים הנלקחות לשם מימון הקמת כל פרויקט ותפעולו, עשויה החברה לשעבד את הנכס או הזכויות החוזיות הקשורות בו. בחלק מההלוואות החברה מתחייבת לעמידה בתנאים פיננסיים שונים וכן מתחייבת החברה לא לעשות פעולות החורגות ממהלך העסקים הרגיל (לדוגמא: מכירה משמעותית של הנכס או חלקו), שלא בהסכמת הבנקים מראש.

6.53.3. <u>מסגרות אשראי</u>

למועד התשקיף לחברה מסגרות אשראי בהיקף זניח לפעילותה, ולפיכך לחברה לא קיימות הגבלות מיוחדות או יחסים פיננסיים להם התחייבה כלפי מי מהבנקים.

6.53.4. <u>אמות מידה פיננסיות</u>

למועד התשקיף לא קיימות לחברה התחייבויות ליחסים פיננסיים כלשהם או לאמות מידה פיננסיות כלפי הבנקים או גורמים מממנים אחרים למעט אמות המידה שלהלן אשר ניתנו כלפי בנק הפועלים: [1] שיעור ההון העצמי המוחשי לא יפחת מ-12% וסכומו לא יפחת מ-2.3 מיליון ₪; [2] היחס בין האשראי (כולל ערבויות) בפועל נטו לבין ההון העצמי המוחשי יהיה נמוך מ-3.

6.53.5. <u>להלן פירוט יתרת ההלוואות והערבויות המהותיות שהועמדו לרשות החברה וחברות בנות של החברה וכן לחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2025</u>

כאמור, החברה אינה נוטלת אשראי מהותי לצורך ייזום או לצורך מימון פעילותה השוטפת. בתחומי קבלנות ביצוע החברה מעמידה מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל ערבויות שונות למזמינים עמם היא מתקשרת כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבויות לטיב העבודה, ערבויות בדק, ערבויות מקדמה וערבויות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, לעיתים נדרשת החברה להמציא ערבויות לשם השתתפותה במכרזים והגשת הצעה. להלן פרטים אודות ההלוואות המהותיות, והערבויות המהותיות שהועמדו על ידי החברה לצדדים שלישיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

הלוואות מהותיות						
ייעוד האשראי	זהות הלווה וזהות המלווה	אשראי זמן קצר (אלפי ש"ח)	אשראי זמן ארוך (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית במונחים שנתיים	הצמדה	ערבויות / בטוחות
רכישת נכס נדל"ן להשקעה	בנק לאומי	5,621	2,929	8,550	שנתית	אין	שעבוד הנכס
רכישת נכס נדל"ן להשקעה	בנק מסד	111	586	697	שנתית	אין	שעבוד הנכס

ערבויות מהותיות					
שם הבנק	**היקף המסגרת (אלפי ש"ח)**	**ייעוד הערבות (ביצוע, בדק, מכרז)**	**יתרה מנוצלת ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)**	**עמלה**	**ערבויות / בטוחות**
טפחות	2,000	בדק	210	0.8%	ערבויות אישיות של בעלי השליטה. לפרטים ר' פרק 8 לתשקיף זה.
		מכרז	50		
		ביצוע	598		
		ערבויות שבוטלו	349		
דיסקונט	10,000	בדק	364	0.8%	
		מכרז			
		ביצוע	1,719		
		ערבויות שבוטלו	8,565		
לאומי	60,000	בדק		0.78%	
		מכרז	925		
		ביצוע	27,810		
		ערבויות שבוטלו	24,040		
		מקדמה	6529		
הפועלים	30,000	בדק	1,086	0.8%	
		מכרז	6,620		
		ביצוע	11,879		
		ערבויות שבוטלו	24,040		
		מקדמה	5526		
rentsafe	10,000.00	ביצוע	5,877	0.78%	
גאמא	15,000	ביצוע	2,000	0.8%	

6.53.6. <u>סכומי אשראי שהתקבלו מתאריך הדוח הכספי ועד לתאריך התשקיף</u>

החברה לא נטלה אשראי חדש לאחר תאריך המאזן.

6.53.7. <u>גיוס מקורות אשראי נוספים</u>

החברה תשקול גיוס של מקורות מימון נוספים, בהתאם לדרישות ולתנאי השוק.

6.54. **<u>שעבודים</u>**

החברה נוהגת מעת לעת לשעבד בשעבודים שונים נכסים ו/או זכויות לטובת תאגידים בנקאיים המעמידים לחברה אשראי וערבויות, לרבות שעבודים על חשבונות, תקבולים, נכסים ומניות בפרויקטים אותם החברה מבצעת או יוזמת, לפי העניין, לרוב לצורך רכישת כלי צמה וכלי רכב. כמו כן, לעיתים נוטל החברה משכנתא לצורך רכישת נכס כנגד שעבוד הנכס.

6.55. **<u>מיסוי</u>**

לעניין תנאי המיסוי ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל לשנת 2020.

6.56. **<u>הסכמים מהותיים</u>**

למעט המתואר בפרק זה החברה אינה צד להסכמים מהותיים.

6.57. **<u>הוראות בדבר תיחום פעילות</u>**

בכפוף להנפקת מניותיה של החברה לציבור על פי תשקיף זה ורישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה, ייכנס לתוקפו הסדר לתיחום פעילות, לפיו התחייבו כל אחד מבעלי השליטה בחברה, ה"ה מר חיים ורסנו ומר רועי שטרן, כי לא יעסקו בתחומי הפעילות של החברה (תחום קבלנות התשתיות, ונדל"ן).

לעניין זה "**נכסים מניבים**" - נכסי נדל"ן לשימוש שאינו מגורים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים, חניונים וכדו'. התחייבות בעלי השליטה לא תחול ביחס לנכסים מניבים שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי מי מבעלי השליטה כנכסים מניבים או לצורך פיתוחם כנכסים מניבים, קודם למועד אישור ההסדר.

יצוין, כי נכון למועד פרסום התשקיף בעלי השליטה הינם בעלים של נכסים מניבים כמפורט להלן:

שם הבעלים	זיהוי הנכס	עיר	מ"ר
רועי שטרן	גוש 6976 חלקה 113/112	תל אביב, המסגר	600
רועי שטרן	גוש 6155 , חלקה 487 , תת חלקה 12	גבעתיים	100
רועי שטרן	גוש 5040 חלקה 54	כפר סירקין	1000
רועי שטרן	גוש 7151 חלקה 306 33% מתת חלקה 2 ותת חלקה 1.	בת ים	100
חיים ורסנו	גוש 7151 חלקה 306 33% מתת חלקה 2 ותת חלקה 1.	בת ים	100

התחייבות לתיחום פעילות כאמור בסעיף זה תהיה בתוקף כל עוד בעלי השליטה הינם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. במקרה שבו אחד מבעלי השליטה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה ו/או נושא

משרה ההתחייבות לתיחום הפעילות לא תחייב אותו. התחייבות בעלי השליטה לתיחום הפעילות ניתנה ללא תמורה.

יודגש כי ההתחייבות לתיחום פעילות תחול על פעילות החברה בתחומי מדינת ישראל בלבד.

6.58. **<u>דיון בגורמי סיכון</u>**

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

6.58.1. <u>סיכוני מקרו</u>

א. <u>מצב המשק:</u> הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש עד כדי מיתון, בייחוד לנוכח השפעות המלחמה המתמשכת והתרחבותה לחזיתות נוספות וכן מבצע עם כלביא, ובנוסף השפעות גלובליות אפשריות, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ ולפיכך עלולים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה. בנוסף, ענף הנדל"ן היזמי והבניה עלולים להיות מושפעים בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקיטון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה. כמו כן, הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע בתחום הנדל"ן המניב, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה.

ב. <u>המצב הביטחוני - מדיני:</u> התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, הסלמה בעימותים הקיימים והסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון, עלולה לגרום לירידה בביקושים לביצוע עבודות בניה ולשטחים המיועדים להשכרה, במחסור בכוח אדם, בהתייקרות עלויות עבודות הבנייה ולהרעה במצב הכלכלי. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

ג. <u>סיכוני ריבית:</u> לשינויים בשיעורי הריבית לא עשויה להיות השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה החברה כמעט ולא נוטלת מימון לפרויקטים המנוהלים על ידה.

6.58.2. <u>סיכונים ענפיים</u>

ד. <u>שינויי חקיקה ותקינה:</u> תחומי הפעילות של החברה כפופים לרגולציה, חקיקה, תקינה, היתרים והוראות רישוי. לשינויים בהוראות האמורות, לרבות דרישות ומגבלות חקיקה חדשות, עשויות להיות השפעות מהותיות לרעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

ה. <u>תלות במקורות מימון:</u> משבר פיננסי חמור בישראל ובעולם ומחנק אשראי עלולים לפגוע באפשרות החברה לגייס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות. כמו כן, יכולת הבנקים להעניק מימון לענף הנדל"ן, עלולה להיות מושפעת ממגבלות ספציפיות המוטלות עליהם, כגון דרישות מחמירות להלימות הון ומגבלות לחשיפה ענפית.

ו. <u>תנודתיות בענף הבנייה:</u> הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות "דיור במחיר מופחת" ובעבר תוכנית מחיר למשתכן ומחיר מטרה ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון. מהלכים אלה

עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים בתל-אביב ובמרכז הארץ, ואף להאטה בביקושים לדירות וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

ז. <u>זמינות כוח אדם:</u> בענף הנדל"ן בישראל קיים מחסור בכוח אדם מיומן בעלות נמוכה משתי סיבות עיקריות: אי ביצוע החלטות ממשלה לאיוש מכסה של עובדים זרים ומדיניות הממשלה שהביאה הן לגידול בעלויות שכר עבודה של הפועלים בתחום זה, אשר כמעט ואינו מקבל ביטוי במדד תשומות הבניה למגורים, והתארכות משך ביצוע הפרויקטים. במידה שיחול מחסור חריף בכוח אדם כתוצאה מצמצום במספר העובדים הזרים על ידי הממשלה, או שתחול עלייה בעלות העסקת עובד זר מעבר למה שנלקח בחשבון בתמחור הפרויקטים, עשויה להיות פגיעה בתוצאות הצפויות של הפרויקטים.

ח. <u>הליכי תכנון ואישור:</u> השלמת הפרויקטים של החברה כפופים לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית לחברה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.

ט. <u>עליה במדד תשומות הבניה:</u> לרוב לחברה הגנות מובנות בהסכמיה מפני עלייה בתשומות הבנייה ולכן התייקרות בתשומות הבניה אינה צפויה להשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה. החברה פועלת להקטנת סיכון זה באמצעות שילוב מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית בחוזי ההתקשרות של החברה. התייקרות תשומות הנרכשות על ידי קבלני משנה עלולה להביא בעקיפין לשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר.

י. <u>זמינות חומרי גלם:</u> שיבושים באספקת חומרי גלם לרבות עקב שביתות או סכסוכי עבודה במחצבות, נמלים וכיו"ב עלולים לגרום להפסקה קצובה, מלאה או חלקית בפעילות באתרי הבניה של החברה.

יא. <u>בטיחות בעבודה:</u> פעילות החברה מתאפיינת בסביבת עבודה מסוכנת הכוללת, בין היתר, עבודה בגובה רב ועבודה עם מכשור כבד. תאונות עבודה בפרויקט בניה של החברה עלולה לגרום לאובדן בחיי אדם, פגיעות גוף ולנזקים פיזיים לרכוש, לגרום לעצירת פעילות הפרויקט ולנזק תדמיתי וכספי. אי עמידה בתקני בטיחות וגהות עלולה לגרום להוצאות כספיות ואף לתביעות פליליות.

יב. <u>ליקויי בניה:</u> החברה מתחייבת כלפי מזמיני העבודה לתקופת אחריות לעבודתה. אם יתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיות החברה ועל המוניטין שלה.

יג. <u>טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט:</u> החברה נדרשת להעריך את עלויות ביצוע הפרויקט ולהגיש הצעה לגובה התמורה שתשולם לה בגין ביצוע העבודות (מכרז לקבלני ביצוע). גובה התמורה נקבע בין היתר כנגזרת של העלויות הצפויות בתוספת שיעור רווחיות. טעות או הערכת חסר בחישוב העלויות כאמור, עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקט ואף לגרום להפסד, ולפיכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

6.58.3. <u>סיכונים ייחודים לחברה</u>

יד. <u>אובדן סיווג קבלני:</u> לחברה סיווג קבלני, וכן היא מסווגת כ'קבלן מוכר', ולפיכך היא עומדת בתנאי סף מחמירים לביצוע עבודות בניה. אובדן הסיווג הקבלני עלולים לגרום לחברה לא לעמוד בתנאי סף של מכרזים עתידיים לביצוע עבודות קבלנות ולפיכך להשפיע לרעה על היקף פעילותה ועל הכנסותיה.

טו. <u>סיכוני סייבר:</u> במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול שכירויות, ספקים, גבייה, תשלומים וכו'). בנוסף, מערכות הבקרה בנכסיה השונים של החברה ממוחשבות. תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש התקין

בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות.

6.58.4. להלן טבלה המציגה את סוג הסיכונים ואת מידת השפעתם:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון		
סיכוני מקרו	**השפעה גדולה**	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
מצב המשק	X		
המצב הביטחוני – מדיני		X	
סיכוני ריבית			X
סיכונים ענפיים			
שינויי חקיקה ותקינה		X	
תלות במקורות מימון		X	
תנודתיות בענף הבניה		X	
זמינות כוח אדם		X	
הליכי תכנון ואישור		X	
עליה במדד תשומות הבניה			X
זמינות חומרי גלם			X
בטיחות בעבודה		X	
ליקויי בניה		X	
טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט	X		
סיכונים ייחודים לחברה			
אובדן סיווג קבלני	X		
סיכוני סייבר		X	

6.59. <u>פרטים בדבר חברות בנות וקשורות</u>

6.59.1. בטבלאות שלהלן מוצגים נתונים אודות החזקות החברה בחברות בנות וחברות קשורות ליום 31 בדצמבר 2025[11], תמצית נתונים של חברות אלה, הכנסות החברה מהן ויתרת הלוואות/ערבויות לחברות כאמור:

שם החברה המוחזקת	מקום התאגדות	חלק בזכויות בהון (%)	חלק בזכויות ההצבעה (%)	הון עצמי ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	סכומי הלוואות ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	סכומי ערבויות ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	שטר הון מהחברה המוחזקת ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	שטר הון לחברה המוחזקת ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת
רולידר בע"מ	ישראל	100%	100%	(32,812)	-	-	-	-	4,950
שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ	ישראל	100%	100%	63,522	8,840		-	-	

(*) חברות בנות או מוחזקות בשרשור.

6.59.2. <u>מחזיקים בחברות בנות וקשורות עיקריות של החברה</u>

כמפורט בסעיף 6.3 לעיל.

6.59.3. <u>תיאור כללי של חברות בנות וחברות קשורות של החברה</u>

להלן תיאור עיקר עיסוקיה של כל חברה בת של החברה ושל חברה קשורה שלה, בציון הרווחים, הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה מכל חברה בת כאמור, בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 ו- 2024 (באלפי ש"ח):

שם התאגיד המוחזק	עיסוקו	רווח (הפסד) לפני מס		רווח (הפסד) נקי לתקופה		דיבידנד(*)		דמי ניהול	
		לשנת		לשנת		לשנת		לשנת	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
רולידר בע"מ	הנדסה אזרחית	3,493	(1,110)	3,479	(1,121)	-	-	-	-
שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ	נדל"ן מניב	1,508	11,085	187	8,258	716	-	25	24

(*) חלק החברה בלבד.

[11] כל החברות המפורטות לעיל הינן חברות פרטיות (קרי, ניירות הערך שלהן אינם נסחרים בבורסה).

דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון שטרו-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ) ("**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**הדוח**", ו- "**תקופת הדוח**" ו/או "**מועד הדוח**" לפי העניין, בהתאמה). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), ובהנחה שבפני הקורא מצוי פרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף זה.

הדוחות הכספיים המאוחדים אשר צורפו לתשקיף ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "**תקנות דוחות כספיים**").

חלק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. **כללי**

א. למידע כללי על אודות החברה ראו סעיף 6.2 לפרק 6 לתשקיף.

ב. לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, לרבות השפעות המצב הבטחוני במדינת ישראל, אינפלציה וריבית, ראו בסעיף 6.8 לפרק 6 לתשקיף.

2. **הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותיו, הונו ותזרימי המזומנים שלו**

א. המצב הכספי

להלן סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	2025	2024	הסבר הדירקטוריון לשינויים
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	26,313	9,132	עיקר הגידול במזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מתזרימי חיוביים ופנויים מהפעילות השוטפת של החברה
פקדונות	5,241	12,301	הקיטון ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מפירעון פיקדונות בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח במהלך השנה
השקעה בניירות ערך סחירים	6,060	-	במהלך שנת 2025 השקיעה החברה בניירות ערך ככל מניהול ההשקעות של בעודפי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל	26,382	6,957	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מגידול בסך של כ- 19 מיליון ש"ח מפעילותה של רולידר שהינה מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 בספטמבר 2025. לא חל שינוי מהותי ביתרת הלקוחות הנובעת מעפילות החברה.
נכס בגין חוזה	78,129	73,229	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מגידול בנכסים בגין חוזה מפעילות החברה והינו עקבי לגידול בהיקף פעילותה (סולו).

חייבים ויתרות חובה	6,367	4,867	עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בגין פעילות החברה ונובע מגידול במקדמות לספקים והוצאות מראש
נכס שיפוי	14,368	-	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מנכסי שיפוי שהוכרו במסגרת רכישת רולידר. לפרטים נוספים ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
צדדים קשורים	39,604	36,404	עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מהשקעות נוספות שבוצעו בחברת שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ (לשעבר א.מ שטרן נכסים בע"מ). לפרטים נוספים בדבר שינוי המבנה מחודש מרס 2026 במסגרתו הועברו החזקתו בעלי השליטה בחברה בחברת שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ לחברה ראה באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים.
סה"כ נכסים שוטפים	**202,464**	**142,890**	ראה הסברים לעיל
נכסים לא שוטפים			
פקדונות	137	536	
מזומנים מוגבלים	-	876	
רכוש קבוע	8,440	6,802	עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מהשקעות ברכוש קבוע בוצעו במהלך השנה (כ- 2.3 מיליון ש"ח בעיקר בכלי רכב) ובניכוי פחת בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח.
מוניטין	14,311	-	המוניטין נובע כתוצאה מצירוף העסקים בגין רכישת רולידר ביום 1 בספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
נכסי זכות שימוש	115	308	
מסים נדחים	11,614	420	עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מהכרה בנכס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה של רולידר במסגרת צירוף העסקים וזאת לאור צפי החברה בניצולם (בין היתר לאור מיזוג רולידר לתוך אוחק (מיזוג סטטוטורי) והזכות לקיזוז הפסדים לתקופה של 8 שנים). לפרטים נוספים ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**34,617**	**8,942**	ראה הסברים לעיל
סה"כ נכסים	**237,081**	**151,832**	ראה הסברים לעיל
התחייבויות שוטפות			
הלוואות	188	498	
חלויות שוטפות בגין חכירות	117	235	
התחייבויות לספקים ולנותני שירות	85,786	42,712	סך של כ- 13.5 מיליון ש"ח מהגידול ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מפעילות החברה והינו עקבי לגידול בפעילותה וכניסתם של פרויקטים חדשים במהלך השנה וסך של כ- 27 מיליון ש"ח נובע מפעילותה של רולידר שאוחדה לראשונה מיום 1 בספטמבר 2025.

זכאים ויתרת זכות	35,317	6,782	עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מאיחוד לראשונה של רולידר החל מיום 1 בספטמבר 2025 ונובע מחוב של רולידר לבעל המניות הקודם שלה עובר למועד עסקת רכישת רולידר על ידי החברה
צדדים קשורים	2,211	713	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מיתרות שוטפות מול בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**123,619**	**50,940**	ראה הסברים לעיל
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	49	221	
התחייבות בגין חכירות	-	71	
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	873	1,010	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**922**	**1,302**	
הון			
הון מניות	-	-	
קרנות הון	(6,242)	(4,537)	עיקר הגידול נובע מרישום הכנסות מימון כנגד קרן הון בחובה בגין יתרות צדדים קשורים שלא נשאו ריבית או ששיעור הריבית החוזית הינו נמוך מריבית השוק
יתרת רווח	118,782	104,127	הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מרווח השנה בניכוי דיבידנד
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	108,409	99,590	ראה הסברים לעיל
<u>סה"כ התחייבויות והון</u>	**237,081**	**151,832**	ראה הסברים לעיל

ב. **<u>תוצאות הפעילות</u>**

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2023	
הכנסות	204,077	173,032	187,976	הגידול בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נובע הן מגידול בפעילות החברה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח בגין התחלת פרויקטים חדשים והתקדמות בפרויקטים קיימים בביצוע והן מאיחוד לראשונה של רולידר שתרמה החל ממועד האיחוד ב 1 בספטמבר 2025 סך של כ- 23 מיליון ש"ח. הקיטון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקרו מהשפעות מלחמת חרבות ברזל אשר השפעתה, כללה, בין היתר עיכוב בפתיחת פרויקטים מצד המזמינים לאור העובדה כי אנשי מפתח נמצאו במילואים, מה שיצר עיכוב באישורים שונים כגון, תכנון, תקצוב, פיקוח, בקרה וכו.
עלות ההכנסות	174,307	148,802	165,872	השינויים בעלות ההכנסות הינו עקבי עם השינוי בהכנסות בין השנים
רווח גולמי	**29,770**	**24,230**	**22,104**	שיעור הרווח הגולמי של פעילות החברה (סולו ללא רולידר) בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023 הינו כ- 12%, כ- 14% וכ- 11.8%, בהתאמה. הגידול בשיעורי הרווח הגולמי בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נובע מכניסה לפרויקטים בעלי שיעורי רווחיות גבוהה יותר והתייעלות תפעולית בצד ההוצאות הפרויקטאליות. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 התרומה של פעילות רולידר החל ממועד איחודה לראשונה על שיעור הרווח הגולמי הינה שלילית.
הוצאות הנהלה וכלליות	10,042	9,902	7,719	עיקר הגידול בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נובע מגידול בשירותים מקצועיים הפרשה לתביעות והוצאות בגין מכרזים. עיקר הגידול בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נובע מגידול בהוצאות שכר ונלוות לאור גידול במטה החברה בעיקר כהכנה לקראת רכישת רולידר וקליטת עובדים של רולידר עד השינוי בכ"א ואיחוד המערכות.
הכנסות אחרות	863	2,128	832	עיקר הסכומים הכלולים בהכנסות אחרות נובעות ממענקים ממלחמת חרבות ברזל (סך של כ- 1.9 מיליון ש"ח בשנת 2024 וסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח בשנת 2023) ומרווחי הון ממכירת רכוש קבוע.
רווח תפעולי	**20,591**	**16,456**	**15,217**	ראה הסברים לעיל
הוצאות מימון	595	260	370	
הכנסות מימון	2,172	2,352	1,871	עיקר הכנסות המימון נובעות מהכנסות מימון בגין ריבית מיתרות מול צדדים קשורים והכנסות ריבית מפקדונות
רווח לפני מיסים על הכנסה	**22,168**	**18,548**	**16,718**	ראה הסברים לעיל
מיסים על ההכנסה	4,027	3,901	4,526	עיקר הוצאות המסים מורכבות מהוצאות מסים שוטפים
רווח נקי	**18,141**	**14,647**	**12,192**	ראה הסברים לעיל

ג. **<u>תוצאות הפעילות (פרופורמה)</u>**

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2023	
הכנסות	251,752	255,391	270,067	עיקר הקיטון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נובע מגידול בפעילות החברה בסך של כ- 8 מיליון ש״ח, קיטון בפעילות רולידר בסך של כ- 2.4 מיליון ש״ח וקיטון בפעילות שטרן ורסנו נדל״ן בע״מ מאחר והכנסותיה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 כללו סך של כ- 9.8 מיליון ש״ח ממכירת דירות. עיקר הקיטון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נובע מקיטון בסך של כ- 15 מיליון ש״ח בפעילות החברה (ראה הסברים במסגרת ההסברים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לעיל), סך של כ- 9 מיליון ש״ח בפעילות רולידר ומנגד גידול בגין פעילות שטרן ורסנו נדל״ן בע״מ כמוסבר לעיל. לאור מצב המשק בשוק הדיור והנדל״ן מתוך גישה שמרנית לאורך השנים בחרה החברה לא להיכנס להתחייבויות עד לקראת סיום המלחמה ולראות פני הדברים ויצוב השוק. החברה התמקדה בהשבחת נכסייה ושיפור התנאים המסחריים מול השוכרים וכן בקליטת רולידר , מכרזים שת״פ חדשים בעקבות הרכישה , וניהול מיטבי של הפרויקטים.
עלות ההכנסות	215,131	229,167	249,862	השינוי בעלות ההכנסות בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2023 הינו עקבי עם השינוי בהכנסות. השינוי בעלות ההכנסות בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מפעילות רולידר אשר סיימה את שנת 2025 עם רווח גולמי בסך של כ- 4.4 מיליון ש״ח לעומת הפסד גולמי בסך של כ- 1.2 מיליון ש״ח בשנת 2024.
רווח גולמי	**36,621**	**26,224**	**20,205**	הגידול ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נובע מגידול ברווח הגולמי בחברה כמוסבר לעיל, גידול בשיעור הרווח הגולמי בגין פעילות שטרן ורסנו נדל״ן בע״מ מאחר ובשנה זו כללה רק פעילות נדל״ן מניב (בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 כללה גם הכנסות ממכירת דירות פעילות בעלת שיעורי רווח גולמי נמוכים משמעותית מהשכרת נדל״ן) וכן מפעילות רולידר כמוסבר לעיל. לעניין השינוי ברווח הגולמי ובשיעור הרווח הגולמי בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ראה הסברים במסגרת סעיפי ההכנסות ועלות ההכנסות כאמור לעיל.
עלית (ירידת) ערך נדל״ן להשקעה	5,564	12,765	15,800	עליית ערך הנדל״ן להשקעה הינה בגין נכסי הנדל״ן להשקעה שבבעלות שטרן ורסנו נדל״ן בע״מ. לפרטים נוספים ראה באור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה
הוצאות הנהלה וכלליות	13,917	9,924	9,040	עיקר הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נובע משטרן ורסנו נדל״ן בע״מ וכולל הוצאות חד פעמיות בסך של כ- 2.6 מיליון ש״ח. לעניין שינויים בהוצאות הנהלה וכלליות בחברה ראה הסברים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לעיל.
הכנסות (הוצאות) אחרות	765	2,171	700	ראה הסברים במסגרת הדוחות המאוחדים לעיל
רווח תפעולי	**29,033**	**31,236**	**27,665**	ראה הסברים לעיל

הוצאות מימון	2,465	2,897	3,286	עיקר הוצאות המימון בדוחות הפרופורמה נובעות מהוצאות ריבית בגין הלוואות בנקאיות, עמלות בנקים והוצאות ריבית בגין הלוואות במצדדים קשורים בשטרן ורסנו נדל"ן בע"מ
הכנסות מימון	1,035	1,392	1,093	ראה הסברים בדוחות המאוחדים לעיל
רווח לפני מיסים על הכנסה	**27,603**	**29,731**	**25,472**	ראה הסברים לעיל
מיסים על ההכנסה	6,304	7,585	9,156	עיקר המסים על הכנסה נובעים מהוצאות מסים שוטפים בחברה כמוסבר במסגרת ההסברים לדוחות הכספיים המאוחדים ומהוצאות מסים נדחים בגין שטרן ורסנו נדל"ן בע"מ בעיקר כתוצאה משערוכי נדל"ן להשקעה.
רווח נקי	**21,299**	**22,146**	**16,316**	ראה הסברים לעיל

ד. **<u>נזילות (באלפי ש"ח)</u>**

(1) לפרטים אודות ההון החוזר של החברה ראו פרק 6 לתשקיף זה.

(2) לחברה יתרת מזומנים, נכון לימים 31 בדצמבר 2025, 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 בסך כולל של 26,313 אלפי ש"ח, 9,132 אלפי ש"ח ו- 4,386 אלפי ש"ח, בהתאמה. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (באלפי ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			**הסברי הדירקטוריון**
	2025	**2024**	**2023**	
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	18,252	18,503	(2,300)	עיקר תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מהרווחיות של החברה וממועדי התקבולים מהלקוחות והתשלומים לספקים. הגידול בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והגידול בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נובע מקצב גביה מהיר יותר מהלקוחות לעומת התשלומים לספקים. כמו כן, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 התקבל סכום משמעותי מלקוח בגין עבודה שבוצעה בשנה קודמת
מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) השקעה	3,215	(8,053)	(5,870)	עיקר תזרימי המזומנים מפעילות השקעה נובעים מהשקעות ברכוש קבוע, השקעות ומימושים של פיקדונות וניירות ערך סחירים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 פעילות ההשקעה כוללת גם מזומנים נטו מאיחוד לראשונה של רולידר בסך של כ- 3.7 מילון ש"ח
מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) מימון	(4,286)	(5,703)	1,350	עיקר תזרימי המזומנים מפעילות מימון נובעים מתשלומי דיבידנדים, פירעון הלוואות ופירעון התחייבויות בגין חכירה וריבית ששולמה

גידול (קיטון) במזומנים ובשווי מזומנים	**17,181**	**4,747**	**(6,821)**	

ה. **<u>מקורות מימון</u>**

(3) לפרטים אודות מקורות המימון של החברה ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

(4) פעילות הקבוצה בתחום קבלנות הביצוע מממומנת מתקבולים ממזמיני עבודות ובמקרים חריגים יש צורך באשראי בנקאי למימון הון חוזר בביצוע.

(5) פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן מניב מממומנת באמצעות אשראי בנקאי. בד"כ לטובת רכישת הקרקע החברה מעמידה בין 20% ל-30% הון עצמי והיתרה מאשראי בנקאי. לטובת מימון עלויות הבניה יש צורך בהשלמת הון עצמי נוסף לרוב על פי אותו מפתח האמור לעיל.

(6) <u>ימי אשראי ספקים ולקוחות</u>

תנאי התשלום לספקים הינם בין שוטף + 60 יום לשוטף +90 יום. תנאי התשלום הינם בין 45 ל-65 יום.

ו. **<u>הערכות שווי ואומדנים</u>**

מידע בדבר הערכת שווי מהותית מאוד המצורפת כנספח לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 :

(1) <u>לבון</u>

זיהוי נושא ההערכה:	לבון
עיתוי ההערכה:	10/08/2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):	16,623 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	51,488 אלפי ש"ח
זהות מעריך השווי	איל טדי הראל, חברת טדי שמאות וניהול בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	בין השנים 1995-1997 כמתמחה במשרד שמאי מקרקעין פרטי. החל משנת 1997, שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ב 1962, מטעם מועצת שמאי המקרקעין. רישיון מספר 610.

	בעבר, יועץ השקעות ומנהל מחלקת השקעות בסניף עסקי של בנק המזרחי. בעבר, מנהל המחלקה הכלכלית בחברת "גמולב נדל"ן", ובמקביל יועץ מקצועי בחברת "מניף שירותים פיננסיים" וכן יועץ למנהלת נכסי הדיור הממשלתי המנהלת את כל נכסי הממשלה. כיום כמשרד עצמאי, פעילות במסגרת חברת טדי שמאות וניהול בע"מ)בבעלות יחיד החי"מ(, מספק בין היתר, שירותים מקצועיים למשרד האוצר - החשב הכללי - מנהלת נכסי הדיור הממשלתי, נמנה על שמאי מאגר השמאי הממשלתי, שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א- יפו – לשעבר, שמאי של ועדות נוספות, שמאי חברת בזק, שמאי של החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה, שמאי של חברת הימנותא/קק"ל, שמאי של הבנק הבינלאומי ושלוחותיו, פעילות רבה בהתחדשות עירונית, הכנת דו"חות אפס ובחינות היתכנות כלכלית לקבלנים וחברות בניה, יזמים, חברות השקעות, עורכי דין, חברות ציבוריות, לקוחות פרטיים, הכנת חוות דעת מומחה לבימ"ש וכו'. החברה פועלת באופן רציף בתחום השמאות מעל 20 שנה במגוון רחב של חוות דעת בכל חלקי הארץ.
תלות במזמין ההערכה:	בלתי תלוי
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	נעשה שימוש בגישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	שווי למ"ר קרקע מבונה – צמודי קרקע – 4,300 ש"ח שווי למ"ר קרקע מבונה – דירות קטנות – 5,100 ש"ח עלות בניה למ"ר – 5,500 ש"ח

(2) <u>ראש העין</u>

זיהוי נושא ההערכה:	ראש העין
עיתוי ההערכה:	10/08/2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):	13,155 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	34,450 אלפי ש"ח
זהות מעריך השווי	איל טדי הראל, חברת טדי שמאות וניהול בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	ר' לעיל
תלות במזמין ההערכה:	בלתי תלוי
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	נעשה שימוש בגישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	שווי מ"ר קרקע מבונה מסחר 4,815-9,630 ש"ח שווי מ"ר קרקע מבונה אחסנה ומשרדים – 1,080-1,200 ש"ח שווי הוגן מ"ר דיור מוגן (500 יח"ד) מבונה – 4,100 ש"ח הפחתה בגין מושע 15%, הפחתה בגין עלויות פיתוח והכשרת הקרקע 5%, הפחתה בגין עלויות נוספות 5%, היטל השבחה צפוי כ- 48,873 אלפי ש"ח (חלק החברה 10,697 אלפי ש"ח). היוון ממועד מימוש הפרויקט הצפוי 6 שנים בריבית 6%

(3) <u>בת ים</u>

זיהוי נושא ההערכה:	בת ים
עיתוי ההערכה:	10/08/2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):	12,018 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):	20,410 אלפי ש"ח
זהות מעריך השווי	איל טדי הראל, חברת טדי שמאות וניהול בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:	ר' לעיל

תלות במזמין ההערכה:	בלתי תלוי
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	נעשה שימוש בגישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע
הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:	שווי למ״ר (המגלם מרפסת שמש וחניה) – 27,000 ש״ח

חלק ב - היבטי ממשל תאגידי

3. **מדיניות החברה בנושא מתן תרומות**

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 העמידה החברה תרומות בהיקפים לא מהותיים.

4. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

נכון למועד התשקיף, לא מכהנים בדירקטוריון החברה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לאחר ובכפוף להשלמת רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה על פי תשקיף זה, יקבע דירקטוריון החברה את המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, בהתאם להוראות הדין.

5. **גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים**

נכון למועד התשקיף, לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ״ט-1999. תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה.

6. **דירקטורים חיצוניים**

נכון למועד התשקיף, החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. לאחר ובכפוף להשלמת רישום ניירות הערך למסחר בבורסה על פי תשקיף זה, החברה תפעל כמתחייב על פי דין למינוי דירקטורים חיצוניים.

7. **גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד**

נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הפיכת החברה לתאגיד מדווח ובהתאם למועדים הקבועים בדין.

8. **פרטים בדבר רואה החשבון המבקר בחברה**

רואי החשבון של החברה הינם משרד ליאון אורליצקי ושות, רואי חשבון (״**רואה החשבון המבקר**״). שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה הינו כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2025		
שירותי ביקורת ושירותי מס	**שירותים אחרים**	**סה״כ**
ש״ח	**ש״ח**	**ש״ח**
224 + מע״מ	___	224 + מע״מ

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2024		
שירותי ביקורת ושירותי מס	שירותים אחרים	סה"כ
ש"ח	ש"ח	ש"ח
75 + מע"מ	___	75 + מע"מ

קביעת שכר טרחת רואה החשבון המבקר

העקרונות לקביעת שכ"ט רואה החשבון המבקר נקבעו על סמך הערכה של היקף העבודה הנדרש וכן ניהול משא ומתן באשר לתנאים המסחריים של ההתקשרות. שכר הטרחה אושר ע"י דירקטוריון החברה.

חלק ג - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

9. **סיכוני שוק**

א. האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

9.א.1. האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה נכון למועד התשקיף, הוא מר רועי שטרן מנכ"ל החברה.

9.א.2. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת על ידי מר רועי שטרן מנכ"ל החברה.

ב. חשיפת החברה לסיכוני שוק

בשל פעילותה חשופה החברה לסיכונים הנובעים מסיכוני השוק העיקריים הבאים: השקעה בניירות ערך סחירים אשר יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 בדוחות הכספיים המאוחדים הינה כ- 6 מיליון ש"ח.

9.ב.1. סיכוני ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. יתרות ההלוואות כאמור לימים 31 בדצמבר 2025, ו- 31 בדצמבר 2024 הינן כ- 237 אלפי ש"ח, וכ- 719 אלפי ש"ח בהתאמה.

10. **נוהל עסקאות זניחות**

במסגרת החלטת דירקטוריון החברה מיום 19 במאי 2026, שעניינה, בין היתר, סוגיית סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (לביחד: "**עסקאות**") כעסקאות זניחות, דירקטוריון החברה קבע לעניין תקנה 22 לתקנות הדוחות וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהם לבעלי השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין), לרבות תקנה 41(א3) לתקנות דוחות כספיים כי יראו בעסקאות המפורטות להלן ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן ובכפוף לאמות המידה המפורטות להלן עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל:

א. עסקאות בין החברה, לרבות תאגידים בשליטתה (ביחד: "**החברה**"), לבין בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בחברה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו להלן ביחד ולחוד: "**בעלי העניין האישי**") ו/או בין החברה לבין

אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות לקבלת התחייבויות כספיות ו/או לרכישת מוצרים ו/או קבלה ו/או מתן שירותים מהחברה ו/או קבלת שירותים משותפת מנותני שירותים חיצוניים ו/או מבעלי העניין האישי עצמם ו/או מצדדים קשורים להם.

ב. עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להעסקה משותפת של עובדים ו/או לרכישה ו/או מכירה ו/או השכרה של נכסים, לרבות נכסי נדל"ן, לרבות קבלת דמי ניהול ו/או שירותי ניהול או קבלת שירותים הנדרשים לצורך פעילות החברה.

ג. בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה חריגה (קרי, היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואין לה השפעה מהותית על החברה) תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה, בהתאם לסיווג המפורט להלן, ובלבד שהיקפה הכספי של העסקה לא יעלה על __ מיליון ש"ח. בכל עסקה כאמור, אשר נבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה:

(1) ברכישת נכס קבוע ("**נכס שאינו שוטף**") – היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך המאזן) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

(2) במכירת נכס קבוע ("**נכס שאינו שוטף**") – הרווח/ההפסד מהעסקה ו/או היקף הנכס מול הרווח השנתי הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

(3) בקבלת התחייבות כספית – היקף העסקה מול סך ההתחייבויות במאזן.

(4) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים – היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים ב-4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

ד. במקרים בהם, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז ומטה.

ה. בעסקאות רב שנתיות (לדוגמה, השכרת נכס על פני מספר שנים), תבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי (לדוגמה, האם סכום ההשכרה השנתי עולה על הסכום המצוין בסעיף ג לעיל).

ו. בעסקאות ביטוח, תבחן הפרמיה כסכום העסקה, להבדיל מהיקף הכיסוי הביטוחי שניתן.

ז. למען הסר ספק יובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

ח. עוד יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל החלטה אחרת של דירקטוריון החברה בנושא עסקאות זניחות שקיבל דירקטוריון החברה בעבר, ככל שקיבל החלטות כאמור.

11. **<u>מידע בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה</u>**

לפרטים בדבר אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחריו ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

12. **<u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>**

דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח דירקטוריון זה.

חיים ורסנו יו"ר הדירקטוריון	רועי שטרן, מנכ"ל

תאריך חתימה: 17 במאי 2026.

נספח א' - מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025

אשראי בנקאי מתאגידים בנקאיים נכון ליום 31 בדצמבר 2025, על בסיס נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן לא צמודי מדד	תשלומי ריבית	סה"כ
שנת 2026	188	4	192
שנת 2027	46	1	47
שנת 2028	-	-	-
שנת 2029	-	-	-
שנת 2030 ואילך	-	-	-
סה"כ	-	-	-

יובהר כי לחברה לא קיימות יתרות אשראי אשר ניתנו לה ע"י חברות קשורות או בעלי שליטה בחברה או הלוואות בנקאיות בערבות חברות קשורות או בעלי שליטה בחברה כאמור.

דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון שטרו-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ) ("**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 (להלן: "**הדוח**", ו- "**תקופת הדוח**" ו/או "**מועד הדוח**" לפי העניין, בהתאמה). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), ובהנחה שבפני הקורא מצוי פרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף זה.

הדוחות הכספיים המאוחדים אשר צורפו לתשקיף ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "**תקנות דוחות כספיים**").

חלק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. **כללי**

א. למידע כללי על אודות החברה ראו סעיף 6.2 לפרק 6 לתשקיף.

ב. לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, לרבות השפעות המצב הבטחוני במדינת ישראל, אינפלציה וריבית, ראו בסעיף 6.8 לפרק 6 לתשקיף.

2. **הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותיו, הונו ותזרימי המזומנים שלו**

א. המצב הכספי

להלן סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (הכוללים יישום שיטת איחוד העניין as pooling בגין העברת מניות שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסיקם תחת אותה שליטה) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	31 במרס 2026	31 במרס 2025	31 בדצמבר 2025	הסבר הדירקטוריון לשינויים
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	11,371	8,539	26,455	עיקר הקיטון ליום 31 במרס 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע מהשקעת מזומנים פנויים בפיקדונות ובניירות ערך
פיקדונות לזמן קצר	12,364	748	6,576	עיקר הגידול ליום 31 במרס 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע מהשקעת מזומנים פנויים בפיקדונות
חייבים ויתרות חובה	13,402	6,781	8,222	עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בגין פעילות החברה ונובע מגידול במקדמות לספקים והוצאות מראש
לקוחות	9,706	14,453	29,638	הקיטון בלקוחות ליום 31 במרס 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע הן מקיטון בלקוחות החברה והן בקיטון בלקוחות רולידר

נכסים בגין חוזה	102,325	81,204	78,129	הגידול ליום 31 במרס 2026 נובע מגידול בנכסים בגין חוזה מפעילות החברה ורולידר והינו עקבי לגידול בהיקף פעילותה.
נכס שיפוי	13,651	-	14,368	נכס השיפוי שהוכרו במסגרת רכישת רולידר. לפרטים נוספים ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
השקעה בניירות ערך סחירים	8,611	-	6,060	במהלך שנת 2025 וברבעון הראשון של שנת 2026 השקיעה החברה בניירות ערך ככל מניהול ההשקעות של בעודפי מזומנים
צדדים קשורים	5,876	5,986	5,862	לא חל שינוי מהותי בין התקופות
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	11,140	-	11,140	
סה"כ נכסים שוטפים	**188,446**	**117,711**	**186,450**	ראה הסברים לעיל
פקדונות לזמן ארוך	3,177	1,866	137	עיקר הגידול ליום 31 במרס 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע מהשקעת מזומנים פנויים בפיקדונות
רכוש קבוע	9,502	7,510	9,026	לא חל שינוי מהותי ליום 31 במרס 2026
נדל"ן להשקעה	136,048	139,902	134,815	לא חל שינוי מהותי ליום 31 במרס 2026
מוניטין	14,311	-	14,311	המוניטין נובע כתוצאה מצירוף העסקים בגין רכישת רולידר ביום 1 בספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
מסים נדחים	11,222	1,704	12,720	לא חל שינוי מהותי ליום 31 במרס 2026
סה"כ נכסים לא שוטפים	**174,426**	**150,982**	**171,009**	ראה הסברים לעיל
סה"כ נכסים	**362,706**	**268,693**	**357,459**	ראה הסברים לעיל

ספקים ונותני שירותים אחרים	72,348	43,427	87,651	עיקר הקיטון ליום 31 במרס 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע מקיטון בספקים בחברה
זכאים ויתרות זכות	54,369	10,317	45,206	עיקר הגידול ליום 31 במרס 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע מגידול בזכאים בחברה בעיקר בגין מקדמות מלקוחות
צדדים קשורים	13,813	9,036	6,929	עיקר הגידול ליום 31 במרס 2026 לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע מגידול ביתרות צדדים קשורים ברולידר
הלוואות לזמן קצר	6,067	6,023	5,920	לא חל שינוי מהותי בין התקופות
סה"כ התחייבויות שוטפות	**146,597**	**68,803**	**145,706**	ראה הסברים לעיל
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	9,049	11,953	9,687	לא חל שינוי מהותי בין התקופות
התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד	651	1,051	873	לא חל שינוי מהותי בין התקופות
התחייבות מס נדחה	25,185	22,973	25,090	לא חל שינוי מהותי ליום 31 במרס 2026
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**34,885**	**35,977**	**35,650**	
הון מניות	- (*)	- (*)	- (*)	
קרנות הון	105	(175)	(40)	
יתרת רווח	181,947	164,716	176,931	הגידול ליום 31 במרס 2026 נובע מרווח נקי לתקופה
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	**182,052**	**164,541**	**176,891**	ראה הסברים לעיל
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(828)**	**(628)**	**(788)**	
סה"כ הון	**181,224**	**163,913**	**176,103**	

סה"כ התחייבויות והון	**362,706**	**268,693**	**357,459**	ראה הסברים לעיל

ב. **תוצאות הפעילות**

להלן סעיפי הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (הכוללים יישום שיטת איחוד העניין as pooling בגין העברת מניות שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסיקם תחת אותה שליטה) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף				הסברי הדירקטוריון
	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026	**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025**	**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**	
הכנסות	70,479	36,089	207,914	הגידול לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהכנסות מהפרויקטים של החברה בגין התחלת פרויקטים חדשים והתקדמות בפרויקטים קיימים בביצוע וכן מגידול שנובע כתוצאה מאיחוד רולידר (החל מיום 1 בספטמבר 2025) אשר תרמה סך של כ- 21 מיליון ש"ח להכנסות ברבעון.
עלות ההכנסות	60,729	30,046	174,790	השינויים בעלות ההכנסות הינו עקבי עם השינוי בהכנסות בין השנים
רווח גולמי	**9,750**	**6,043**	**33,124**	
רווח (הפסד) משערוך נדל"ן להשקעה	(59)	(200)	5,564	
הוצאות הנהלה וכלליות	2,757	2,403	13,584	לא חל שינוי מהותי בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד
הכנסות אחרות	81	232	765	
רווח תפעולי	**7,015**	**3,672**	**25,869**	ראה הסברים לעיל
הוצאות מימון	798	497	2,030	

הכנסות מימון	433	450	847	עיקר הכנסות המימון נובעות מהכנסות מימון בגין ריבית מיתרות מול צדדים קשורים והכנסות ריבית מפקדונות וניירות ערך
רווח לפני מיסים על הכנסה	**6,650**	**3,625**	**24,686**	ראה הסברים לעיל
מיסים על ההכנסה	1,685	750	6,295	עיקר הוצאות המסים מורכבות מהוצאות מסים שוטפים בגין פעילות החברה ומהוצאות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים
רווח נקי	**4,965**	**2,875**	**18,390**	ראה הסברים לעיל

ג. **<u>נזילות (באלפי ש"ח)</u>**

(1) לפרטים אודות ההון החוזר של החברה ראו פרק 6 לתשקיף זה.

(2) לחברה יתרת מזומנים, נכון לימים 31 במרס 2026, 31 במרס 2025 ו- 31 בדצמבר 2025 בסך כולל של 11,371 אלפי ש"ח, 8,539 אלפי ש"ח ו- 26,455 אלפי ש"ח, בהתאמה. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (באלפי ש"ח):

				הסברי הדירקטוריון
	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026	**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025**	**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**	
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(1,038)**	**(10,622)**	**22,384**	עיקר תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מהרווחיות של החברה וממועדי התקבולים מהלקוחות והתשלומים לספקים.
מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) השקעה	**(13,551)**	**10,666**	**1,463**	עיקר התזרים השלילי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 נובע מהשקעת מזומנים פנויים בפיקדונות ובניירות ערך סחירים
מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) מימון	**(495)**	**(840)**	**(6,727)**	עיקר תזרימי המזומנים מפעילות מימון נובעים מתשלומי דיבידנדים, פירעון הלוואות ופירעון התחייבויות בגין חכירה וריבית ששולמה
גידול (קיטון) במזומנים ובשווי מזומנים	**(15,084)**	**(796)**	**(6,821)**	

3. **<u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>**

דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 במרס 2026 מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח דירקטוריון זה.

חיים ורסנו יו"ר הדירקטוריון	רועי שטרן, מנכ"ל

תאריך חתימה: 27 במאי 2026.

נספח א' - מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025

אשראי בנקאי מתאגידים בנקאיים נכון ליום 31 בדצמבר 2025, על בסיס נתוני הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן לא צמודי מדד	תשלומי ריבית	סה"כ
שנת 2026	188	4	192
שנת 2027	46	1	47
שנת 2028	-	-	-
שנת 2029	-	-	-
שנת 2030 ואילך	-	-	-
סה"כ	-	-	-

יובהר כי לחברה לא קיימות יתרות אשראי אשר ניתנו לה ע"י חברות קשורות או בעלי שליטה בחברה או הלוואות בנקאיות בערבות חברות קשורות או בעלי שליטה בחברה כאמור.

פרק 7 - ניהול החברה

7.1. דירקטוריון החברה

להלן פרטים אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה, נכון למועד התשקיף:

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב- 5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין בחברה
רועי שטרן	32232373	22.4.75	הבנים 28 כפר סירקין	ישראלית	לא	לא	לא	מנכ"ל משותף	31/07/2016	תיכונית	מנכ"ל החברה	בעל השליטה בחברה
חיים ורסנו	25370156	9.5.73	הל"ה 37 כפר סבא	ישראלית	לא	לא	לא	מנכ"ל משותף	31/07/2016	תיכונית	מנכ"ל החברה	בעל השליטה בחברה
צביקה קראוס	059080622	16.11.64	קיבוץ כפר עזה	ישראלית	לא	בלתי תלוי	לא	-	18.5.2026	תואר ראשון	-	לא

7.2. נושאי המשרה בחברה

(א) ביום 5.5.2026 החלה לעבוד בחברה הגב' טלי כהן בתהליך חפיפה עם לקראת כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה אשר תיכנס לתוקף לאחר השלמת ההנפקה לפי תשקיף זה. לפרטים אודות תנאי העסקתה ר' פרק 8 לתשקיף זה.

(ב) ביום 18.5.26 החל לכהן תא"ל (מיל.) צביקה קראוס כדירקטור בלתי תלוי בחברה. מר קראוס הינו קצין חימוש קרבי לשעבר, בעל ניסיון רב בייזום וניהול של עסקי נדל"ן, תעשיה וציוד חקלאי, משמש כדירקטור בחברה ציבורית ממשלתית ויועץ לחברות ממשלתיות ופרטיות נוספות והינו בעל תואר ראשון BA במגמה לחינוך ובמגמה למדעי החברה ותואר שני MA בלימודי ביטחון לאומי ומדע המדינה מאוניברסיטת חיפה.

מר קראוס נכלל בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בחברה ומצורפים כנספחים א' ו- ב' של פרק 8 לתשקיף.

7.3. <u>מורשי חתימה בחברה</u>

למועד התשקיף, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

7.4. <u>הוראות בתקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה</u>

להלן יובאו עיקרי הוראות תקנון החברה בדבר המספר המזערי והמרבי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן. הנוסח המובא בפרק זה אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה. [1]

7.4.1. <u>מספרם המזערי והמרבי של הדירקטורים בחברה</u>

מספר הדירקטורים בחברה לא יפחת מ- 2 (לא כולל הדירקטורים החיצוניים) ולא יעלה על 6 (כולל הדירקטורים החיצוניים).

7.4.2. <u>דרכי מינויים וסיום כהונתם של דירקטורים בחברה</u>

בהתאם להוראות תקנון החברה, חברי דירקטוריון החברה ימונו באופן הבא:

7.4.2.1. בכפוף להוראות חוק החברות (לרבות בעניין דירקטורים חיצוניים), האסיפה הכללית של החברה תמנה, בהחלטה ברוב רגיל, את חברי הדירקטוריון. אם לא נאמר אחרת בהחלטה בדבר מינוי הדירקטור, המינוי הינו לתקופה קצובה, המסתיימת בתום האסיפה השנתית הבאה שלאחר המינוי.

7.4.2.2. לא ימונה דירקטור באסיפה הכללית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו (ולעניין זה יראו בציון שמו של הדירקטור בהודעת החברה על זימון האסיפה הכללית כהמלצת הדירקטוריון על מינויו) או אם בעל מניות בחברה, המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב, חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע, כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.

7.4.2.3. בכפוף למספר המרבי של דירקטורים, רשאי דירקטוריון החברה למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, וזאת עד למספר

[1] ערב פרסום התשקיף החליטה החברה להחליף את תקנון ההתאגדות שלה בתקנון חדש, בכפוף להפיכתה לחברה ציבורית. הוראות התקנון המתוארות בפרק זה נכללות בתקנון החדש כמפורט בפרק 4 לתשקיף.

המרבי כאמור, ודירקטור שמונה כאמור, יכהן עד למועד האסיפה השנתית הבאה שלאחר מינויו על ידי הדירקטוריון.

7.4.2.4. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע, כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה על מינויו.

7.4.2.5. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני (אשר לגביו תחולנה הוראות חוק החברות), לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.

7.4.3. <u>דירקטורים חיצוניים</u>

בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, ויחולו לעניין כהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות.

7.4.4. <u>ועדות דירקטוריון</u>

7.4.4.1. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון ("**ועדת דירקטוריון**"), ולהאציל לוועדת דירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

7.4.4.2. 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.

7.4.4.3. על אף האמור לעיל, בנושאים שלהלן הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לוועדת דירקטוריון, אולם יהיה רשאי להקים ועדות לשם המלצה בלבד:

(א) קביעת מדיניות כללית לחברה; (ב) חלוקה, אלא אם כן מדובר ברכישה של מניות החברה בהתאם למסגרת שהותוותה מראש בידי הדירקטוריון; (ג) קביעת עמדת הדירקטוריון בעניין הטעון אישור האסיפה הכללית או מתן חוות דעת בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת, כאמור בסעיף 329 לחוק החברות; (ד) מינוי דירקטורים; (ה) הנפקה או הקצאה של מניות או של ניירות ערך המירים למניות או הניתנים למימוש למניות, או של סדרת אגרות חוב, למעט אצילה מותרת לוועדת דירקטוריון; (ו) אישור דוחות

כספיים; (ז) אישור עסקאות ופעולות הטעונות אישור הדירקטוריון לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות.

7.4.5. <u>שכרם ותנאי תגמולם של הדירקטורים</u>

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים (וכן עבור שירותים מיוחדים), כפי שיקבע על ידי האסיפה הכללית. בנוסף, יהיו הדירקטורים זכאים להחזר הוצאות נסיעה, אש"ל וכדומה שהוציאו עקב השתתפותם בישיבות הדירקטוריון או עקב פעילותם במסגרת תפקידיהם כדירקטורים.

7.5. <u>הסדרים בתקנון החברה בהתאם להוראות חוק החברות</u>

לפרטים אודות הסדרים מסוימים המתייחסים לדירקטוריון החברה לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה, ראו סעיף 4.9 בפרק 4 לתשקיף.

7.6. <u>פרטים נוספים</u>

המשרד הרשום של החברה	-	אימבר 23 פתח תקווה, 4951157
רואי החשבון של החברה	-	ליאון אורליצקי ושות' רואי חשבון, רחוב דוד בן גוריון 1, בני ברק.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1. תגמולים לנושאי משרה בכירה

8.1.1. להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, דהיינו בשנים 2024 ו-2025, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, לכל אחד מבין חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה (במונחי עלות שנתית לחברה):

בגין השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (בש"ח):

פרטי מקבל התגמולים (*)				תגמולים עבור שירותים		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד (לרבות בדילול מלא)	שכר (**)	מענק	סה"כ
רועי שטרן	מנכ"ל משותף	100%	50%	1,120,800	-	1,120,800
חיים ורסנו	מנכ"ל משותף	100%	50%	1,364,356	-	1,364,356

בגין השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים (*)				תגמולים עבור שירותים		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד (לרבות בדילול מלא)	שכר (**)	מענק	סה"כ
רועי שטרן	מנכ"ל משותף	100%	50%	1,669,211	-	1,669,211
חיים ורסנו	מנכ"ל משותף	100%	50%	1,057,762	-	1,102,824

(*) "תגמול", לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת והכל למעט דיבידנד.
(**) "שכר", לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד, וכל הכנסה שנזקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

8.1.2. פירוט תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה שפורטו בטבלאות לעיל:

תנאי הכהונה והעסקה המפורטים להלן, מבטאים את תנאי הכהונה והעסקה שיחולו על נושאי המשרה ממועד ההנפקה ואילך.

הוראות כלליות החלות על כלל הסכמי נושאי המשרה

א. **תנאים נלווים**

במסגרת תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה, נכללים תנאים נלווים והפרשות סוציאליות בהתאם לחוק, לנהוג בחברה ובהתאם למקובל בתפקידים דומים במשק. התנאים הנלווים כוללים בין היתר, הפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות בהתאם להסכם עם נושא המשרה, חופשה בהתאם להסכם, דמי הבראה, ימי מחלה.

ב. **ביטוח, פטור ושיפוי**

במסגרת תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה, נכללים נושאי המשרה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה. כן זכאים נושאי המשרה לכתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות, כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ר' סעיף 8.3 בפרק זה להלן.

ג. **תניות בדבר סודיות ואי תחרות**

תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה כולל התניות בדבר סודיות ואי תחרות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

<u>פירוט תנאי ההעסקה של נושאי המשרה שפורטו בטבלאות לעיל:</u>

(1) מר רועי שטרן

מר רועי שטרן ("**שטרן**"), מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום מחודש יולי 2016. עובר להסכם העסקתו החדש (כהגדרתו להלן) שכרו של מר שטרן השתנה מעת לעת ובשנת 2025 עמד על סך של כ-100 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית (לפני שווי רכב וגילומו). בסמוך למועד התשקיף, נחתם עמו הסכם העסקה חדש חלף ההסכם הקודם (בסעיף זה: "**הסכם ההעסקה החדש**"). בהתאם להסכם העסקה החדש, משכורתו החודשית של מר שטרן נקבעה על סך של 120 אלפי ש"ח, עבור משרה מלאה. מר שטרן יהא רשאי לקבל את שכרו כנגד חשבונית בתוספת מע"מ כדין. תנאיו של ההסכם העסקה החדש לרבות מנגנון המענק המפורט להלן, יחולו בכפוף לרישום ניירות הערך שתנפיק החברה למסחר בבורסה. בנוסף, יהיה זכאי מר שטרן למענק שנתי אשר ישולם פעם בשנה קלנדרית החל משנת 2026 בשיעור של 2.5% מהרווח הכולל של החברה (לפני מס) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ועד לתקרה של 500 אלפי ש"ח.[1] נוסף על האמור, זכאי מר שטרן לנלוות ולתנאים סוציאליים בהתאם למקובל בחברה. כן יהיה זכאי להוצאות אחזקת רכב (בין אם ירכש על ידי החברה או יישכר על-ידה) בעלות של עד 15 אלפי ש"ח בחודש (ללא גילום מס). בנוסף, מר שטרן זכאי להחזר הוצאות ולנסיעות לחו"ל במסגרת תפקידו, כמקובל בחברה. כמו כן, מר שטרן יהיה זכאי להפרשה בגין קרן השתלמות ופיצויי פיטורים. על פי ההסכם התחייב מר שטרן לסודיות ולתקופת אי תחרות בת 12 חודשים. בכפוף להוראות הדין, תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח 90 ימים מראש.

מר שטרן נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בה. לפרטים, ראו סעיף 8.3 להלן.

מענק פרישה- מר שטרן יהיה זכאי למענק פרישה על פי הסכם העסקתו החדש בסך כולל של 6 חודשי שכר.

(2) מר חיים ורסנו

מר חיים ורסנו ("**ורסנו**"), מכהן כדירקטור בחברה החל מיום מחודש יולי 2016, ובהמשך החל לכהן כמנכ"ל משותף לפעילויותיהן העסקיות השונות של הקבוצה. עובר להסכם העסקתו החדש (כהגדרתו להלן) שכרו של מר ורסנו השתנה מעת לעת ועמד על סך של כ-100 אלפי ש"ח לחודש במונחי שכר ברוטו (לפני שווי רכב וגילומו). בסמוך למועד התשקיף, נחתם עמו הסכם העסקה חדש חלף ההסכם הקודם (בסעיף זה: "**הסכם ההעסקה החדש**"). בהתאם להסכם העסקה החדש, משכורתו החודשית של מר ורסנו נקבעה על סך של 120 אלפי ש"ח, עבור משרה מלאה. מר ורסנו יהא רשאי לקבל את שכרו כנגד חשבונית בתוספת מע"מ כדין. תנאיו של ההסכם העסקה החדש

[1] יצוין כי מנגנון הבונוס בהתאם להסכם ההעסקה החדש של מר שטרן לא יהיה בתוקף ביחס לשנת 2025. מענקים בגין שנת 2025 יקבעו בהתאם למנגנון המענק שנקבע בהסכם העסקה החדש כמפורט בפרק 8 זה.

לרבות מנגנון המענק המפורט להלן, יחולו בכפוף לרישום ניירות הערך שתנפיק החברה החברה למסחר בבורסה. בנוסף, יהיה זכאי מר ורסנו למענק שנתי אשר ישולם פעם בשנה קלנדרית החל משנת 2026 בשיעור של2.5% מהרווח הכולל של החברה (לפני מס) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ועד לתקרה של 500 אלפי ש"ח.[2] נוסף על האמור, זכאי מר ורסנו לנלוות ולתנאים סוציאליים בהתאם למקובל בחברה. כן יהיה זכאי להוצאות אחזקת רכב (בין אם ירכש על ידי החברה או יישכר על-ידה) בעלות של עד 15 אלפי ש"ח בחודש (ללא גילום מס). בנוסף, מר ורסנו זכאי להחזר הוצאות ולנסיעות לחו"ל במסגרת תפקידו, כמקובל בחברה. כמו כן, מר ורסנו יהיה זכאי להפרשה בגין קרן השתלמות ופיצויי פיטורים. על פי ההסכם התחייב מר ורסנו לסודיות ולתקופת אי תחרות בת 12 חודשים. בכפוף להוראות הדין, תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח 90 ימים מראש.

מר ורסנו נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, וקיבל מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בחברה. לפרטים, ראו סעיף 8.3 להלן.

מענק פרישה- מר ורסנו יהיה זכאי למענק פרישה על פי הסכם העסקתו החדש בסך כולל של 6 חודשי שכר.

(3) **גב טלי כהן** – גב טלי כהן החלה לעבוד בחברה ביום 5.5.2026 מתוך מטרה להתחיל בכהונתה כסמנכלית הכספים של החברה לאחר השלמת ההנפקה לציבור. בהתאם לתנאי הכהונה והעסקה בגין העסקה במשרה מלאה תהא זכאית גב' כהן לשכר חודשי קבוע בסך של 40,000 ש"ח (ברוטו); נוסף על האמור, זכאית גב' כהן לנלוות ולתנאים סוציאליים בהתאם למקובל בחברה ולהוצאות אחזקת רכב מקבוצת רישוי 3 (ללא גילום מס). בנוסף, זכאית גב' כהן להפרשה בגין קרן השתלמות ופיצויי פיטורים. תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח 30 ימים מראש (או 60 ימים בחלוף 3 חודשי העסקה).

גב' כהן נכללת בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, וקיבלה מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות, בנוסחים המקובלים בחברה. לפרטים, ראו סעיף 8.3 להלן.

8.2. **<u>גמול לדירקטורים</u>**

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, החל ממועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה והפיכתה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות (וכל עוד לא יוחלט אחרת כנדרש על פי דין), תהא החברה רשאית לשלם לדירקטורים המכהנים בחברה (כפי שיהיו מעת לעת) (לרבות דירקטורים או נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה), תגמול בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני),

[2] יצוין כי מנגנון הבונוס בהתאם להסכם ההעסקה החדש של מר ורסנו לא יהיה בתוקף ביחס לשנת 2025. מענקים בגין שנת 2025 יקבעו בהתאם למנגנון המענק שנקבע בהסכם העסקה החדש כמפורט בפרק 8 זה.

התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), כפי שיעודכנו מעת לעת ובהתאם לדרגה שבה תסווג החברה, על פי החלטת החברה ובכפוף לכל דין.

8.3. **<u>פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה</u>**

בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 19 במאי 2026 ובהתאם לתקנון החברה, להלן עיקרי תנאי כתב פטור מאחריות, פוליסת הביטוח וכתבי שיפוי להם זכאים כלל נושאי המשרה בחברה ובכלל זה כלל נושאי המשרה שתנאי העסקתם מפורטים בסעיפים 8.3.1 ו-8.3.2 לעיל[3]:

8.3.1 <u>כתב פטור מאחריות</u> - בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושאי המשרה, החברה פוטרת את נושאי המשרה בה לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בה או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה, מראש, מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות של אותם נושאי המשרה כלפיה בפעולותיהם בתוקף תפקידם כנושאי משרה, למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה. פטור שיוענק כאמור לא יחול בקשר עם החלטה שקיבל נושא המשרה או עם עסקה שאושרה על ידו, בתוקף תפקידו כנושא משרה, ושלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה עניין אישי באישורה.

ביום 19 אישרו כלל בעלי המניות של החברה ("**מועד החלטה**"),[4] מתן פטור מאחריות לחברה, לכל מי שפעל בשם החברה לרבות בעלי מניותיה, הדירקטורים, מנהלים, נושאי המשרה כי הם יהיו פטורים מכל טענה, דרישה ו/או תביעה שהסיבה בגינה התרחשה עובר למועד ההחלטה כאשר פטור זה לא יחול בשל מעשה שנעשה בזדון או בפלילים. במסגרתו של הפטור האמור ויתרו בעלי המניות באופן בלתי חוזר וסופי על כל טענה, דרישה ו/או תביעה בקשר לאמור לעיל וביחס לכל עניין הקשור לניהול החברה ו/או לכל מעשה ו/או מחדל העולים כתוצאה מכך. הפטור האמור יפורש בצורה הרחבה ביותר ויחול ביחס לכל מעשה מכל מין וסוג שהוא.

8.3.2 <u>כתב שיפוי</u> - החברה מתחייבת לשפות מראש או בדיעבד, את נושאי המשרה בה (כולל דירקטורים), לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בה, או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה בהתאם לתקנון החברה ולכתבי השיפוי שאימצה החברה ו/או שתאמץ מעת לעת ביחס לכלל נושאי המשרה בה, בגין כל חבות או הוצאה (כמפורט בכתב השיפוי) ו/או הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ובכפוף להוראותיו, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי הכולל לא יעלה במצטבר, על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה או על סך של 15 מיליון ש"ח, הגבוה מבניהם, לפי דוחותיה הכספיים הסקורים או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, אשר היו ידועים במועד תשלום השיפוי בפועל, בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.

---

[3] למועד הגשת הטיוטה, טרם התקבלה החלטה כאמור.

[4] למועד הגשת הטיוטה, טרם התקבלו החלטות הדירקטוריון בדבר הסדרי הפטור, השיפוי והביטוח לנושאי המשרה בחברה.

8.3.3 לפרטים נוספים אודות כתבי השיפוי והפטור המקובלים בחברה, ראו **נספח א'** ו**נספח ב'** בהתאמה לפרק זה.

8.3.4 ביטוח - להלן פרטים אודות תנאי פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה, שתהיה בתוקף ממועד הפיכת החברה לציבורית:

א. הכיסוי הביטוחי בגין הפוליסה לכיסוי הפעילות השוטפת ("**הפוליסה השוטפת**") כפי שתיערך מעת לעת, יהא בגבול אחריות בסך שלא יעלה על 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת הפוליסה בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות, וזאת בגין תביעות שתוגשנה כנגד נושאי המשרה ככל שהן נובעות ממילוי תפקידם בחברה, בחברות הבנות ומי מטעמה בתאגידים קשורים.

ב. הפוליסה השוטפת עשויה להיות מורחבת לשפות את החברה בגין תביעות אשר תוגשנה נגדה (להבדיל מתביעות המוגשות נגד נושא המשרה) בגין הפרת דיני ניירות ערך בישראל (Entity Coverage for Securities Claims), וייקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח לפיהם זכות נושא המשרה לקבלת שיפוי על פי הפוליסה קודמת לזכות החברה.

ג. ההתקשרות בפוליסות לעיל היא בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ד. בכל הנוגע לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה, הוחלט כי תוקף התחייבות לשיפוי וכתב הפטור וכן הכללתם בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה, הינן עד חלוף חמש שנים ממועד רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה והשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה והפיכתה של החברה לחברה ציבורית.

8.4. **מדיניות תגמול**

ביום 19 במאי 2026 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות של החברה את מדיניות התגמול.[5] בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג- 2013, מדיניות התגמול שתואר בתשקיף תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד בו תרשמנה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה. נוסח מדיניות התגמול מצ"ב כ**נספח ג'** לפרק זה.

8.5. **עסקאות עם בעלי שליטה**

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעלי השליטה בחברה, לבין החברה, או עסקה של החברה עם צד ג' שלבעלי השליטה היה עניין אישי באישורה, אשר בהן התקשרה החברה במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף או שהינן בתוקף במועד התשקיף:

[5] למועד הגשת הטיוטה, טרם התקבלו ההחלטות כאמור.

עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות:

8.5.1. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמי העסקה עם בעלי השליטה, ראו סעיף 8.1 לעיל.

8.5.2. ערבויות בעל השליטה– במהלך השנים, ועובר למועד התשקיף, העמידו בעלי השליטה בחברה ערבויות שונות להבטחת התחייבויות החברה כלפי בנקים, ספקים ומזמיני עבודות תשתית. להלן פירוט ההסכמים העיקריים להם ערבים בעלי השליטה ואשר בכוונת החברה להסירם לאחר הנפקת ניירות הערך לציבור[6]:

מהות ההסכם	סכום ההתחייבות לגביה ניתנה הערבות (באלפי ש"ח)	הערות
אשראי מבנק לאומי המובטח במשכנתאות ע"ג שלושה נכסי נדל"ן הרשומים בבעלות שטרן ורסנו נדל"ן בע"מ בשווי כולל של כ- 18 מש"ח	כ- 8.7 מש"ח	הנכס ברחוב אימבר 23, פ"ת, הנכס ברחוב אלופי צה"ל 18, חולון והנכס ברחוב מנחם בגין 4, ראשל"צ
אשראי מבנק לאומי עבור רכישת רכבים	כ- 190 אש"ח המובטח בשיעבודים ע"ג רכבי או-חק	___
ערבויות מכרז, ביצוע, טיב ובדק מבנק לאומי	כ-60 מש"ח	עבור פרויקטים שונים
ערבויות בדק, מכרז וביצוע מבנק הפועלים	כ- 30 מש"ח	עבור פרויקטים שונים
ערבויות מכרז, ביצוע, טיב ובדק לבנק דיסקונט	כ- 10 מש"ח	עבור פרויקטים שונים
אשראי מבנק מסד המובטח במשכנתא על זכויות החברה בחנות ברח' קוגל חולון.	הלוואה בסך כ- 671 אש"ח אשר בעלי השליטה ערבים ל- 2/3 מסכום ההלוואה הנ"ל	
ערבויות מכרז, ביצוע, טיב ובדק לגמא	כ- 15 מש"ח	עבור פרויקטים שונים
ערבויות מכרז, ביצוע, טיב ובדק מחברת רנטסייף	כ- 15 מש"ח	עבור פרויקטים שונים
ערבויות מכרז, ביצוע, טיב ובדק ממזרחי-טפחות	כ- 2 מש"ח	עבור פרויקטים שונים
אשראי מבנק לאומי לרכישת נ.מ. הציפורנים ברקן	7 מש"ח שהועמדו כהלוואת בלון ; הריבית משולמת על בסיס חודשי ומכוסה באמצעות הכנסות השכירות	שיעור הערבות הינו 75% מסכום ההלוואה וזאת בגין ערבות לחברת שטרן ורסנו נדל"ן המחזיקה ב- 75% מהזכויות
אשראי מבנק מסד לרכישת הנכס ברחוב קוגל 25, חולון	כ- 700 אש"ח	שיעור הערבות הינו 75% מסכום ההלוואה וזאת בגין ערבות לחברת שטרן ורסנו נדל"ן המחזיקה ב- 75% מהזכויות

להערכת החברה, אין בהסרת אלו מהערבויות המתוארות לעיל השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה.

8.5.3. דיבידנד למר רועי שטרן – למועד התשקיף קיימת לחברה יתרת חוב על סך 700 אלפי ש"ח בגין דיבידנד אשר הוכרז, ושולם בגינו המס, אך טרם נמשך על ידי מר שטרן.

עסקאות עם קרובי בעלי השליטה

8.5.4. נכון למועד התשקיף מועסקים בחברה רעייתו, שלושת בניו וקרוב משפחה נוסף של מר חיים ורסנו שהינו בעל שליטה בחברה. העסקתם של הנ"ל מתבצעת בתנאי שוק רגילים, לאחר שהעסקתם אושרה ע"י דירקטוריון החברה ונמצאה סבירה בהתאם

[6] יובהר כי הפירוט הינו רק ביחס לערבויות העיקריות, יתר הערבויות שיוסרו הינן בעלת משמעות זניחה לחברה.

למקובל לתפקידים דומים. להלן פרטים אודות תנאי העסקתם בשנים 2023-2025 ותנאי העסקתם לאחר פרסום התשקיף:

א. גב' יניט ורסנו, רעייתו של בעל השליטה, מכהנת ב-100% משרה כאשת אדמיניסטרציה בחברה ועלות שכרה בשנת 2025 הסתכמה ב- 356,970 ש"ח (כולל זכויות סוציאליות). בשנת 2024 הסתכמה עלות שכרה ב- 278,078 ₪ ובשנת 2023 הסתכמה עלות שכרה ב- 286,772 ש"ח. בכוונת החברה לסיים את העסקתה של גב' ורסנו בסמוך למועד פרסום התשקיף. עד לסיום העסקתה יעמוד שכרה החודשי על סך של 35 אלפי ש"ח ברוטו (לרבות כל ההפרשות הסוציאליות הנלוות).

ב. מר לירן ורסנו, בנו של בעל השליטה, מכהן כמנהל פרויקטים ותפעול בחברה בהיקף של 100% משרה. עד לסוף חודש ינואר 2025 הועסק לירן כשכיר בחברה וביתרת התקופה כנגד חשבונית. בשנת 2024 הסתכמה עלות שכרו ב- 675,905 ₪ בתוספת מענק בסך כ-30 אלפי ש"ח. ובשנת 2023 ב- 767,839 ₪ בתוספת מענק בסך כ-210 אלפי ש"ח.

החל מחודש פברואר 2025 ואילך, החל לירן לבצע את תפקידו כקבלן עצמאי של החברה. בגין כל שנת 2025, הן בגין חודש ינואר והן בגין יתרת השנה, העלות המצטברת לחברה עמדה על סך של כ-810 אלפי ש"ח וללא הפרשות נוספות. החל ממועד זה, ולאחר פרסום התשקיף, יעמוד שכרו של לירן ע"ס של 70 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית וללא הפרשות נוספות.

ג. מר אילון ורסנו, בנו של בעל השליטה, מכהן במשרה חלקית מאז שנת 2025 כעובד כללי במשרה חלקית. עלות שכרו בשנת 2025 הסתכמה ב- 16,376 ₪ כולל ביטוח לאומי (מעסיק) בלבד, ללא הפרשות נוספות של החברה. בכוונת החברה לסיים את העסקתו של מר אילון ורסנו בסמוך למועד פרסום התשקיף. עד לסיום העסקתו יעמוד שכרו החודשי על סך של 15 אלפי ש"ח ברוטו (לרבות כל ההפרשות הסוציאליות הנלוות).

ד. מר בר ורסנו, בנו של בעל השליטה, מכהן מאז שנת 2023 כאחראי לוגיסטיקה ותפעול כלי צמ"ה באתרי החברה בהיקף של 100% משרה. עלות שכרו בשנת 2025 הסתכמה ב- 266,787 ₪ (כולל הפרשות סוציאליות). בשנת 2024 הסתכמה עלות שכרו ב- 120,905 ש"ח ובשנת 2023 ב- 267,335 ש"ח. החל משנת 2025, ולאחר פרסום התשקיף, יעמוד שכרו של בר ע"ס של 22,500 ש"ח לחודש במונחי ברוטו.

ה. מר אופק עמר, שהינו אחיין של גב' יניט ורסנו, החל לכהן כעובד כללי במשרה מלאה. בשנת 2025 עלות שכרו הסתכמה ב- 49,131 ש"ח כולל ביטוח לאומי (מעסיק) בלבד, ללא הפרשות נוספות של החברה. שכרו החודשי נקבע על סך של 10 ברוטו לחודש.

8.6. **<u>התחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה בחברה</u>**

בכפוף להנפקת אגרות החוב של החברה לציבור על פי תשקיף זה ורישומן למסחר בבורסה, ייכנס לתוקפו הסדר לתיחום פעילות, לפיו התחייבו כל אחד מבעלי השליטה בחברה, ה"ה מר רועי שטרן ומר חיים ורסנו כי לא יעסקו בתחומי הפעילות של החברה (תחום קבלנות התשתיות ותחום הנדלן המניב). על אף האמור לעיל כ"א מבעלי השליטה יהיה רשאי לבצע השקעות פרטיות בתחום הנדל"ן היזמי והנדל"ן להשקעה ככל והפרויקט כאשר כאמור הובא ראשית למוסדות החברה (כמפורט להלן) ואלו החליטו כי אין בכוונתה של החברה לבצעו וכן כי מדובר בפרויקטים בהיקפים לא מהותיים לחברה זאת בהתאם לבחינתה ואישורה של ועדת הביקורת של החברה.

לעניין זה "**נכסים מניבים**" - נכסי נדל"ן, ובכלל זאת, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים, חניונים וכדו'. התחייבות בעלי השליטה לא תחול ביחס לנכסים מניבים שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי מי מבעלי השליטה כנכסים מניבים או לצורך פיתוחם כנכסים מניבים, קודם למועד אישור ההסדר.

יצוין, כי נכון למועד פרסום התשקיף בעלי השליטה הינם בעלים של נכסים מניבים בהיקפים לא מהותיים לחברה. לפרטים אודות הנכסים הנ"ל ראו סעיף 6.57 לתשקיף זה.

ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור בסעיף זה תהיה בתוקף כל עוד בעלי השליטה הינם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. במקרה שבו אחד מבעלי השליטה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה ו/או נושא משרה ההתחייבות לתיחום הפעילות לא תחייב אותו. התחייבות בעלי השליטה לתיחום הפעילות ניתנה ללא תמורה.

יודגש כי ההתחייבות לתיחום פעילות תחול על פעילות החברה בתחומי מדינת ישראל בלבד.

8.7. **<u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה</u>**

לפירוט אודות החזקות בעלי עניין בחברה, בניירות ערך של החברה, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים בה, בתאריך התשקיף, בתאריך סמוך לו ככל האפשר ובתאריך אשר קדם ב- 12 חודשים לתאריך האמור, ראו סעיף 3.3 לתשקיף.

נספח א' - כתב שיפוי לנושאי משרה ודירקטורים בחברה

מבלי לגרוע מזכותה של החברה לשפותך בדיעבד בהתאם למותר בתקנון החברה, מתחייבת בזאת החברה לשפות אותך בגין כל חבות, תשלום או הוצאה שתוטל עליך עקב פעולה או מחדל שעשית (לרבות פעולותיך או מחדליך לפני תאריך כתב זה) ו/או שתעשה בתוקף היותך נושא משרה בחברה או בחברה בת או בחברה שאינה בשליטה או בבעלות מלאה של החברה בה מונית ע"י החברה כנושא משרה (להלן: "**חברה אחרת**") ובכלל זה:

(i) חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה ו/או פסק בורר, שאושר ע"י בית משפט הקשורה לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב זה (להלן: "**התוספת**"), במישרין או בעקיפין, בכפוף לסכום שדירקטוריון החברה קבע כי הוא סביר בנסיבות אותו אירוע וצפוי לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן התייחסות לשיפוי ובלבד שסכום השיפוי לא יעלה על סכום השיפוי המרבי.

(ii) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא עקב חקירה או הליך שיתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר יסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדך ומבלי שתוטל עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שיסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, והכל בהתאם לסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), או בקשר לעיצום כספי.

"סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין 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" משמעה 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.

(iii) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת או שחוייבת בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדך בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכית או שבו הורשעת בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

(iv) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת או שחויבת בהן בידי בית המשפט, בהליך שיוגש נגדך בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי ממנו זוכית, או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

בסעיף זה, "**אדם אחר**" - לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגדך על דרך של תביעה נגזרת.

(v) הוצאות שתוציא או שתחויב בהן בקשר עם הליך אכיפה מנהלי שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

"**הליך מנהלי**" - הליך אכיפה מנהלי בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, כפי שיעודכן מעת לעת (להלן: "**חוק ייעול הליכי אכיפה**"), , הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת; וכן עיצום כספי לפי סימן ד' לפרק הרביעי לחלק התשיעי בחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת; עיצום כספי לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 (לשעבר: חוק ההגבלים העסקיים), כפי שיתוקן מעת לעת; וכן כל הליך מנהלי נוסף שניתן על פי דין להעניק שיפוי בגין תשלומים הקשורים אליו או הוצאות שהוצאו בקשר אליו.

(vi) תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), כפי שתוקן בחוק ייעול הליכי אכיפה ו/או מכוח כל הליך מנהלי.

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, ביחס לחבויות כספיות שיוטלו עליהם כאמור בסעיף 1 (i) לעיל, בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בתוספת, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסם לפני מתן השיפוי בפועל,

ובתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה (להלן: "**סכום השיפוי המקסימלי**").

אם וככל שסך כל הסכומים שבהם יחויבו נושאי המשרה באחד מן העניינים נשוא השיפוי, ביחס לחבויות כספיות שיוטלו עליהם כאמור בסעיף 1 (i) לעיל, יעלה על סכום השיפוי המקסימלי, או על יתרת סכום השיפוי המקסימלי שתהיה קיימת באותה עת, יחולק סכום השיפוי המקסימלי (או יתרתו – לפי העניין) בין נושאי המשרה הרלוונטיים באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מהם בפועל יחושב על פי היחס שבין הסכום שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה לסך כל הסכומים המצטבר שיגיע לכל נושאי המשרה בגין אותו עניין.

סכום השיפוי שישולם בפועל על ידי החברה, יוגבל אך ורק לסכומים אשר לא כוסו על ידי הביטוח ולא שולמו בפועל. לא תהיה/י זכאי/ת לתשלום מהחברה בשל נזק שבגינו כבר התקבל תשלום שיפוי מלא מאחר ו/או מהחברה.

השיפוי לא יחול במקרה של הגשת תביעה שכנגד על ידך כנגד החברה, בעקבות תביעה שהגישה ו/או תגיש נגדך החברה או בכל הליך של תביעה שכנגד של החברה כנגדך כתגובה לתביעה שלך נגד החברה, למעט אם התביעה הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין ו/או בהסכם עבודה אישי בינך ובין החברה.

בכל מקרה שיחולו אירועים בני שיפוי, כפוף השיפוי למפורט להלן:

א. כי תודיע/י לחברה על כל הליך משפטי שייפתח נגדך ועל כל איום שיימסר לך שהליך משפטי כאמור יפתח כנגדך, וזאת במהירות הראויה לאחר שייוודע לך לראשונה על כך, ותעביר/י אליה או אל מי שהיא תודיע לך ללא דיחוי כל מסמך שיימסר לך בקשר לאותו הליך.

ב. כי החברה תהיה זכאית לקחת על עצמה את הטיפול בהליך המשפטי האמור ו/או למסור את הטיפול לכל עורך דין שהחברה תבחר לצורך זה (פרט לעורך דין שלא יהא מקובל על נושא המשרה מסיבות סבירות ובמקרה כזה, ייקבע עורך הדין המטפל ותנאי שכרו, בהסכמת החברה, ובלבד שניתנה מראש ובכתב).

החברה ו/או עורך דין כאמור יהיו זכאים לפעול במסגרת הטיפול האמור באופן בלעדי ולהביא אותו הליך לידי סיום, הכל כפי שיראו לנכון.

לפי בקשת החברה תחתום/י על כל מסמך שיסמיך את החברה ו/או עורך דין כאמור, לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור בכך, בהתאם לאמור לעיל.

למען הסר ספק, מובהר כי החברה ו/או עו"ד כאמור לא יהיו רשאים, במסגרת הליך פלילי, להודות באיזה מן האישומים בשמך או להסכים לעסקת טיעון, אלא בהסכמתך. כמו כן, החברה ו/או עורך הדין לא יהיו רשאים במסגרת הליך אזרחי, להודות, בשמך (בין בפני בית משפט ובין במסגרת הסדר פשרה) בקיום איזה מהאירועים שאינם בני שיפוי עפ"י כתב שיפוי זה ו/או עפ"י הדין, אלא בהסכמתך. יחד עם זאת, אין באמור כדי למנוע מהחברה ו/או מעו"ד כאמור באישורה של החברה, להגיע להסדר כספי עם תובע בהליך אזרחי ללא הסכמתך, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להודות בקיום איזה מהאירועים שאינם בני שיפוי על פי כתב שיפוי זה ו/או על פי הדין.

ג. עליך לשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור בכל דרך סבירה כפי שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך משפטי, ובלבד שהחברה תדאג לכיסוי כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בכך באופן שלא תידרש/י לשלמן או לממנן בעצמך.

ד. כי החברה לא תהיה חייבת לשפות אותך כאמור בגין כל סכום שישולם על ידך על פי פסיקת בורר בהליך בוררות או על פי תנאי הסדר פשרה שהושג בתביעה, דרישה או הליך אחר, אם לא ניתנה הסכמתה של החברה להליך הבוררות או להסדר הפשרה, לפי העניין, מראש ובכתב.

אם תוך 14 ימים מקבלת הודעה כאמור בסעיף 4 (א) לעיל, החברה לא נטלה על עצמה את הטיפול בהגנה עליך או אם תתנגד ו/או פרקליט החברה יתנגד לייצוגך בנסיבות האמורות בסעיף 4 (ב) לעיל (והכל, במקרה בו חברת הביטוח לא תיטול על עצמה את הטיפול בהגנתך),

תהיה רשאי למסור את הטיפול בהגנה לעורך דין שתבחר לעצמך ושיהיה מקובל על החברה (להלן: "**הפרקליט האחר**"), ובלבד שסכום שכר הטרחה שישולם לו יאושר על-ידי ועדת הביקורת של החברה שתבחן את סבירותו (ובהעדר קיומה של וועדת ביקרות דירקטוריון החברה), והכול בתוך זמן סביר ממועד דרישתך לתשלום כאמור. מוסכם כי שכר הטרחה אשר סוכם עם פרקליט החברה יהווה בסיס סביר לבחינת שכר הטרחה של הפרקליט האחר. תינתן לך האפשרות לטעון בפני ועדת הביקורת לעניין שכר הטרחה של הפרקליט האחר. החלטת וועדת הביקורת בעניין תהיה מנומקת. אם תחלוק על החלטת ועדת הביקורת, תהא רשאי לערער עליה בפני הדירקטוריון, ולצורך כך להופיע ולטעון בפני הדירקטוריון.

לא אושר מלוא סכום שכר הטרחה המבוקש, תעמוד לך הזכות לקבל מהחברה את סכום שכר הטרחה הסביר שאושר לך, והיתרה תשולם על-ידך ועל חשבונך.

למען הסר ספק, מובהר כי האמור בסעיף זה כפוף להוראות פוליסת ביטוח נושאי המשרה, לעניין זהות הפרקליט המייצג והוראות סעיף זה לא יחולו במקרה בו מינוי הפרקליט האחר יאפשר לחברת הביטוח להשתחרר מחבותה על-פי הפוליסה או להקטינה.

על תשלומי החברה על פי כתב שיפוי זה, אשר ישולמו כמקדמה או בכל דרך אחרת, יחולו ההוראות שלהלן:

א. היה ויתברר לאחר התשלום, כי עליך להחזירו, כולו או מקצתו, בשל כך שלא היית זכאי לשיפוי בשל הוראות סעיף 263 לחוק החברות או בשל כל הוראת דין אחרת, יישא סכום ההחזר הפרשי הצמדה למדד וכן בתוספת הריבית הקבועה בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור הריבית), התשמ"ה–1985, כפי שתהיה מעת לעת, מן היום שבו שולם הסכום ועד יום החזרתו.

ב. היה ולאחר התשלום יבוטל החיוב שבגינו שולם הסכום או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא, תמחה לחברה את מלוא זכויותיך להשבה של הסכום מאת התובע בהליך ותעשה את כל הנחוץ כדי שהמחאה זו תהיה תקפה והחברה תוכל לממשה, ומשתעשה כן – תהיה פטור מהחזרת הסכום שהזכות להשבתו הומחתה. לא תעשה כן – תהיה חייב להחזיר את הסכום האמור בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעורים ולתקופה שלפיהם תהיה/י זכאי/ת להחזר הסכום מאת התובע.

מובהר בזאת כי התחייבות החברה לשיפוי כאמור בכתב שיפוי זה תהיה בהתאם למפורט בסעיף 263 לחוק החברות.

התחייבות החברה לשפותך לפי כתב זה יעמדו לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ובלבד שהפעולות בגינן ניתן התחייבות לשיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה.

היה ולצורך מתן תוקף לאיזה מן ההתחייבויות האמורות לעיל יידרשו מעשה, החלטה, אישור או הליך נוסף או אחר כלשהו, מתחייבת החברה לגרום לעשייתם ו/או לקבלתם, לפי העניין, באופן שיאפשר לה קיום מלוא התחייבויותיה כאמור לעיל.

אין באמור בכתב שיפוי זה בכדי לגרוע מהפטור שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן. כמו כן, אין בהתחייבות לשיפוי זו כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה מתן שיפוי נוסף או מיוחד או להחליט על מתן שיפוי בדיעבד על פי הוראות כל דין, ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בהתחייבויות החברה למתן שיפוי שיינתנו בהתאם להחלטה זו.

כתב שיפוי זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג ואינו ניתן להמחאה. במקרה של פטירה (חו"ח) כתב שיפוי זה יחול עליך ועל עזבונך.

כתב שיפוי זה אינו ניתן לשינוי, אלא אם נחתם על ידך ועל ידי החברה. עם זאת, החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת, לבטל התחייבויותיה לשיפוי על פי כתב שיפוי זה, או להפחית את סכום השיפוי המרבי על פיו, או לצמצם את סוגי האירועים עליהם הוא חל, בין בנוגע לכל נושאי המשרה ובין בנוגע לחלק מהם ככל שהוא מתייחס לאירועים שיחולו לאחר מועד השינוי – ובלבד שניתנה לנושא המשרה הודעה מוקדמת על כוונתה זו, בכתב, לפחות 30 יום לפני המועד בו תכנס ההחלטה לתוקף. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל החלטה כאמור, אשר יש בה כדי להרע את תנאי כתב התחייבות זה או לבטלו, לא תהא בעלת תחולה רטרואקטיבית מכל סוג שהוא וכתב שיפוי טרם שינוי או ביטולו לפי העניין, ימשיך לחול ולהיות תקף לכל דבר ועניין בכל הנוגע לכל אירוע אשר אירע טרם השינוי או הביטול,

אף אם ההליך בגינו הוגש כנגד נושא המשרה, לאחר שינויו או ביטולו של כתב השיפוי, והכל בכפוף לאמור בכל דין. מובהר כי תיקון או שינוי בכתב השיפוי כאמור לא ייחשב להרעת תנאי עבודה מקום בו מתקיימים יחסי עובד – מעביד בין נושא המשרה לחברה, וזאת מבלי שיהיה בקביעה זו להוות אמירה או פרשנות ביחס לקיום יחסי עובד – מעביד כאמור.

התחייבויות החברה על פי כתב שיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראות דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

במקרה שתתעורר מחלוקת בדבר זכאותך לשיפוי, לאור הוראות כתב שיפוי זה או לאור כל הוראת דין אחרת, תועבר המחלוקת להכרעת בורר, אשר יתמנה בהסכמת הצדדים, תוך 7 ימים מיום דרישת אחד מהם למינוי. ככל שלא תושג הסכמה בין הצדדים בקשר לזהות הבורר, תקבע זהותו על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין בישראל. מובהר, כי החברה תישא בהוצאות הבוררות, לרבות שכר טרחת עורכי הדין, אלא אם הבורר יקבע בהחלטתו כי עשית שימוש שלא בתום לב בהליכי הבוררות או לחילופין שהכרעת הבורר הייתה לזכות החברה.

על כתב שיפוי זה יחולו דיניה של מדינת ישראל. תובענות הכרוכות בכתב שיפוי זה או הנובעות הימנו, תוגשנה אך ורק לבית המשפט בעל סמכות עניינית שמקום מושבו בתל אביב.

כתב שיפוי זה מבטל כל כתב שיפוי או התחייבות לשיפוי קודמים שקיבלת מהחברה או מחברות בנות של החברה.

בכבוד רב,

או-חק. הנדסה (1995) בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה ומאשר את הסכמתי לכל תנאיו.

תאריך: _____

_____

חתימת נושא המשרה

<u>התוספת</u>

(תוספת זו הינה חלק בלתי נפרד מכתב פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי)

בכפוף להוראות כל דין, אלה סוגי האירועים הקובעים שלדעת דירקטוריון החברה ניתן לצפותם מראש לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי ולגביהם נותנת החברה מראש התחייבות לשפות את נושאי המשרה בה ביחס לסעיף 1 (i) לעיל ובכפוף להוראות כל דין:

1. כל פעולה בקשר לעסקה ועסקה חריגה כמשמעותה בסעיף 1 לחוק החברות לרבות הפעולות ו/או העסקאות המפורטות בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994 ("**חוק השקעות משותפות בנאמנות**") ו/או בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות תשנ"ה – 1995 (להלן – "**חוק הסדרת העיסוק**") תקנון הבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("**הבורסה**") או כל בורסה אחרת, לרבות משא ומתן, ובכלל זה קבלת אשראי, מכירה או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות ניירות ערך או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם וכן פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין לעסקה כאמור, לרבות מסירה של מידע ומסמכים.

2. פעולות מכירה, קניה או החזקה, השאלה או שאילה של נכסים, לרבות ניירות ערך סחירים או שאינם סחירים, או התחייבות לביצוע פעולות כאמור, לרבות על דרך של הצעת רכש או מכר בשם החברה או חברה בת, לרבות פעולות כאמור בקשר לניירות הערך של החברה ו/או חברות קשורות.

3. כל תביעה או דרישה בקשר עם הצעת רכש ו/או הצעת מכר וכל הליך, חוות דעת, מסמך ו/או דיווח הקשור אליהם.

4. פעולה בקשר לזכויות הצבעה בחברות המוחזקות (עבור החברה ו/או עבור לקוחותיה) ו/או השתתפות או אי השתתפות באסיפות כלליות ו/או אסיפות סוג (עבור החברה ו/או עבור לקוחותיה).

5. דיווח או הודעה או בקשה המוגשים על-ידי החברה או על-ידי החברה האחרת או חברות בשליטתה של החברה או בקשר עם החברה ופעילותה על פי כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, חוק החברות, חוק ניירות ערך והתקנות מכוחם וחוקים ותקנות הדנים בנושאים דומים מחוץ לישראל, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה או בזירת מסחר בישראל או מחוצה לה, לרבות אי גילוי או כשל לספק סוג של מידע וכן הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור.

6. כל פעולה שגרמה לנזק גוף, ו/או נזק לרכוש, לרבות אובדן השימוש בו.

7. כל פעולה שהביאה להעדר עריכה של סידורי ביטוח נאותים.

8. כל פעולה בקשר לשינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, פירוק, הסדר בין החברה לבין בעלי מניותיה של החברה ו/או נושיה של החברה, שינוי בהון החברה, הקצאה של נייר ערך מכל סוג בחברה, ביצוע חלוקה (כמשמעותה בחוק החברות) או הצעת רכש על ידי או בקשר עם החברה או של החברה האחרת.

9. התבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה, שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, לרבות במסגרת ישיבות אסיפה כללית או דירקטוריון של החברה, וועדה מועדותיו של דירקטוריון החברה.

10. הקצאה, הצעה, הנפקה ורכישה עצמית של ניירות ערך של החברה על-ידי החברה ו/או חברה בת או חברה קשורה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף, הצעה פרטית, או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי וכן פעולות אחרות בקשר להון החברה.

11. פעולות בקשר ל: התוכניות העסקיות של החברה, תוכניות עבודה, מדיניות החברה ונהליה, בדיקת מצבה הכספי של החברה, הסדרי המימון של החברה, מינוי מנכ"ל לחברה ופיקוח על פעילות ההנהלה, מערך הפיקוח והבקרה בחברה והסדרי הביטוח בחברה.

12. התקשרויות עם סוכנים, משווקים ויועצים פיננסים ו/או יועצי השקעות ו/או משווקי השקעות, לרבות כל מעשה או מחדל הנובע מפעולותיהם. פעולות הנובעות מעריכת הסכמים עם צדדים שלישיים לצורך מתן שירותים שונים לחברה ו/או לצורך ניהול ההשקעות ו/או יעוץ השקעות ו/או שיווק ההשקעות, לרבות הסכמי מסחר ושירותי ברוקראז' והסכמים עם חברי הבורסה לניירות ערך בתל-אביב או כל בורסה אחרת.

13. פעולות בקשר עם אישורים, רישיונות והיתרים המאפשרים לחברה לפעול, על פי כל דין, בתחום עיסוקה של החברה לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רישיון ניהול תיקי השקעות ו/או משווק השקעות כמשמעות מונחים אלה בחוק הסדרת העיסוק וכן אישורים ו/או פטורים הנוגעים לממונה על הביטוח, להגבלים עסקיים, לפיקוח על מטבע חוץ או למדען הראשי.

14. דיווחים, הודעות ובקשות לאישור (וכן הפעולות ביסודן) מרשויות שיפוטיות ומנהליות, לרבות: הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון, רשות ההגבלים העסקיים, מס הכנסה, רשם מאגרי המידע, רשם החברות וסמני המסחר, רשם המשכונות, רשם המקרקעין, רשות ניירות ערך, הבורסה לניירות ערך, וכיוצ"ב, בין בארץ ובין במדינות אחרות בעולם.

15. פעולות בקשר לפיצול השקעות בין תיקי הלקוחות, ופעולות בחשבונות מפצלים.

16. פעולות בקשר עם ניהול השקעות ו/או שיווק השקעות של קרנות נאמנות; בכלל זה - אופן ניהול ההשקעות ו/או החזקת ניירות ערך ו/או נכסים המוחזקים בחשבונות קרנות הנאמנות ו/או של החברה וביצוע עסקות ו/או פעולות בהם והשגת או אי השגת תשואות על נכסים המנוהלים על-ידי החברה ו/או נכסים שלגביהם נתנה החברה שירותי שיווק השקעות, ולרבות פעולות בקשר לביצוע פעולות לפי הוראות טלפוניות בנכסים המנוהלים על-ידי החברה ו/או ביצוע פעולת שיווק על-ידי החברה בטלפון או בכל אמצעי תקשורת אחר.

17. פעולות בקשר עם ניהול תיקי השקעות ו/או ייעוץ השקעות ו/או שיווק השקעות ללקוחות החברה (להלן – "**הלקוחות**") כהגדרת מונחים אלה בחוק הסדרת העיסוק; בכלל זה - אופן ניהול ההשקעות ו/או החזקת ניירות ערך ו/או נכסים של הלקוחות ו/או של החברה וביצוע עסקות ו/או פעולות בהם והשגת או אי השגת תשואות על נכסי התיקים המנוהלים על-ידי החברה ו/או הנכסים שלגביהם נתנה החברה יעוץ, ולרבות פעולות בקשר לביצוע פעולות לפי הוראות טלפוניות בתיקים המנוהלים על-ידי החברה ו/או מתן יעוץ על-ידי החברה בטלפון או בכל אמצעי תקשורת אחר.

18. ניהול חשבונות הבנק של החברה בתחומי הפעילות שבהם פועלת החברה בבנקים לרבות פיקדונות במט"ח, ני"ע, הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות לרבות עם מנהלי תיקים, עסקות גידור, אופציות, חוזים עתידיים וכיו"ב.

19. אירועים הקשורים לביצוע השקעות על-ידי החברה ו/או חברות בנות של החברה בתאגידים כלשהם, לפני, במהלך ואחרי ביצוע ההשקעה, במהלך ההתקשרות, החתימה, פיתוח ומעקב, לרבות פעולות הנעשות בשם החברה כדירקטור, נושא משרה, עובד או משקיף בדירקטוריון בתאגיד בו מבוצעת ההשקעה.

20. אי קיום הליכי בדיקות נאותות מלאים ו/או נאותים בהשקעות של החברה, אשר גרר את אובדן ההשקעות באופן מלא או חלקי ו/או לפגיעה בעסקי החברה ו/או להפרה של התחייבות כלפי צד שלישי.

21. פעולה בתום לב בניגוד לתקנון של החברה.

22. פעולה הקשורה במישרין או בעקיפין עם יחסי מסחר של החברה, ובכלל זה עם קבלנים חיצונים, לקוחות, סוכני ביטוח, יועצים, משכירים, שוכרים וספקים ונותני שירותים אחרים, ולרבות משא ומתן, כריתתם וביצועם ו/או אי ביצועם של חוזים עם כל אלה וכן תביעה או דרישה המוגשת על-ידי כל אלה במסגרת תחומי פעילות החברה.

23. פעולות הקשורות להגשת הצעות למכרזים ו/או לזיכיונות ו/או לרישיונות, מכל מין וסוג שהם.

24. פעולות בקשר עם שיווק ופרסום החברה.

25. כל פעולה בקשר למהלך העסקים השוטף והרגיל של החברה וכן לעסקאות חריגות של החברה.

26. אירועים שהשפיעו או עשויים היו להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה או רכושה או זכויותיה או התחייבויותיה.

27. כל פעולה בקשר לתובענות שהוגשו כנגד נושא משרה בקשר לפירוק או כינוס נכסים של החברה.

28. כל פעולה בקשר לתובענות נגזרות או תובענות ייצוגיות בקשר עם החברה.

29. כל פעולה בקשר לתובענות בעניין הליכי מיזוג, פיצול, ארגון מחדש וכיו"ב.

30. כל פעולה או החלטה בקשר עם עריכתם או אישורם של דוחות כספיים, תכניות עסקיות או תחזיות בקשר לחברה, לרבות מעשים או מחדלים הנוגעים לאימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) או תקני דיווח כספי שיבואו במקומם, כפי שיהיו מעת לעת.

31. כל פעולה בקשר לתובענות בעניין מסמכים הקשורים לעניינים המנויים לעיל, או בקשר לפעולות או החלטות הקשורות לעניינים המנויים לעיל, או בקשר למצגים והתחייבות שניתנו בקשר לעניינים המנויים לעיל, לרבות מצגים והתחייבות כאמור שניתנו כלפי צדדים שלישיים, כלפי החברה או כלפי מי מטעמה, לרבות אך לא רק כלפי יועציה, רואי החשבון שלה, עורכי-דין שלה וכיו"ב.

32. כל פעולה בקשר לתביעה או דרישה המתייחסות להחלטה או לפעילות של החברה או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לרבות החלטות שהתקבלו באסיפה כללית, בדירקטוריון החברה או בוועדה מועדותיו.

33. כל הליך משפטי, בין בישראל ובין מחוצה לה, בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, להגבלים עסקיים ובכללם הסדרים כובלים, מיזוגים ומונופולין.

34. מעשה, מחדל או כשל בעריכת ו/או בהפעלת ו/או בטיפול בביטוח ו/או בניהול סיכונים.

35. פעולה או החלטה וכן כל תביעה או דרישה המוגשות בידי עובדים, יועצים, או יחידים אחרים או גוף המועסק או מספק שירותים לחברה בקשר ליחסי עובד מעביד או זכויות עובדים, לרבות לעניין פיצויים אותם חייבים להם או נזקים או חבויות אשר נגרמו להם עם העסקתם על-ידי החברה או התקשרותם עם החברה ובכלל זה גם אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים וביחסי עובד-מעביד לרבות התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים, הטבות לעובדים, תנאי עבודה והעסקה, קבלה לעבודה, העסקה ואי העסקה, גהות ובטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה קידום עובדים, ניהול מו"מ בקשר לתנאי העסקה או סיומם, טיפול בהסדרים פנסיונים, קופות ביטוח, גמל או חיסכון, הלוואות לעובדים, הענקת אופציות, ניירות ערך והטבות אחרות.

36. כל פעולה, מעשה ו/או מחדל בקשר עם נטילת הלוואות, שינוי תנאיהם, שעבוד נכסים והתחייבויות ומתן ו/או קבלת בטחונות, וכל הקשור ביחסים עם נושים של החברה ו/או חובות החברה כלפיו.

37. מימוש ערבות אישית שנתן נושא המשרה לחברה, כערובה להתחייבויות ו/או להצהרות החברה.

38. אירועים הקשורים בבטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה, בין אם גרמו לנזקי גוף ובין אם גרמו לנזקי רכוש.

39. כל פעולה, מעשה ו/או מחדל שגרמו לנזק גוף, מחלה, מוות ו/או נזק לרכוש, לרבות אובדן השימוש בו.

40. כל נזק לגוף ו/או לרכוש של צד ג' לרבות הפרעה עסקית הנובע מאירוע תאונתי או מנזק שמקורו בתהליך הדרגתי ומצטבר.

41. כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה.

42. כל החלטה בדבר חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות.

43. פעולות ו/או החלטות הקשורות להליך אכיפה מנהלי המהווה הפרה של חוק ניירות ערך או חוק השקעות משותפות בנאמנות או חוק הסדרת העיסוק כפי שתוקנו בחוק ייעול הליכי אכיפה.

44. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך לא מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג , פיצול שינוי בהון החברה, הקמת חברות בנות, פירוקן או מכירתן, הקצאה או חלוקה.

45. פעולה בניגוד לתזכיר החברה או לתקנונה.

46. פעולות לרבות (אך לא רק) תשלום, דיווח ו/או תיעוד מסמכים, הקשורות לרשויות המס, רשויות מקומיות ו/או כל רשות ממשלתית ו/או ממלכתית אחרת, שנעשו עקב תפקידו בחברה.

47. הליכים הנוגעים להחלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו.

48. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לדינים הבאים להגן על הצרכן או בקשר לחוזים אחידים.

49. תביעה או דרישה ביחס לזכויות קניין רוחני של החברה, רישומן והגנה עליהן.

50. אירועים הקשורים במערכות מידע, לרבות ניהול מערך רישום ודיווח ללקוחות.

51. כל אחד מסוגי האירועים המפורטים בתוספת זו לעיל, בקשר לכהונתו של נושא המשרה, בתאגיד שבשליטת החברה או בתאגיד קשור של החברה, כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך.

מובהר, כי לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהיה משמעות כזו המוקנית להם בכתב פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי לעיל.

נספח ב' - כתב פטור לנושאי משרה ודירקטורים בחברה

כתב פטור מאחריות

שנערך ונחתם ביום ___ בחודש ___ בשנת ___

הואיל ותקנון החברה מתיר לחברה לפטור את נושאי המשרה של החברה מאחריותם כלפי החברה בגין הפרת חובת הזהירות כלפיה;

והואיל והחברה קיבלה את ההחלטות הנדרשות על פי דין לשם מתן פטור מראש מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה, בהתאם לתנאי הפטור המפורטים בכתב זה;

והואיל והינך מכהן כנושא משרה בחברה;

לפיכך, הננו להודיעך כי בכפוף להוראות הדין, החברה פוטרת אותך בזה מראש ובדיעבד מכל אחריות כלפיה, כולה או חלקה, בשל כל נזק שנגרם ו/או ייגרם לה, אם נגרם ו/או ייגרם, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה ו/או כלפי חברות בת שלה ו/או כלפי חברה אחרת שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, ו/או שלחברה עניין אישי כלשהו בה, בפעולותיך בתום לב, שנעשו בתוקף היותך נושא משרה בחברה.

על אף האמור לעיל, כתב פטור זה לא יחול באירוע או פעולה כדלקמן, ובכפוף להוראות כל דין:

1. הדירקטור הפר את חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (**"חוק החברות"**);
2. נושא המשרה הפר את האמונים כלפי החברה שלא בתום לב וללא יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;
3. נושא המשרה הפר את חובת הזהירות בכוונה או בפזיזות, למעט אם ההפרה נעשתה ברשלנות בלבד;
4. נושא המשרה פעל תוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;
5. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל על נושא המשרה.
6. נושא המשרה הפר את חובת הזהירות בהחלטה או בעסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

התחייבויות החברה לפי כתב פטור זה תעמודנה לזכותך ו/או לזכות עיזבונך, החל ממועד חתימתו של כתב פטור זה ללא הגבלה בזמן וזאת גם לאחר העסקתך ו/או כהונתך כשנושא משרה ובלבד שהפעולות בגינן יינתן הפטור נעשו החל ממועד חתימת כתב פטור זה ובזמן תקופת העסקתך ו/או כהונתך כנושא משרה.

הפטור הנ"ל מהפרת חובת הזהירות, לא יחול בכל הליך של "תביעה שכנגד" של החברה כנגד נושא המשרה כתגובה לתובענה של נושא המשרה כנגד החברה, למעט מקום בו התובענה של נושא המשרה הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין ו/או בהסכם עבודה אישי בינו לבין החברה.

אין באמור בכתב פטור זה כדי לגרוע מהאמור בכתב פטור אחר שניתן לך כדין על-ידי החברה, ככל וניתן ו/או בכתב שיפוי, ככל וניתן לך על-ידי החברה ו/או בזכותך לקבל תגמולי ביטוח במסגרת כל פוליסת ביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה.
התחייבויות החברה לפי פטור זה תפורשנה 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 לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור זה.

הדין החל על כתב פטור זה הינו הדין בישראל, ולבית המשפט המוסמך במחוז תל אביב מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שתנבענה מיישום כתב פטור זה ו/או מפרשנותו.

לעניין כתב פטור זה:

"**פעולה**" - או כל נגזרת שלה כמשמעותה בחוק החברות, לרבות החלטה ו/או מחדל.

"**נושא משרה**" - כמשמעותו בחוק החברות, לרבות נושא משרה המכהן ו/או מועסק, לפי החברה, בתאגיד אחר, שהחברה מחזיקה בו מניות ו/או זכויות אחרות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בו ולרבות החשב, מבקר הפנים, היועץ המשפטי ומזכיר החברה.

ולראיה באנו על החתום:

נושא המשרה	החברה

נספח ג'

מדיניות תגמול

שטרן ורסנו הנדסה בע"מ

("החברה")

נספח ג'

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ

("החברה")

מדיניות תגמול

1. הגדרות

"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**חוק החברות**":	חוק החברות, תשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**":	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**מדד**":	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, יקבע היחס כאמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובמקרה ואותו יחס לא יקבע כאמור, אזי יקבע דירקטוריון החברה בהתייעצות עם מומחים כלכליים שיבחרו על ידו, את היחס שבין המדד האחר למדד המוחלף;
"**נושא משרה**":	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;
"**עובדי קבלן המועסקים אצל החברה**":	עובדים של קבלן כוח אדם שהחברה היא המעסיק בפועל שלהם, ועובדים של קבלן שירות המועסקים במתן שירות אצל החברה; לעניין זה, "קבלן כוח אדם", "קבלן שירות", "מעסיק בפועל" - כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996;
"**עלות שכר**":	כל תשלום בעד ההעסקה, לרבות הפרשות מעסיק, הפרשות סוציאליות, הטבות ותנאים נלווים נוספים;
"**שכר**":	לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנזקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד;
"**שנת מענק**":	השנה הקלנדרית בגינה מחושב המענק השנתי;
"**תגמול**":	לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד;

"**תנאי כהונה והעסקה**":	כהגדרתם בחוק החברות;
"**תקנות הגמול**":	תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), תש"ס - 2000.

מדיניות התגמול מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא חלה לגבי נשים וגברים כאחד, ללא הבדל וללא שינוי.

2. <u>רקע, מטרות והליך אישור מדיניות התגמול של נושאי המשרה</u>

2.1. דירקטוריון החברה אימץ את מדיניות תגמול זו לנושאי משרה בהתאם להוראות חוק החברות.

2.2. מסמך מדיניות התגמול נועד להגדיר, לתאר ולפרט את מדיניות החברה בנוגע לתגמול נושאי המשרה של החברה, ובכלל זה היקפו ומרכיביו. גיבושה של מדיניות התגמול ופרסומה נועדו להגביר את מידת השקיפות של פעילות החברה בכל הקשור לתגמול נושאי משרה בה. מדיניות התגמול נערכה בשים לב לאופייה של החברה ומורכבות פעילותה.

2.3. מדיניות התגמול של החברה נועדה, בין היתר, לתמוך ביכולתה של החברה לגייס ולשמר כח אדם ניהולי ואיכותי, הדרוש לה להמשך פיתוחה והצלחתה העסקיים.

2.4. על פי מדיניות זו, התגמול בחברה מבוסס באופן עקרוני על יעדים ומדדים, הנגזרים, בין היתר מהאסטרטגיה של החברה, מתוכנית העבודה השנתית של החברה ומתוכניות ארוכות הטווח כפי שיקבע הדירקטוריון מעת לעת.

2.5. השיקולים בבסיס מדיניות התגמול הינם, קידום מטרות החברה, תכנית העבודה שלה והאסטרטגיה של החברה בראיה ארוכת טווח ולאור סביבת הבקרה שלה; התרבות הארגונית בחברה; יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה; גודל החברה ואופי פעילותה; יצירת איזון ראוי בין מרכיבי תגמול שונים; הגברת תחושת ההזדהות של נושאי המשרה עם החברה ופעילותה, הגברת שביעות הרצון והמוטיבציה שלהם ושימור לאורך זמן של נושאי המשרה האיכותיים בחברה בעלי היכולת להוביל את החברה להצלחה עסקית ולהתמודדות עם האתגרים העומדים בפניה.

לעניין תנאי כהונה והעסקה הכוללים רכיבים משתנים - נשקלו במסגרת מדיניות התגמול גם מנגנונים שנועדו לשקף את תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.

2.6. מנגנוני התגמול נועדו לחזק נורמות התנהגות וערכים שאותם מעוניינת החברה לטפח, להם חשיבות בהשלכות על פיתוח עובדים ונושאי משרה, שימורם לאורך זמן ועיצוב התרבות הארגונית הרצויה בעיני החברה.

3. <u>תחולה ותוקף</u>

3.1. בהתאם לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול תעמוד בתוקף במשך תקופה של חמש שנים לאחר השלמת רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה, ולאחר מכן תעודכן בהתאם לצורך ובהתאם להוראות הדין.

3.2. ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו מעת לעת את מדיניות התגמול, אופן יישומה והצורך בהתאמתה.

3.3. מדיניות התגמול לא נועדה לפגוע או לשנות את התגמול הקיים של מי מנושאי המשרה בחברה, אשר מדיניות זו תחול עליהם, כקבוע בהסכמי ההעסקה. לפיכך, התגמול הקיים, הקבוע בהסכמי ההעסקה, אינו טעון אישור נוסף, בכפוף להוראות הדין, ואין בהוראות מדיניות התגמול כדי לשנות איזה מתנאי ההעסקה האמורים.

3.4. תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה (בהנחת השלמת רישומן למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה) במועד קביעת מדיניות התגמול על ידי דירקטוריון החברה אינם חורגים ממדיניות תגמול זו.

3.5. הוראות מדיניות תגמול זו יחולו על כל נושאי המשרה אשר מכהנים בחברה.

3.6. יובהר כי אימוץ מדיניות התגמול על ידי החברה אינו מקנה כשלעצמו זכות כלשהי לנושאי המשרה לקבלת תגמול כלשהו על פיה. רכיבי התגמול להם יהיו זכאים נושאי המשרה יהיו אך ורק אלו שאושרו לגביהם באופן פרטני על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ובכפוף להוראות כל דין.

4. <u>האורגנים המוסמכים לאישור תנאי התגמול בחברה</u>

4.1. בהתאם לחוק החברות, דירקטוריון החברה ימנה, לאחר רישומן למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה, ועדת תגמול בכפוף להוראות דין.

4.2. אישור תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה ושינויים בתנאים אלה ידונו ויאושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות חוק החברות, כפי שתהיינה מעת לעת.

4.3. שינוי לא מהותי בתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה ושאינו נמנה על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם או מי מטעמם לא יהיה טעון אישור של ועדת התגמול אם אושר בידי מנכ"ל החברה ובתנאי שתנאי ההעסקה של נושא המשרה לאחר השינוי, תואמים את מדיניות התגמול. לעניין זה, שינוי לא מהותי ייחשב לשינוי בשכר הקבוע או בתנאים הנלווים שאינו עולה על 5% בשנה, ובסה"כ אינו עולה על 15% ביחס להסכם העסקה שאושר במקור.

5. <u>פרמטרים ושיקולים העומדים בבסיס מדיניות התגמול</u>

5.1. להלן פרמטרים ושיקולים העומדים בבסיס מדיניות התגמול אשר ישקלו בעת בחינת תנאי התגמול של נושאי המשרה עצמם בהתאם למדיניות התגמול:

5.1.1. השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה.

5.1.2. תפקידו של נושא המשרה והסכמי שכר קודמים של החברה שנחתמו עם נושא המשרה.

5.1.3. התרומה של נושא המשרה לביצועי החברה, רווחיה ויציבותה.

5.1.4. מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה בגין תפקידו בחברה.

5.1.5. הצורך של החברה לשמר את נושא המשרה לאור כישורו, הידע שלו ו/או מומחיות ייחודית.

5.1.6. גודל החברה ואופי פעילותה.

5.1.7. מדיניות ניהול הסיכונים של החברה.

5.1.8. התייחסות לתנאי ההעסקה של נושאי משרה קודמים בתפקיד הרלוונטי ונושאי משרה בתפקידים דומים בחברה. וכן ניתן יהא לבצע השוואה לרמת ההשתכרות של נושאי משרה בתפקידים דומים בחברות דומות ("**קבוצת ההשוואה**"). חברות דומות לעניין זה תהיינה חברות הדומות לחברה מבחינת אופיין, גודלן, תחום פעילותן, מקום פעילותן ו/או בהתחשב בנתונים כספיים רלוונטיים כגון שווי שוק, סך מאזן, הון עצמי, הכנסות, רווח נקי ו/או מכלול פרמטרים אלו, בהשוואה לאופי החברה, גודל החברה וסוג הפעילות שלה. מובהר כי השימוש בקבוצת ההשוואה הוא בגדר רשות בלבד ובהתאם לשיקול דעת ועדת התגמול או הדירקטוריון.

5.1.9. היחס שבין עלות הכהונה וההעסקה של נושא המשרה לעלות השכר של שאר עובדי החברה ושל עובדי קבלן המועסקים אצל החברה, ובפרט היחס לשכר הממוצע ולשכר החציוני של עובדים כאמור והשפעת הפערים ביניהם על יחסי העבודה בחברה.

6. <u>רכיב קבוע, תנאים נלווים והסדרי סיום העסקה או שירותים</u>

6.1. תנאי הכהונה וההעסקה של נושא משרה בחברה כאמור בסעיף זה ייקבעו על ידי האורגנים המוסמכים בחברה, בהתייחס בין היתר לתפקיד אליו הוא מתמנה או בו הוא מכהן, לסמכויות ולאחריות הכרוכות בתפקיד וכן בשים לב להשכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי, הישגיו והסכמים קודמים שנחתמו עם נושא המשרה (ככל שנחתמו), המלצת הגורם הממונה על נושא המשרה, מידת התרומה לחברה הגלומה בתפקידו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח.

6.2. תנאי ההעסקה כאמור בסעיף זה ייקבעו במסגרת משא ומתן בין החברה לבין נושא המשרה, בהתאם לפרמטרים שצוינו לעיל ויהיו כפופים לאישורים הנדרשים על פי דין.

6.3. ככלל, העסקתם של נושאי משרה חדשים הכפופים למנכ"ל תהיה על בסיס הסכם העסקה אישי.

6.4. להלן יפורטו עקרונות מדיניות התגמול בדבר ההיבטים המהותיים הנוגעים לתקופת ההעסקה, שכר חודשי, תנאים נלווים והסדרי פרישה בחברה. יובהר כי אין בעקרונות אלה כדי למנוע מהאורגנים המוסמכים בחברה לאשר תנאי כהונה והעסקה נוספים שאינם חורגים מעקרונות אלה, ואינם מהותיים ביחס לכלל תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה או לקבוע בתנאי הכהונה וההעסקה הוראות משלימות שאינן חורגות מהעקרונות הקבועים במדיניות תגמול זו.

6.5. במדיניות תגמול זו - "**משכורת חודשית ברוטו**" - השכר החודשי ברוטו/דמי ניהול חודשיים, שישולם לנושאי המשרה ללא עלויות סוציאליות, הפרשות מעביד, הטבות לתנאים נלווים נוספים כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

6.6. <u>שכר בסיס</u>

6.6.1. שכר הבסיס לכל תפקיד יחושב כך שהמשכורת החודשית ברוטו לא תחרוג מתקרת המשכורת החודשית ברוטו הנקובה להלן:

תפקיד	**תקרת המשכורת החודשית ברוטו באלפי ש"ח**

יו"ר דירקטוריון (לרבות יו"ר דירקטוריון משותף)	50
מנכ"ל החברה	150
נושא משרה כפוף מנכ"ל	60

6.6.2. תקרת המשכורת החודשית ברוטו כמפורט לעיל, הינה ביחס לנושא משרה המועסק בחברה במשרה מלאה (100%) או המעניק לחברה שירותים בהיקף השווה למשרה מלאה. ככל שנושא המשרה מועסק או נותן שירותים בהיקף של משרה חלקית, תבוצע התאמה יחסית לתקרת המשכורת החודשית ברוטו.

6.6.3. במועד אישור מדיניות תגמול זו מועסקים בעלי השליטה בחברה, ה"ה רועי שטרן וחיים ורסנו, כמנכ"לים משותפים בחברה, מובהר כי התקרה למנכ"ל תחול ביחס לכל אחד מהם כל זמן שהם מכהנים בתפקיד זה. עוד מובהר כי בעלי השליטה יהיו רשאים למשוך משכורתם (בהתאם לתקרות דלעיל) כנגד חשבונית בכפוף להוראות סעיף 6.6.5 למדיניות תגמול זו.

6.6.4. החברה תהא רשאית לקבוע כי המשכורת החודשית ברוטו תהיה צמודה למדד כלשהו. כמו כן, החברה תהיה רשאית לקבוע מנגנון הצמדה לפיו במקרה של ירידת מדד, המשכורת החודשית לא תשתנה עד לעליית המדד המקזזת את ירידת המדד.

6.6.5. החברה תהיה רשאית להעסיק את נושא המשרה הן כעובד והן כנותן שירותים (לרבות כעצמאי או באמצעות התקשרות עם חברה בשליטתו, כנגד הוצאת חשבונית מס לחברה בתוספת מיסים כדין, כגון מע"מ), ובלבד שבמקרה האחרון עלות העסקתו של נושא המשרה לחברה (לפני מע"מ) לא תעלה על התקרות הקבועות במדיניות זו כשהן מוכפלות ב-1.4.

6.7. <u>תנאים סוציאליים ונלווים</u>

6.7.1. החברה תהא רשאית להעניק לנושאי המשרה תנאים נלווים כמקובל ובכלל זה הפרשות סוציאליות להסדר פנסיוני (ביטוח מנהלים, קרן פנסיה או קופת גמל), לרבות בגין רכיב פיצויי הפיטורין ואובדן כושר עבודה; הפרשות לקרן השתלמות; תשלומים חלף הפרשות סוציאליות להסדר פנסיוני ו/או לקרן השתלמות; ביטוחים לרבות ביטוח בריאות; אפשרות לדחיית הזכאות לרכיבי תגמול עד למועד סיום ההעסקה, הפקדתם בקופות בבעלות החברה והעברתם לנושא המשרה במועד בו תקום זכאותו בתוספת רווחים או בניכוי הפסדים ככל שיצברו; ימי חופשה; ימי מחלה ודמי הבראה כמקובל בחברה; בדיקה שנתית רפואית (סקר מנהלים); העמדת רכב בתוספת דלקן או תשלום חלף העמדת רכב וכן תשלום הוצאות רכב ודלק; שי לחגים, ארוחות, השתתפות בפעולות רווחה כמקובל בחברה, השתתפות בהוצאות שונות כמקובל לנושאי משרה כגון טלפון נייד וקו טלפון ביתי (לרבות עלות השימוש בהם), מחשב נייד, תקשורת, אינטרנט ומחשוב, נסיעות כמקובל בחברה, תשלום עבור השתלמויות ולימודים, השתתפות בכנסים מקצועיים, ספרות מקצועית, ביטוחים מקצועיים ואחרים, עיתונים, חברות בלשכות מקצועיות וכדומה.

6.7.2. החברה תהיה רשאית לגלם מס אשר מוטל על נושא המשרה בגין רכיב או רכיבים מרכיבי העסקתו.

6.7.3. נושא משרה יהיה זכאי להחזר הוצאות שיוציא בפועל במסגרת תפקידו והכל בהתאם לנהלי החברה. החברה תהא רשאית לשלם מראש את הוצאות נושא המשרה.

6.7.4. <u>פדיון ימי חופשה</u> - עם סיום ההעסקה או ההתקשרות עם החברה, יהא זכאי נושא המשרה לפדות את ימי החופשה שנצברו לו עד למועד סיום העסקה או ההתקשרות כאמור, לפי העניין, בהתאם לאמור בנהלי החברה ובכפוף להוראות הדין החל.

6.7.5. <u>משך תקופת ההעסקה</u> - הסכמי ההעסקה עם נושאי משרה יהיו ככלל לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד יהיה רשאי לסיים את הסכם ההעסקה בכל עת בכפוף לתקופת ההודעה המוקדמת הקבועה בהסכם.

6.7.6. <u>פיצויי פיטורין</u> - בכל מקרה של סיום יחסי עובד-מעביד (למעט בנסיבות בהן ניתן לשלול מנושא המשרה את הזכות לפיצויי פיטורין, באופן מלא או חלקי, על פי פסק דין ו/או בנסיבות נוספות שייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ככל שייקבעו) יהיה זכאי נושא המשרה לפיצויי פיטורין, ככל ואלה חלים בהתאם לדין הרלוונטי החל על הסכם העסקה.

החברה תהיה רשאית לקבוע את פיצויי הפיטורין לנושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 12 או 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963 לדין הרלוונטי החל על הסכם העסקה.

6.7.7. <u>הודעה מוקדמת</u>

החברה תהיה רשאית לקבוע תקופת הודעה מוקדמת בהסכם העסקה של נושא משרה שלא תעלה על 6 חודשים מצד החברה ומצד נושא המשרה.

ככלל, נושא המשרה יתחייב להמשיך להיות מועסק בחברה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת ולהעניק לה שירותים בפועל. החברה תהיה רשאית לוותר על העסקת נושא המשרה בחברה כולה או חלקה, ובמקרה כזה יהיה העובד זכאי במהלך יתרת תקופת ההודעה המוקדמת למשכורת ולתנאים הנלווים או שיהיה זכאי לדמי הודעה מוקדמת עד לגובה המשכורות והתנאים הנלווים בגין יתרת תקופת ההודעה המוקדמת.

נושא משרה יהיה זכאי לתקופת הודעה מוקדמת, כפי שאושרה לו, אם וככל שיאושרו לו, בכל מקרה של סיום יחסי עובד-מעביד (למעט בנסיבות בהן ניתן לשלול מנושא המשרה את הזכות לפיצויי פיטורין, באופן מלא או חלקי, על פי פסק דין ו/או בנסיבות נוספות שייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ככל שייקבעו).

6.7.8. בסמכות ועדת התגמול והדירקטוריון לקבוע לנושא משרה (בין אם מראש או במהלך תקופת העסקתו) מענק פרישה ו/או אי תחרות ו/או הסתגלות ובלבד שנושא המשרה הועסק על ידי החברה או סיפק לה את שירותיו במשך שנתיים לפחות. בקביעת גובה מענק כאמור, יילקחו בחשבון השיקולים הבאים: התפקיד, תקופת הכהונה או ההעסקה של נושא משרה, תנאי כהונתו והעסקתו בתקופה זו, ביצועי החברה בתקופה האמורה, תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, נסיבות הפרישה והשלכות אפשריות של סיום כהונת נושא המשרה.

6.7.9. <u>התחייבות לתקופת אי תחרות</u> - החברה תהיה רשאית לקבוע עם נושא המשרה התחייבות לתקופת אי תחרות בפעילות החברה גם לאחר ניתוק יחסי העבודה.

7. <u>רכיב משתנה – מענק שנתי</u>

7.1. <u>מטרה</u>

בעוד השכר הקבוע מייצג את תגמול נושא המשרה בהתאם לתפקידו השוטף, המרכיב המשתנה מטרתו לתמרץ את נושא המשרה להשגת יעדיה של החברה, ולשיפור תוצאותיה, ולפיכך יעניק לנושא המשרה תגמול נוסף התלוי בהשגת היעדים האמורים. יובהר כי תוקפו של מנגנון המענק השנתי האמור בסעיף 7 זה יהא למפרע החל מחודש ינואר 2026.

7.2. <u>תקרות המענק השנתי</u>

7.2.1. תקרות המענק השנתי הינן כדלקמן (מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים ומענק בשיקול דעת, במצטבר):

תפקיד	תקרת המענק השנתי
יו"ר דירקטוריון (לרבות יו"ר דירקטוריון משותף)	3 משכורות חודשיות;
מנכ"ל	8 משכורות חודשיות;
נושא משרה כפוף מנכ"ל	6 משכורות חודשיות;

7.2.2. תקרות המענק השנתי כמפורט לעיל, הינן ביחס לנושא משרה המועסק בחברה במשרה מלאה (100%) או המעניק לחברה שירותים בהיקף השווה למשרה מלאה. ככל שנושא המשרה מועסק או נותן שירותים בהיקף של משרה חלקית, תבוצע התאמה יחסית לתקרת המענק השנתי.

7.3. <u>מענק שנתי מבוסס יעדים מדידים</u>

7.3.1. נושא המשרה יהא זכאי למענק שנתי על פי הרכיבים הבאים:

7.3.1.1. יו"ר הדירקטוריון (לרבות יו"ר דירקטוריון משותף) – בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות ובכפוף ליתר ההוראות שיקבעו בהסכם הפרטני.

7.3.1.2. ביחס למנכ"ל החברה – שיעור מהרווח הנקי של החברה ובלבד שלא יעלה על התקרות הקבועות לעיל ובכפוף ליתר ההוראות שיקבעו בהסכם הפרטני.

7.3.2. יובהר כי במקרה של שינוי בהיקף המשרה של נושאי המשרה, בהתאם לצורך ולעניין, המענק השנתי לנושא המשרה כאמור בסעיף 7.3.1 לעיל ישתנה בהתאמה, כך שתקרת המענק תשתנה באופן יחסי ביחס להיקף המשרה.

7.3.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נושא משרה הכפוף למנכ"ל (שאינו מבעלי השליטה בחברה או קרוב של בעלי שליטה בחברה או מי מטעמם) יהא זכאי למענק שנתי על פי הרכיבים הבאים:

א. המענק המבוסס על יעדים מדידים יחושב בהתבסס על קריטריונים הניתנים למדידה, אשר יקבעו (ככל שיקבעו) על ידי האורגנים המוסמכים של החברה (וביחס לנושאי משרה שאינם יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל - לאחר קבלת המלצת המנכ"ל), ביחס לכל נושא משרה, בהתאם לתפקידו של נושא המשרה הרלוונטי, כגון (אך לא בהכרח רק) יעדים פיננסיים (כדוגמת יעדי EBITDA; יעדי תזרים וכו'), יעדים תפעוליים (כדוגמת חסכון בעלויות תפעוליות והוצאות הנהלה וכלליות), יעדי אסטרטגיה (כדוגמת עמידה בלוחות זמנים, פתיחת מסעדות חדשות והתקשרות בהסכמים משמעותיים), יעדי מכירות ויעדי ממשל תאגידי ויעדים כלליים נוספים של החברה.

ב. היעדים יוגדרו אחת לשנה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה, כשלכל יעד או מספר יעדים בסך הכל, ייוחס משקל מתוך מרכיב התגמול מבוסס היעדים לו יהיה זכאי נושא המשרה באם יושג היעד או היעדים האמורים. על אף האמור, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים להתאים את היעדים שנקבעו עבור שנה מסוימת (לרבות לצורך בחינת עמידה בתנאי הסף), במהלך השנה או בסופה, בשיעור שלא יעלה על 10%. ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע טווח מינימאלי בגינו לא ישולם מענק לפי יעד כלשהו ויעד מספרי בגינו ישולם מלוא רכיב המענק עבור אותו היעד.

7.4. <u>מענק שנתי בשיקול דעת</u>

7.4.1. בנוסף על המענק השנתי מבוסס יעדים מדידים, בכפוף להמלצת מנכ"ל החברה והוראות הדין, יהיו רשאים האורגנים המוסמכים של החברה להעניק לנושא משרה הכפוף למנכ"ל (שאינו מבעלי השליטה בחברה או קרובם או מי מטעמם) מענק בשיקול דעת שלא יעלה על 3 משכורות חודשיות, בהתבסס, בין היתר על הקריטריונים האיכותיים הבאים:

7.4.1.1. תרומת נושא המשרה לעסקיה של החברה, רווחיה, חוסנה ויציבותה;

7.4.1.2. הצורך של החברה לשמר נושא משרה בעל כישורים, ידע או מומחיות ייחודיים;

7.4.1.3. מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה;

7.4.1.4. שינויים שחלו באחריות נושא המשרה במהלך השנה;

7.4.1.5. שביעות הרצון מתפקוד נושא המשרה (לרבות הערכה למידת המעורבות והאכפתיות שמגלה נושא המשרה בביצוע תפקידו);

7.4.1.6. הערכת הגורם הממונה על נושא המשרה את איכות תפקודו;

7.4.1.7. הצורך של החברה לשמר נושא משרה בעל כישורים, ידע או מומחיות ייחודיים;

7.4.1.8. תרומתו של נושא המשרה לממשל התאגידי וסביבת בקרה ואתיקה נאותים;

7.4.1.9. הערכה אישית אשר תינתן על ידי נושא המשרה הממונה על מקבל המענק, תוך פירוט הנימוקים העניינים העומדים בבסיס המלצתו.

7.4.2. ההערכה האיכותית תבוצע על ידי הגורם הממונה על נושא המשרה, אשר יגיש המלצתו לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

7.5. <u>חישוב המענק לנושא משרה שהחל לעבוד בשנת המענק</u>

החברה תהיה רשאית להעניק לנושא משרה שכיהן בפועל בחברה לפחות שלושה חודשים במהלך שנת המענק (או תקופה ארוכה יותר כפי שתקבע על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון), חלק יחסי מהמענק השנתי בגין שנת המענק לפי התקופה שבה כיהן בתפקידו בפועל במהלך שנת המענק.

7.6. <u>מועד תשלום המענק השנתי</u>

המענק השנתי ישולם בסמוך לאחר פרסום הדוח התקופתי לשנה הקודמת.

8. <u>מענק פרישה</u>

8.1. לוועדת התגמול ולדירקטוריון החברה תהא אפשרות לתת מענק פרישה לנושא משרה (שאינו דירקטור) בעל ותק של מעל ל-5 שנים, בתנאי שעזיבתו אינה כרוכה בנסיבות המצדיקות שלילת פיצויי פיטורין על פי דין או הסכם ("**מענק פרישה**").

8.2. בכפוף לתקרת מענק הפרישה (כמתואר בסעיף 8.4 להלן) ולהחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה,

מענק הפרישה יכול שישולם במזומן, בסך השווה למכפלת העלות החודשית של הרכיב קבוע בסך מספר שנות ההעסקה (או מתן שירותים, לפי העניין) המלאות של נושא המשרה, וייקבע בהתחשב באמות המידה והשיקולים שלהלן: (1) תקופת הכהונה או ההעסקה של נושא המשרה; (2) תנאי כהונתו והעסקתו בתקופה זו; (3) ביצועי החברה בתקופה האמורה; (4) תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה; ו-(5) נסיבות הפרישה.

8.3. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רשאים לקבוע, כי מענק הפרישה יינתן בכפוף לתניית סודיות ולהתחייבות של נושא המשרה לאי תחרות בחברה ובפעילותה העסקית.

8.4. מענק הפרישה יהא בסך שלא יעלה על סך מזומן השווה ל-6 חודשי עלות רכיב קבוע.

8.5. יובהר כי מענק זה הוא נפרד מהמענק השנתי ואינו כפוף לתקרת המענק השנתי או לתנאי הסף לקבלת המענק השנתי.

9. <u>מענק מיוחד</u>

האורגנים המוסמכים של החברה יהיו רשאים להעניק למנכ"ל החברה ולנושא משרה כפוף מנכ"ל שאינם מבעלי השליטה בחברה או קרוב של בעלי שליטה בחברה או מי מטעמם, מענק שלא יעלה על 6 משכורות חודשיות בגין אירוע מיוחד כגון שינוי מבני, הנפקה, העברת שליטה, מיזוג, רכישת פעילות ו/או נכס, מכירת פעילות, פתיחת מסעדה, הקמת או מכירת קו מוצרים, רכישת חברה, לכל אחד מנושאי המשרה, בשל תרומה מיוחדת של נושא המשרה לפעילות זו. יובהר כי מענק זה הוא נפרד מהמענק השנתי ואינו כפוף לתקרת המענק השנתי או לתנאי הסף לקבלת המענק השנתי.

10. <u>תגמול הוני</u>

ככל שתחליט החברה להנפיק מניותיה לציבור תחולנה הוראות אלה וזאת בכפוף לאימוץ תכנית תגמול הונית על ידי דירקטוריון החברה:

10.1. רכיבי תגמול מבוסס מניות ("**תגמול הוני**") נועדו להביא להתאמה בין התשואה לבעלי המניות למנגנון התגמול של נושאי המשרה, ובכך ליצור תמריצים ראויים לנושאי המשרה בטווח ארוך. בזכות טבען ארוך הטווח של תוכניות תגמול הוני, הן תומכות ביכולת החברה לשמר את מנהליה הבכירים בתפקידם לתקופה ארוכה.

10.2. בהתאם, נוסף על תכנית מענקים, תהא החברה רשאית לאמץ תכנית תגמול הוני, המבוססת על אופציות הניתנות למימוש למניות החברה, יחידות מניה חסומות ומניות חסומות וכן כל סוג אחר של תגמול הוני (לרבות כזה שישולם במזומן ויהא מבוסס על ביצועי מניית החברה (כדוגמת אופציית פאנטום)), והכל בכפוף להוראות כל דין, להוראות תכניות תגמול הוני כפי שתהיינה בחברה מעת לעת, ובהתאם למפורט להלן. אם בחרה החברה להעניק תגמול כאמור במתכונת של תגמול שישולם במזומן ויהיה מבוסס על ביצועי החברה, יעשה הדבר בהתאם להוראות פרק זה בשינויים המחויבים, והוא לא יהיה כפוף בכל מקרה לתקרות המענק הנקובות בסעיף 7.2 לעיל. מובהר כי הענקת תגמול הוני לנושאי המשרה יכול שתהיה מותנית בשינוי ההסכמים עם נושא המשרה בדבר המענק השנתי, וזאת בהתחשב בהיקף הכולל של תנאי ההעסקה של נושא המשרה, על רכיביהם השונים.

10.3. השווי ההוגן של התגמול ההוני[1] לנושאי משרה בחברה, במועד הענקתו, לא יעלה על התקרות המפורטות להלן:

[1] סך השווי ההוגן של התגמול ההוני יקבע על פי כללי חשבונאות מקובלים בהתחשב, בין היתר, בתקופות החסימה, ההבשלה והמימוש, לפי העניין ובתנאי ההבשלה של התגמול ההוני.

תפקיד	תקרת השווי ההוגן של התגמול ההוני
דירקטור, לרבות יו"ר דירקטוריון ויו"ר דירקטוריון משותף	6 משכורות חודשיות (על בסיס ליניארי)
מנכ"ל (לרבות מנכ"ל שהינו מבעלי השליטה בחברה או קרוב של בעל שליטה בחברה או מי מטעמו)	8 משכורות חודשיות (על בסיס ליניארי)
נושא משרה כפוף מנכ"ל (לרבות נושא משרה כפוף מנכ"ל שהינו מבעלי השליטה בחברה או קרוב של בעל שליטה בחברה או מי מטעמו)	6 משכורות חודשיות (על בסיס ליניארי)

יובהר כי ככל שיידרש, החברה תפנה לבורסה לקבלת אישורה לרישום למסחר לרישום מניות המימוש או המניות החסומות או כל סוג אחר של תגמול הוני, לפי העניין (להלן בסעיף זה: "**ניירות הערך**"), זאת בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה. יצוין כי החברה טרם פנתה לבורסה לקבלת אישורה לרישום למסחר של ניירות ערך כאמור. עוד יובהר כי מניות המימוש בגין הקצאת ניירות הערך כאמור, תהיינה שוות בזכויותיהן למניות הקיימות בהון המונפק של החברה.

10.4. התגמול ההוני יוענק בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], או כל הוראה שתחליף או תשנה אותה, ויכול שיהיה בהתאם למסלול מס מיטבי אחר מבחינת נושאי המשרה כפי שייקבע מעת לעת.

10.5. תגמול הוני שיוענק בגין מספר שנים, יבשיל, ככלל, במנות שנתיות על פני השנים שבגינם ניתן ולא תפחת מתקופה של שלוש שנים ממועד הענקת התגמול ההוני (כך למשל תגמול הוני לפי תכנית תגמול לשלוש שנים יבשיל, ככלל, בשלוש מנות בתום כל אחת משנות התוכנית). דירקטוריון החברה בהמלצת ועדת התגמול יהיה רשאי לבצע האצה למכשיר ההוני אותו קיבל נושא המשרה בהתרחשות אירועים כגון מיזוג / שינוי שליטה / מכירת או רכישת פעילות / מכירת זכויות הוניות / סיום כהונתו של נושא משרה במקרים מיוחדים (כגון מוות או מחלה) ואירועים נוספים שיקבעו בתוכנית התגמול ההוני. כמו כן, דירקטוריון החברה יהא רשאי לקבוע כי מועד תחילת ההבשלה יהיה קודם ליום ההענקה, אך לא לפני תחילת מועד ההעסקה. על אף האמור בסעיף זה, לוועדת התגמול ולדירקטוריון החברה הסמכות לקבוע כי למרות הוראות ההבשלה כאמור, התגמול ההוני יהא ניתן למימוש בהתקיים יעדים אשר ייקבעו על ידם ערב הענקתם.

10.6. התגמול ההוני שיוענק יהיה כפוף לתקופת חסימה, כפי שתקבע מעת לעת בפקודת מס הכנסה, בכללים שנקבעו על פיה ולהחלטות המיסוי שיתקבלו בקשר אליה, ככל שיחולו, ו/או לתקופת חסימה, ככל שתקבע על ידי החברה.

10.7. <u>מחיר המימוש</u> - מחיר המימוש ביחס לתגמול הוני המיר למניות החברה יהיה כדלקמן:

10.7.1. מחיר המימוש יקבע לפי מחיר המניה הממוצע ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה או מחיר מניית החברה ביום שקדם למועד קבלת ההחלטה בדירקטוריון החברה, לפי הגבוה.

10.7.2. יובהר כי מחיר המימוש כפוף להוראות תקנון והנחיות הבורסה בעניין מחיר מזערי למניה.

10.8. <u>תנאים נוספים</u> - החברה תהיה רשאית לקבוע בתוכנית התגמול ההוני הוראות בדבר בסיס מימוש "נטו במניות" (מנגנון Cashless), כך שבעת מימוש ניירות הערך יהיה נושא המשרה זכאי לכמות מניות מימוש המשקפת את רכיב ההטבה בלבד, ובדבר זכותה לרכוש את המניות מידי עובדי החברה.

10.9. העקרונות האמורים בסעיפים לעיל משקפים את עיקרי תנאי התגמול ההוני של נושאי המשרה בחברה. יתר ההוראות הנוגעות להקצאת התגמול ההוני ייקבעו במסגרת תנאי התגמול או במסגרת תכנית התגמול ההוני, ובכלל זה הוראות בדבר הזכויות של נושא המשרה בקשר ליחידות למניות חסומות ו/או למניות חסומות ו/או לאופציות למניות; התאמות לתגמול ההוני בגין אירועים שונים, ובכלל זה שינויים בהון, חלוקות דיבידנד וכיו"ב. ועדת התגמול והדירקטוריון יוכלו לקבוע הוראות נוספות בקשר לתגמול ההוני וכן לעדכן מעת לעת את תנאיהם והוראותיהם, ובלבד שאין בשינוי או בעדכון כדי לחרוג מתקרות הזכאות לתגמול הוני שנקבעו במדיניות התגמול.

10.10. לדעת החברה אין מקום לקביעת תקרה לשווי המימוש של התגמול ההוני לאור תקופות ההבשלה. הדבר עולה בקנה אחד עם התכלית של רכיב התגמול ההוני שנועד להביא, בין היתר, גם להתאמה בין התשואה לבעלי המניות למנגנון התגמול של נושאי המשרה, ובכך ליצור תמריצים ראויים לנושאי המשרה בטווח ארוך.

10.11. <u>סיום העסקה</u> - החברה תהא רשאית לקבוע כי אם מועד סיום העסקה של נושא משרה יחול לפני מועד ההבשלה של מנה כלשהי, אזי נושא המשרה יהיה זכאי לחלק היחסי מאותה מנה הבאה שאמורה הייתה להבשיל בסוף השנה בה הסתיימה העסקתו של נושא משרה, לפי החלק היחסי מאותה מנה לפי התקופה שבה כיהן בתפקידו בפועל באותה שנה.

11. <u>השבת תגמול משתנה</u>

11.1. נושא משרה יידרש להשיב חזרה לחברה תשלומים עודפים ששולמו לו במזומן כחלק מתנאי כהונתו והעסקתו, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה. דירקטוריון החברה יהיה רשאי להגדיר את תקופת ההתיישנות להשבת תשלומים עודפים על ידי נושא המשרה לחברה כאמור בסעיף זה ואולם תקופה זו לא תפחת משלוש שנים.

11.2. גובה הסכומים אותם ישיב יקבע על פי ההפרש בין הסכום שקיבל נושא המשרה לבין הסכום שהיה מתקבל לפי הנתונים הכספיים המתוקנים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה ("**סכום ההשבה**").

11.3. החברה תהא רשאית לקזז את סכום ההשבה המגיע לה כאמור מכל סכום שעליה לשלם לנושא המשרה (גם במקרה בו נסתיימה העסקתו של נושא המשרה בחברה).

11.4. <u>אפשרות להפחתת רכיבים משתנים</u>

הדירקטוריון יהיה מוסמך להפחית או לבטל כל תגמול, מענק, תשלום זכות או הטבה, מתוך הרכיבים המשתנים, על פי שיקול דעתו, וזאת, בין היתר במקרה שלהערכת דירקטוריון החברה, חל או צפוי לחול שינוי מהותי לרעה במצבה של החברה, או במקרה בו התקיימו נסיבות מיוחדות בתפקודו של נושא המשרה אשר בגינן ראוי לבטל, או להפחית את סכום הרכיב המשתנה, או במקרה בו דירקטוריון החברה סבור כי סך הרכיב המשתנה שיוענק לנושאי המשרה בשנה קלנדרית עלול לפגוע באופן מהותי בטובת החברה ו/או ביעדיה.

12. <u>ביטוח, שיפוי ופטור</u>

12.1. החברה תהא רשאית להתקשר מעת לעת בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה,

בהתאם לשיקול דעתה של החברה, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה, בתנאים שלא יחרגו מהתנאים המפורטים להלן:

12.1.1. סכום הכיסוי הביטוחי הכולל למקרה ולתקופת הביטוח, לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כולן או חלקן (לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה), לא יעלה על גבול אחריות של 20 מיליון דולר למקרה ובסה"כ לתקופה ובנוסף הוצאות הגנה משפטית סבירות בהתאם לחוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981.

12.1.2. עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית במסגרת הפוליסות הנ"ל יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה ובלבד שהעלות אינה מהותית לחברה.

12.1.3. הפוליסות יורחבו לכסות תביעות אזרחיות כנגד החברה עצמה (במובחן מתביעות כנגד נושאי המשרה בה) שעניינן ניירות ערך של חברה הנסחרים בבורסה (Entity Coverage for Securities Claims). להרחבה זו ייקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיהם זכותם של נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטחת, קודמת לזכותה של החברה.

12.1.4. החברה תהא רשאית לכסות את אחריות נושאי המשרה בגין תקופות העבר לפי אחת משתי האפשרויות הבאות:

א. במסגרת הכיסוי הנזכר בסעיף 12.1.1 לעיל.

ב. לחלופין, לרכוש כיסוי מסוג תקופת גילוי מוערכת (RUN OFF) בגין תקופת העבר שאינה נכללת בתאריך הרטרואקטיבי הנקוב בפוליסות שנערכו לפי ס"ק (א) לעיל וזאת לתקופת ביטוח של עד 7 שנים ובלבד שעלות הפרמיה הכוללת בגין כיסוי זה וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה, והעלות אינה מהותית לחברה.

12.1.5. התקשרויות החברה בפוליסת ביטוח כאמור לא תהיינה טעונות אישור האסיפה הכללית ותהיינה בסמכות ועדת תגמול, ובלבד שתנאי ההתקשרויות יהיו בהתאם לתנאים המפורטים לעיל וכן שהן עומדות בתנאי שוק ואינן עשויות להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

12.2. כמו כן, נושאי המשרה (לרבות דירקטורים), לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה, יהיו זכאים לשיפוי מהחברה או מחברות בנות של החברה, בהתאם לכתבי השיפוי שאימצה החברה או החברה הבת ו/או שתאמץ מעת לעת ביחס לכלל נושאי המשרה בה. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או יוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים הסקורים או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, אשר יהיו ידועים במועד תשלום השיפוי בפועל והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברה ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.

12.3. כמו כן, בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושאי המשרה, נושאי המשרה (לרבות דירקטורים), לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה, יהיו זכאים לפטור מאחריות בשל כל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה. פטור שיוענק כאמור לא יחול בקשר עם החלטה שקיבל נושא המשרה או עם עסקה שאושרה על ידו, בתוקף תפקידו כנושא משרה, ושלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה עניין אישי באישורה.

13. <u>היחס בין תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה לשכר העובדים</u>

13.1. במסגרת אישור מדיניות התגמול נבחנו, בין היתר, היחס בין עלות תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה לשכר הממוצע ולשכר החציוני של יתר העובדים בחברה (וכן עובדי קבלן המועסקים אצל החברה).

13.2. הדירקטוריון סבור כי יחסים אלו אינם משפיעים לרעה על יחסי העבודה בחברה, בין היתר, בשים לב לאופי החברה וגודלה.

14. <u>גמול דירקטורים</u>

14.1. דירקטורים לרבות אלה שהינם מבעלי השליטה בחברה או קרובם של בעלי שליטה בחברה או מי מטעמם יהיו זכאים לתגמול בהתאם לתקנות הגמול כפי שיעודכנו מעת לעת ובהתאם לדרגה שבה תסווג החברה, על פי החלטת החברה ובכפוף לכל דין.

14.2. דירקטורים לא יהיו זכאים לגמול נוסף מעבר לשכר דירקטורים, אלא במקרים בהם הם מועסקים בנוסף בתפקיד אחר בחברה או בקבוצה.

14.3. בכפוף לאמור בכל דין, החברה תהיה רשאית להעניק לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה/נותני שירותים לחברה ואשר מכהנים בחברה ואלו שיכהנו בחברה מעת לעת (לרבות דירקטורים חיצוניים ודירקטורים שהינם בעל שליטה או קרוביהם של בעלי שליטה בחברה או מי מטעמם, ממלא תפקיד או נותן שירותים בחברה או בתאגיד של בעל השליטה או בשליטתו) תגמול הוני.

14.4. הדירקטורים יהיו זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

14.5. פרט לכך יהיו זכאים הדירקטורים לרבות אלה שהינם מבעלי השליטה בחברה או קרוביהם של בעלי שליטה בחברה או מי מטעמם להיכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ולקבלת מהחברה כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות כאמור בסעיף 8 להלן.

15. <u>יחס בין רכיב קבוע לרכיב משתנה</u>

תמהיל מרכיבי התגמול השונים נועד ליצירת איזון ראוי בין התגמול הקבוע והתגמול המשתנה, במטרה ליצור מערכת תגמול מבוססת ביצועים, המקדמת את יעדי החברה ואת מדיניות הסיכונים שלה. אי לכך, טווח היחס הרצוי בין רכיבי התגמול בין רכיבי התגמול הכולל של נושאי המשרה, יהיה במסגרת הקבועה להלן:

15.1. <u>עבור יו"ר דירקטוריון (לרבות יו"ר דירקטוריון משותף):</u> השיעור המקסימלי של המענק השנת והמענק המיוחד, כמפורט בסעיפים 7.2 ו-9 לעיל, ביחס לרכיב הקבוע (שכר ונלווים) של נושא המשרה, במונחי עלות לחברה, לא יעלה על 80%. השיעור המקסימלי של התגמול ההוני (לרבות תגמול במזומן דמוי הוני), כמפורט בסעיף 10 לעיל, ביחס לרכיב הקבוע (שכר ונלווים) של נושא המשרה, במונחי עלות לחברה, לא יעלה על 80%.

15.2. <u>מנכ"ל החברה:</u> השיעור המקסימלי של המענק השנת והמענק המיוחד, כמפורט בסעיפים 7.2 ו-9 לעיל, ביחס לרכיב הקבוע (שכר ונלווים) של נושא המשרה, במונחי עלות לחברה, לא יעלה על 120%. השיעור המקסימלי של התגמול ההוני (לרבות תגמול במזומן דמוי הוני), כמפורט בסעיף 10 לעיל, ביחס לרכיב הקבוע (שכר ונלווים) של נושא המשרה, במונחי עלות לחברה, לא יעלה על 120%.

15.3. <u>עבור נושא משרה הכפוף למנכ"ל (לרבות נושא משרה כפוף מנכ"ל שהינו מבעלי השליטה בחברה או קרוב של בעל שליטה בחברה או מי מטעמו):</u> השיעור המקסימלי של המענק השנתי והמענק המיוחד, כמפורט בסעיפים 7.2 ו-9 לעיל, ביחס לרכיב הקבוע (שכר ונלווים) של נושא המשרה, במונחי עלות לחברה, לא יעלה על 120%. השיעור המקסימלי של התגמול ההוני (לרבות תגמול במזומן דמוי הוני),

כמפורט 10 לעיל, ביחס לרכיב הקבוע (שכר ונלווים) של נושא המשרה, במונחי עלות לחברה, לא יעלה על 120%.

16. <u>שונות</u>

16.1. אין במסמך זה כדי להקים כל זכות (לרבות זכות לקבלת גמול מכל סוג ומין שהוא) לנושאי משרה, שמדיניות תגמול זו חלה עליהם, ו/או לכל צד שלישי אחר. ככל שלנושא משרה יוענק תגמול נמוך מהתגמול המתואר במדיניות זו לגבי נושא המשרה מסוגו, הדבר לא יהווה חריגה מהוראות מדיניות זו.

16.2. ועדת התגמול והדירקטוריון רשאים לבחון מעת לעת את מדיניות התגמול ואת הצורך בהתאמתה אם חל שינוי מהותי בנסיבות שהיו קיימות בעת קביעתה או מטעמים אחרים וכן את התאמתן של תוכניות תגמול לנושאי משרה בחברה למדיניות התגמול. במסגרת זו ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים להחליט לפי שיקול דעתם על ביצוע שינויים או התאמות נדרשים בתנאי כהונה והעסקה, כתוצאה משינוי בדין ו/או משינויים מהותיים ויוצאי דופן בעסקי התאגיד או מנסיבות חיצוניות המשפיעות על כלל המשק, על השווקים בהם החברה פועלת, או כתוצאה משינויים חשבונאיים משמעותיים, אשר ישפיעו מהותית על התגמול הניתן לפי התוכנית. שינויים או התאמות כאמור יהיו טעונים אישורים של האורגנים המוסמכים של החברה כפי שיידרשו על פי דין.

***

פרק 9- דוחות כספיים

9.1. **דוחות כספיים**

בהתאם להוראות תקנה 56ב לתקנות פרטי תשקיף, דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מצורפים לתשקיף.

9.2. **מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר**

לדוחות הכספיים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל, מצורפים דוחות הביקורת ו/או דוחות סקירה של רואה החשבון המבקר של החברה, לפי העניין. כמו כן, מצורף מכתב ההסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה להכללת דוחות הביקורת והסקירה האמורים בתשקיף.

9.3. **<u>דוח אירועים</u>**

להלן מובא דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף), בגין התקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026 (קרי, ביום 27 במאי 2026) ועד למועד פרסום התשקיף:

(א) להלן פירוט תמציתי של התקשרויות שביצעה החברה בתחום קבלנות התשתיות בתקופה הנ"ל:

שם המזמין	היקף כספי של הפרויקט (לא כולל מע"מ)	פירוט העבודות	תאריך זכייה/התקשרות	צפי תחילת עבודות
עדי הדר ייזום, יעוץ וניהול כלכלי בע"מ.	כ-9.5 מיליון ש"ח	ביצוע חיזוק קיר עוגנים תומך כביש 9 בטבריה.	5.2.26 ועדת מכרזים אישרה הזכייה	במהלך רבעון 2
רכבת ישראל	כ-37 מיליון ש"ח	ביצוע עבודות פיתוח במתחם תמר נתב"ג	11.1.26 נשלחה הודעת זכייה לחברה	במהלך רבעון 2
מועצה אזורית שהם	כ-6 מיליון ש"ח	ביצוע עבודות גשר תלוי להולכי רגל	27.1.26 נשלחה הודעת זכייה לחברה	במהלך רבעון 2
ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ ותאגיד המים "הבאר השלישית"	כ-34 מיליון ש"ח	שלב א' - עבודות תשתיות ופיתוח ברחובות הורביץ, סרנגה ודוד נדב בשכונת קריית משה.	הודעת זכייה רשמית בעקבות המלצת ועדת המכרזים מיום 13.04.2026.	במהלך רבעון 2
משכ"ל	כ-17 מיליון ש"ח	עבודות פיתוח בישובי מועצת חבל מודיעין	לאחר זכייה, התקיימה ישיבת התנעה לפרויקט.	במהלך רבעון 2
התקשרויות בשלבים מתקדמים שטרם הושלמו למועד התשקיף				
נתיבי ישראל	כ-25 מיליון ש"ח	פוריה שלב ב' – עבודות הרחבת כביש פוריה	החברה עובדת כעת על שלב א' בפרויקט זה והמזמין ביקש להרחיב את העבודות גם לשלב ב'.	במהלך החציון השני
עיריית פ"ת באמצעות צד שלישי שזכה במכרז	כ-65 מיליון ש"ח	כביש עוקף עמישב	הצעת החברה במכרז לא התקבלה. החברה התקשרה בהסכם לביצוע העבודות עבור הזוכה.	במהלך החציון השני

ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ ותאגיד המים "הבאר השלישית"	כ-34 מיליון ש"ח	שלב ב' - עבודות תשתיות ופיתוח ברחובות הורביץ, סרנגה ודוד נדב בשכונת קריית משה.	לאחר פתיחת מעטפות הצעת החברה מסתמנת כהצעה זוכה.	במהלך החציון השני
חברה לפיתוח תיירות ערד	כ-20 מיליון	תחת חוזה מסגרת לתשתיות נתבקשה החברה לבצע גשר הולכי רגל ופיתוח סביבתי	בשלבי הזמנה	במהלך החציון השני
משכ"ל	כ-17 מיליון ש"ח	עבודות עפר, פינוי פסולת וקירות תמך בעיר מודיעין	לאחר פתיחת מעטפות הצעת החברה הייתה הזולה ביותר, מסתמנת כהצעה הזוכה	במהלך החציון השני

החברה צופה כי שיעורי הרווחיות בפרויקטים אלה יעמוד על שיעורי הרווחיות הרגילים של החברה בתחום פעילות זה.

(ב) רכישת פעילות חברה בתחום חומרי הגלם לבנייה – ביום 6 במאי 2026 הגישה החברה לנאמן לכינוס נכסי קבוצת יעקב סבן הצעה לרכישת פעילותן של חברות קבוצת סבן הכוללות את פעילות החברות: סבן יעקב ציוד לבניין בע"מ; המספק הראשי לתעשייה ובניין בע"מ; אורי יאיר בע"מ; ו-גרין מחזור א.א. ומכולות בע"מ. ההצעה כוללת רכישת כלל פעילותן במצבן AS-IS לרבות כל הזכויות (למעט חובות לקוחות עבר), המלאי, הציוד, המכונות וכשהן נקיות מכל התחייבות או חובות המוקדמים למועד חדלות פירעון קבוצת סבן וזאת בתמורה לסך כולל של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

(ג) ביום 5.5.2026 החלה לעבוד בחברה הגב' טלי כהן בתהליך חפיפה עם לקראת כהונתה כסמנכ"לית הכספים של החברה אשר תיכנס לתוקף לאחר השלמת ההנפקה לפי תשקיף זה. לפרטים אודות תנאי העסקתה ר' פרק 8 לתשקיף זה.

(ד) ביום 18.5.2026 מונה מר צביקה קראוס לכהונת דירקטור בחברה וסווג כדירקטור בלתי תלוי. לפרטים אודות מר קראוס ר' פרק 7 לתשקיף זה.

(ה) במהלך בדיקה שביצעה החברה עובר לחתימת תשקיף זה גילתה החברה כי בחלק מהפרויקטים המבוצעים על ידה פקעו חלק מפוליסות הביטוח ופרויקטים אלו נמצאו בתת כיסוי. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.51 לפרק 6 לתשקיף זה.

רועי שטרן,	**רמי כהן,**	**חיים ורסנו,**
מנכ"ל	**נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים**	**יו"ר דירקטוריון***

תאריך חתימה: 28 במאי 2026

* מונה, בתוקף תפקידו כדירקטור, כיו"ר לצורך חתימה זו

9.4. **<u>הערכות שווי</u>**

בהתאם להוראות תקנה 62ב לתקנות פרטי תשקיף, 3 הערכת שווי מהותית מאוד של החברה מיום 19 בפברואר 2026, מצורפת לתשקיף. כמו כן, מצורפים מכתבי הסכמה להכללה של מעריכי השווי שבו נכללת הסכמתם לכלול את הערכת השווי הרלוונטיות בתשקיף:

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

MOORE Israel

28 במאי, 2026

לכבוד

<u>הדירקטוריון של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ) (להלן - החברה)</u>

<u>רחוב אימבר 23, קרית אריה, פתח תקווה</u>

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף הנפקה לראשונה להשלמה ותשקיף מדף של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ) (להלן – החברה) המיועד להתפרסם בחודש מאי 2026</u>**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף ותשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 17 במאי 2026, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 17 במאי 2026, על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970, לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 17 במאי 2026 על ביקורת דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה, ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בדבר מתן ביטוי פרופורמה לעסקאות המתוארות בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, הכוללות רכישת חברה בת וכן העברת החזקות במסגרת שינוי מבני תחת אותה שליטה.
4. דוח סקירה מיום 27 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
5. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2026 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
6. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2026 על דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2026, בדבר מתן ביטוי פרופורמה לעסקת רכישת חברת בת המתוארת בביאור 1 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

An independent member firm of Moore global network limited - members in principal cities throughout the world

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 **E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il**
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 **E mail: secretary@melocpa.co.il**

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ)

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי	2-5
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	6-7
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	8
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	9
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-11
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	12-35

- - - - - - - - - - -

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ)

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ) (להלן: "החברה") הכוללים את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

הדגש עניין

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 16(ב) לדוחות הכספיים, בדבר תביעות ודרישות תשלום שהוגשו כנגד החברה, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא ניתן להעריך באופן מהימן את תוצאותיהן או את היקף החשיפה האפשרי בגינן. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה.

הדגש עניין - הצגה מחדש בשל תיקון טעות מהותית

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2טז' לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר הצגה מחדש בשל תיקון טעות מהותית בקשר עם הטיפול החשבונאי בעסקת רכישת רולידר בע"מ ובהקצאת עלות הרכישה בגינה. כמפורט בביאור האמור, התיקון נוגע להכללת הפרשה להפסד בגין פרויקטים במסגרת הקצאת עלות הרכישה במועד צירוף העסקים, ולהשלכות המסים הנדחים בגינה. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסות מפרויקטים ונכס בגין חוזה

הכרה בהכנסה מפרויקטי תשתית ויתרת נכסים בגין חוזה (הכנסות לקבל) הינם נושאים משמעותיים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות, המורכבות ושיקול הדעת של ההנהלה והמופקדים על הממשל התאגידי הכרוך בנושאים אלה. המורכבות ושיקול הדעת כאמור נובעים בעיקר מהערכת העלויות הכוללות הצפויות להשלמת הפרויקטים, אשר מהוות בסיס לקביעת שיעור ההשלמה בהתאם לשיטת התשומות, ומשמשות לצורך הכרה בהכנסה לאורך זמן. בנוסף, נדרשת ההנהלה להעריך את סכומי ההכנסות הצפויות, לרבות רכיבי תמורה משתנה, וכן לבחון קיומם של פרויקטים מפסידים. לאומדנים אלה השפעה ישירה ומהותית על עיתוי והיקף ההכרה בהכנסה, ועל יתרות הנכסים בגין חוזה.

זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב. החברה הכירה בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 בהכנסות מפרויקטים בסך 204,077 אלפי ש"ח, 173,032 אלפי ש"ח ו-187,976 אלפי ש"ח בהתאמה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

<u>להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו</u>:

- בחינה וניתוח של ניירות העבודה של הנהלת החברה ששימשו לחישוב שיעור ההשלמה וההכרה בהכנסה.
- ביצוע חישובים בלתי תלויים לשיעורי ההשלמה, ההכנסות וההוצאות לתקופת הדוח ושיעורי הרווח הגולמי של פרויקטים מהותיים.
- בחינת סבירות ההנחות והאומדנים של ההנהלה, ובפרט אומדני העלויות להשלמת הפרויקטים.
- בדיקות מדגמיות של חוזים, שינויים בחוזים ומסמכים תומכים נוספים, לרבות בנוגע לחריגים ותביעות.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישום בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא קובי זליכה.

בני ברק, 17 במאי 2026

בכבוד רב,
ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

		ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
	באור	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	26,313	9,132
פיקדונות לזמן קצר	5	5,241	12,301
חייבים ויתרות חובה	8	6,367	4,867
לקוחות	6	26,382	6,957
נכסים בגין חוזה	7	78,129	73,229
נכס שיפוי	3	14,368	-
השקעה בניירות ערך סחירים		6,060	-
צדדים קשורים	15	39,604	36,404
סה"כ נכסים שוטפים		**202,464**	**142,891**
נכסים לא שוטפים			
פיקדונות לזמן ארוך		137	536
מזומנים מוגבלים		-	876
רכוש קבוע, נטו	9	8,440	6,802
נכס זכות שימוש		115	308
מוניטין	3	14,311 (**)	-
מס נדחה	3,14	11,614 (**)	420
סה"כ נכסים לא שוטפים		**34,617**	**8,942**
סה"כ נכסים		**237,081**	**151,833**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.
(**) הוצג מחדש, ראה באור 2טז'.

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים אחרים	10	85,786	42,712
זכאים ויתרות זכות	11	35,317	6,782
צדדים קשורים	15	2,211	713
הלוואות לזמן קצר		188	498
חלויות שוטפות בגין חכירה		117	235
סה"כ התחייבויות שוטפות		**123,619**	**50,940**
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים		49	221
התחייבויות בגין חכירה		-	71
התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד		873	1,010
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		**922**	**1,303**
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה			
הון מניות		- (*)	- (*)
קרנות הון		(6,242)	(4,537)
יתרת רווח		118,782 (**)	104,127
סה"כ הון		**112,540**	**99,590**
סה"כ התחייבויות והון		**237,081**	**151,833**

(*) יתרה המייצגת סכום הנמוך מ1 אלפי ש"ח.
(**) הוצג מחדש, ראה באור 2טז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

17 במאי, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	חיים וורסנו יו"ר דירקטוריון	רועי שטרן מנכ"ל	רמי כהן סמנכ"ל כספים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	באור	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח		
הכנסות מביצוע עבודות	13א	204,077	173,032	187,976
עלות ביצוע עבודות	13ב	174,307 (*)	148,802	165,872
רווח גולמי		**29,770**	**24,230**	**22,104**
הוצאות הנהלה וכלליות	13ג	10,042	9,902	7,719
הכנסות אחרות		863	2,128	832
רווח תפעולי		**20,591**	**16,456**	**15,217**
הוצאות מימון	13ד	595	260	370
הכנסות מימון	13ד	2,173	2,352	1,871
רווח לפני מסים על הכנסה		**22,169**	**18,548**	**16,718**
הוצאות מסים על הכנסה	14ד	4,028	3,901	4,526
רווח נקי		**18,141**	**14,647**	**12,192**

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2טז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון מניות ופרמיה	קרן הון עסקאות עם צדדים קשורים	יתרת רווח	סה"כ הון מאוחד
	אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2023	**-**	**(1,006)**	**78,774**	**77,768**
<u>תנועה במהלך שנת 2023:</u>				
רווח לתקופה	-	-	12,192	12,192
שינויים בעסקאות עם צדדים קשורים	-	(1,536)	-	(1,536)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	**-**	**(2,542)**	**90,966**	**88,424**
<u>תנועה במהלך שנת 2024:</u>				
דיבידנד	-	-	(1,486)	(1,486)
רווח לתקופה	-	-	14,647	14,647
שינויים בעסקאות עם צדדים קשורים	-	(1,995)	-	(1,995)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**-**	**(4,537)**	**104,127**	**99,590**
<u>תנועה במהלך שנת 2025:</u>				
דיבידנד	-	-	(3,486)	(3,486)
רווח לתקופה	-	-	18,141	18,141
שינויים בעסקאות עם צדדים קשורים		(1,705)	-	(1,705)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025		**(6,242)**	**118,782**	**112,540**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	18,141	14,647	12,192
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
פחת והפחתות	1,134	1,095	1,201
הוצאות מימון, נטו	48	(334)	(303)
מיסים על ההכנסה	73	(178)	124
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(137)	517	(399)
	1,118	1,099	623
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(1,256)	515	(1,296)
ירידה (עלייה) בלקוחות	(11,291)	(17,479)	5,140
ירידה בנכס זכות שימוש	273	218	206
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	12,877	19,335	(13,344)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	5,927	1,957	(1,807)
שינוי בצדדים קשורים	(3,406)	(1,789)	(4,014)
	3,124	2,757	(15,115)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	18,252	18,503	(2,300)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(2,742)	(1,607)	(1,432)
שינוי בפקדונות	7,459	(7,915)	(4,922)
שינוי במזומנים מוגבלים לזמן ארוך	876	1,469	(16)
רכישת חברה בת (א)	3,682	-	-
השקעה בניירות ערך סחירים	(6,060)	-	-
מכירת ניירות ערך סחירים		-	500
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	3,215	(8,053)	(5,870)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
פירעון קרן התחייבות בגין חכירה	(280)	(231)	(225)
דיבידנד ששולם	(3,486)	(1,486)	-
קבלת הלוואות		403	3,653
פירעון הלוואות	(501)	(4,347)	(1,958)
ריבית ששולמה בגין הלוואות	(19)	(42)	(120)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(4,286)	(5,703)	1,350
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	17,181	4,747	(6,821)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	9,132	4,386	11,207
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	26,313	9,132	4,386
פעילויות מהותיות שאינן כרוכות במזומן			
ריבית עסקאות עם בעלי שליטה	(1,704)	(2,951)	(2,093)

נספח א' – מזומנים נטו מרכישת חברת בת

הון חוזר נרכש (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	29,290	-	-
רכוש קבוע	(30)	-	-
מוניטין	(14,311)	-	-
נכס מס נדחה	(11,267)	-	-
סה"כ מזומנים נטו מרכישת חברת בת	3,682		
מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה	8,682	-	-
מזומנים ששולמו תמורת הרכישה	(5,000)	-	-
	3,682	-	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בישראל כחוק והחלה בפעילותה בשנת 1995. החברה, במסגרת פעילותה ובאמצעות החברות המוחזקות שלה, עוסקת בתחום הקמת תשתיות בישראל, בין היתר: מסילות רכבת, כבישים, עבודות פיתוח , חשמל ותאורה, מערכות ביוב וניקוז לשכונות מגורים ועוד. לחברה מגזר פעילות אחד – תשתיות.

ב. מטה החברה ממוקם בפתח תיקווה במבנה המוחזק על ידי חברה קשורה בקבוצה.

ג. ביום 1 בספטמבר 2025, השלימה החברה עסקה לרכישת רולידר בע"מ (להלן - רולידר) , חברת קבלן המתמחה בביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית, תשתיות ובניה. עיקר פעילותה מתמקד בביצוע עבודות פיתוח סביבתי, סלילת כבישים ומדרכות, הקמת שבילי אופניים ועבודות עפר. בנוסף לתחום התשתיות, החברה עוסקת גם בעבודות בנייה ויזמות בנייה, ומשמשת כקבלן ראשי עבור פרויקטים מוניציפליים ברחבי הארץ.

הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות על ידה.

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10).

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות או חברות כלולות.

צדדים קשורים - כהגדרתם בתקן IAS 24.

בעלי עניין ושליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ד. רכישת רולידר

בספטמבר 2025 השלימה הקבוצה רכישתה של חברת רולידר בע"מ, שבין הפרויקטים שביצעה כביש 6, נתב"ג 2000, מפעלי ים המלח ועוד. מעבר לניסיון והוותק, לרולידר סיווגים בלתי מוגבלים (ג-5) בענפי הגישור, בניה, תשתיות, מערכות ביוב וניקוז; סיווג ב-3 בהקמת מכוני שאיבה; ניסיון בהקמת נמלי ים, ומנהרות, עבודות ביטחוניות וציבוריות; סיווגים בטחונים; וקבלן מוכר לעבודות ממשלתיות וביטחוניות.

ה. שינוי מבני

בחודש מרץ 2026 השלימה החברה שינוי מבני במסגרתו אוחדה פעילות אוחק יחד עם פעילות רולידר תחת ישות אחת, שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר 'או-חק הנדסה'). יחד עם מיזוג זה ביצעה החברה שינוי מבני נוסף לפיו מניות חברת שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'), הועברו לבעלות מלאה של חברת אוחק.

באור 1: - כללי (המשך)

ו. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

שינויים בשיעור האינפלציה

- מרבית הכנסות החברה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבניה. לאור מבנה ההסכמים הכוללים הצמדה למדד שלא יפחת ממדד הבסיס, לא קיימת חשיפה משמעותית לחברה בגין ירידה או עלייה במדדים.
- לחברה פיקדונות ו/או הלוואות שקליות לזמן קצר אשר נושאים ריבית לא צמודה.

שינויים בשיעור הריבית

- החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים צמוד לריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

בחודש אוקטובר 2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל". המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות במשק הישראלי, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאתרי בניה, הפסקה חלקית של לימודים במערכות החינוך, גיוס מילואים נרחב ועוד. האמור גרם, בין היתר, לצמצום הפעילות במשק הישראלי, לירידה בפעילות הכלכלית ולירידות חדות בשווקים הפיננסים בישראל.

ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם לסיום הלחימה בין ישראל לחמאס, אשר נכנס לתוקפו ביום 10 באוקטובר 2025, כולל שחרור כל החטופים הישראלים, הפסקת לחימה, ונסיגה ישראלית לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה.

ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא", עימות צבאי ישיר בין ישראל לאיראן, אשר ארך 12 ימים. כתוצאה מהשלכות תקיפות ישראל במרחב, שוגרו טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, לרבות לעבר אילת. במסגרת הפעולות שננקטו לשם שמירה על ביטחון הציבור, נדרשו תושבי ישראל לשהות בסביבת מרחבים מוגנים לאורך רוב תקופת המבצע. במשך המבצע, צומצמה הפעילות במשק והוגבלה מאוד התעבורה האווירית בשמי ישראל.

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו בוצעה תקיפה משולבת של צבאות ישראל וארצות הברית נגד יעדים באיראן. בתגובה לפעולות אלה בוצעו התקפות לעבר מטרות בישראל ובמדינות נוספות באזור, ובכלל זאת ירי רקטי לעבר העורף הישראלי. במסגרת ההסלמה הצטרף לעימות גם ארגון חיזבאללה מלבנון, הנתמך על ידי איראן, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל, ובעקבות זאת ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי הארגון בלבנון.

להתפתחויות אלו היו השלכות על הפעילות במשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום והטלת מגבלות שונות על פעילות במשק, לרבות שיבושים בפעילות העסקית, גיוס מילואים בהיקף רחב והשפעות אפשריות על שרשראות אספקה ועל פעילותם של גופים עסקיים.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאור השלב המוקדם בו מצוי האירוע, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף השפעתו האפשרית של המבצע על פעילותה העסקית, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. הנהלת החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ולבחון את השלכותיהן האפשריות על פעילות החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS Accounting Standards (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

הדוחות המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. בהתאם לכך, נכללים בנכסים ובהתחייבויות השוטפים פריטים הצפויים להתממש בתקופה של עד שנה ממועד הדיווח.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת מכלול הנסיבות העשויות להצביע על קיומה של שליטה אפקטיבית בוחנת החברה, בין היתר, גם את אחוז החזקתה בחלק משמעותי מזכויות ההצבעה (אף אם בפחות ממחציתן), פיזור נרחב בקרב הציבור של יתר המניות המקנות זכויות הצבעה והיעדר גורם אחר מלבד החברה המחזיק בחלק משמעותי מן המניות.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס.

ו. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

להלן קריטריונים ספציפיים בדבר הכרה בהכנסה בגין סוגי השירותים השונים המסופקים על ידי החברה:

הכנסות קבלנות בניה ותשתית

בהתאם לחוזים עם לקוחות בתחום זה, ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, ולפיכך ההכנסה מביצוע פרויקטים מוכרת לאורך זמן. מרבית הפרויקטים בתחום זה הינם לתקופות של עד שלוש שנים. מחיר העסקה כולל תמורה משתנה רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שלא יתרחש היפוך של סכום משמעותי של הכנסה מצטברת שהוכרה במועד בו ייפתר חוסר הוודאות. החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מתקיימת לאורך זמן.

החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע, משקפת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה. בגין ביצוע החוזים נוהגת החברה לעיתים לגבות מקדמות מלקוחותיה וכן גובה תשלומים באופן שוטף בהתאם להתקדמות העבודה. לגבי החוזים בהם סך ההכנסה שהוכרה עולה על סך התקבולים מהלקוח, מכירה החברה בנכס הכנסות לקבל. לגבי החוזים בהם סכום התקבולים גבוה מההכנסה שהוכרה, מכירה החברה בהתחייבות בגין החוזה.

לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה בחרה החברה ליישם הקלה מעשית שבתקן ולפיכך אינה מתאימה את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאמור, במקרים בהם צפוי במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה שבין מועד קבלת התשלום לבין מועד אספקת השרות לא תעלה על שנה.

ח. מסים על הכנסה

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.
יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.
בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.
בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.
מיסים על הכנסה המתייחסים לחלוקות בעלים של מכשיר הוני ולעלויות עסקה של עסקה הונית מטופלים לפי IAS 12.
מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

ט. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מ החברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. חכירות (המשך)

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהווים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%
כלי רכב	15%
ריהוט וציוד משרדי	7%
מחשבים ותוכנות	33%
שיפורים במושכר	10%

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי החברה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מכשירים פיננסים

1. נכסים פיננסים

נכסים פיננסים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.
החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן
(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.
לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.
במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

1ב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לרבות נכס פיננסי המהווה מכשיר חוב אשר בהתקיים תנאים מסוימים מיועד למדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. גריעת נכסים פיננסים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

3. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת.

תכנית להפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תמלוגים, מוכרות כהוצאה במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

אם בהתאם לדרישות הפקדה מינימלית, יש לחברה מחויבות להפקדות בגין שירותים שכבר התקבלו, החברה מכירה במחויבות כל עוד הפקדות אלו לא יהיו זמינות בצורת החזר או קיטון בהפקדות עתידיות.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הכנס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

הפרשה לאחריות:
במסגרת פעילותה, החברה מעניקה למזמיני העבודה אחריות קבלנית בקשר עם איכות הביצוע והטיב, לרוב לתקופה של עד שנה. התחייבויות אלו מגובות בדרך כלל בערבויות בנקאיות בשיעור של כ-2.5-10 אחוזים מהיקף העבודה.
הנהלת החברה בוחנת בכל מועד דיווח את הצורך בהכרה בהפרשה בגין אחריות כאמור. לאור ניסיון העבר המצטבר של החברה, לפיו לא נרשמו מימושים של אחריות, ובהתחשב באופי הפרויקטים ובמנגנוני הבקרה והבטחת האיכות, לא הכירה החברה בהפרשה לאחריות.

תביעות משפטיות
הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר ,כאשר יותר סביר מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יד. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, "הצגה וגילוי בדוחות כספיים"

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 – "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד.

התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי 1 IAS הצגת דוחות כספיים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לחמש קטגוריות חדשות: קטגוריה תפעולית, השקעה, מימון, מסים על ההכנסה ופעילויות שהופסקו.

בנוסף, לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה (מדדי MPM). כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובבאורים.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. עיקרי השיקולים האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

אומדנים והנחות

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.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

1. הכנסות מעבודות על פי חוזי הקמה ואומדן עלויות להשלמת פרויקטים

ההכנסה מוכרת על בסיס שיעור ההשלמה, המחושב על פי אומדני העלות להשלמה ביחס לעלות הכוללת החזויה הנאמדת על ידי מהנדסי החברה. שינויים באומדנים אלו עשויים להביא לשינויים בתוצאות פעילותה של החברה. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת האומדנים הרלוונטיים ומתבססת בין היתר על נתוני שוק, ניסיון העבר של החברה, ועובדות והנחות נוספות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה ובעקבות כך גידול או קיטון של סכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה. קביעת אומדני העלויות בגין חוזי הקמה דורשת מהנהלת החברה לבצע תחזית מפורטת של העלויות העתידיות החזויות להיות משולמות על ידי החברה בכדי לממן את ביצוע העבודה.

2. מדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע

החברה קובעת עבור כל עסקה בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן את השיטה המתאימה למדידת התקדמות קיום מחויבות הביצוע המבוססת על תשומות. בשיקול הדעת שמפעילה החברה לצורך קביעת השיטה המתאימה, מביאה החברה בחשבון את טבעם של הסחורות או השירותים אותם החברה מעבירה ללקוח. לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה נדרשת החברה לעיתים לאמוד נתונים שונים כגון: היקף התפוקות הצפוי לנבוע מהחוזה, היקף התשומות הצפוי לשמש לקיום החוזה ועוד. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת האומדנים הרלוונטיים ומתבססת בין היתר על נתוני שוק, ניסיון העבר של החברה, ועובדות והנחות נוספות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

3. הפרשות להליכים משפטיים

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן שינוי בגובה ההפרשה לתביעה או אי יצירת ההפרשה לתביעה.

4. נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה אשר כנגדה ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. עיקרי השיקולים האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

5. ירידת ערך מוניטין

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה ובכל מועד בו קיימים סימנים לירידת ערך. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים שאליה הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן זקיפת הפסדים מירידת ערך לרווח או הפסד בתקופה שבה התהוו.

טז. הצגה מחדש

במהלך דיונים שהתקיימו עם סגל רשות ניירות ערך במסגרת בדיקת טיוטת תשקיף שהגישה החברה, הגיעה החברה למסקנה כי הדוחות הכספיים של רולידר בע"מ ליום 1 בספטמבר 2025 (מועד רכישתה על ידי החברה) לא כללו הפרשה להפסדים בגין פרויקטים בסך של כ- 4,131 אלפי ש"ח.

השפעת הטעות כאמור הינה גידול במוניטין שהוכר במסגרת צירוף העסקים (וליום 31 בדצמבר 2025) בסך של כ- 3,180 אלפי ש"ח, גידול בנכס מס הנדחה, קיטון בעלות המכר וגידול ברווח הגולמי, ברווח התפעולי, ברווח לפני מס וברווח הנקי בסכום זהה בתקופה שלאחר מועד הרכישה (קרי, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025).

החברה בחנה את מהותיות הטעות לעיל בהתאם לעמדת סגל מספר 4-99 של רשות ניירות ערך בעניין קווים מנחים לבחינת מהותיות טעות בדוחות כספיים ומצאה כי מדובר בטעות מהותית. בהתאם, החברה תיקנה את דוחותיה הכספיים לשנת 2025 בדרך של הצגה מחדש.

להלן יפורטו השפעת השינויים שיושמו בדוחות הכספיים:

בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025:

	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
	אלפי ש"ח		
מוניטין	11,131	3,180	14,311
נכס מס נדחה	10,663	951	11,614
סך נכסים לא שוטפים	30,486	4,131	34,617
סך נכסים	232,950	4,131	237,081
יתרת רווח	114,651	4,131	118,782
סך הון	108,409	4,131	112,540
סך התחייבויות והון	232,950	4,131	237,081

בדוח על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
	אלפי ש"ח		
עלות המכר	178,438	(4,131)	174,307
רווח גולמי	25,639	4,131	29,770
רווח תפעולי	16,460	4,131	20,591
רווח לפני מסים על הכנסה	18,038	4,131	22,169
רווח נקי	14,010	4,131	18,141

באור 3: - צירוף עסקים

א. ביום 1 בספטמבר 2025, השלימה החברה עסקה לרכישת רולידר בע"מ (להלן - רולידר) , חברת קבלן המתמחה בביצוע פרוייקטים של הנדסה אזרחית, תשתיות ובניה. עיקר פעילותה מתמקד בביצוע עבודות פיתוח סביבתי, סלילת כבישים ומדרכות, הקמת שבילי אופניים ועבודות עפר. בנוסף לתחום התשתיות, החברה עוסקת גם בעבודות בנייה ויזמות בנייה, ומשמשת כקבלן ראשי עבור פרויקטים מוניציפליים ברחבי הארץ.

ב. תמורה ועלות צירוף העסקים – בהתאם להסכם הרכישה, תמורת רכישת 100% מהון המניות של רולידר תשלם או-חק במועד ההשלמה סך של כ- 4.950 מיליוני ש"ח אשר ישמש את החברה לפירעון חלק מהלוואות הבעלים (להלן: "תמורה במזומן – קיזוז הלוואת בעלים"). במועד ההשלמה תשלם או-חק למוכרות סך של 50 אלפי ש"ח בתמורה למניות המוקצות של רולידר.

ג. החברה הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים בהתבסס על עבודה שהתקבלה ממעריך שווי חיצוני. בהתאם לעבודה הנ"ל, השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של הנרכשת (רולידר) במועד ההשלמה והמוניטין הנגזר, הינם כדלקמן:

	שווי הוגן אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	8,682
לקוחות	13,032
חייבים ויתרות חובה	243
נכס שיפוי (*)	14,369
רכוש קבוע	30
ספקים ונותני שירותים	(30,197)
זכאים ויתרות זכות	(26,738)
נכס מס נדחה (**,***)	11,267
נכסים מזוהים נטו	**(9,311)**
מוניטין הנובע מהרכישה (***)	**14,311**
סך עלות הרכישה	5,000

(*) למידע נוסף ראה באור 3ד
(**) למידע נוסף ראה באור 3ה
(***) הוצג מחדש, ראה באור 2טז' לעיל.

מזומנים אשר שימשו לרכישה

	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה	8,682
מזומנים ששולמו תמורת הרכישה	5,000
מזומנים, נטו	3,682

באור 3: - צירוף עסקים (המשך)

ד. נכס שיפוי –

1. במסגרת העסקה הוסכם כי מר עוזיהו רוזנברג (להלן: "המוכר") יישא בכלל הזכויות וההתחייבויות בקשר עם הפרויקטים הפתוחים של החברה למועד ההשלמה. ביחס לפרויקט בת ים, מנתוני חברת רולידר עולה כי העלויות שנצברו בגין הפרויקט הסתכמו בכ- 44.8 מיליון ש"ח, בעוד שסך התקבולים בפועל הסתכם בכ- 32.0 מיליון ש"ח, כך שנוצר לחברה חסר תזרימי בסך של כ- 12.8 מיליון ש"ח. בהתאם למנגנון השיפוי שנקבע בהסכם, ולאחר בחינת זכאות החברה לשיפוי בגין סכום זה, הוכר במסגרת הקצאת עלות הרכישה נכס שיפוי בסך של כ- 12.8 מיליון ש"ח.

2. במסגרת הסכם רכישת רולידר, התחייב המוכר לשפות את החברה בגין תביעות מסוימות שהפרשה בגינן הסתכמה לכ- 1,559 אלפי ש"ח. בהתאם, במסגרת הרכישה הכירה החברה בנכס שיפוי בסכום כאמור.

ה. נכס מס נדחה-

נכון למועד ההערכה, לחברה הנרכשת הפסדים צבורים לצורכי מס בסך של כ- 53.547 מיליון ש"ח, בגינם הוכר נכס מס נדחה ליום 1 בספטמבר 2025 וכן מקדמות בשל עודפות.
במהלך חודש מרץ 2026 השלימה החברה שינוי מבני במסגרתו אוחדה פעילות החברה יחד עם פעילות הנרכשת תחת ישות אחת, שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר 'או-חק הנדסה').
בהתאם לכך ובכפוף לאישור רשות המיסים שקיבלה החברה, החברה רשאית לקזז את ההפסדים המועברים של החברה הממוזגת כנגד הרווחים שלה בפריסה לשמונה שנים.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים למשיכה מיידית במטבע ש"ח	24,197	6,618
מזומנים למשיכה מיידית במטבע חוץ	2,116	2,514
	26,313	**9,132**

באור 5: - פיקדונות לזמן קצר

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
פיקדונות לזמן קצר	5,241	12,301

** שיעורי הריבית על פיקדונות החברה נעים בטווח של כ-1.5%–1.8% לשנה.

באור 6: - לקוחות

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	25,783	6,671
שיקים לגבייה	600	286
	26,383	**6,957**

באור 7: - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

	אלפי ש"ח
	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
יתרה ליום 1 בינואר 2024	62,008
הכנסות נוספות שהוכרו בגין התקדמות בקיום מחויבות ביצוע במהלך השנה	173,031
מקדמות (שהתקבלו) ששולמו	(161,810)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	73,229
כניסה לאיחוד	5,252
הכנסות נוספות שהוכרו בגין התקדמות בקיום מחויבות ביצוע במהלך השנה	204,077
מקדמות (שהתקבלו) ששולמו	(204,429)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	78,129

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מקדמות לספקים	4,921	4,277
מוסדות	111	-
עובדים	479	310
הוצאות מראש	846	266
חייבים אחרים	10	14
	6,367	4,867

באור 9: - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב והתנועה

שנת 2025

	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים ותוכנות	שיפורים במושכר	סה"כ
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	10,607	127	97	455	11,286
חברה שאוחדה לראשונה *	4	20	6	-	30
תוספת השנה	2,307	-	-	-	2,307
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	12,918	147	103	455	13,623
פחת נצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	3,890	92	93	409	4,484
תוספת השנה	643	8	2	46	699
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	4,533	100	95	455	5,183
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025	8,385	47	8	-	8,440

** לפרטים נוספים בדבר צירוף העסקים ראה ביאור 3 להלן.

שנת 2024

	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים ותוכנות	שיפורים במושכר	סה"כ
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	9,579	127	97	455	10,257
תוספת השנה	1,029	-	-	-	1,029
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	10,608	127	97	455	11,286
פחת נצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	3,435	80	89	364	3,967
תוספת השנה	455	12	4	45	517
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	3,890	92	93	409	4,484
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024	6,718	35	4	46	6,802

באור 10: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	30,195	12,671
המחאות לפירעון	29,641	24,657
כרטיסי אשראי	244	251
הוצאות לשלם	125,706	5,133
	85,786	42,712

באור 11: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
התחייבויות לעובדים	2,324	1,713
מוסדות וניכויים	7,768	4,356
הכנסות מראש	3,438	309
הפרשה לתביעות	1,952	-
הפרשה לפרוייקטים הפסדיים	4,006	76
הוצאות לשלם	1,139	297
ריבית לשלם	4	31
הלוואה מצד ג' *	14,686	-
	35,317	6,782

* היתרה הינה בגין יתרות שהעמיד בעל המניות המוכר של רולידר לרולידר. היתרה נושאת ריבית 3(י') בשיעור של 5.02% ו- 5.18% לשנים 2025 ו- 2024 בהתאמה. במסגרת הסכם הרכישה נקבע שהיתרה כאמור תוחזר מתמורות נטו שיתקבלו מפרויקטים בביצוע למועד הרכישה ומפרויקטים שהסתיימו וטרם התקבלה כל התמורה בגינם ו/או פרויקטים לגביהם קיימים מחלוקות מסחריות בקשר עם החשבונות הסופיים שלהם עם מזמיני העבודה.

באור 12: - הון מניות

א. הרכב

	31 בדצמבר 2025 ו-2024	
	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ.א.	25,196	96

במועד סמוך למועד ההנפקה, החליטה אסיפת בעלי המניות של החברה על ביצוע הגדלת הונה הרשום של החברה ב-99,974,804 מניות רגילות, באופן בו טרם השינוי, עמד ההון הרשום על 25,196 מניות רגילות ולאחר השינוי, יעמוד ההון הרשום על 100,000,000 מניות רגילות וההון המונפק והנפרע עומד על 96,000 מניות.

באור 12: - הון מניות (המשך)

ב. דיבידנדים

1. ביום 31.12.2024 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 1,486 אלפי ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 31.12.2024.
2. ביום 31.12.2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 3,486 אלפי ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 31.12.2025.

באור 13: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
א. הכנסות מביצוע עבודות			
הכנסות מביצוע עבודות בניה ופרוייקטים	204,077	173,032	187,976
ב. עלות העבודות			
ביצוע עבודות בניה והוצאות ישירות אחרות	162,427	139,326	154,500
שירותי כח אדם	8,321	5,986	8,756
אחזקת כלי רכב	2,516	2,716	2,058
פחת	773	655	615
הפרשה להפסד בגין פרוייקטים	(201)	21	23
שונות	471	98	(80)
	174,307	148,802	165,872
ג. הוצאות הנהלה וכלליות			
שכר עבודה	1,753	2,362	2,051
הוצאות סוציאליות	1,829	2,429	1,137
אחזקה ומשרדיות	1,363	428	900
כיבודים ומתנות	242	351	482
מיסים ואגרות	287	323	164
שירותים מקצועיים	746	534	909
תקשורת	136	79	124
תרומות וקנסות	252	496	75
ביטוחים	1,108	1,146	142
פחת	634	657	733
מכרזים ושונות	204	-	-
הפרשה לתביעות	393	-	-
דמי ניהול צדדים קשורים	1,095	1,097	1,002
	10,042	9,902	7,719

ביאור 13: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
ד. הכנסות (הוצאות) מימון			
הוצאות מימון			
הוצאות ריבית הלוואות	39	109	246
הוצאות עמלות בנק	292	130	92
ריבית צד ג'	243	-	-
ריבית מוסדות	12	-	-
ריבית חכירות	11	21	32
	597	260	370
הכנסות מימון			
הכנסות ריבית פקדונות	475	357	335
הכנסות ריבית מצד קשור	1,697	1,995	1,536
	2,172	2,352	1,871
הכנסות מימון, נטו	1,575	2,092	1,501

ביאור 14: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות החברה

חברות בישראל

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש.

ב. שיעורי המס החלים על חברות החברה

חברות בישראל

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו- 2023 הינו 23% .
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באור 14: - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הפרשה לחופשה והבראה	146	188
הפרשה לפיצויים	201	232
הפרשה להפסדים בגין פרויקטים	951	-
נכס שיפוי	(2,946)	-
הפסד מועבר	13,262	-
	11,614	420

ד. מסים על הכנסה הכלולים ברווח או בהפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים	3,951	4,079	4,402
מסים נדחים	73	(178)	124
מסים שנים קודמות	4	-	-
	4,028	3,901	4,526

ה. שומות מס ושומות מס סופיות

לחברה ולחברות המוחזקות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ו. במהלך חודש מרץ 2026 חתמה החברה על הסכם למיזוג פעילות חברת רולידר עם רשויות המס. לפרטים נוספים ראה ביאור מספר 1(ה) להלן.

באור 15: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים		
פוריה ניהול והשבחה בע"מ	5,871	5,765
שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ	33,733	30,426
בעלי מניות	-	213
סה"כ *	39,604	36,404
התחייבויות שוטפות		
שטרן רם צח תשתיות בע"מ	721	712
בעלי מניות	1,490	-
	2,211	712

* היתרה אינה נושאת ריבית, וכי בגינה הוכרה קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה בסך של 6,242 אלפי ש"ח.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
עלות שכר יו"ר הדירקטוריון	1,364	1,057	871
דמי ניהול	1,095	1,096	1,001
הכנסות מימון	1,697	1,995	1,535

ג. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. מר רועי שטרן

מר רועי שטרן ("**שטרן**"), מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום מחודש יולי 2016. שכרו של מר שטרן עמד על סך של כ- 1,128 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית (לפני שווי רכב וגילומו) בשנת 2025 וכ- 1,669 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית (לפני שווי רכב וגילומו) בשנת 2024 וכ- 820 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית (לפני שווי רכב וגילומו) בשנת 2023.

2. מר חיים ורסנו

מר חיים ורסנו ("**ורסנו**"), מכהן כדירקטור בחברה החל מיום מחודש יולי 2016, ובהמשך החל לכהן כמנכ"ל משותף לפעילויותיהן העסקיות השונות של הקבוצה. שכרו של מר ורסנו עמד על סך של כ- 1,364 אלפי ש"ח בשנת 2025, סך של כ- 1,057 אלפי ש"ח בשנת 2024 וסך של כ- 871 אלפי ש"ח בשנת 2023.

באור 15: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. ערבויות לתאגידים בנקאיים וערבויות בגין מכרזים, ביצוע וטיב
מעת לעת מעמידים בעלי השליטה בחברה ערבויות לתאגידים בנקאיים כדלקמן:
א. אשראי מבנק לאומי עבור רכישת רכבים. כ- 0.19 מיליון ש"ח המובטח בשעבוד ע"ג רכבי החברה.
ב. בעלי השליטה בחברה העמידו ערבויות בגין מכרזים, ביצוע וטיב לבנקים שונים בישראל בסכום כולל של כ- 96 מיליון ש"ח בגין פרויקטים של החברה.

4. העסקת קרובים של בעלי השליטה
נכון למועד התשקיף מועסקים בחברה רעייתו, שלושת בניו וקרוב משפחה נוסף של מר חיים ורסנו שהינו בעל שליטה בחברה. העסקתם של הנ"ל מתבצעת בתנאי שוק רגילים, לאחר שהעסקתם אושרה ע"י דירקטוריון החברה ונמצאה סבירה בהתאם למקובל לתפקידים דומים. קיימת כפיפות בין עובדים אלו לבעלי השליטה אך אין בהעסקתם של בני המשפחה הנ"ל משום יצירת ניגוד עניינים בין החברה לבינם.
א. גב' יניט ורסנו, רעייתו של בעל השליטה, מכהנת כאשת אדמיניסטרציה בחברה ועלות שכרה בשנת 2025 הסתכמה ב- 356,970 ש"ח כולל הפרשות החברה בגין תגמולי מעסיק, קרן השתלמות, פיצויים, מס מעסיקים וביטוח לאומי (מעסיק). בשנת 2024 הסתכמה עלות שכרה ב- 278,078 ש"ח ובשנת 2023 הסתכמה עלות שכרה ב- 286,772 ש"ח.
ב. מר לירן ורסנו, בנו של בעל השליטה, מכהן כמנהל פרויקטים ותפעול בחברה. עד לסוף חודש ינואר 2025 הועסק לירן כשכיר בחברה ועלות שכרו הכוללת לשנה זו הסתכמה ב- 64,568 ש"ח כולל הפרשות החברה בגין תגמולי מעסיק, קרן השתלמות, פיצויים וביטוח לאומי (מעסיק). בשנת 2024 הסתכמה עלות שכרו ב- 675,905 ש"ח בתוספת בונוס בסך 29,250 ש"ח כולל מע"מ ובשנת 2023 ב- 767,839 ש"ח בתוספת בונוס בסך 210,600 ש"ח כולל מע"מ.
ג. החל מחודש פברואר 2025 ואיך, החל לירן לבצע את תפקידו כקבלן עצמאי של החברה בעלות מצטברת בגין 11 חודשים של 743,400 ש"ח כולל מע"מ כנגד חשבונית מס כדין, ללא הפרשות נוספות.
ד. מר אילון ורסנו, בנו של בעל השליטה, מכהן במשרה חלקית מאז שנת 2025 כעובד כללי במשרה חלקית באתר החברה באתר סירקין של החברה ועלות שכרו בשנת 2025 הסתכמה ב- 16,376 ש"ח כולל ביטוח לאומי (מעסיק) בלבד, ללא הפרשות נוספות של החברה.
ה. מר בר ורסנו, בנו של בעל השליטה, מכהן מאז שנת 2023 כאחראי לוגיסטיקה ותפעול כלי צמ"ה באתרי החברה ועלות שכרו בשנת 2025 הסתכמה ב- 266,787 ש"ח כולל הפרשות החברה בגין תגמולי מעסיק, פיצויים וביטוח לאומי (מעסיק). בשנת 2024 הסתכמה עלות שכרו ב- 120,905 ש"ח ובשנת 2023 ב- 267,335 ש"ח.
ו. מר אופק עמר, שהינו אחיין של גב' יניט ורסנו, החל לכהן כעובד כללי המשובץ באתר סירקין, פ"ת של החברה בשנת 2025 ועלות שכרו בשנה זו הסתכמה ב- 49,131 ש"ח כולל ביטוח לאומי (מעסיק) בלבד, ללא הפרשות נוספות של החברה.
ז. גב' מירב שטרן, רעייתו של מר רועי שטרן שהינו בעל שליטה בחברה, כיהנה במשרה חלקית בשנת 2023 כיועצת ארגונית ועלות שכרה בשנה זו הסתכמה ב- 38,120 ש"ח, כולל הפרשות החברה בגין תגמולי מעסיק, פיצויים וביטוח לאומי (מעסיק).

באור 16: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים

1. תביעות משפטיות ותלויות נוספות

א. הליך רשות התחרות נגד חברת רולידר – בשנת 2019 הוגש על ידי רשויות המדינה כתב אישום כנגד חברת רולידר בגין אישום המייחס לרולידר עבירות בדבר תיאום הצעה עם מתחרה בהגשה למכרז. להערכת יועציה המשפטיים של רולידר לחברה טענות טובות, בין היתר העובדה שכלל לא השתתפה במכרז הנידון. כמו כן, מדובר בעבירות ברף הפלילי התחתון ועל כן התוצאה הסבירה להליכים אלה הינו קנס כספי בהיקף של עשרות עד מאות אלפי ש"ח. להערכת החברה ויועציה המשפטים אין לתוצאות ההליך השפעה מהותית על פעילותה, בין היתר לאור העובדה כי לחברה שיפוי מלא מבעלי השליטה הקודמים ברולידר בקשר עם תוצאותיו של הליך זה.

ב. כנגד החברה מתנהלים 8 הליכים משפטיים (2 תביעות - אחת בגין נזקי גוף ואחת בגין נזקי רכוש, וכן כ-6 דרישות תשלום בגין נזקי גוף ורכוש), אשר לגביהם לא קיים כיסוי ביטוחי. נוכח השלבים המקדמיים בהם מצויים הליכים אלה, אין בידי החברה או יועציה המשפטיים להעריך בשלב זה את סיכויי ההליכים או לאמוד את השפעתם הצפויה על החברה..

ג. נכון למועד הדיווח הוגשו כנגד החברה תביעות בקשר ליחסי עובד מעביד בסכום כולל של 926 אלפי ש"ח, בגינם נרשמו הפרשות בדוחות הכספיים לפי הערכת יועציה המשפטיים של החברה בסכום כולל של כ- 318 אלפי ש"ח.

ד. נכון לתאריך הדיווח כנגד החברה ישנם שלוש תביעות של ספרים וצד ג' המתנהלות כנגד החברה, אשר בגינם נרשמו הפרשות בדוחות הכספיים לפי הערכת יועציה המשפטיים של החברה בסכום כולל של כ- 57 אלפי ש"ח.

2. התקשרויות

פרויקט סירקין – פתח תקווה

החברה מבצעת פרויקט מהותי להקמת תשתיות ופיתוח באזור סירקין בפתח תקווה, הכולל עבודות פיתוח, הקמת מערכות מים, ביוב וניקוז. החברה משמשת כקבלן ראשי בפרויקט.

הלקוח בפרויקט הינו החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ.

התמורה בפרויקט נקבעת על בסיס כתב כמויות, כאשר התמורה צמודה באופן חלקי למדד מחירי תשומות בסלילה וגישור כללי.

סך ההכנסות הצפויות מהפרויקט נאמד בכ-75,225 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הכירה החברה בהכנסות מצטברות בסך של כ-20,026 אלפי ש"ח, כאשר התקבולים המצטברים בגין הפרויקט הסתכמו בכ-20,091 אלפי ש"ח.

שיעור ההשלמה של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ-27%. מועד הסיום החזוי של הפרויקט הינו ברבעון השלישי של שנת 2027.

נכון למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי בשיעור הרווחיות הגולמית של הפרויקט, והוא אינו חורג באופן מהותי משיעור הרווחיות המקובל בתחום פעילות החברה.

ביאור 17: - מכשירים פיננסים

1. ניהול סיכונים פיננסיים –

כללי החברה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי
(2) סיכון נזילות
(3) סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר)

בבאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים אלה. סמנכ"ל הכספים אחראי לניהול הסיכונים, כאשר האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. מדיניות ניהול הסיכונים של החברה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני החברה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות החברה. המידע הכלול במסגרת באור זה נסמך, במידה רבה, על אומדנים. לעניין זה תשומת הלב מופנית לאמור בביאור 2 דלעיל, לעניין שימוש באומדנים במסגרת הדיווח הכספי, ולאי-הוודאות הכרוכה באומדנים אלה.

א. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים וכן מהשקעות בניירות ערך סחירים והשקעות נזילות אחרות

(א) לחברה מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות ותיקי השקעות בשוק ההון אשר מופקדים בתאגידים בנקאיים גדולים. מדיניות ההשקעות של החברה היא שמרנית. בהתאם, הנהלת החברה אינה צופה הפסדים הנובעים מסיכון אשראי.

(ב) סיכון האשראי של הקבוצה נובע בעיקר מחובות הלקוחות כלפי הקבוצה. החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. יצוין כי בתחום התשתיות, חלק משמעותי מלקוחות הקבוצה הינם גופים ממשלתיים (או דומים) ואשר ההתקשרות עמם הינה במסגרת מכרזים ציבוריים ועל כן חשיפת החברה לסיכון אשראי בגין לקוחות אלו הינה זניחה.

ב. סיכון נזילות סיכון

נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין. החברה עוקבת באופן שוטף אחר דרישות תזרים המזומנים ומוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות וסכומים הדרושים להשקעות ולפיתוח עסקי החברה.

ג. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים פיננסיים נסחרים, ישפיעו על הכנסות החברה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה. לחברה תיק ניירות ערך המוצג בשווי הוגן בהתאם למחירי שוק מצוטטים. תיק זה חשוף לסיכונים לפי מחיר ניירות הערך בבורסה.

ביאור 17: - מכשירים פיננסים (המשך)

חשיפה לסיכון אשראי הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח על המצב הכספי, היתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים	26,313	9,132
נכסים פיננסים המחוזקים למסחר בשווי הוגן דרך רווח והפסד	6,060	-
לקוחות והכנסות לקבל	26,383	6,957
נכס בגין חוזה	78,129	73,229
חייבים ויתרות חובה (ללא הוצאות מראש)	5,521	4,601
	142,406	93,919

באור 18: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. עדכון חכירה בין חברתית
לאחר תאריך המאזן, בחודש מרץ 2026, התקשרה החברה בהסכם שכירות בלתי מוגנת להשכרת נכס משרדי בשטח של כ-315 מ"ר, הכולל 5 מקומות חניה, הממוקם בפתח תקווה. תקופת השכירות הינה לשלוש שנים, החל מיום 1 במאי 2026 ועד ליום 30 באפריל 2029, עם אופציה להארכת התקופה לשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם. דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ, צמודים למדד המחירים לצרכן.

2. לאחר תאריך הדיווח, ובסמוך למועד התשקיף, התקשרה החברה עם רועי שטרן, מנכ"ל החברה, וחיים ורסנו, דירקטור ומנכ"ל משותף בהסכם העסקה חדש, חלף הסכם ההעסקה הקודם עמם. בהתאם להסכמים החדשים, שכרו החודשי של כל אחד מהם נקבע לסך של 120 אלפי ש"ח עבור משרה מלאה, כאשר כל אחד מהם רשאי לקבל את שכרו כנגד חשבונית בתוספת מע"מ כדין. תנאי ההסכמים החדשים, לרבות מנגנון המענק השנתי, יחולו בכפוף לרישום ניירות הערך שתנפיק החברה למסחר בבורסה.
בנוסף, החל משנת 2026, כל אחד מהם יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 2.5% מהרווח הכולל של החברה לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים, ועד לתקרה שנתית של 500 אלפי ש"ח. כמו כן, כל אחד מהם זכאי לתנאים נלווים וסוציאליים כמקובל בחברה, לרבות הוצאות אחזקת רכב בסך של עד 10 אלפי ש"ח בחודש, ללא גילום מס, החזר הוצאות ונסיעות לחו"ל במסגרת תפקידו, הפרשות לקרן השתלמות ופיצויי פיטורים, וכן למענק פרישה בסך השווה ל-6 חודשי שכר.
ההסכמים כוללים התחייבות לשמירה על סודיות ולאי-תחרות לתקופה של 12 חודשים, והינם לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביאם לסיום בהודעה מוקדמת בכתב של 90 ימים מראש. בנוסף, כל אחד מהם נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, וקיבל כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות בנוסחים המקובלים בחברה.

3. ביום 6 במאי 2026 הגישה החברה לנאמן לכינוס נכסי קבוצת יעקב סבן הצעה לרכישת חברות קבוצת סבן הכוללות את החברות: סבן יעקב ציוד לבניין בע"מ; המספק הראשי לתעשייה ובניין בע"מ; אורי יאיר בע"מ; ו-גרין מחזור א.א. ומכולות בע"מ. ההצעה כוללת רכישת כלל פעילות החברות על כלל פעילותן במצבן AS-IS לרבות כל הזכויות (למעט חובות לקוחות עבר), המלאי, הציוד, המכונות וכשהן נקיות מכל התחייבות או חובות המוקדמים למועד חדלות פירעון קבוצת סבן וזאת בתמורה לסך כולל של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

- -

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. (1995) בע"מ)

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי	2-4
דוח מאוחד על המצב הכספי פרופורמה	4-5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה	6-9
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה	10-17

- - - - - - - - - - - -

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ)

על ביקורת דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, ואת הביאורים לדוחות הכספים המאוחדים פרופורמה. לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ולהנחות הפרופורמה המפורטות בביאור 3.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

הדגש עניין - הצגה מחדש בשל תיקון טעות מהותית

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 2ב' לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, בדבר הצגה מחדש בשל תיקון טעות מהותית בקשר עם הטיפול החשבונאי בעסקת רכישת רולידר בע"מ ובהקצאת עלות הרכישה בגינה. כמפורט בביאור האמור, התיקון נוגע להכללת הפרשה להפסד בגין פרויקטים במסגרת הקצאת עלות הרכישה במועד צירוף העסקים, ולהשלכות המסים הנדחים בגינה. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה.**חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית

מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישום בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

בני ברק, 17 במאי 2026

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר 2025

	נתוני מקור	איחוד א.מ שטרן	התאמות פרופורמה	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	26,313	142	-	26,455
פיקדונות לזמן קצר	5,241	1,335	-	6,576
חייבים ויתרות חובה	6,367	1,854	-	8,221
לקוחות	26,382	3,257	-	29,640
נכס בגין חוזה	78,129	-	-	78,128
נכס שיפוי	14,368	-	-	14,368
השקעה בניירות ערך סחירים	6,060	-	-	6,060
צדדים קשורים	39,604	-	(33,742)	5,862
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	-	11,140	-	11,140
סה"כ נכסים שוטפים	**202,464**	**17,728**	**(33,742)**	**186,450**
נכסים לא שוטפים				
פיקדונות לזמן ארוך	137	-	-	137
נדל"ן להשקעה	-	134,815	-	134,815
רכוש קבוע, נטו	8,440	586	-	9,026
נכס זכות שימוש	115	-	(115)	-
מוניטין (*)	14,311	-	-	14,311
מס נדחה (*)	11,614	1,106	-	12,717
סה"כ נכסים לא שוטפים	**34,617**	**136,507**	**(115)**	**171,009**
סה"כ נכסים	**237,081**	**154,235**	**(33,857)**	**357,459**

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

ליום 31 בדצמבר 2025

	נתוני מקור	איחוד א.מ שטרן	התאמות פרופורמה	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>				
ספקים ונותני שירותים אחרים	85,786	1,864	-	87,651
זכאים ויתרות זכות	35,317	6,694	-	42,011
צדדים קשורים	2,211	42,371	(33,743)	10,840
הלוואות לזמן קצר	188	5,731	-	5,920
חלויות שוטפות בגין חכירה	117	-	(117)	-
	123,619	**56,660**	**(33,860)**	**146,422**
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	49	9,638	-	9,687
התחייבות מס נדחה	-	25,090	-	25,090
התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד	873	-	-	873
	922	**34,728**	**-**	**35,650**
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>				
הון מניות ופרמיה	-(*)	-(*)	-(*)	-(*)
קרנות הון	(6,242)	6,465	(186)	38
יתרת רווח (**)	118,782	57,170	186	176,137
סה"כ הון בעלים	**112,540**	**63,635**	**-**	**176,175**
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(788)	-	(788)
סה"כ הון	**112,540**	**62,847**	**-**	**175,387**
סה"כ התחייבויות והון	**237,081**	**154,235**	**(33,857)**	**357,459**

(*) סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.
(**) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	חיים ורסנו יו"ר דירקטוריון	רועי שטרן מנכ"ל	רמי כהן סמנכ"ל כספים
17 במאי, 2026			

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
	נתוני מקור	איחוד א.מ שטרן	איחוד רולידר	התאמות פרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות ממכירות ומדמי שכירות	204,077	4,128	43,839	(292)	251,752
עלות המכירות ואחזקת נכסים מושכרים (*)	174,307	483	40,341	-	215,131
רווח גולמי	**29,770**	**3,645**	**3,498**	**(292)**	**36,621**
רווח משערוך נדל"ן להשקעה	-	5,564	-	-	5,564
הוצאות הנהלה וכלליות	10,042	3,815	333	(273)	13,917
הכנסות (הוצאות) אחרות	863	(98)	-	-	765
רווח תפעולי	**20,591**	**5,296**	**3,165**	**(19)**	**29,033**
הכנסות מימון	2,172	277	188	(1,602)	1,035
הוצאות מימון	597	3,047	434	(1,613)	2,465
רווח לפני מסים על ההכנסה	**22,169**	**2,526**	**2,916**	**(8)**	**27,603**
הוצאות מסים על ההכנסה	4,026	2,268	10	-	6,304
רווח נקי	**18,141**	**258**	**2,908**	**(8)**	**21,299**
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	18,141	188	2,908	(8)	21,229
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	70	-	-	70
	18,141	**258**	**2,908**	**(8)**	**21,299**

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	נתוני מקור	איחוד א.מ שטרן	איחוד רולידר	התאמות פרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות ממכירות ומדמי שכירות	173,032	13,249	69,354	(243)	255,391
עלות המכירות ואחזקת נכסים מושכרים	148,802	9,849	70,517	-	229,167
רווח גולמי	**24,230**	**3,400**	**(1,163)**	**(243)**	**26,224**
רווח משערוך נדל"ן להשקעה	-	12,765		-	12,765
הוצאות הנהלה וכלליות	9,902	620	(381)	(217)	9,924
הכנסות אחרות	2,128	43	-	-	2,171
רווח (הפסד) תפעולי	**16,456**	**15,588**	**(782)**	**(26)**	**31,236**
הכנסות מימון	2,352	127	376	(1,463)	1,392
הוצאות מימון	260	3,454	667	(1,484)	2,897
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**18,548**	**12,261**	**(1,073)**	**(5)**	**29,731**
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	3,901	3,673	11	-	7,585
רווח נקי (הפסד)	**14,647**	**8,588**	**(1,084)**	**(5)**	**22,146**
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	14,647	8,511	(1,084)	(5)	22,069
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	77	-	-	77
	14,647	**8,588**	**(1,084)**	**(5)**	**22,146**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
	נתוני מקור	איחוד א.מ שטרן	איחוד רולידר	התאמות פרופורמה	נתוני הפרופורמה
הכנסות ממכירות ומדמי שכירות	187,976	4,032	78,295	(236)	270,067
עלות המכירות ואחזקת נכסים מושכרים	165,872	1,153	82,837	-	249,862
רווח גולמי	**22,104**	**2,879**	**(4,542)**	**(236)**	**20,205**
רווח משערוך נדל"ן להשקעה	-	15,800	-	-	15,800
הוצאות הנהלה וכלליות	7,719	1,019	508	(206)	9,040
הוצאות (הכנסות) אחרות	832	(132)	-	-	700
רווח (הפסד) תפעולי	**15,217**	**17,528**	**(5,050)**	**(30)**	**27,665**
הכנסות מימון	1,870	224	212	(1,213)	1,093
הוצאות מימון	370	3,490	671	(1,245)	3,286
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**16,717**	**14,262**	**(5,509)**	**2**	**25,472**
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	4,526	4,603	27	-	9,156
רווח נקי	**12,191**	**9,659**	**(5,536)**	**2**	**16,316**
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	12,191	9,834	(5,536)	2	16,491
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(175)	-	-	(175)
	12,191	**9,659**	**(5,536)**	**2**	**16,316**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

באור 1: - כללי

א. ביום 1 בספטמבר 2025, השלימה החברה עסקה לרכישת רולידר בע"מ (להלן - רולידר) , העוסקת בעבודות תשתית ופיתוח במגזר הבניה. לפרטים ראה באור 3 לדוחות המאוחדים.

רכישת רולידר מהווה אירוע פרופורמה כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. ביום 11 במרס 2026, השלימה הקבוצה שינוי מבני בהתאם לסעיף 104 לפקודת מס הכנסה במסגרתו הועברו החזקותיהם הישירות של ה"ה מר רועי שטרן (50%) ומר חיים ורסנו (50%) בשטרן-ורסנו נדל"ן ויזום בע"מ (להלן: "א.מ שטרן") אשר שינתה את שמה לשטרן-ורסנו נדל"ן ויזום בע"מ לחברה. א.מ שטרן התאגדה ביום 28.6.2009 לצורך ייזום, השבחה, ניהול והחזקה בנכסי נדל"ן מניב בישראל. א.מ שטרן מרכזת את תחום פעילות הנדל"ן המניב ומחזיקה במישרין בזכויות הקבוצה בפרויקטים השונים, לרבות באמצעות חברות מוחזקות.

העברת הזכויות כאמור במסגרת שינוי המבנה מהווה אירוע פרופורמה כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את השפעת אירועי הפרופורמה (רכישת רולידר והעברת הזכיות בא.מ שטרן) על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה (במאוחד) תחת ההנחה שדוחות רולידר ודוחות א.מ שטרן היו מאוחדים עם דוחותיה הכספיים של החברה גם בתקופות דיווח הקודמות לרכישה, וזאת בהתאם לאמור בבאורים 2 ו-3 להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה נערכו בהתאם לתקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970. דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה נערכו במתכונת מצומצמת וכוללים רק את הבאורים הנדרשים לצורך הבנת דוחות אלה. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

א. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

ב. הצגה מחדש

במהלך דיונים שהתקיימו עם סגל רשות ניירות ערך במסגרת בדיקת טיוטת תשקיף שהגישה החברה, הגיעה החברה למסקנה כי הדוחות הכספיים של רולידר בע"מ ליום 1 בספטמבר 2025 (מועד רכישתה על ידי החברה) לא כללו הפרשה להפסדים בגין פרויקטים בסך של כ- 4,131 אלפי ש"ח.
השפעת הטעות כאמור הינה גידול במוניטין שהוכר במסגרת צירוף העסקים (וליום 31 בדצמבר 2025) בסך של כ- 3,180 אלפי ש"ח, גידול בנכס מס נדחה, קיטון בעלות המכר וגידול ברווח הגולמי, ברווח התפעולי, ברווח לפני מס וברווח הנקי בסכום זהה בתקופה שלאחר מועד הרכישה (קרי, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025).
החברה בחנה את מהותיות הטעות לעיל בהתאם לעמדת סגל מספר 4-99 של רשות ניירות ערך בעניין קווים מנחים לבחינת מהותיות טעות בדוחות כספיים ומצאה כי מדובר בטעות מהותית. בהתאם, החברה תיקנה את דוחותיה הכספיים לשנת 2025 בדרך של הצגה מחדש.
להלן יפורטו השפעת השינויים שיושמו בדוחות הכספיים:

בדוח על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025:

	נתוני הפרופורמה כפי שדווח בעבר	שינוי	נתוני הפרופורמה כפי שמדווח כעת
	אלפי ש"ח		
מוניטין	11,131	3,180	14,311
נכס מס נדחה	11,769	951	12,717
סך נכסים לא שוטפים	166,878	4,131	171,009
סך נכסים	353,328	4,131	357,459
יתרת רווח	172,006	4,131	176,137
סך הון	171,256	4,131	175,387
סך התחייבויות והון	353,328	4,131	357,459

בדוח על הרווח הכולל פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

	נתוני המקור כפי שדווח בעבר	שינוי	נתוני המקור כפי שמדווח כעת	איחוד רולידר כפי שדווח בעבר	שינוי	איחוד רולידר כפי שמדווח כעת
	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח	
עלות המכר	178,438	(4,131)	174,307	36,210	4,131	40,341
רווח גולמי	25,639	4,131	29,770	7,629	(4,131)	3,498
רווח תפעולי	16,460	4,131	20,591	7,296	(4,131)	3,165

	רווח לפני מסים על הכנסה					
רווח נקי	14,010	4,131	18,141	7,039	(4,131)	2,908
	18,038	4,131	22,169	7,047	(4,131)	2,916

באור 3: - <u>ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים פרופורמה</u>

א. הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ועל הדוחות הכספיים המאוחדים של רולידר וא.מ שטרן למועד הרכישה ולתקופות הדיווח הרלוונטיות אשר נערכו בהתאם לכללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS).

ב. הדוח המאוחד על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר, 2025 נערך תחת ההנחה כי רכישת החברה הנרכשת והזכויות המועברות בא.מ שטרן התרחשה ביום 31 בדצמבר, 2025 (בהתבסס על השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שזוהו במועד הרכישה וערכם בספרים של הנכסים והתחייבויות בספרי א.מ שטרן במועד העברה). הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה לכל אחת מתקופות הדיווח הרלוונטיות, נערכו תחת ההנחה כי רכישת החברה הנרכשת והזכויות המועברות התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת (קרי ביום 1 בינואר, 2023).

ג. הדוחות המאוחדים על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025 כוללים את איחוד הדוח על המצב הכספי של א.מ שטרן בהתאם לערכי הנכסים וההתחייבויות בספרי א.מ שטרן. בדוחות מאוחדים פרופורמה אלו בוטלו יתרות בינחברתיות בין החברה לבין א.מ שטרן.

ד. הדוחות המאוחדים על הרווח כולל פרופורמה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2024 כוללים את איחוד התוצאות של רולידר וא.מ שטרן לכל השנה. הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 כוללים את איחוד התוצאות של רולידר מתחילת השנה ועד מועד רכישתה על ידי החברה ביום 1 בספטמבר 2025 (שכן ממועד זה תוצאותיה כלולות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) ואת התוצאות של א.מ שטרן מתחילת השנה.

ה. לאור העובדה כי נתוני הפרופורמה, מעצם טיבם, מבוססים על הערכות, אומדנים והנחות שונות, הרי שאין לראות בנתוני הפרופורמה המדווחים בהכרח אינדיקציה לתרומתה של רולידר לתוצאות המייצגות ו/או העתידיות של הקבוצה לאחר רכישת הפעילות.

ו. כאמור בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, במסגרת רכישת רולידר הוכר נכס מס נדחה בסך של 13,262 אלפי ש"ח בגין הפסדים מועברים של רולידר, כחלק מהקצאת עלות הרכישה. יחד עם זאת, הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה אינם כוללים התאמה להוצאות המס בגין ניצול תיאורטי של הפסדים מועברים אלו בתקופות שקדמו למועד הרכישה.

באור 4: - נדל"ן להשקעה

א. תנועה:

	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	121,689
תוספות במהלך השנה	5,505
גריעות במהלך השנה	(57)
התאמת שווי הוגן	12,765
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	139,902
תוספות במהלך השנה	490
גריעות במהלך השנה	(1)
התאמת שווי הוגן	5,564
הכרה בנכס נדלן להשקעה המוחזק למכירה *)	(11,140)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	134,815

* במהלך חודש פברואר 2026 מכרה החברה את הדירה בגינדי **TLV**.

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות מנדל"ן להשקעה	4,128	3,480	4,032
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	4,661	12,765	15,800

ג. מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3:

תיאור הנכס הנמדד	סוג הנכס	שטח הנכס (מ"ר)	טכניקת הערכת שווי	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח
נופי לבון	מגורים	11,169	גישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע.	51,488	51,488
שער העיר, ראש העין	קרקע לפיתוח	11,098	גישת ההשוואה, היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע.	34,450	30,760
גנדי TLV, תל-אביב	מגורים	220	גישת ההשוואה.	11,140	11,340

באור 5: - מגזרי פעילות

א. כללי

בהתאם ל-IFRS 8 מגזרי הפעילות של הקבוצה נקבעים בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (מנכ"ל הקבוצה) לצורך קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

מגזרי הפעילות של הקבוצה הינם כלהלן:

קבלנות תשתיות - עיקר הפעילות הינה ביצוע עבודות תשתיות.

נדל"ן מניב - עיקר הפעילות הינה השכרת נדל"ן.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

	קבלנות תשתיות	נדל"ן מניב	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח			
סה"כ הכנסות	247,916	4,128	(292)	251,752
רווח גלמי	33,268	3,645	(292)	36,621
רווח הון משערוך נדל"ן להשקעה	-	5,564	-	5,564
הוצאות הנהלה וכלליות	10,375	3,815	(273)	13,917
(הכנסות) הוצאות אחרות	(863)	98	-	(765)
רווח תפעולי	23,757	5,296	(19)	29,033
הוצאות מימון, נטו				1,430
רווח לפני מסים על ההכנסה				27,603

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

	קבלנות תשתיות	נדל"ן מניב	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח			
סה"כ הכנסות	242,385	13,249	(243)	255,391
רווח מגזרי	23,067	3,400	(243)	26,224
רווח הון משערוך נדל"ן להשקעה	-	12,765	-	12,765
הוצאות הנהלה וכלליות	9,521	620	(217)	9,924
הכנסות אחרות	2,128	43	-	2,171
רווח תפעולי	15,674	15,588	(26)	31,236
הוצאות מימון, נטו				1,505
רווח לפני מסים על ההכנסה				29,731

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

	קבלנות תשתיות	נדל"ן מניב	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח			
סה"כ הכנסות	266,271	4,032	(236)	270,067
רווח מגזרי	17,561	2,880	(236)	20,205
רווח הון משערוך נדל"ן להשקעה	-	15,800	-	15,800
הוצאות הנהלה וכלליות	8,228	1,018	(206)	9,040
הכנסות (הוצאות) אחרות	832	(132)	-	700
רווח תפעולי	10,165	17,530	(30)	27,665
הוצאות מימון, נטו				2,193
רווח לפני מסים על ההכנסה				25,472

באור 6: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב

	בדבר תנאים ראה באור	31 בדצמבר 2025	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
נכסים			
פוריה ניהול והשבחה בע"מ		5,871	6,067
התחייבויות			
פוריה ניהול והשבחה בע"מ		1,805	1,817
שטרן רם צח תשתיות בע"מ		3,960	3,950
בעלי מניות		5,075	4,103
		10,840	9,870

* במסגרת התאמות הפרופורמה בוצע ביטול יתרות חוב וזכות בין צדדים קשורים בסך של כ-33 מיליון ש"ח, וזאת לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח	
דמי ניהול	1,150	1,120	1,024
הוצאות מימון	518	567	330
הכנסות מימון	364	394	322

ג. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

מעת לעת מעמידים בעלי השליטה בחברה ערבויות לתאגידים בנקאיים כדלקמן:

1. אשראי מבנק לאומי המובטח במשכנתאות ע"ג שלושה נכסי נדל"ן הרשומים בבעלות שטרן ורסנו נדל"ן בע"מ בשווי כולל של כ- 18 מש"ח (הנכס ברחוב אימבר 23, פ"ת, הנכס ברחוב אלופי צה"ל 18, חולון והנכס ברחוב מנחם בגין 4, ראשל"צ). סכום ההתחייבות לגביה ניתנה הערבות כ- 8.7 מיליון ש"ח.
2. אשראי מבנק מסד המובטח במשכנתא על זכויות החברה בחנות ברח' קוגל חולון. הלוואה בסך כ- 0.67 מיליון ש"ח אשר בעלי השליטה ערבים ל- 2/3 מסכום ההלוואה הנ"ל.
3. אשראי מבנק לאומי לרכישת נ.מ. הציפורנים ברקן. 7 מש"ח שהועמדו כהלוואת בלון; הריבית משולמת על בסיס חודשי ומכוסה באמצעות הכנסות השכירות. שיעור הערבות הינו 75% מסכום ההלוואה וזאת בגין ערבות לחברת שטרן ורסנו נדל"ן המחזיקה ב- 75% מהזכויות.
4. אשראי מבנק מסד לרכישת הנכס ברחוב קוגל 25, חולון. שיעור הערבות הינו 75% מסכום ההלוואה וזאת בגין ערבות לחברת שטרן ורסנו נדל"ן המחזיקה ב- 75% מהזכויות.

- - - - - - - - - - - - - - -

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ)

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן עניינים

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי	3-4
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	5-6
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	7
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	8
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	9
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025	10-12

לכבוד
בעלי המניות של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ)
א.ג.נ.,

הנדון: <u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ) (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו- 1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

הדגש עניין - הצגה מחדש בשל תיקון טעות מהותית

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב'4 למידע הכספי הנפרד, בדבר הצגה מחדש בשל תיקון טעות מהותית בקשר עם הטיפול החשבונאי בעסקת רכישת רולידר בע"מ ובהקצאת עלות הרכישה בגינה. כמפורט בביאור האמור, התיקון נוגע להכללת הפרשה להפסד בגין פרויקטים במסגרת הקצאת עלות הרכישה במועד צירוף העסקים, ולהשלכות המסים הנדחים בגינה. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית

או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן , מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 .

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

בני ברק, 17 במאי 2026

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		24,121	9,132
פיקדונות לזמן קצר		5,241	12,301
חייבים ויתרות חובה		6,207	4,867
לקוחות		85,199	80,186
השקעה בניירות ערך סחירים		6,060	-
צדדים קשורים		42,800	36,404
		169,628	142,890
נכסים לא שוטפים			
פיקדונות לזמן ארוך		137	536
מזומנים מוגבלים בשימוש		-	876
רכוש קבוע, נטו		8,410	6,802
השקעה בחברות מוחזקות (*)	2	5,570	-
נכס זכות שימוש		115	308
מס נדחה	3	347	420
		14,579	8,942
סה"כ נכסים		184,207	151,832

(*) הוצג מחדש, ראה באור 1ב'4.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
ביאור		
<u>התחייבויות שוטפות</u>		
ספקים ונותני שירותים אחרים	56,905	42,713
זכאים ויתרות זכות	11,325	6,781
צדדים קשורים	2,211	713
הלוואות לזמן קצר	188	498
חלויות שוטפות בגין חכירה	117	235
	70,746	50,940
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	49	221
התחייבויות בגין חכירה	-	71
התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד, נטו	873	1,010
	922	1,302
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>		
הון מניות ופרמיה	- *	* -
קרן הון עסקאות עם צדדים קשורים	(6,242)	(4,537)
יתרת רווח (**)	118,781	104,127
<u>סה"כ הון</u>	112,539	99,590
סה"כ הון והתחייבויות	184,207	151,832

* סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.
(**) הוצג מחדש, ראה באור 1ב'4.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

17 במאי, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	חיים וורסנו יו"ר דירקטוריון	רועי שטרן מנכ"ל	רמי כהן סמנכ"ל כספים

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
	ביאור	אלפי ש"ח		
הכנסות מביצוע עבודות		180,938	173,032	187,976
עלות המכירות		152,048	148,802	165,872
רווח גולמי		**28,890**	**24,230**	**22,104**
הוצאות הנהלה וכלליות		9,941	9,902	7,719
רווח תפעולי		**18,949**	**14,328**	**14,385**
הכנסות אחרות		863	2,128	832
חלק החברה ברווחי אקויטי (*)	2	570	-	-
הכנסות מימון, נטו		1,780	2,092	1,501
רווח לפני מסים על הכנסה		**22,162**	**18,548**	**16,718**
הוצאות מסים על הכנסה	3	4,022	3,901	4,526
רווח נקי		**18,140**	**14,647**	**12,192**

(*) הוצג מחדש, ראה באור 1ב'4.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	18,140	14,647	12,192
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
פחת והפחתות	1,134	1,095	1,201
הוצאות מימון, נטו	50	(334)	(303)
מסים על ההכנסה	73	(178)	124
חלק החברה ברווחי ישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(570)	-	-
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(137)	517	(399)
	550	1,100	623
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(1,343)	515	(1,296)
ירידה (עלייה) בלקוחות	(5,013)	(17,479)	5,140
ירידה בנכס זכות שימוש	273	218	206
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים	14,193	19,335	(13,344)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	4,545	1,957	(1,807)
שינוי בצדדים קשורים	(6,601)	(1,789)	(4,015)
	6,054	2,757	(15,116)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	24,744	18,503	(2,301)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
רכישת רכוש קבוע	(2,742)	(1,607)	(1,432)
השקעה בחברה כלולה	(5,000)	-	-
(פירעון) השקעה בפקדונות	7,458	(7,915)	(4,922)
שינוי במזומנים מוגבלים לזמן ארוך	876	1,469	(16)
שינוי בניירות ערך סחירים	(6,060)	-	500
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(5,468)	(8,053)	(5,870)
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
פירעון קרן התחייבות בגין חכירה	(280)	(231)	(225)
דיבידנד ששולם	(3,486)	(1,486)	-
קבלת הלוואות	-	403	3,653
פירעון הלוואות	(502)	(4,347)	(1,958)
ריבית ששולמה בגין הלוואות	(19)	(42)	(120)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(4,287)	(5,703)	1,350
<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>	14,989	4,747	(6,821)
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>	9,132	4,386	11,207
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>	24,121	9,132	4,386
<u>פעילויות מהותיות שאינן כרוכות במזומן – נספח ב'</u>			
ריבית בגין עסקאות עם בעלי שליטה	(1,704)	(2,951)	(2,093)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: - <u>אופן עריכת הנתונים הכספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025, המיוחסים לחברה</u>

א. <u>הגדרות</u>

החברה	-	שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ).
הקבוצה	-	החברה, החברות המאוחדות שלה.
חברות מאוחדות, חברות כלולות, חברות מוחזקות, בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים	-	כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025 (להלן - הדוחות המאוחדים).

ב. <u>אופן עריכת הנתונים הכספיים</u>

המידע הכספי הנפרד של החברה כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970).

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1. <u>נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה</u>

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו במאזנים המאוחדים. כמו כן, נתונים אלה משקפים את היתרות ההדדיות בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

לעניין זה נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1, ובהתאמה, ככל שרלוונטי לאופן הפירוט במאזן.

2. <u>הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה</u>

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות הרווח והפסד המאוחדים. כמו כן, נתונים אלו משקפים את תוצאות הפעילות בגין עסקאות הדדיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

לעניין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 1, ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות רווח והפסד.

3. <u>תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה</u>

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים.

באור 1: - אופן עריכת הנתונים הכספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025, המיוחסים לחברה (המשך)

4. הצגה מחדש

במהלך דיונים שהתקיימו עם סגל רשות ניירות ערך במסגרת בדיקת טיוטת תשקיף שהגישה החברה, הגיעה החברה למסקנה כי הדוחות הכספיים של רולידר בע"מ ליום 1 בספטמבר 2025 (מועד רכישתה על ידי החברה) לא כללו הפרשה להפסדים בגין פרויקטים בסך של כ- 4,131 אלפי ש"ח.

השפעת הטעות כאמור הינה גידול בחשבון ההשקעה ברולידר ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ- 4,131 אלפי ש"ח וגידול בחלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות בסך של כ- 4,131 אלפי ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הגידול כאמור נובע מתיקון הקצאת עלות הרכישה בדוחות הכספיים המאוחדים, אשר השפיע על יתרות מוניטין ונכס מס נדחה שהוכרו במסגרת צירוף העסקים.

החברה בחנה את מהותיות הטעות לעיל בהתאם לעמדת סגל מספר 4-99 של רשות ניירות ערך בעניין קווים מנחים לבחינת מהותיות טעות בדוחות כספיים ומצאה כי מדובר בטעות מהותית. בהתאם, החברה תיקנה את דוחותיה הכספיים לשנת 2025 בדרך של הצגה מחדש.
להלן יפורטו השפעת השינויים שיושמו בדוחות הכספיים:

בסכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2025:

	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
	אלפי ש"ח		
השקעה בחברות מוחזקות	1,439	4,131	5,570
סך נכסים לא שוטפים	10,448	4,131	14,579
סך נכסים	180,076	4,131	184,207
יתרת רווח	114,651	4,131	118,782
סך הון	108,409	4,131	112,540
סך התחייבויות והון	180,076	4,131	184,207

בסכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה כחברה אם לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
	אלפי ש"ח		
חלק החברה ברווחי (הפסדי) אקוויטי	(3,561)	4,131	570
רווח לפני מסים על הכנסה	18,031	4,131	22,162
רווח נקי	14,010	4,131	18,141

באור 2: - השקעות בחברות מוחזקות:

ביום 1 בספטמבר 2025, השלימה החברה עסקה לרכישת רולידר בע"מ (להלן - רולידר) , העוסקת בעבודות תשתית ופיתוח במגזר הבניה. לפרטים ראה באור 3 לדוחות המאוחדים.

באור 3: - מיסים על ההכנסה:

א. הוצאות מיסים על הכנסה הכלולים ברווח או בהפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים	3,950	4,079	4,402
מסים נדחים	72	(178)	124
	4,022	3,901	4,526

ב. מיסים נדחים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הפרשה לחופשה והבראה	146	188
הפרשה לפיצויים	201	232
	347	420

באור 4: - אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחר תאריך הדיווח:

א. בחודש דצמבר 2025 , הכריזה החברה על דיבידנד בסך 3,486 אלפי ש"ח.

ב. עדכון חכירה בין חברתית
לאחר תאריך המאזן, בחודש מרץ 2026, התקשרה החברה בהסכם שכירות בלתי מוגנת לחכירת נכס משרדי החברה בשטח של כ-315 מ"ר, הכולל 5 מקומות חניה, הממוקם בפתח תקווה מחברת שטרן-ורסנו נדל"ן ויזום בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'). תקופת השכירות הינה לשלוש שנים, החל מיום 1 במאי 2026 ועד ליום 30 באפריל 2029, עם אופציה להארכת התקופה לשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם. דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ, צמודים למדד המחירים לצרכן.

ג. שינוי מבני
עובר להצעת מניותיה של החברה לציבור לפי תשקיף זה השלימה החברה שינוי מבני במסגרתו אוחדה פעילות החברה יחד עם פעילות רולידר תחת ישות אחת, שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר 'או-חק. הנדסה (1995) בע"מ'). יחד עם מיזוג זה ביצעה החברה שינוי מבני נוסף לפיו מניות חברת שטרן-ורסנו נדל"ן ויזום בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'), הועברו לבעלות מלאה של החברה.

- -

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ)

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	2-3
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים	4-5
תמצית דוחות על רווח הכולל ביניים מאוחדים	6
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים	7
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים	8-9
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים	10-15

- - - - - - - - - - -

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
לבעלי המניות של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ)

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ) וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

הדירקטוריון וההנהלה 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' לתקנות 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 לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות".

סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פיסקת הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 16(ב) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר תביעות ודרישות תשלום שהוגשו כנגד החברה, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא ניתן להעריך באופן מהימן את תוצאותיהן או את היקף החשיפה האפשרי בגינן.

בני ברק, 27 במאי 2026

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

An independent member firm of Moore global network limited - members in principal cities throughout the world

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 **E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il**

ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 **E mail: secretary@melocpa.co.il**

	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025 (*)	2025 (*)
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	11,371	8,539	26,455
פיקדונות לזמן קצר	12,364	748	6,576
חייבים ויתרות חובה	13,402	6,781	8,222
לקוחות	9,706	14,453	29,638
נכסים בגין חוזה	102,325	81,204	78,129
נכס שיפוי	13,651	-	14,368
השקעה בניירות ערך סחירים	8,611	-	6,060
צדדים קשורים	5,876	5,986	5,862
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	11,140	-	11,140
סה"כ נכסים שוטפים	**188,446**	**117,711**	**186,450**
נכסים לא שוטפים			
פיקדונות לזמן ארוך	3,177	1,866	137
רכוש קבוע, נטו	9,502	7,510	9,026
נדל"ן להשקעה, נטו	136,048	139,902	134,815
מוניטין	14,311	-	14,311
מס נדחה	11,222	1,704	12,720
סה"כ נכסים לא שוטפים	**174,260**	**150,982**	**171,009**
סה"כ נכסים	**362,706**	**268,693**	**357,459**

(**) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1ד' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025 (**)	2025 (**)
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
ספקים ונותני שירותים אחרים	72,348	43,427	87,651
זכאים ויתרות זכות	54,369	10,317	45,206
צדדים קשורים	13,813	9,036	6,929
הלוואות לזמן קצר	6,067	6,023	5,920
סה"כ התחייבויות שוטפות	**146,597**	**68,803**	**145,706**
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	9,049	11,953	9,687
התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד	651	1,051	873
התחייבות מס נדחה	25,185	22,973	25,090
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**34,885**	**35,977**	**35,650**
<u>הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</u>			
הון מניות ופרמיה	- (*)	- (*)	- (*)
קרנות הון	105	(175)	(40)
יתרת רווח	181,947	164,716	176,931
סה"כ הון המיוחס לבעלים	**182,052**	**164,541**	**176,891**
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(828)**	**(628)**	**(788)**
סה"כ הון	**181,224**	**163,913**	**176,103**
סה"כ התחייבויות והון	**362,706**	**268,693**	**357,459**

(*) יתרה המייצגת סכום הנמוך מ1 אלפי ש"ח.

(**) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1ד' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	חיים ורסנו יו"ר דירקטוריון	רועי שטרן מנכ"ל	רמי כהן סמנכ"ל כספים
27 במאי, 2026			

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025 (*)	2025 (*)
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
הכנסות מביצוע עבודות ושכירות	70,479	36,089	207,914
עלות ביצוע עבודות	60,729	30,046	174,790
רווח גולמי	**9,750**	**6,043**	**33,124**
רווח (הפסד) משערוך נדל"ן להשקעה	(59)	(200)	5,564
הוצאות הנהלה וכלליות	2,757	2,403	13,584
הכנסות אחרות	81	232	765
רווח תפעולי	**7,015**	**3,672**	**25,869**
הוצאות מימון	798	497	2,030
הכנסות מימון	433	450	847
רווח לפני מסים על הכנסה	**6,650**	**3,625**	**24,686**
הוצאות מסים על הכנסה	1,685	750	6,295
רווח נקי	**4,965**	**2,875**	**18,390**
רווח כולל המיוחס לבעלים	**5,016**	**2,618**	**18,319**
רווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	**(51)**	**257**	**71**
רווח כולל מאוחד	**4,965**	**2,875**	**18,390**

(*) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1ד' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון מניות ופרמיה	קרן הון עסקאות עם צדדים קשורים	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון מאוחד
			אלפי ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)						
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	**- (*)**	**(40)**	**176,931**	**176,891**	**(788)**	**176,103**
רווח לתקופה	-	-	5,016	5,016	(51)	4,965
שינויים בעסקאות עם צדדים קשורים	-	145	-	145	11	156
יתרה ליום 31 במרס 2026	**- (*)**	**105**	**181,947**	**182,052**	**(828)**	**181,224**
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר) (**)						
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	**- (*)**	**(184)**	**162,098**	**161,914**	**(862)**	**161,052**
רווח לתקופה	-		2,618	2,618	257	2,875
שינויים בעסקאות עם צדדים קשורים	-	9		9	(23)	(14)
יתרה ליום 31 במרס 2025	**- (*)**	**(175)**	**164,716**	**164,541**	**(628)**	**163,913**
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר) (**)						
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**- (*)**	**(184)**	**162,098**	**161,914**	**(862)**	**161,052**
דיבידנד	-	-	(3,486)	**(3,486)**	-	**(3,486)**
רווח לתקופה	-	-	18,319	**18,319**	71	**18,390**
שינויים בעסקאות עם צדדים קשורים	-	144	-	**144**	3	**147**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**- (*)**	**(40)**	**176,931**	**176,891**	**(788)**	**176,103**

(*) יתרה המייצגת סכום הנמוך מ1 אלפי ש"ח.

(**) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1ד' להלן.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025 (*)	2025 (*)
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
רווח נקי	4,965	2,875	18,390
<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
פחת והפחתות	405	353	1,305
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	59	200	(5,564)
הוצאות מימון, נטו	4	7	39
מיסים על ההכנסה	1,684	752	6,294
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(222)	41	(137)
	1,930	1,353	1,937
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עלייה בחייבים ויתרות חובה	5,180	56	1,254
עלייה בלקוחות ונכס בגין חוזה	4,264	11,764	10,843
ירידה בנכס שיפוי	717	-	-
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(15,303)	(3,106)	10,922
עלייה בזכאים ויתרות זכות	9,818	1,081	9,089
שינוי בצדדים קשורים	7,025	(275)	(2,097)
	(7,187)	(14,120)	5,817
מיסים ששולמו	(746)	(730)	(3,760)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(1,038)**	**(10,622)**	**22,384**

(*) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1ד' להלן.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025 (*)	2025 (*)
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(880)	(715)	(3,152)
רכישת נדל"ן להשקעה	(1,293)	76	(213)
שינוי בפקדונות	(8,827)	10,429	6,330
שינוי במזומנים מוגבלים לזמן ארוך	-	876	876
מזומנים נטו שנבעו מרכישת בת – נספח א'	-	-	3,682
השקעה בניירות ערך סחירים	(2,551)	-	(6,060)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**(13,551)**	**10,666**	**1,463**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
דיבידנד ששולם	-	-	(3,486)
קבלת הלוואות	1,201	943	3,891
פירעון הלוואות	(1,480)	(1,534)	(6,138)
ריבית ששולמה בגין הלוואות	(216)	(249)	(994)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**(495)**	**(840)**	**(6,727)**
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	**(15,084)**	**(796)**	**17,120**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**26,455**	**9,335**	**9,335**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**11,371**	**8,539**	**26,455**
פעילויות מהותיות שאינן כרוכות במזומן			
ריבית עסקאות עם בעלי שליטה	(155)	13	(147)
נספח א' – מזומנים נטו מרכישת חברת בת			
הון חוזר נרכש (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	-	-	29,290
רכוש קבוע	-	-	(30)
מוניטין	-	-	(14,311)
נכס מס נדחה	-	-	(11,267)
סה"כ מזומנים נטו מרכישת חברת בת	-	-	3,682
מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה	-	-	8,682
מזומנים ששולמו תמורת הרכישה	-	-	(5,000)
	-	-	3,682

(*) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1ד' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים).
יש לעיין בדוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ (ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. רכישת רולידר
ביום 1 בספטמבר 2025, השלימה החברה עסקה לרכישת רולידר בע"מ (להלן - רולידר) , חברת קבלן המתמחה בביצוע פרויקטים של הנדסה אזרחית, תשתיות ובניה. עיקר פעילותה מתמקד בביצוע עבודות פיתוח סביבתי, סלילת כבישים ומדרכות, הקמת שבילי אופניים ועבודות עפר. בנוסף לתחום התשתיות, החברה עוסקת גם בעבודות בנייה ויזמות בנייה, ומשמשת כקבלן ראשי עבור פרויקטים מוניציפליים ברחבי הארץ.

ג. שינוי מבני
בחודש מרץ 2026 השלימה החברה שינוי מבני במסגרתו אוחדה פעילות אוחק יחד עם פעילות רולידר תחת ישות אחת, שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר 'או-חק הנדסה'). יחד עם מיזוג זה ביצעה החברה שינוי מבני נוסף לפיו מניות חברת שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'), הועברו לבעלות מלאה של חברת אוחק.

ד. צירוף עסקים תחת אותה שליטה
ביום 3 בפברואר 2026 נחתם הסכם בין החברה לבעלי מניות החברה להעברה של 32,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של חברת שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'), המהוות שיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'), המוחזקות על-ידי בעלי מניות החברה, (להלן: "המניות המועברות").

המניות המועברות הועברו ללא תמורה לחברה וזאת כנגד הקצאת מניותיה של החברה, כך שלאחר העברת המניות המועברות בעלי מניות החברה ממשיכים להחזיק במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה.
העברת המניות בוצעה בהתאם להוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "סעיף 104א' לפקודה").

מאחר והישות המועברת נשלטה על ידי אותם בעלי שליטה, הן לפני העברת והן לאחריה, על ידי אותם בעלי שליטה, רכישת ההחזקות בישות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS 3 . לאור זאת, החברה שיקפה למפרע את רכישת הישות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest). בהתאם לשיטה זו, הדוחות הכספיים של החברה יהיו ערוכים באופן המשקף את רכישת הישות המועברות מבעלי המניות, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר תוצג בדוחות הכספיים.

ה. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת על איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". בתגובה, התקיפה איראן את ישראל ובנוסף, נפתחה חזית מול ארגון הטרור חיזבאללה ומדינת ישראל פעלה בלבנון. ביום 8 באפריל 2026 הכריזו ארצות הברית ואיראן על הפסקת אש, במטרה לקיים הליך משא ומתן בין הצדדים. כמו כן, הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ישראל ללבנון. פעילות החברה המשיכה כסדרה אך למועד פרסום הדוחות אין ביכולת החברה להעריך את השפעת המבצע על פעילות החברה אם וככל שהלחימה תחודש, כיוון שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה .

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי "IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970).
המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקבית למדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 למעט האמור להלן:

א. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

באור 3: - נדל"ן להשקעה

א. תנועה:

	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	139,902
תוספות במהלך השנה	327
גריעות במהלך השנה	(127)
התאמת שווי הוגן	(200)
יתרה ליום 31 במרץ, 2025	139,902
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	139,902
תוספות במהלך השנה	490
גריעות במהלך השנה	(1)
התאמת שווי הוגן	5,564
הכרה בנכס נדלן להשקעה המוחזק למכירה *)	(11,140)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	134,815
תוספות במהלך השנה	1,347
גריעות במהלך השנה	55
התאמת שווי הוגן	(59)
יתרה ליום 31 במרץ, 2026	136,048

* במהלך חודש אפריל 2026 מכרה החברה את הדירה בגינדי TLV.

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד:

	לתקופה שהסתיימה ביום		
	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		
הכנסות מנדל"ן להשקעה	896	961	3,835
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(59)	(200)	5,563

באור 3: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3:

תיאור הנכס הנמדד	סוג הנכס	שטח הנכס (מ"ר)	טכניקת הערכת שווי	שווי הוגן ליום 31 במרס 2026 באלפי ש"ח(בלתי מבוקר)	שווי הוגן ליום 31 במרס 2025 באלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח (מבוקר)
נופי לבון	מגורים	11,169	גישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע.	51,488	51,488	51,488
שער העיר, ראש העין	קרקע לפיתוח	11,098	גישת ההשוואה, היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע.	34,450	30,760	34,450
גנדי TLV, תל-אביב	מגורים	220	גישת ההשוואה.	11,140	11,340	11,140

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

בהתאם ל-IFRS 8 מגזרי הפעילות של הקבוצה נקבעים בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (מנכ"ל הקבוצה) לצורך קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

מגזרי הפעילות של הקבוצה הינם כלהלן:

קבלנות תשתיות - עיקר הפעילות הינה ביצוע עבודות תשתיות.

נדל"ן מניב - עיקר הפעילות הינה השכרת נדל"ן.

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר):

	קבלנות תשתיות	נדל"ן מניב	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח			
סה"כ הכנסות	69,583	986	(90)	70,479
רווח מגזרי	8,962	878	(90)	9,750
הפסד הון משערוך נדל"ן להשקעה	-	59	-	59
הוצאות הנהלה וכלליות	2,595	248	(86)	2,757
הכנסות אחרות	81	-	-	81
רווח תפעולי	6,448	571	(4)	7,015
הוצאות מימון, נטו				365
רווח לפני מסים על ההכנסה				6,650

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר):

	קבלנות תשתיות	נדל"ן מניב	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח			
סה"כ הכנסות	35,128	1,024	(63)	36,089
רווח מגזרי	5,277	829	(63)	6,043
הפסד הון משערוך נדל"ן להשקעה	-	200	-	200
הוצאות הנהלה וכלליות	2,015	403	(15)	2,403
הכנסות (הוצאות) אחרות	130	102	-	232
רווח תפעולי	3,392	328	(48)	3,672
הוצאות מימון, נטו				47
רווח לפני מסים על ההכנסה				3,625

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר):

	קבלנות תשתיות	נדל"ן מניב	התאמות למאוחד	סה"כ
	אלפי ש"ח			
סה"כ הכנסות	204,079	4,127	(292)	207,914
רווח גלמי	29,478	3,645	(292)	33,123
רווח הון משערוך נדל"ן להשקעה	-	5,564	-	5,564
הוצאות הנהלה וכלליות	10,375	3,815	(606)	13,584
(הכנסות) הוצאות אחרות	(1,580)	98	716	(765)
רווח תפעולי	20,683	5,296	(110)	25,869
הוצאות מימון, נטו				1,183
רווח לפני מסים על ההכנסה				24,686

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. לאחר תאריך הדיווח, ובסמוך למועד התשקיף, התקשרה החברה עם רועי שטרן, מנכ"ל החברה, וחיים ורסנו, דירקטור ומנכ"ל משותף בהסכם העסקה חדש, חלף הסכם ההעסקה הקודם עמם. בהתאם להסכמים החדשים, שכרו החודשי של כל אחד מהם נקבע לסך של 120 אלפי ש"ח עבור משרה מלאה, כאשר כל אחד מהם רשאי לקבל את שכרו כנגד חשבונית בתוספת מע"מ כדין. תנאי ההסכמים החדשים, לרבות מנגנון המענק השנתי, יחולו בכפוף לרישום ניירות הערך שתנפיק החברה למסחר בבורסה.
בנוסף, החל משנת 2026, כל אחד מהם יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 2.5% מהרווח הכולל של החברה לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים, ועד לתקרה שנתית של 500 אלפי ש"ח. כמו כן, כל אחד מהם זכאי לתנאים נלווים וסוציאליים כמקובל בחברה, לרבות הוצאות אחזקת רכב בסך של עד 10 אלפי ש"ח בחודש, ללא גילום מס, החזר הוצאות ונסיעות לחו"ל במסגרת תפקידו, הפרשות לקרן השתלמות ופיצויי פיטורים, וכן למענק פרישה בסך השווה ל-6 חודשי שכר.
ההסכמים כוללים התחייבות לשמירה על סודיות ולאי-תחרות לתקופה של 12 חודשים, והינם לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביאם לסיום בהודעה מוקדמת בכתב של 90 ימים מראש. בנוסף, כל אחד מהם נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, וקיבל כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות בנוסחים המקובלים בחברה.

2. ביום 6 במאי 2026 הגישה החברה לנאמן לכינוס נכסי קבוצת יעקב סבן הצעה לרכישת חברות קבוצת סבן הכוללות את החברות: סבן יעקב ציוד לבניין בע"מ; המספק הראשי לתעשייה ובניין בע"מ; אורי יאיר בע"מ; ו-גרין מחזור א.א. ומכולות בע"מ. ההצעה כוללת רכישת כלל פעילות החברות על כלל פעילותן במצבן AS-IS לרבות כל הזכויות (למעט חובות לקוחות עבר), המלאי, הציוד, המכונות וכשהן נקיות מכל התחייבות או חובות המוקדמים למועד חדלות פירעון קבוצת סבן וזאת בתמורה לסך כולל של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

- -

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. (1995) בע"מ)

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 31 במרס, 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים פרופורמה	3-4
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה	5-6

- - - - - - - - - - - -

<u>דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ</u>

<u>(לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ) על דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה לתקופה</u>

<u>שהסתיימה ביום 31 במרס 2026</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ) וחברות בנות שלה (להלן – "הקבוצה"), ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על הרווח הכולל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026.

הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים", בכפוף להוראות תקנה 38ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולהנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה, וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל, "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות".

סקירה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים", בכפוף להוראות תקנה 38ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולהנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בני ברק, 27 במאי 2026

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (*)		
	נתוני מקור	איחוד רולידר	נתוני הפרופורמה
הכנסות ממכירות ומדמי שכירות	36,089	12,502	48,591
עלות המכירות ואחזקת נכסים מושכרים	30,046	11,444	41,490
רווח גולמי	**6,043**	**1,058**	**7,101**
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	(200)	-	(200)
הוצאות הנהלה וכלליות	2,403	985	3,388
הכנסות אחרות	232	-	232
רווח (הפסד) תפעולי	**3,672**	**73**	**3,745**
הוצאות מימון	497	533	1,030
הכנסות מימון	450	69	519
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**3,625**	**(391)**	**3,234**
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	750	31	781
רווח נקי (הפסד)	**2,875**	**(422)**	**2,453**
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	2,616	(422)	2,194
זכויות שאינן מקנות שליטה	259	-	259
	2,875	(422)	2,453

(*) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1א' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

27 במאי, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	חיים ורסנו יו"ר דירקטוריון	רועי שטרן מנכ"ל	רמי כהן סמנכ"ל כספים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (*)		
	נתוני מקור	איחוד רולידר	נתוני הפרופורמה
הכנסות ממכירות ומדמי שכירות	207,914	43,838	251,752
עלות המכירות ואחזקת נכסים מושכרים	174,790	40,341	215,131
רווח גולמי	**33,124**	**3,497**	**36,621**
רווח משערוך נדל"ן להשקעה	5,564	-	5,564
הוצאות הנהלה וכלליות	13,584	333	13,917
הוצאות (הכנסות) אחרות	765	-	765
רווח (הפסד) תפעולי	**25,869**	**3,164**	**29,033**
הוצאות מימון	2,030	435	2,465
הכנסות מימון	847	188	1,035
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**24,686**	**2,917**	**27,603**
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	6,295	9	6,304
רווח נקי	**18,390**	**2,909**	**21,299**
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	18,319	2,909	21,228
זכויות שאינן מקנות שליטה	71	-	71
	18,390	**2,909**	**21,299**

(*) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1ב' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה

באור 1: - כללי

א. ביום 1 בספטמבר 2025, השלימה החברה עסקה לרכישת רולידר בע"מ (להלן - רולידר) , העוסקת בעבודות תשתית ופיתוח במגזר הבניה. לפרטים ראה באור 3 לדוחות המאוחדים.

רכישת רולידר מהווה אירוע פרופורמה כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. ביום 11 במרס 2026, השלימה הקבוצה שינוי מבני בהתאם לסעיף 104 לפקודת מס הכנסה במסגרתו הועברו החזקותיהם הישירות של ה"ה מר רועי שטרן (50%) ומר חיים ורסנו (50%) בשטרן-ורסנו נדל"ן ויזום בע"מ (להלן: "א.מ שטרן") אשר שינתה את שמה לשטרן-ורסנו נדל"ן ויזום בע"מ לחברה. א.מ שטרן התאגדה ביום 28.6.2009 לצורך ייזום, השבחה, ניהול והחזקה בנכסי נדל"ן מניב בישראל. א.מ שטרן מרכזת את תחום פעילות הנדל"ן המניב ומחזיקה במישרין בזכויות הקבוצה בפרויקטים השונים, לרבות באמצעות חברות מוחזקות.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נערכו על מנת לשקף את השפעת אירועי הפרופורמה (רכישת רולידר ומיזוגה) על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה (במאוחד) תחת ההנחה שדוחות רולידר היו מאוחדים עם דוחותיה הכספיים של החברה גם בתקופות דיווח הקודמות לרכישה.

טרם השלמת שינוי המבנה, הוצג מידע כספי פרופורמה בגין אירוע זה. במהלך תקופת הדוח הושלם שינוי המבנה, והעסקה טופלה בדוחות הכספיים המאוחדים כצירוף עסקים תחת אותה שליטה תוך יישום שיטת איחוד העניין, ("AS POOLING"), בדרך של הצגה למפרע. בהתאם לכך, החל מתקופת דיווח זו השפעות צירוף העסקים נכללות במסגרת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, לרבות בדרך של הצגה למפרע של מספרי ההשוואה, ולא מוצגים בגין אירוע זה דוחות פרופורמה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים פרופורמה כוללים את תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים פרופורמה לתקופה של שלושה חודשיים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים פרופורמה כוללים רק את המידע הנדרש לצורך הבנת הנתונים הכלולים בדוחות לשם קבלת תמונה מלאה על הביצועים הכספיים של החברה, ויש לעיין בהם יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים של החברה ליום 31 במרס 2026.

בהמשך לאמור בביאור 1 לעיל וכן בהתאם להנחות הפרופורמה המבואות בביאור 3 המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים פרופורמה עקבית עם המדיניות החשבונאית אשר יושמה בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים של החברה ליום 31 במרס 2026.

באור 3: - <u>ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים פרופורמה</u>

א. הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ועל הדוחות הכספיים המאוחדים של רולידר למועד הרכישה ולתקופות הדיווח הרלוונטיות אשר נערכו בהתאם לכללי דיווח כספי בינלאומי (IFRS).

ב. הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה לכל אחת מתקופות הדיווח הרלוונטיות, נערכו תחת ההנחה כי רכישת החברה התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת.

ג. הדוחות המאוחדים על הרווח כולל פרופורמה לתקופות שהסתיימו בימים 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2025 כוללים את איחוד התוצאות של רולידר. הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 כוללים את איחוד התוצאות של רולידר מתחילת השנה ועד מועד רכישתה על ידי החברה ביום 1 בספטמבר 2025 (שכן ממועד זה תוצאותיה כלולות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

ד. לאור העובדה כי נתוני הפרופורמה, מעצם טיבם, מבוססים על הערכות, אומדנים והנחות שונות, הרי שאין לראות בנתוני הפרופורמה המדווחים בהכרח אינדיקציה לתרומתה של רולידר לתוצאות המייצגות ו/או העתידיות של הקבוצה לאחר רכישת הפעילות.

ה. כאמור בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, במסגרת רכישת רולידר הוכר נכס מס נדחה בסך של 13,262 אלפי ש"ח בגין הפסדים מועברים של רולידר, כחלק מהקצאת עלות הרכישה. יחד עם זאת, הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה אינם כוללים התאמה להוצאות המס בגין ניצול תיאורטי של הפסדים מועברים אלו בתקופות שקדמו למועד הרכישה.

- - - - - - - - - - - - - - -

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק. הנדסה (1995) בע"מ)

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרס, 2026

תוכן עניינים

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר	3
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	4-5
סכומי ההכנסות וההוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	6
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	7-8
פרטים על המידע הכספי הניפרד	9-10

לכבוד
בעלי המניות של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ)
א.ג.נ.,

הנדון: <u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ) (להלן – החברה), ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל – "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

בני ברק, 27 במאי 2026

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	ביאור	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר
		2026	2025 (*)	2025 (*)
		בלתי מבוקר		מבוקר
		אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים		11,349	8,506	24,122
פיקדונות לזמן קצר		12,157	542	5,241
חייבים ויתרות חובה		12,059	5,548	6,210
לקוחות		10,420	7,070	5,215
נכס בגין חוזה		81,204	78,129	102,325
נכס שיפוי		13,651	-	-
השקעה בניירות ערך סחירים		8,611	-	6,060
צדדים קשורים		37,555	37,226	42,800
		202,922	**143,446**	**169,632**
נכסים לא שוטפים				
פיקדונות לזמן ארוך		3,177	1,866	137
רכוש קבוע, נטו		8,921	6,918	8,410
השקעה בחברות מוחזקות		63,819	62,395	69,205
נכס זכות שימוש		1,627	296	115
מוניטין		14,311	-	-
מס נדחה		10,115	417	347
		101,971	**71,892**	**78,214**
סה"כ נכסים		**304,893**	**215,338**	**247,846**

(*) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1א' להלן.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

סכומי הנכסים ,ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	ביאור	ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר
		2026	2025 (**)	2025 (**)
		בלתי מבוקר		מבוקר
		אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>				
ספקים ונותני שירותים אחרים		71,471	41,372	56,906
זכאים ויתרות זכות		43,590	6,878	11,326
צדדים קשורים		5,206	713	1,495
הלוואות לזמן קצר		192	337	189
חלויות שוטפות בגין חכירה		267	261	117
		120,726	**49,561**	**70,033**
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים		193	187	49
התחייבויות בגין חכירה		1,272		
התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד, נטו		651	1,051	873
		2,116	**1,238**	**922**
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>				
הון מניות ופרמיה		- (*)	- (*)	- (*)
קרן הון עסקאות עם צדדים קשורים		(6,761)	(4,939)	(6,242)
חלק החברה בקרנות הון של חברה כלולה		6,867	4,764	6,202
יתרת רווח		181,945	164,714	176,931
<u>סה"כ הון</u>		**182,052**	**164,539**	**176,891**
סה"כ הון והתחייבויות		**304,893**	**215,338**	**247,846**

* סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

(**) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור וא' להלן.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

27 במאי, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	חיים ורסנו יו"ר דירקטוריון	רועי שטרן מנכ"ל	רמי כהן סמנכ"ל כספים

סכומי ההכנסות וההוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	ביאור	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026	2025 (*)	2025 (*)
		בלתי מבוקר		מבוקר
		אלפי ש"ח		
הכנסות מביצוע עבודות		69,583	35,127	180,938
עלות המכירות		60,621	29,850	152,048
רווח גולמי		**8,962**	**5,277**	**28,890**
הוצאות הנהלה וכלליות		2,596	2,013	9,941
רווח תפעולי		**6,366**	**3,264**	**18,949**
הכנסות אחרות		81	130	1,579
חלק החברה ברווחי (הפסדי) אקויטי		(482)	(340)	32
הוצאות מימון		343	352	60
הכנסות מימון		207	6	1,841
רווח לפני מסים על הכנסה		**6,515**	**3,400**	**22,341**
הוצאות מסים על הכנסה		1,498	782	4,022
רווח נקי		**5,017**	**2,618**	**18,319**

(*) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1א' להלן.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025 (*)	2025 (*)
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	5,017	2,618	18,319
(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
פחת והפחתות	361	309	1,134
הוצאות מימון, נטו	4	(4)	50
מסים על ההכנסה	1,498	782	4,022
חלק החברה בהפסדי ישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני	482	(340)	(32)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(222)	40	(137)
	2,123	**787**	**5,037**
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עלייה בחייבים ויתרות חובה	5,692	681	1,343
עלייה בלקוחות ונכס בגין חוזה	3,030	11,438	5,013
ירידה בנכס זכות שימוש	86	15	273
ירידה בנכס שיפוי	717	-	-
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים	14,564	(1,341)	14,193
עלייה בזכאים ויתרות זכות	4,101	2	4,196
שינוי בצדדים קשורים	(18,750)	(543)	(7,318)
	(8,004)	**(13,986)**	**4,988**
מיסים ששולמו	(720)	(685)	(3,600)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**(1,584)**	**(11,266)**	**24,744**

(*) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1א' להלן.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025 (*)	2025 (*)
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(842)	(425)	(2,742)
השקעה בחברה כלולה	-	-	(5,000)
כניסה למיזוג – נספח (א)	2,192	-	-
השקעה (פירעון) בפיקדונות	(9,956)	10,429	7,459
שינוי במזומנים מוגבלים לזמן ארוך	-	875	876
שינוי בניירות ערך סחירים	(2,551)	-	(6,060)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה	**(10,778)**	**10,879**	**(5,467)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
פירעון קרן התחייבות בגין חכירה	(176)	(51)	(280)
דיבידנד שולם			(3,486)
קבלת הלוואות	336	329	-
פירעון הלוואות	(188)	(498)	(502)
ריבית ששולמה בגין הלוואות	(4)	(19)	(19)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**(32)**	**(239)**	**(4,287)**
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**(12,773)**	**(626)**	**14,990**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**24,122**	**9,132**	**9,132**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**11,349**	**8,506**	**24,122**
פעילויות מהותיות שאינן כרוכות במזומן – נספח ב'			
ריבית בגין עסקאות עם בעלי שליטה	521	278	1,704
נספח א' – מזומנים נטו ממיזוג פעילות חברת בת			
הון חוזר נרכש (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	22,230	-	-
רכוש קבוע	(30)	-	-
מוניטין	(14,312)	-	-
נכס מס נדחה	(11,030)	-	-
גריעת השקעה מהשקעה שמטופלת לפי השווי המאזני	5,334	-	-
סה"כ מזומנים נטו ממיזוג חברת בת	2,192	-	-
מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד המיזוג	2,192	-	-
מזומנים ששולמו תמורת המיזוג	-	-	-
	2,192	-	-

(*) הוצג מחדש עקב יישום גישת איחוד העניין (as pooling) בגין העברת מניות שטרן-וסנו נדל"ן בע"מ לחברה במסגרת צירוף עסקים תחת אותה שליטה, ראו ביאור 1א' להלן.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: - **פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד**

המידע הכספי ביניים הנפרד של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר או-חק הנדסה (1995) בע"מ) (להלן – "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים התמציתיים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, והוא ערוך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו, וכן עם הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים התמציתיים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים התמציתיים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

א. <u>צירוף עסקים תחת אותה שליטה</u>
ביום 3 בפברואר 2026 נחתם הסכם בין החברה לבעלי מניות החברה להעברה של 32,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של חברת שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'), המהוות שיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'), המוחזקות על-ידי בעלי מניות החברה, (להלן: "המניות המועברות").

המניות המועברות הועברו ללא תמורה לחברה וזאת כנגד הקצאת מניותיה של החברה, כך שלאחר העברת המניות המועברות בעלי מניות החברה ממשיכים להחזיק במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה.
העברת המניות בוצעה בהתאם להוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "סעיף 104א' לפקודה").

מאחר והישות המועברת נשלטה על ידי אותם בעלי שליטה, הן לפני העברת והן לאחריה, על ידי אותם בעלי שליטה, רכישת ההחזקות בישות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS 3 . לאור זאת, החברה שיקפה למפרע את רכישת הישות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest). בהתאם לשיטה זו, הדוחות הכספיים של החברה יהיו ערוכים באופן המשקף את רכישת הישות המועברות מבעלי המניות, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר תוצג בדוחות הכספיים.

באור 2: - <u>אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחר תאריך הדיווח:</u>

א. <u>עדכון חכירה בין חברתית</u>

בחודש מרץ 2026, התקשרה החברה בהסכם שכירות בלתי מוגנת לחכירת נכס משרדי החברה בשטח של כ-315 מ"ר, הכולל 5 מקומות חניה, הממוקם בפתח תקווה מחברת שטרן-ורסנו נדל"ן ויזום בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'). תקופת השכירות הינה לשלוש שנים, החל מיום 1 במאי 2026 ועד ליום 30 באפריל 2029, עם אופציה להארכת התקופה לשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם. דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של 30,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

ב. <u>שינוי מבני</u>

בחודש פברואר 2026 השלימה החברה שינוי מבני במסגרתו אוחדה פעילות אוחק יחד עם פעילות רולידר תחת ישות אחת, שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ (לשעבר 'או-חק הנדסה').
יחד עם מיזוג זה ביצעה החברה שינוי מבני נוסף לפיו מניות חברת שטרן-ורסנו נדל"ן בע"מ (לשעבר 'א.מ שטרן נכסים'), הועברו לבעלות מלאה של חברת אוחק.
לפרטים נוספים ראה ביאור 1ד' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים התמציתיים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

- -

בס"ד

לכבוד **28 מאי, 2026**

חברת א.מ. שטרן נכסים בע"מ
באמצעות מייל
ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של א.מ. שטרן נכסים בע"מ ("החברה")

אנו נותנים בזאת את הסכמתנו לצרף, לרבות בדרך של הפניה, לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף את הערכות השווי שנערכו על ידינו, כדלהלן:

1. **רחוב אימבר 23, פתח תקווה - חלק מבניין תעשיה - משרדי החברה**
2. **שד' קוגל 25 חולון - חנות**
3. **רחוב קרליבך חשמונאים 6 תל אביב (מגדלי גינדי)- דירת מגורים 2360**
4. **רחוב אלופי צה"ל 18 חולון - דירת מגורים ומושכרת לאנטנות**
5. **הציפורנים 3 בת ים - 10 דירות מגורים**
6. **יישוב לבון - 35 יח"ד - גוש 18811 חלקה 32 - מגרשים 110, 111**
7. **רחוב מנחם בגין ראשון לציון - 2/3 בעלות במרכז מסחרי**
8. **רחוב הר ציון 6 נתניה - דירת מגורים ומושכרת לאנטנות**
9. **הבטחון 12-10 פ"ת - משרדים/חלק מקבוצת רכישה שהחלק - 1,000 מ"ר בנוי – טופ סיב, פ"ת**
10. **שטח חקלאי בשינוי יעוד בראש העין - חלק מהזכויות בגוש 8865 חלקה 101 - לב הארץ**

(להלן: "**הערכות השווי**").

אנו מסכימים, כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף של החברה הצפוי להתפרסם עד סוף חודש מאי 2026.

נכון למועד מכתבנו זה חלפו למעלה מ- 90 יום מתאריך התוקף כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 וכאמור בתקנה 62א(ג) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת, מבנה וצורה), תשכ"ט-1969. הרינו לאשר כי למיטב ידיעתנו לא התרחשו לאחר תאריך התוקף ועד למועד מכתבנו זה אירועים העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכות השווי.

בכבוד רב,

טדי
שמאות וניהול בע"מ
ח.פ. 514735323

איל טדי הראל

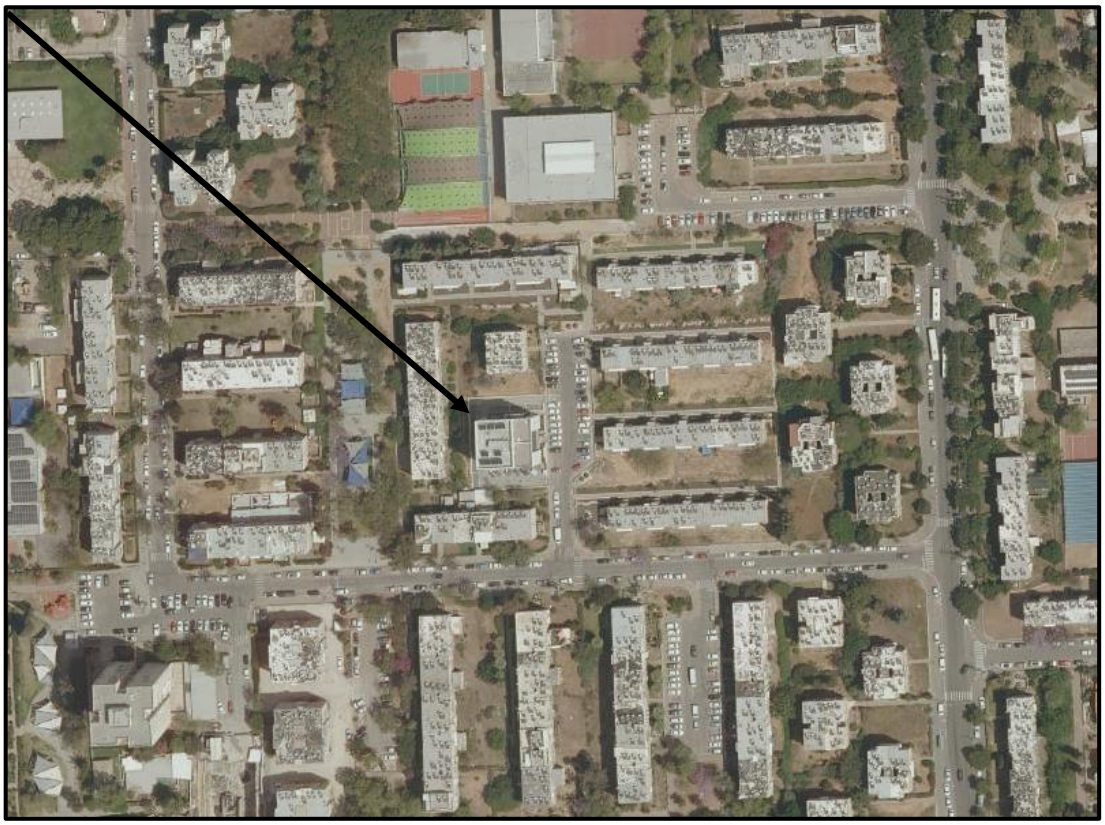
איל טדי הראל - **שמאי מקרקעין וכלכלן**
איריס מנשה נדיבי - שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים
אריאלה ליבשיץ לוי - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במנהל עסקים
טל דרשביץ - מתמחה בשמאות מקרקעין, כלכלן ומוסמך במנהל עסקים
איתמר עניאל - מתמחה בשמאות מקרקעין, BA במדעי החברה
אלירן איסמאלוב - מתמחה שמאות מקרקעין, BA בכלכלה וניהול
בס"ד

לכבוד
חברת א.מ. שטרן נכסים בע"מ

תאריך: **19 פברואר , 2026**
מספרנו: **פר 250102 / 2025**

ג.א.נ.,

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה
הערכת שווי זכויות במקרקעין
גוש 7156, חלקה 98
<u>רחוב הציפורנים 3, שכונת "רמת יוסף", בת ים</u>



תוכן עניינים

פרק	שם הפרק	עמוד
1	מטרת השומה	3
2	גילוי פרטים	3
3	פרטי השמאי המעריך	3
4	פרטי הזמנת השומה	4
5	המועד הקובע לשומה	5
6	מועד הביקור בנכס	5
7	נשוא חוות הדעת	5
8	מצב הזכויות המשפטיות	6
9	תיאור הסביבה והנכס	13
10	המצב תכנוני	18
11	רישוי	19
12	גורמים, עקרונות ושיקולים	22
13	נתוני השוואה וניתוחם	24
14	תחשיבים	26
15	היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות	-
16	השומה	32
17	הצהרות	32

1. מטרת השומה

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס המצוי בחלקה 98 בגוש 7156, ברחוב הציפורנים 3 בעיר בת ים, למטרת שווי זכויות התאגיד "א.מ. שטרן נכסים בע"מ".

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים) בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב ושעבוד.

השומה נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין לצורך הכללתה בדוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן חשבונאות מס' 16.

2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י חברת "חברת א.מ. שטרן נכסים בע"מ".

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות של חברת "חברת א.מ. שטרן נכסים בע"מ" המפורסמת לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח -1968.

3. פרטי השמאי המעריך

שם השמאי המעריך - איל טדי הראל, חברת טדי שמאות וניהול בע"מ.

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

השכלה

- תואר ראשון (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת בן גוריון משנת 1992.
- מוסמך בשמאות מקרקעין בהתאם לתכנית המבחנים של מועצת שמאי המקרקעין משנת 1997.
- רשום בפנקס שמאי המקרקעין במועצת השמאים- משרד המשפטים – מספר רישיון 610.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- רשום ונמנה כשמאי במאגר השמאי הממשלתי החל משנת 2005.
- בוגר קורס דירקטורים מתקדם משנת 2018.
- בוגר קורס בוררים מחודש 1/2020.
- מגוון רב של השתלמויות מקצועיות במסגרת לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

ניסיון מקצועי

- בין השנים 1995-1997 כמתמחה במשרד שמאי מקרקעין פרטי.
- החל משנת 1997, שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ב 1962, מטעם מועצת שמאי המקרקעין. רישיון מספר 610.
- בעבר, יועץ השקעות ומנהל מחלקת השקעות בסניף עסקי של בנק המזרחי.
- בעבר, מנהל המחלקה הכלכלית בחברת "גמולב נדל"ן", ובמקביל יועץ מקצועי בחברת "מניף שירותים פיננסיים" וכן יועץ למנהלת נכסי הדיור הממשלתי המנהלת את כל נכסי הממשלה.
- כיום כמשרד עצמאי, פעילות במסגרת חברת טדי שמאות וניהול בע"מ (בבעלות יחיד החי"מ), מספק בין היתר, שירותים מקצועיים למשרד האוצר - החשב הכללי - מנהלת נכסי הדיור הממשלתי, נמנה על שמאי מאגר השמאי הממשלתי, שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו – לשעבר, שמאי של ועדות נוספות, שמאי חברת בזק, שמאי של החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה, שמאי של חברת הימנותא/קק"ל, שמאי של הבנק הבינלאומי ושלוחותיו, פעילות רבה בהתחדשות עירונית, הכנת דו"חות אפס ובחינות היתכנות כלכלית לקבלנים וחברות בניה, יזמים, חברות השקעות, עורכי דין, חברות ציבוריות, לקוחות פרטיים, הכנת חוות דעת מומחה לבימ"ש וכו'.
- חברתנו פועלת באופן רציף בתחום השמאות מעל 20 שנה במגוון רחב של חוות דעת בכל חלקי הארץ.

4. פרטי הזמנת השומה

מזמין השומה	: " א.מ. שטרן נכסים בע"מ" ע"י רועי שטרן, בעל החברה.
מועד התקשרות	: 10/08/2025.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	: לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S.
התקן החשבונאי	: נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.
יחסי תלות ושכ"ט	: הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, וכי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת "א.מ. שטרן נכסים בע"מ" ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.
התחייבות לשיפוי	: התקבל כתב שיפוי מחברת "א.מ שטרן נכסים בע"מ" מיום 31/08/2025 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאי או מי מטעמו (משרד איל טדי הראל), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות הגשת חוות הדעת וזאת מעבר לגבולות האחריות הביטוחית של השמאי.
גילוי	: החברה התבקשה ע"י החי"מ להציג כל נתון ומסמך רלוונטי להערכת השווי.

5. המועד הקובע לשומה

המועדים הקובעים לשומה הינם: 31/12/2021, 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024, 31/06/2025.

6. מועד הביקור בנכס[1]

נערך ביקור בתאריך 19/08/2025 על ידי איריס נדיבי שמאית מקרקעין במשרד החי"מ ואלירן איסמאלוב מתמחה במשרד החי"מ.

7. נשוא חוות הדעת

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלק מבניין מגורים[2], הנכס ידוע כתתי חלקות 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (בהתאם לטיוטת תשריט בית משותף) חלקה 98 בגוש 7156, המצוי ברחוב הציפורנים 3 בעיר בת ים.

[1] בוצע ביקור בדירות הגן ובדירה טיפוסית המשקפת את כל הדירות הטיפוסיות. לא בוצע ביקור בדירות הפנטהאוז היות ונמכרו.
[2] הנכס עבר הליך של תמ"א 38 חיזוק ותוספות, במסגרתו נוספו יחידות דיור חדשות (12 דירות מגורים) אשר בבעלות החברה. בשנת 2024 מכרה החברה את 2 דירות הפנטהאוז (דירות מס' 25 ו-26) ועל כן יתרת נכסיה בבניין למועדים הקובעים 12/24 ו- 12/25 הינה 10 יח"ד.

8. מצב הזכויות המשפטיות

8.1 נסחי רישום

בהתאם להעתק נסח הרישום מפנקס בתים משותפים לשכת רישום המקרקעין חולון, שהופק על ידי, בתאריך 19/08/2025, ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש: 7156;

חלקה: 98;

בעלי זכויות: שונים;

שטח החלקה: 957 מ"ר;

הערת הח"מ: טרם בוצע רישום בית משותף עדכני לאחר הבנייה. כל הבנייה החדשה רשומה עדיין תחת תת חלקה 18 כיחידה רישומית בבעלות היזם. בנוסף יודגש זכויות הבעלות הרשומות בנסח הרישום אינן מיוחסות למזמין חוות הדעת אלא ל "נ.מ ברקן- הציפורנים 3 בע"מ".

להלן קטע רלוונטי מתוך נסח הרישום:

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
5.03	קומה 0				1/17

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה			שטח במ"ר
א	אדום	קרקע			861.81
ב	אדום	גג			197.83

בעלויות

מכר	נ.מ ברקן - הציפורנים 3 בע"מ	חברה	514997014	בשלמות	10101/2024/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	14821/2024/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				4272/2024/3
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					
הערת אזהרה	מלכא הראל	ת.ז	034950204		10338/2024/1
	מלכה חגית	ת.ז	039970256		
הערות: דירה, יחידה 28, קומה 7, צפון, מזרח ומערב					
הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118		11063/2024/1
הלווים: מלכה חגית, מלכא הראל					
הערת אזהרה	מיכאלי אורן	ת.ז	313296295		24182/2024/1
	מיכאלי מיתר	ת.ז	205641384		
הערות: דירה, יחידה זמני 27, קומה: 7, כיוונים: מזרח					
הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078		26883/2024/1
הלווים: מיכאלי אורן, מיכאלי מיתר					

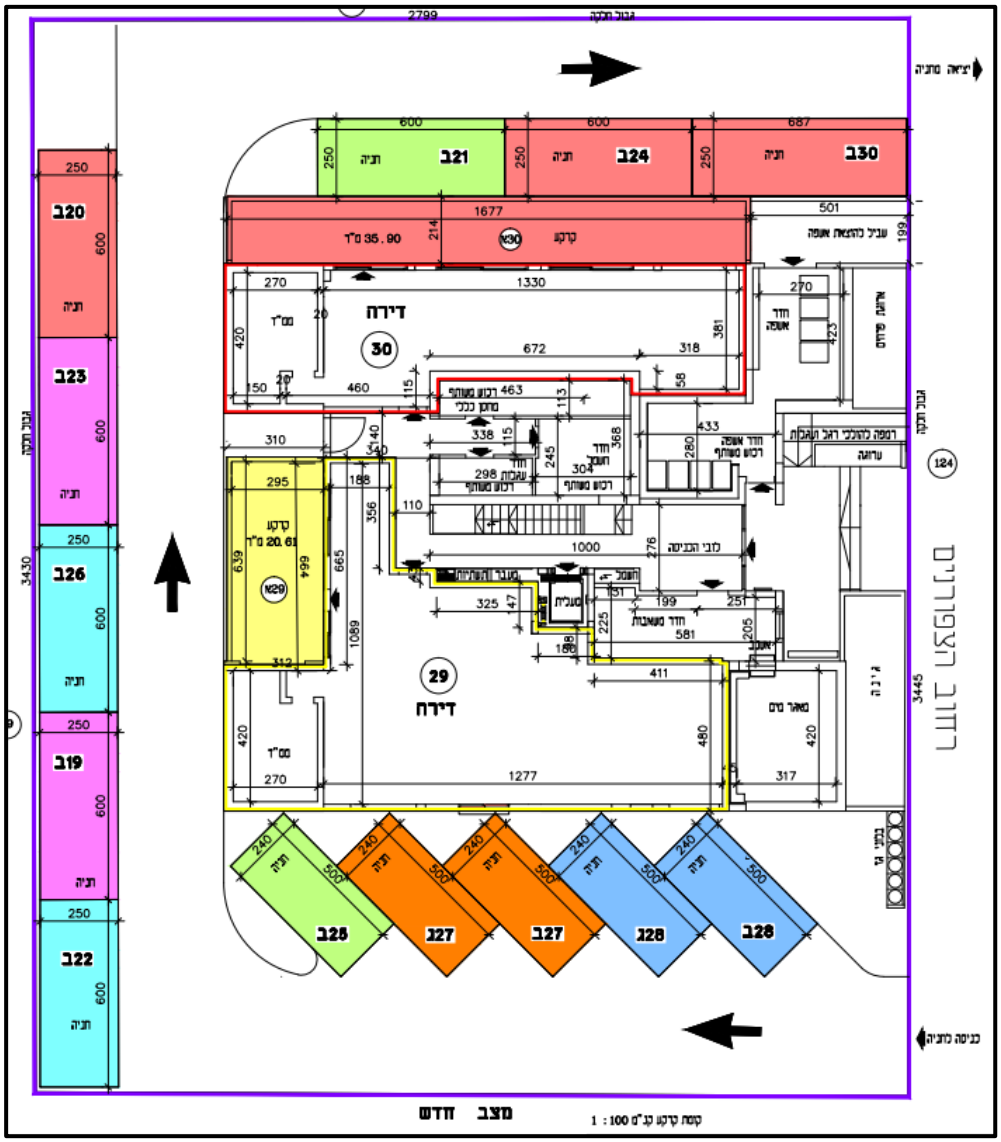
8.2 טיוטת תיק בית משותף

תיק הבית המשותף מצוי בשלבי תיקון ורישום מחדש בעקבות פרויקט תמ"א 38 ולכן טרם נחתם ואושר.
נמסר לידינו טיוטת תשריט הבית המשותף אשר משמשת בסיס להליך הרישום, ממנה עולים, בין היתר:

- שטח החלקה: 957 מ"ר;
- כתובת: רחוב הציפורנים 3, בת ים;
- תאור הבית (מצב חדש): הבית מורכב ממבנה אחד 8 קומות סה"כ 28 יח"ד;

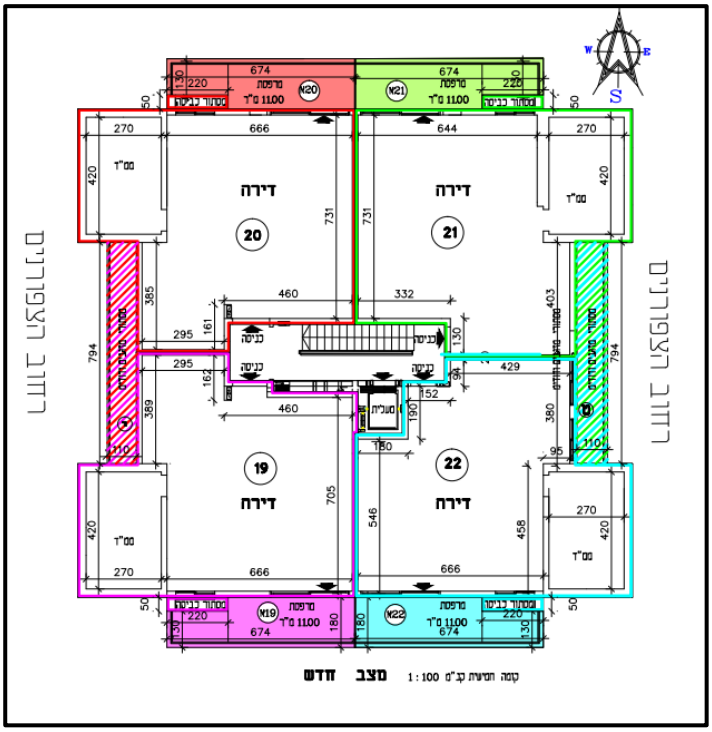
<u>תיאור היחידות הרלוונטיות- טיוטת תשריט בית משותף</u>[3]

<u>קומת קרקע:</u>

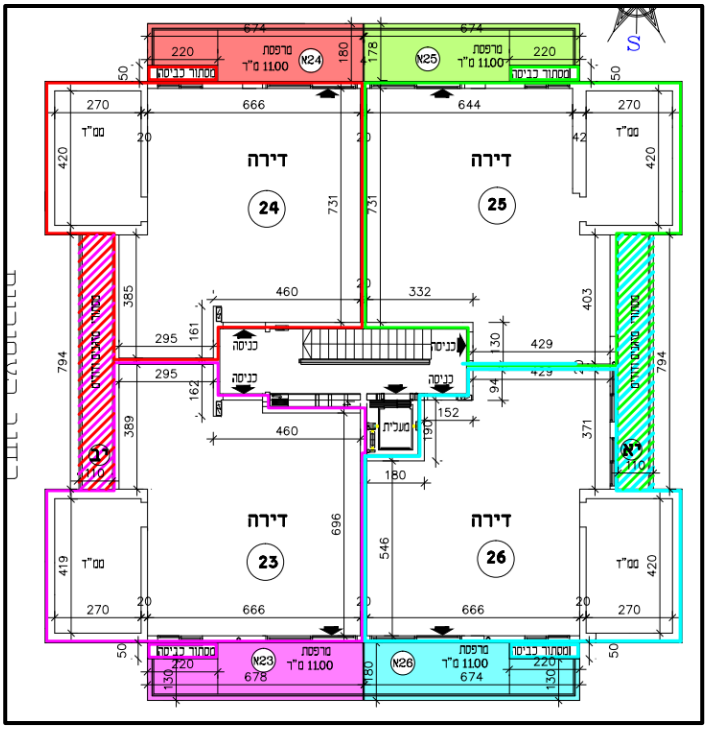


[3] ע"פ מידע שנמסר אלינו, וע"פ שלט הכניסה לדירות מיום הביקור, מספר דירות הגן הינן 27 ו- 28. לפי טיוטת התשריט מספרי הדירות שונו.

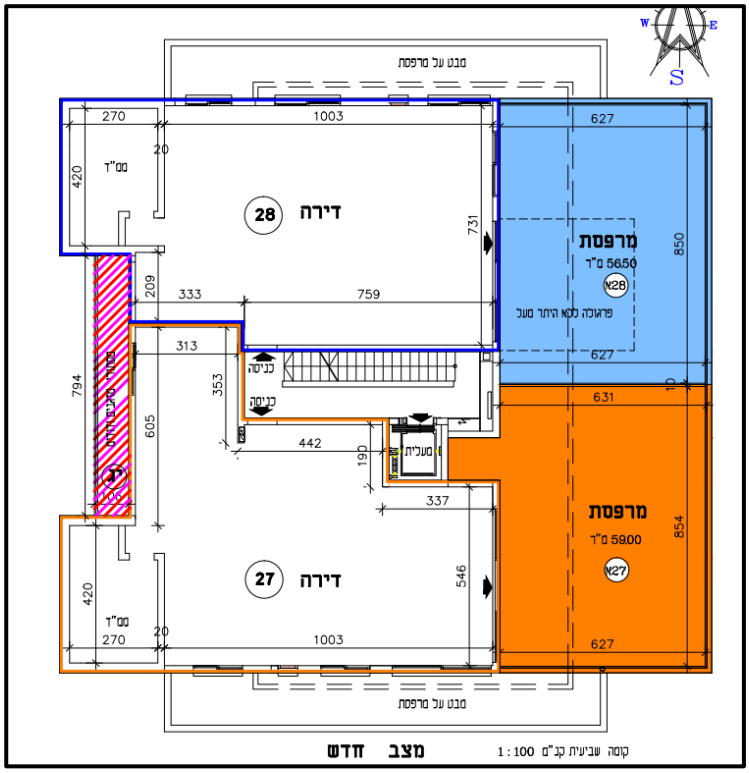
קומה חמישית:



קומה שישית:



קומה שביעית:



8.3 הסכם תמ"א 38

תמצית הסכם תמ"א 38, שנערך ונחתם בחודש נובמבר שנת 2014, בין נ.מ ברקן הציפורנים 3 בע"מ (להלן: "היזם") לבין בעלי הדירות[4] ברח' ציפורנים 3, בת ים (להלן "בעלי הדירות" או "הבעלים" או "הדיירים").

המקרקעין: גוש 7156 חלקה 98.

בניין/ הבית המשותף: הבית המשותף בנוי על המקרקעין ברח' הציפורנים 3, בת ים, ובו בניין בן ארבע קומות (כולל קומת קרקע והמקלט), הכולל סה"כ 16 דירות מגורים.

גג עליון: גג הבניין הממוקם מעל כל הדירות ועליו יבנו הדירות החדשות.

הדירות החדשות: דירות חדשות שיבנה היזם על הגג ו/ או הקרקע אגב ניצול מלא זכויות הבנייה הקיימות במועד הוצאות היתר הבנייה, לפי תמ"א 38 על כל תיקוניה ו/או לפי כל תוכנית בניין עיר אחרת, וזאת בעד שלוש קומות בשטח קונטור מלא שיבנה היזם על הגג ובקומת עמודים מפולשת, והכל כמפורט בהסכם, וכן חניות, מחסנים וחלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו לאותן דירות כמפורט בהסכם זה.

הרחבות: ההרחבה של דירות הבעלים באופן שיצורפו להן מלוא התוספות הבאות: ממ"ד בשטח ברוטו של כ- 15 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של כ-10 מ"ר.

[4] למעט תת חלקה 15 הרשומה על שם רשות הפיתוח.

8.4 **<u>אישור לבניין להשכרה למגורים</u>**

הוצג בפנינו כתב אישור לבניין להשכרה למגורים מיום 07/06/2021, וניתן ל- נ.מ ברקן הציפורנים 3 בע"מ, ולהלן עיקרי הדברים:

- המנהלת החליטה לתת אישור לתכנית להקמתו של נכס, שיהיה בניין להשכרה למגורים כאמור בפרק שביעי 1 לחוק בהשקעה בסך 11,140,000 ₪ בכפוף לאמור בכתב אישור זה ובנספח המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- תאור הנכס: הקמת "חלק מבניין" הכולל 12 דירות , מתוך 28 דירות, בבניין מגורים בן 6.5 קומות (להלן: "הבניין").
שטח הבניין 956 מ"ר ומזה יושכרו למגורים 761 מ"ר. בבניין 12 דירות מגורים ומתוכם יושכרו למגורים 10 דירות.
כתובת הבניין: רח' הציפורנים סמטה 3 שכ' רמת יוסף בת ים גוש 7156 חלקה 98.
- מילוי התנאים הבאים והוראות החוק יהוו תנאי הכרחי לקבלת ההטבות שמקנה האישור:
השטח ומספר הדירות להשכרה יהיו כמתואר בבקשתכם המפורטת בסעיף 1 של כתב האישור, והם יושכרו למגורים במשך 10 שנים לפחות מתוך 12 שנים שלאחר תום הבניה.
אם תעמדו בכל התנאים המפורטים בפרק שביעי 1 לחוק ובתיקון מס' 40, תהא תקופת ההשכרה ל- **חמש שנים** לפחות מתוך **שבע השנים** שלאחר תום ההבניה.

8.5 **<u>תמצית הסכם מכר – דירת פנטהאוז מספר 28 זמני:</u>**

הוצג בפנינו הסכם מכר שנערך ונחתם בתל אביב ביום 01/04/2024 בין נ.מ. ברקן הציפורנים 3 בע"מ (להלן: "המוכר") לבין הראל מלכא וחגית מלכה (להלן: "הקונה"). להלן עיקרי הדברים:

- הואיל והמוכר מצהיר כי התקשר בהסכם לביצוע פרויקטים תמ"א 38/1 עם בעלי הזכויות בבניין המצוי ברחוב הציפורנים 3 בבת ים והידוע כגוש 7156 חלקה 98, אשר מכוחו, העבירו הבעלים של הבניין למוכר את כל הזכויות הבנייה במקרקעין, המקנות לו זכות בין היתר לבניית דירות נוספות בבניין באופן שהמוכר יהיה הבעלים הבלעדי של מלוא הזכויות בכל הדירות החדשות שנבנו לרבות חניות.
- הואיל והמוכר מצהיר כי זכויות הבניה שנמכרו למוכר במסגרת הסכם התמ"א, במסגרתן הוספו הדירות החדשות בבניין הוצמדו ליחידה שנוצרה במסגרת תיקון הבית המשותף הידועה כתת חלקה 18 בחלקה 98 בגוש 7156.
- הדירה: דירת הפנטהאוז הצפונית בבניין, מס' 28 (מס' זמני) – בת 4 חדרים (כולל ממ"ד), מטבח ומרפסת, בקומה 7 בבניין, הפונה לכיוונים צפון מזרח ומערב בשטח המוגדר והמסומן במספר זמני 28 בטיוטת תשריט הבית המשותף, לה תוצמד 2 חניות אשר יסומנו במספר (זמני) 28 על גבי טיוטת התשריט (בנספח א1 שטח הדירה הינו כ- 94 מ"ר הכוללת מרפסת לא מקורה בשטח של כ- 55 מ"ר).

- בהתאם לנספח ד' המצורף להסכם מכר, התמורה היא על סך של 2,700,000 ₪.
- בהתאם לנספח ד' המצורף להסכם מכר, מועד מסירת החזקה: 29/05/2024.
- כל צד יישא במיסים והיטלים החלים עליו על פי חוק.

8.6 <u>תמצית הסכם מכר -דירת פנטהאוז מספר 27 זמני:</u>

הוצג בפנינו הסכם מכר שנערך ונחתם בתל אביב ביום 14/08/2024, בין נ.מ ברקן הציפורנים 3 בע"מ (להלן: "המוכר") לבין אורן מיכאלי ומיתר מיכאלי (להלן: "הקונה"). להלן עיקרי הדברים:

- הואיל והמוכר מצהיר כי התקשר בהסכם לביצוע פרוייקטים תמ"א 38/1 עם בעלי הזכויות בבניין המצוי ברחוב הציפורנים 3 בבת ים והידוע כגוש 7156 חלקה 98, אשר מכוחו, העבירו הבעלים של הבניין למוכר את כל הזכויות הבנייה במקרקעין, המקנות לו זכות בין היתר לבניית דירות נוספות בבניין באופן שהמוכר יהיה הבעלים הבלעדי של מלוא הזכויות בכל הדירות החדשות שנבנו לרבות חניות.
- הואיל והמוכר מצהיר כי זכויות הבניה שנמכרו למוכר במסגרת הסכם התמ"א, במסגרתן הוספו הדירות החדשות בבניין הוצמדו ליחידה שנוצרה במסגרת תיקון הבית המשותף הידועה כתת חלקה 18 בחלקה 98 בגוש 7156.
- דירת הפנטהאוז המזרחית בבניין, מס' 27 (מס' זמני) – בת 4 חדרים (כולל ממ"ד), מטבח ומרפסת, בקומה 7 בבניין, הפונה לכיוון מזרח בשטח המוגדר והמסומן במספר זמני 27 בטיוטת תשריט הבית המשותף לה תוצמד 2 חניות המסומנים במספרים (זמניים) 27 ב' ו 27 ג' (בנספח א1 שטח הדירה הינו כ- 102 מ"ר הכוללת מרפסת לא מקורה בשטח של כ- 59 מ"ר).
- בהתאם לנספח ד' המצורף להסכם מכר, התמורה היא על סך של 2,720,000 ₪.
- בהתאם לנספח ד' המצורף להסכם המכר, מועד מסירת החזקה: 13/10/2024.
- כל צד יישא במיסים והיטלים החלים עליו על פי חוק.

8.7 הסכמי שכירות:

הוצגו בפני הסכמי שכירות בין בעלי הנכס לבין השוכרים, להלן תמציתם:

מספר דירה	תאריך הסכם	סוג הסכם	השוכר	תקופת השכירות	דמ"ש משולמים	אופציה	תאור המושכר
17	05/05/2025	הסכם שכירות	בר וחן בוזגלו	07/05/2025-06/05/2026	₪ 5,750	₪ 0	דירה בת 3 חדרים (כולל ממ"ד) בקומה 5
18	08/04/2025	הסכם שכירות	ריפטין בוריס וגריאזנים ולנטינה	01/10/2024-30/09/2025	₪ 5,850	₪ 6,150	דירה בת 3 חדרים (כולל ממ"ד) בקומה 5
19	16/01/2025	הסכם שכירות	האדיר בלחי	17/01/2025-16/01/2026	₪ 5,950	₪ 0	דירה בת 3 חדרים (כולל ממ"ד) בקומה 5
20	31/12/2024	הסכם שכירות	קטרין מ וגילבסקי	04/01/2025-03/01/2026	₪ 5,750	₪ 5,800	דירה בת 3 חדרים (כולל ממ"ד) בקומה 5
21	04/05/2025	הסכם שכירות	נדב זמיר	23/05/2025-22/05/2026	₪ 5,900	₪ 0	דירה בת 3 חדרים (כולל ממ"ד) בקומה 6
22	30/10/2024	הסכם שכירות	אושר בוזגלו	05/11/24-04/11/25	₪ 5,850	₪ 0	דירה בת 3 חדרים (כולל ממ"ד) בקומה 6
23	03/02/2025	הסכם שכירות	אלמוג אסולין כהן ודב כהן	01/02/2025-31/01/2026	₪ 5,800	₪ 5,850	דירה בת 3 חדרים (כולל ממ"ד) בקומה 6
24	06/11/2024	הסכם שכירות	בוגדן ואילונה גלורוב	20/11/2024-19/11/2025	₪ 6,100	₪ 6,150	דירה בת 3 חדרים (כולל ממ"ד) בקומה 6 הכוללת חניה
27	24/11/2024	הסכם שכירות	אתי ויוסי אורן	25/11/2024-24/11/2025	₪ 5,500	₪ 5,500	דירה בת 4 חדרים (כולל ממ"ד) בקומת קרקע
28	11/11/2024	הסכם שכירות	מריה לאורה בורווסקי	15/11/2024-14/11/2025	₪ 6,000	₪ 6,000	דירה בת 4 חדרים (כולל ממ"ד) בקומת קרקע

8.8 הסתייגות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן.

החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים שהוצגו בפני לצורך הכנת חוות הדעת.

במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

9. תיאור הסביבה והנכס

9.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון מצוי בחלק המזרחי של העיר בת ים, בשכונת " רמת יוסף".

גבולות השכונה הינם: מצפון: רחוב מרכזי "דרך קיימת לישראל" ומעברו שכונת "ניצנה"; מדרום: שדרות יוספטל גיורא ומעברו שכונת "רמת הנשיא"; ממזרח: מחלף "דב הוז" בנתיבי איילון (כביש 20) ומעברו שכונת "נאות רחל" בעיר חולון; ממערב: שכונות "ותיקים" ו- "לב העיר";

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד חדישה למגורים.

בסביבת השכונה מצויים, בין היתר: מרכזים מסחריים, פארקים, מועדון תרבות, בתי ספר, תחנות תדלוק ועוד.

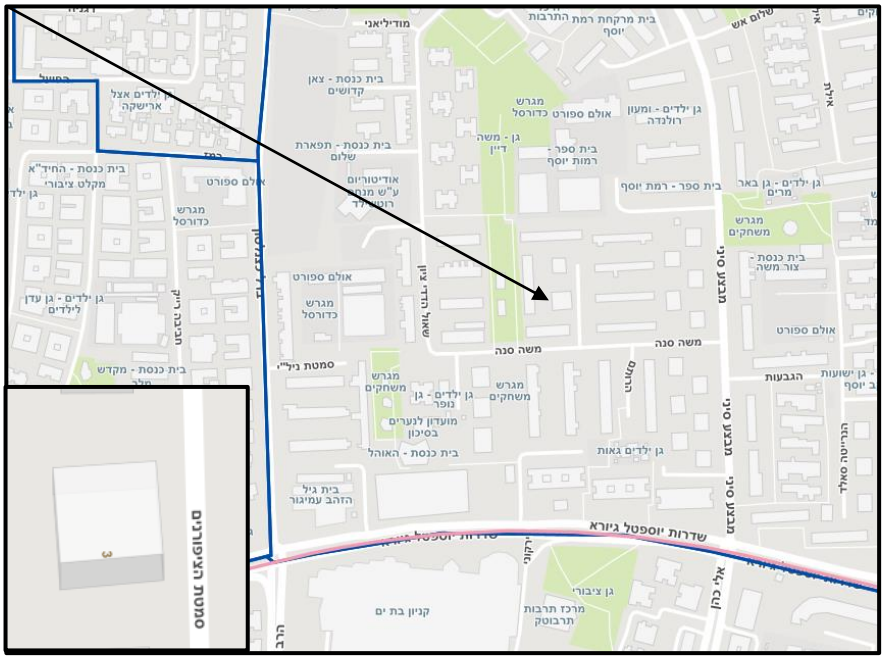
רח' ציפורנים הינו רחוב פנימי ושקט, ללא מוצא בחלקו הצפוני, דו סטרי ומסתעף מרחוב משה סנה מדרום. הרחוב כולל חניה בצידי הכביש וחניון ציבורי.

רמת הפיתוח הסביבתי עירונית מלאה וכוללת, בין היתר: תשתיות ביוב, חשמל ומים, כבישים, תאורת רחוב מדרכות וכו'.

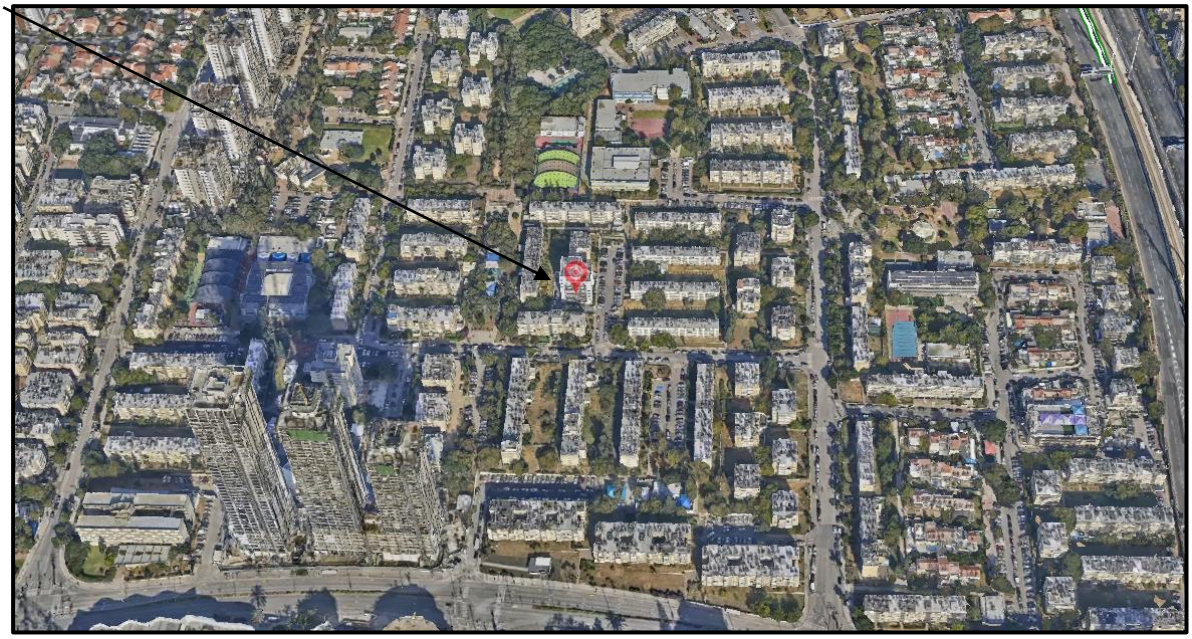
קו המטרו מתוכנן לעבור בשדרות יוספטל גיורא שמדרום מערב לנכס במרחק של כ-400 מ' אווירי.

מבדיקה בתשריט תמ"א 70 הנכס נשוא השומה לא כלול ב"טבעת הראשונה" ולא ב"מרחב הליבה".

<u>סימון סביבת הנכס על גבי מפת הסביבה (בוורוד מסומן קו מטרו להמחשה בלבד)</u>:



להלן תצ"א של הסביבה מתכנת סימפלקס:



9.2 תיאור החלקה והנכס

הנכס מצוי על חלקה 98 בגוש 7156, המצויה בשכונת "רמת יוסף" במזרח העיר בת ים. שטח החלקה הרשום הינו 957 מ"ר, צורתה דמוית מלבן מאורך.

החלקה גובלת כדלקמן:

- צפון – בנין מגורים ותיק (חלקה 97) ;
- דרום – בניין מגורים ותיק (חלקה 100) ומעברו רחוב משה סנה ;
- מזרח – חניון ציבורי (חלקה 124) ;
- מערב – בניין מגורים ותיק (חלקה 99) ומעברו גינה ציבורית ;

להלן תצ"א של החלקה על רקע הסביבה:



תיאור הנכס

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכולל 28 יח״ד.
הבניין נבנה במסגרת תמ״א 38 לתוספת וחיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח״ד.
במסגרת הבניה מתווספות 2 קומות מלאות בקומה החמישית והשישית הכוללות 4 יח״ד בכל קומה וקומת גג חלקית (קומה שביעית) ובה 2 יח״ד (דירות הפנטהאוז) וסגירה בקומה הקרקע לטובת 2 יח״ד, סה״כ 12 יח״ד חדשות (דירות נשוא חוות הדעת). סה״כ 28 יח״ד בבניין.

חלוקת הקומות:

- קרקע: 2 דירות גן (דירות חדשות) , לובי קומתי, שטחים טכניים ומקומות חנייה.
- קומה 1-4: קומות קיימות הכוללות 4 דירות בכל קומה. סה״כ 16 דירות.
- קומה 5+6: קומות חדשות הכוללות 4 דירות בנות 3 חד׳ בכל קומה. סה״כ 8 קומות
- קומת גג: קומה חדשה הכוללת 2 דירות פנטהאוז.

9.3 תיאור נשוא חוות הדעת:

נשוא חוות הדעת- זכויותיו של מזמין חוות הדעת, בבניין המגורים- בעלות פרטית על 12 יח״ד עד שנת 2024 ולאחר מועד זה זכויותיו הינם בעלות פרטית על 10 יח״ד, כמפורט להלן:
הסטטוס המצוין בטבלה מטה מתייחס למועד הביקור[5].

קומה	מס' דירה	מס חדרים	רמת גמר	שטח פלדת במ"ר	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר	מרפסת גג במ"ר	שטח אקו'	סטטוס	בעלים
ק-קרקע	27	4	סטנדרט קבלן	101	20.61		109.2	לא מאוכלס	נ.מ ברקן הציפורנים 3 בע"מ
ק-קרקע	28	3	סטנדרט קבלן	69.6	35.9		83.96	מושכרת	
ק-5	17	3	סטנדרט קבלן	72.7	10.4			מושכרת	
ק-5	18	3	סטנדרט קבלן	73.7	10.4			מושכרת	
ק-5	19	3	סטנדרט קבלן	76.4	10.4			מושכרת	
ק-5	20	3	סטנדרט קבלן	71.6	12.2			מושכרת	
ק-6	21	3	סטנדרט קבלן	73.3	10.4			מושכרת	
ק-6	22	3	סטנדרט קבלן	74.0	10.4			מושכרת	
ק-6	23	3	סטנדרט קבלן	76.4	10.4			מושכרת	
ק-6	24	3	סטנדרט קבלן	72.0	12.2			מושכרת	
ק-7	25	4	סטנדרט קבלן	94.1		56.6	116.74	נמכרו בשנת 2024	
ק-7	26	4	סטנדרט קבלן	101.0		59	124.55		

[5] הונח כי כל הדירות שלא ביקרנו ברמת גמר זהה לדירות בהם נערך ביקור פנימי, נכון למועד הביקור בנכס.

מדגם תמונות של הנכס מיום הביקור:



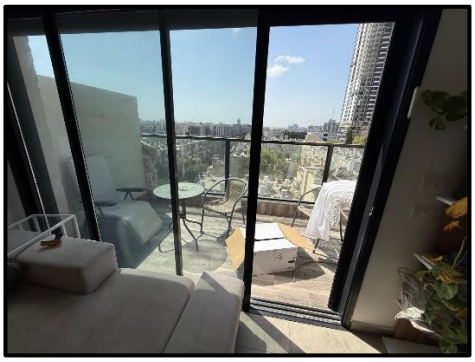






להלן תמונות דירה טיפוסית:






להלן תמונות דירת גן:






10. המצב תכנוני

בהתאם למידע תכנוני שהתקבל באתר הוועדה המקומית של עיריית בת ים, עולה כי בשטח החלקה נשוא השומה חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

10.1 תוכניות בניין עיר מאושרות:

מספר תכנית	שם תכנית	תאריך פרסום ברשומות
ב/58	תכנית מפורטת מס' 58	29/06/1961
ב/2/א	תכנית מתאר מס' ב/2/א' של מרחב תכנון מקומי בת-ים.	15/07/1971
ב/319	שינוי לת.ש.צ 3/39/9	07/06/1984
ב/328	תוכנית מתאר מקומית מס' 328 (בניה על גגות בתים)	15/09/1985
ב/328/א	תיקון לתכנית מס' 328 (בניה על גגות הבתים)	25/10/1990
ב/328/ב'	תיקון לתכנית מס' 328, 328/א	03/03/1994
ב/377	בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי המגורים	03/07/1997
ב/430	בניה על גגות ומעליות חיצונית	31/12/2000
ב/403	מרתפים וקומות מפולשות	01/03/2001
ב/403/ 1	שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין בקומת הקרקע המפולשת	16/11/2003
ב/430/א	בנייה על גגות ובניית פרגולות על גגות	05/02/2006
502-0358069	מרפסות	06/07/2016
502-0586131	תכנית לשינוי הנחיות עיצוב ובינוי בת ים	12/10/2018

10.2 תוכניות בתכנון:

תכנית מס' 502-1060870, תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64 ב'.

11. רישוי

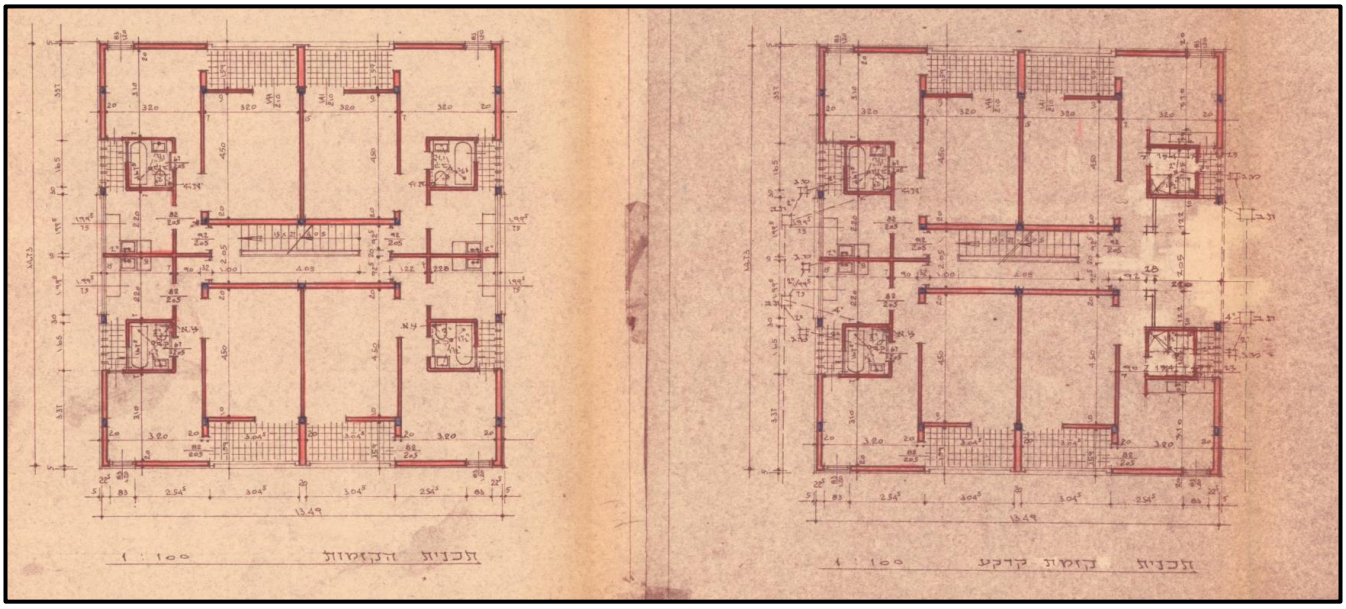
מעיון בארכיב הסרוק של תיק הבניין, באתר הוועדה המקומית של העיר בת ים עולים, בין היתר הממצאים הבאים:

11.1 היתר מס' 1360 א' מתאריך 16/12/1960:

מהות ההיתר הינו: הקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות המכיל: 4 דירות של 2 חדרים ונוחיות בכל קומה.

נמצא תשריט היתר בניה התואם להיתר מס' 1360 א'

להלן תשריט ההיתר:



11.2 <u>היתר בניה מס' 20150027, מתאריך 02/01/2018:</u>

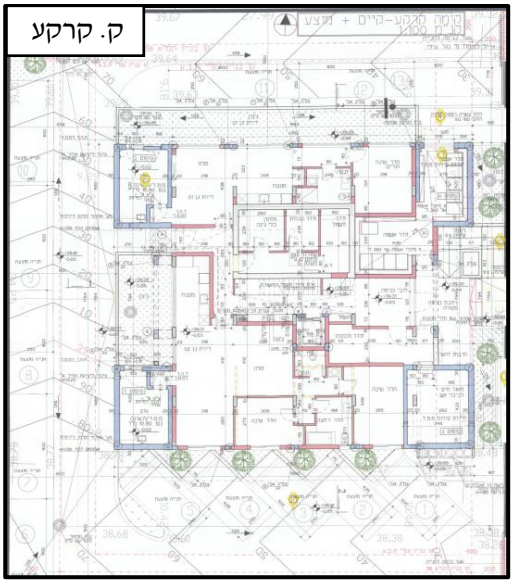
מהות ההיתר הינו: חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 לתוספת וחיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד. מבוקש חיזוק הדירות הקיימות, שיפוץ ותוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות שמש לדירות הקיימות + גידור זמני.

תוספת 2 קומות מלאות בקומה חמישית, שישית הכוללות 4 יח"ד בכל קומה וקומת גג חלקית (קומה שביעית) ובה 2 יח"ד וסגירה בקומת הקרקע לטובת 2 יח"ד, סה"כ 12 יחידות דיור חדשות. סה"כ קיים+ חדש 28 יח"ד.

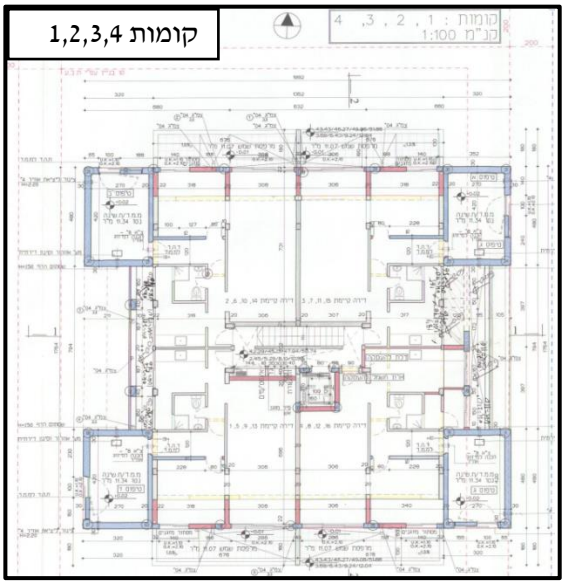
<u>נמצא תשריט היתר בניה התואם להיתר מס' 20150027</u>

<u>להלן תשריט ההיתר:</u>

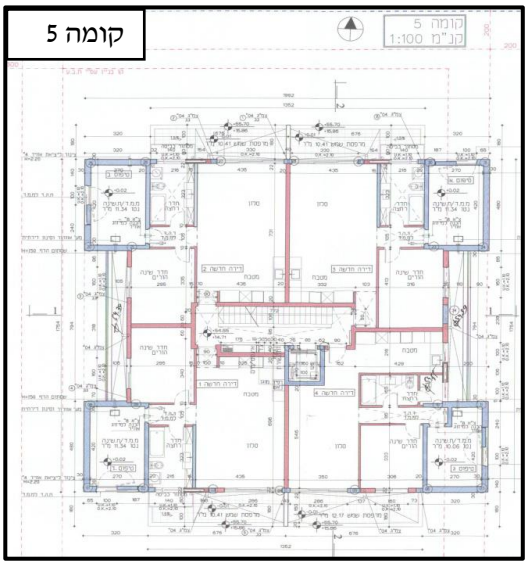
ק. קרקע



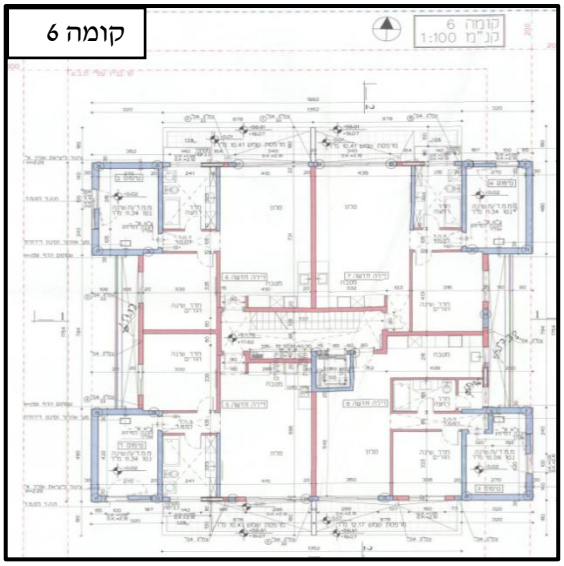
קומות 1,2,3,4



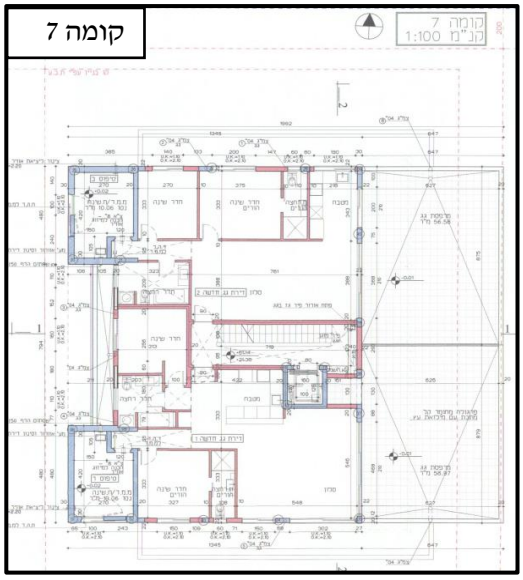
קומה 5



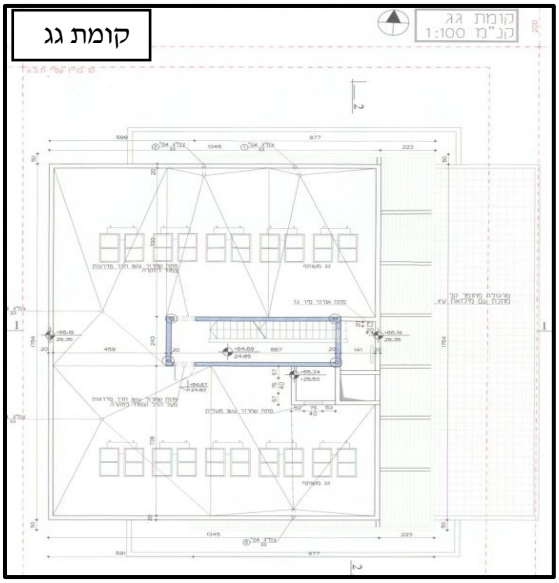
קומה 6



קומה 7



קומת גג



11.3 <u>תעודת גמר:</u>

נמצא תעודת גמר מס' 1981, מיום 25/08/2022.

12. <u>גורמים, עקרונות ושיקולים</u>

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר בגורמים, בעקרונות ובשיקולים הבאים:

12.1 מטרת השומה: אומדן הנכס שבנדון למטרת שווי זכויות התאגיד "א.מ שטרן נכסים בע"מ" בחלקה 98 בגוש 7156, לצורך הדו"חות הכספיים של החברה.

השומה נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין לצורך הכללתה בדוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן חשבונאות מס' 16.

12.2 **המועדים הקובעים הינם - 31/12/2021, 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024 ו- 06/2025.**

12.3 מיקומו של הנכס בצפון מזרח העיר בת ים, סביבת הנכס מאופיינת בבניני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות לצד בניינים חדישים בבנייה רוויה.

12.4 שטח החלקה, צורתה והטופוגרפיה.

12.5 זיהוי הנכס: זיהוי הנכס בוצע באמצעות הפורטל הגיאוגרפי, נסח טאבו, טיוטת תיק בית משותף, תשריט היתר הבנייה, נספח אישורי זכויות מהסכמי מכר וביקור פיזי בנכס.

12.6 גיל המבנה, רמת התחזוקה ורמת הגימור של המבנה. הונח כי רמת הגימור זהה בכל המועדים הקובעים בהתאם למועד הביקור שנערך.

12.7 נשוא חוות הדעת: 12 דירות מגורים עד שנת 2024, בשנה זו נמכרו 2 דירות הפנטהאוז ונשארו בבעלות החברה 10 דירות מגורים. בנוסף הובא בחשבון כי 13 מקומות החניה במגרש משויכות לדירות החדשות (נשוא חוות הדעת) על פי הסכם תמ"א 38, אך לאחר מכירת הדירות להן הוצמד 2 חניות לכל דירה, נשארו בבעלות החברה 9 חניות אשר חלקן מושכרות לשוכרי הדירות.

12.8 המצב המשפטי - בעלות פרטית אשר טרם נרשמה. **יובהר כי הבעלות בנסח הרישום רשומה על שם "נ.מ ברקן - הציפורנים 3 בע"מ" ולא על שם מזמין חוות הדעת. כמו כן, להבהיר, 2 דירות הפנטהאוז נמכרו בסוף שנת 2024 כאמור לעיל.**

12.9 המצב התכנוני החל על הנכס עפ"י תכניות מאושרות בתוקף.

12.10 מצב הרישוי: היתרים ותכניות בניה מאושרות התואמות את שטח הבינוי בקיים לאחר פרויקט תמ"א 38.

12.11 קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת נכס מקרקעין:

- **גישת השוואה**. זוהי גישת השומה החשובה ביותר, והיא תועדף בכל מקרה בה ניתן ליישמה. גישת ההשוואה מתבססת על ניתוח עסקאות לנכסים דומים בסביבה וביצוע התאמות להבדלים בין הנכס הנישום לבין נכסי ההשוואה. גישת ההשוואה רווחת במיוחד בשומת נכסי מגורים. גישה זו כמוה כהערכת שוויה של חברה עסקית לפי המכפיל בו נסחרות בבורסה חברות דומות.
- **גישת היוון ההכנסות** או **הגישה הכלכלית** מבוססת על היוון תזרים ההכנסות שמפיק הנכס מדמי-שכירות, לפי שיעור תשואה המקובל בנכסים דומים בשוק. גישה זו מקובלת בעיקר בנכסים מניבים כגון בנייני משרדים. גישת היוון ההכנסות דומה להערכת שווי חברה לפי תחזית תזרים מזומנים.
- **גישת העלות** מתבססת על סכמה של כל מרכיבי השווי של הנכס: שווי הקרקע ושווי מופחת של המבנה. בהערכת הפחת יש להתייחס לא רק לפחת פיזי, אלא גם לפחת כלכלי או פחת פונקציונאלי הנובע מאי התאמתו של המבנה לסביבה, או לסטנדרטים מקובלים בבנייה כיום. גישה זו כמוה כהערכת שוויה של חברה על-פי הונה העצמי. היא תיושם בנכסים לגביהם לא קיימות עסקאות להשוואה וגם לא תזרים הכנסות.

מקובל לבצע שילוב והתאמת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ואופי הנכס.

בשומה זו, נעשה שימוש בגישת ההשוואה והיוון ההכנסות הנ"ל.

12.12 עסקאות מכר מאתר רשות המיסים ומחירי ביקוש לנכסים דומים בסביבה מאתר "יד 2".

12.13 השומה נכונה למועד הביקור בנכס ונקובה בש"ח.

12.14 מיסוי יחול על פי חוק.

13. נתוני השוואה וניתוחם

ערכי שווי למועד קובעים 06/2025 ו- 12/24

13.1 להלן עסקאות מדווחות מרשות המיסים מנכסים דומים בסביבה:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	מס' חדרים	שטח רשום/ נטו	שטח ארנונה/ ברוטו	מחיר למ"ר ארנונה/ ברוטו מתואם	שנת בניה
25/03/2025	7150/382/8	אנילביץ 11	₪ 2,110,000	3	3	73	73	₪ 28,904	2024
04/02/2025	7150/345/20	קלויזנר 6	₪ 2,570,000	7	4	95	95	₪ 27,053	2023
21/11/2024	7124/93/33	אנה פרנק 37	₪ 2,530,000	6	4	85	85	₪ 29,765	2019
12/08/2024	7155/222/18	כצנלסון 64	₪ 1,900,000	6	3	81	81	₪ 23,457	2023
20/03/2025	7154/207/18	השקמה 41	₪ 2,200,000	5	3	90	90	₪ 24,444	2022
13/11/2024	7154/368/34	אורט ישראל 12	₪ 2,309,422	6	4	90	90	₪ 25,660	2024
06/08/2024	7154/368/40	אורט ישראל 12	₪ 2,196,522	7	4	80	80	₪ 27,457	2024
15/02/2024	7154/380/48	הנביאים 27	₪ 2,060,000	7	3	75	75	₪ 27,467	2020
16/01/2025	7127/50/27	אילת 64	₪ 2,250,000	6	4	86	86	₪ 26,163	2021

13.2 להלן נתוני היצע מאתר "יד 2":

כתובת	שטח	קומה	מס' חדרים	מחיר מבוקש	מחיר צפוי לאחר מו"מ (5%)	שווי למ"ר בנוי	הערות
החשמונאים	81	7	3.5	₪ 2,550,000	₪ 2,422,500	₪ 29,907	יש חניה
החשמונאים	74	7	2	₪ 2,100,000	₪ 1,995,000	₪ 26,959	יש חניה
הרשת 17	88	4	3	₪ 2,400,000	₪ 2,280,000	₪ 25,909	אין חניה
מבצע סיני 6	97	2	4	₪ 2,900,000	₪ 2,755,000	₪ 28,402	יש חניה

ערכי שווי למועד קובע 12/2023

13.3 להלן עסקאות מדווחות מרשות המיסים מנכסים דומים בסביבה:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	מס' חדרים	שטח רשום/ נטו	שטח ארנונה/ ברוטו	מחיר למ"ר ארנונה/ ברוטו מתואם	שנת בניה
22/08/2023	7151/238/14	ההגנה 32	₪ 1,800,000	6	3.5	73	73	₪ 24,658	2021
24/12/2023	7155/222/21	כצנלסון 64	₪ 1,960,000	7	3	81	81	₪ 24,198	2024
30/03/2023	7150/285/20	אתרוג 3	₪ 1,880,000	3	5	81	81	₪ 23,210	2021

ערכי שווי למועד קובע 12/2022

13.4 להלן עסקאות מדווחות מרשות המיסים מנכסים דומים בסביבה:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	מס' חדרים	שטח רשום/ נטו	שטח ארנונה/ ברוטו	מחיר למ"ר ארנונה/ ברוטו	שנת בניה
08/11/2022	7128/279/27	השומרון 10	₪ 2,260,000	7	4	97	97	₪ 23,299	2022
31/05/2022	7128/279	השומרון 10	₪ 1,958,909	7	4	89	89	₪ 22,010	2022
09/03/2022	7128/279	השומרון 10	₪ 1,958,909	5	4	97	97	₪ 20,195	2022
14/12/2022	7151/238/7	ההגנה 32	₪ 1,985,000	5	4	90	90	₪ 22,056	2016
14/08/2022	7150/285/15	אתרוג 3	₪ 1,850,000	4	3	79	79	₪ 23,418	2021
31/08/2022	7130/289/29	בן ציון ישראל 5	₪ 2,300,000	7	4	92	92	₪ 25,000	2021

ערכי שווי למועד קובע 12/2021

13.5 להלן עסקאות מדווחות מרשות המיסים מנכסים דומים בסביבה:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	מס' חדרים	שטח רשום/ נטו	שטח ארנונה/ ברוטו	מחיר למ"ר ארנונה/ ברוטו	שנת בניה
10/06/2021	7151/245/24	אנילביץ 33	₪ 1,500,000	6	3	72	72	₪ 20,833	2021
22/07/2021	7150/285	אתרוג 3	₪ 1,800,000	5	4	92	92	₪ 19,565	2021
15/03/2021	7150/285/21	אתרוג 3	₪ 1,760,000	5	4	93	93	₪ 18,925	2021
22/02/2021	7150/301/16	הר הרצוג 17	₪ 1,550,000	5	3	71	71	₪ 21,831	2023
31/10/2021	7150/301/19	הר הרצוג 17	₪ 1,950,000	6	4	91	91	₪ 21,429	2021

הערה:

- כל העסקאות המדווחות מגלמות מרפסת שמש וחניה אחת.

13.6 סיכום ערכי שווי במועדים הקובעים, במעוגל

תאריך	תיאור	מחיר למ"ר מגלם מרפסת וחניה
דצמ-21	אתר רשות המיסים	20,000 ₪
דצמ-22	אתר רשות המיסים	22,000 ₪
דצמ-23	אתר רשות המיסים	24,000 ₪
דצמ-24	אתר רשות המיסים	26,000 ₪
יונ-25	אתר רשות המיסים	27,500 ₪

14. תחשיבים

אומדן שווי דירות המגורים, בוצע תוך שימוש בנתוני ההשוואה המפורטים לעיל תוך ביצוע התאמות הנדרשות, בין היתר, למיקום, קומה, רמת גמר וכד' ובנוסף תוך שימוש בתזרים ההכנסות משכירות מהוון לפי חוק עידוד הון השקעות.

14.1 אומדן שווי דירות למועד קובע 12/2021

הערה: שווי הדירות חושב על בסיס 20,000 ₪ למ"ר המגלם מרפסת שמש וחניה. לחצר בדירות הגן ניתן מקדם אקו' 0.4.

שווי דירות בשכירות חופשית לפי חוק עידוד הון השקעות

קומה	מס' דירה	טיפוס	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת שמש/חצר במ"ר	מקומות חניה	אומדן שווי כולל מע"מ
קרקע	27	דירת גן	101	20.61	1	2,184,880 ₪
קרקע	28	דירת גן	69.6	35.90	1	1,679,200 ₪
5	17	דירות 3 חדרים	72.7	10.41	1	1,454,000 ₪
5	18		73.69	10.41	1	1,473,800 ₪
5	19		76.37	10.41	1	1,527,400 ₪
5	20		71.63	12.17	1	1,432,600 ₪
6	21		73.25	10.41	1	1,465,000 ₪
6	22		74.04	10.41	1	1,480,800 ₪
6	23		76.37	10.41	1	1,527,400 ₪
6	24		71.99	12.17	0	1,439,800 ₪
סה"כ שווי לפני דחיה ושימוש ביניים						15,664,880 ₪
דחיה (5 שנים, 6% ריבית)- לפי חוק עידוד השקעות						0.75
שווי ביניים (שווי כדחוי), במעוגל						11,706,000 ₪
תזרים הכנסות משכירות לתקופה של 5 שנים בריבית של 6%, במעוגל						2,856,000 ₪
סה"כ שווי הכולל שימוש ביניים- נכון למועד קבלת טופס 4						14,562,000 ₪
דחיה (1 שנים , 6% ריבית) - עד לקבלת טופס 4						0.94
סה"כ שווי לפי חוק עידוד השקעות בערך נוכחי, במעוגל						**13,740,000** ₪

שווי דירות למכירה בשוק החופשי

הערה: למרפסת הגג ניתן מקדם אקו' 0.4.

קומה	מס' דירה	טיפוס	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת גג במ"ר	שטח אקו' במ"ר	מקומות חניה	אומדן שווי כולל מע"מ
7	25	פנטהאוז- 4 חד'	94.1	56.6	116.74	2	₪ 2,334,800
7	26	פנטהאוז- 4 חד'	100.95	59	124.55	2	₪ 2,491,000
סה"כ שווי- נכון למועד קבלת טופס 4							₪ 4,825,800
דחיה (1 שנים, 6%)- עד לקבלת טופס 4							0.94
סה"כ שווי דירות, במעוגל							**₪ 4,550,000**

סה"כ שווי נשוא חוות הדעת למועד קובע 12/2021

סה"כ שווי בשכירות חופשית	₪ 13,740,000
סה"כ שווי דירות פנטהאוז	₪ 4,550,000
סה"כ שווי נכס לשנת 2021, במעוגל	₪ 18,290,000

14.2 אומדן שווי דירות למועד קובע 12/2022

הערה: שווי הדירות חושב על בסיס 22,000 ₪ למ"ר המגלם מרפסת שמש וחניה. לחצר בדירות הגן ניתן מקדם אקו' 0.4.

שווי דירות בשכירות חופשית לפי חוק עידוד הון השקעות

קומה	מס' דירה	טיפוס	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת שמש/חצר במ"ר	מקומות חניה	אומדן שווי כולל מע"מ
קרקע	27	דירת גן	101	20.61	1	2,403,368 ₪
קרקע	28	דירת גן	69.6	35.9	1	1,847,120 ₪
5	17	3 דירות חדרים	72.7	10.41	1	1,599,400 ₪
5	18		73.69	10.41	1	1,621,180 ₪
5	19		76.37	10.41	1	1,680,140 ₪
5	20		71.63	12.17	1	1,575,860 ₪
6	21		73.25	10.41	1	1,611,500 ₪
6	22		74.04	10.41	1	1,628,880 ₪
6	23		76.37	10.41	1	1,680,140 ₪
6	24		71.99	12.17	0	1,583,780 ₪
סה"כ שווי לפני דחיה ושימוש ביניים						17,231,368 ₪
דחיה (4.5 שנים, 6% ריבית)- לפי חוק עידוד השקעות						0.77
שווי ביניים (שווי כדחוי), במעוגל						13,260,000 ₪
תזרים הכנסות משכירות לתקופה של 4.5 שנים בריבית של 6%, במעוגל						2,610,000 ₪
סה"כ שווי לפי חוק עידוד השקעות בערך נוכחי, במעוגל						**15,870,000** ₪

שווי דירות למכירה בשוק החופשי

הערה: למרפסת הגג ניתן מקדם אקו' 0.4.

קומה	מס' דירה	טיפוס	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת גג במ"ר	שטח אקו' במ"ר	מקומות חניה	אומדן שווי כולל מע"מ
7	25	פנטהאוז- 4 חד'	94.1	56.6	116.74	2	2,568,280 ₪
7	26	פנטהאוז- 4 חד'	100.95	59	124.55	2	2,740,100 ₪
סה"כ שווי דירות, במעוגל							**5,310,000** ₪

סה"כ שווי נשוא חוות הדעת למועד קובע 12/2022

סה"כ שווי בשכירות חופשית	15,870,000 ₪
סה"כ שווי דירות פנטהאוז	5,310,000 ₪
סה"כ שווי נכס לשנת 2022, במעוגל	21,180,000 ₪

14.3 אומדן שווי דירות למועד קובע 12/2023

הערה: שווי הדירות חושב על בסיס 24,000 ₪ למ"ר המגלם מרפסת שמש וחניה. לחצר בדירות הגן ניתן מקדם אקו' 0.4.

שווי דירות בשכירות חופשית לפי חוק עידוד הון השקעות

קומה	מס' דירה	טיפוס	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת שמש/חצר במ"ר	מקומות חניה	אומדן שווי כולל מע"מ
קרקע	27	דירת גן	101	20.61	1	2,621,856 ₪
קרקע	28	דירת גן	69.6	35.9	1	2,015,040 ₪
5	17	דירות 3 חדרים	72.7	10.41	1	1,744,800 ₪
5	18		73.69	10.41	1	1,768,560 ₪
5	19		76.37	10.41	1	1,832,880 ₪
5	20		71.63	12.17	1	1,719,120 ₪
6	21		73.25	10.41	1	1,758,000 ₪
6	22		74.04	10.41	1	1,776,960 ₪
6	23		76.37	10.41	1	1,832,880 ₪
6	24		71.99	12.17	0	1,727,760 ₪
סה"כ שווי לפני דחיה ושימוש ביניים						18,797,856 ₪
דחיה (3.5 שנים, 6% ריבית)- לפי חוק עידוד השקעות						0.82
שווי ביניים (שווי כדחוי), במעוגל						15,330,000 ₪
תזרים הכנסות משכירות לתקופה של 3.5 שנים בריבית של 6%, במעוגל						2,080,000 ₪
סה"כ שווי לפי חוק עידוד השקעות בערך נוכחי, במעוגל						**17,410,000** ₪

שווי דירות למכירה בשוק החופשי

הערה: למרפסת הגג ניתן מקדם אקו' 0.4.

קומה	מס' דירה	טיפוס	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת גג במ"ר	שטח אקו' במ"ר	מקומות חניה	אומדן שווי כולל מע"מ
7	25	פנטהאוז- 4 חד'	94.1	56.6	116.74	2	2,801,760 ₪
7	26	פנטהאוז- 4	100.95	59	124.55	2	2,989,200 ₪
סה"כ שווי דירות, במעוגל							**5,790,000** ₪

סה"כ שווי נשוא חוות הדעת למועד קובע 12/2023

סה"כ שווי בשכירות חופשית	17,410,000 ₪
סה"כ שווי דירות פנטהאוז	5,790,000 ₪
סה"כ שווי נכס לשנת 2023, במעוגל	23,200,000 ₪

14.4 אומדן שווי דירות למועד קובע 12/2024

הערה: שווי הדירות חושב על בסיס 26,000 ₪ למ"ר המגלם מרפסת שמש וחניה. לחצר בדירות הגן ניתן מקדם אקו' 0.4.

שווי דירות בשכירות חופשית לפי חוק עידוד הון השקעות

קומה	מס' דירה	טיפוס	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת שמש/חצר במ"ר		מקומות חניה	אומדן שווי כולל מע"מ
קרקע	27	דירת גן	101	20.61		1	2,840,344 ₪
קרקע	28	דירת גן	69.6	35.9		1	2,182,960 ₪
5	17	3 דירות חדרים	72.7	10.41		1	1,890,200 ₪
5	18		73.69	10.41		1	1,915,940 ₪
5	19		76.37	10.41		1	1,985,620 ₪
5	20		71.63	12.17		1	1,862,380 ₪
6	21		73.25	10.41		1	1,904,500 ₪
6	22		74.04	10.41		1	1,925,040 ₪
6	23		76.37	10.41		1	1,985,620 ₪
6	24		71.99	12.17		0	1,871,740 ₪
סה"כ שווי לפני דחיה ושימוש ביניים							20,364,344 ₪
דחיה (2.5 שנים, 6% ריבית)- לפי חוק עידוד השקעות							0.86
שווי ביניים (שווי כדחוי) , במעוגל							17,600,000 ₪
תזרים הכנסות משכירות לתקופה של 2.5 שנים בריבית של 6%, במעוגל							1,530,000 ₪
סה"כ שווי לפי חוק עידוד השקעות בערך נוכחי, במעוגל							**19,130,000** ₪

14.5 <u>אומדן שווי דירות למועד קובע 06/2025</u>

הערה: שווי הדירות חושב על בסיס 27,000 ₪ למ"ר המגלם מרפסת שמש וחניה. לחצר בדירות הגן ניתן מקדם אקו' 0.4.

<u>שווי דירות בשכירות חופשית לפי חוק עידוד הון השקעות</u>

קומה	מס' דירה	טיפוס	שטח פלדלת	שטח מרפסת שמש/חצר במ"ר	מקומות חניה	אומדן שווי כולל מע"מ
קרקע	27	דירת גן	101	20.6	1	3,004,210 ₪
קרקע	28	דירת גן	69.6	35.9	1	2,308,900 ₪
5	17	דירות 3 חדרים	72.7	10.4	1	1,999,250 ₪
5	18		73.69	10.4	1	2,026,475 ₪
5	19		76.37	10.4	1	2,100,175 ₪
5	20		71.63	12.2	1	1,969,825 ₪
6	21		73.25	10.4	1	2,014,375 ₪
6	22		74.04	10.4	1	2,036,100 ₪
6	23		76.37	10.4	1	2,100,175 ₪
6	24		71.99	12.2	0	1,979,725 ₪
סה"כ שווי לפני דחיה ושימוש ביניים						21,539,210 ₪
דחיה (2 שנים, 6% ריבית)- לפי חוק עידוד השקעות						0.89
שווי ביניים (שווי כדחוי)						19,170,000 ₪
תזרים הכנסות משכירות לתקופה של 2 שנים בריבית של 6%						1,240,000 ₪
סה"כ שווי לפי חוק עידוד השקעות בערך נוכחי, במעוגל						**20,410,000** ₪

<u>הערה:</u> במועדים קובעים 12/24, ו- 12/25 דירות הפנטהאוז (דירות מס' 25 ו-26) לא היו בבעלות החברה ולכן לא קיימת התייחסות בערכי שווי במועדים הללו.

15. השומה

בשים לב לכל האמור לעיל, ובדגש על האמור בסעיף 11 לעיל, הנני מעריך להיום את אומדן שווי השוק של דירות מגורים, בחלקה 98 גוש 7156, בתנאי השוק החופשי, בגבולות כדלקמן:

מועד קובע	שווי נכס
דצמ-21	18,290,000 ₪
דצמ-22	21,180,000 ₪
דצמ-23	23,200,000 ₪
דצמ-24	19,130,000 ₪
יונ-25	20,410,000 ₪

16. הצהרות

1. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
2. השומה הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
3. שומה זו נערכה בהנחה שהזכויות בנכס הנדון חופשיות מכל חוב, שעבוד, ו/או זכויות צד ג' כלשהן והנכס פנוי וריק מכל מחזיק.
4. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
5. היות והמועד הקובע הינו במהלך מלחמת "חרבות ברזל", חוות הדעת אינה מביאה בחשבון את השינויים בשוק המקרקעין והשפעת המלחמה ככל שיחולו.

ולראיה באתי על החתום,

איל טדי הראל
שמאי מקרקעין וכלכלן

איל טדי הראל - **שמאי מקרקעין וכלכלן**
איריס מנשה נדיבי - שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים
אריאלה ליבשיץ לוי - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במנהל עסקים
טל דרשביץ - מתמחה בשמאות מקרקעין, כלכלן ומוסמך במנהל עסקים
איתמר עניאל - מתמחה בשמאות מקרקעין, BA במדעי החברה
אלירן איסמאלוב - מתמחה שמאות מקרקעין, BA בכלכלה וניהול

בס"ד

לכבוד
<u>א.מ שטרן נכסים בע"מ</u>

תאריך: 19 פברואר , 2026
מספרנו: 250104 / 2025

ג.א.נ.,

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה
הערכת שווי זכויות במקרקעין
גוש 18811 חלקה 32
מגרש ריק (מגרש 110) + 9 מבני מגורים הכוללים 35 יח"ד (חלק ממגרש 111)
<u>רחוב שוהם, יישוב לבון</u>



תוכן עניינים

פרק	שם הפרק	עמוד
1	מטרת השומה	3
2	גילוי פרטים	3
3	פרטי השמאי המעריך	3
4	פרטי הזמנת השומה	4
5	המועד הקובע לשומה	5
6	מועד הביקור בנכס	5
7	זיהוי הנכס	5
8	מצב הזכויות המשפטיות	5
9	תאור הסביבה והנכס	17
10	המצב תכנוני	28
11	רישוי	32
12	גורמים, עקרונות ושיקולים	43
13	נתוני השוואה וניתוחם	45
14	תחשיבים	55
15	היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות	63
16	השומה	64
17	מיסים ותשלומי חובה	65
18	הצהרות	66

1. מטרת השומה

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את חלקה 32 בגוש 18811 מגרש 110 וחלק ממגרש 11 ברחוב שוהם ביישוב לבון, למטרת שווי זכויות התאגיד "א.מ. שטרן נכסים בע"מ".

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים) בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב ושעבוד.

השומה נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין לצורך הכללתה בדוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן חשבונאות מס' 16.

2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י חברת "א.מ. שטרן נכסים בע"מ".

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות של חברת "א.מ שטרן נכסים בע"מ" המפורסמת לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח -1968.

3. פרטי השמאי המעריך

שם השמאי המעריך - איל טדי הראל, חברת טדי שמאות וניהול בע"מ.

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

השכלה

- תואר ראשון (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת בן גוריון משנת 1992.
- מוסמך בשמאות מקרקעין בהתאם לתכנית המבחנים של מועצת שמאי המקרקעין משנת 1997.
- רשום בפנקס שמאי המקרקעין במועצת השמאים- משרד המשפטים – מספר רישיון 610.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- רשום ונמנה כשמאי במאגר השמאי הממשלתי החל משנת 2005.
- בוגר קורס דירקטורים מתקדם משנת 2018.
- בוגר קורס בוררים מחודש 1/2020.
- מגוון רב של השתלמויות מקצועיות במסגרת לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

ניסיון מקצועי

- בין השנים 1995-1997 כמתמחה במשרד שמאי מקרקעין פרטי.
- החל משנת 1997, שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ב 1962, מטעם מועצת שמאי המקרקעין. רישיון מספר 610.
- בעבר, יועץ השקעות ומנהל מחלקת השקעות בסניף עסקי של בנק המזרחי.
- בעבר, מנהל המחלקה הכלכלית בחברת "גמולב נדל"ן", ובמקביל יועץ מקצועי בחברת "מניף שירותים פיננסיים" וכן יועץ למנהלת נכסי הדיור הממשלתי המנהלת את כל נכסי הממשלה.
- כיום כמשרד עצמאי, פעילות במסגרת חברת טדי שמאות וניהול בע"מ (בבעלות יחיד החי"מ), מספק בין היתר, שירותים מקצועיים למשרד האוצר - החשב הכללי - מנהלת נכסי הדיור הממשלתי, נמנה על שמאי מאגר השמאי הממשלתי, שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו – לשעבר, שמאי של ועדות נוספות, שמאי חברת בזק, שמאי של החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה, שמאי של חברת הימנותא/קק"ל, שמאי של הבנק הבינלאומי ושלוחותיו, פעילות רבה בהתחדשות עירונית, הכנת דו"חות אפס ובחינות היתכנות כלכלית לקבלנים וחברות בניה, יזמים, חברות השקעות, עורכי דין, חברות ציבוריות, לקוחות פרטיים, הכנת חוות דעת מומחה לבימ"ש וכו'.
- חברתנו פועלת באופן רציף בתחום השמאות מעל 20 שנה במגוון רחב של חוות דעת בכל חלקי הארץ.

4. פרטי הזמנת השומה

מזמין השומה	: "א.מ. שטרן נכסים בע"מ" ע"י רועי שטרן, בעל החברה.
מועד התקשרות	: 10/08/2025.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	: לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S.
התקן החשבונאי	: נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.
יחסי תלות ושכ"ט	: הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, וכי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת "א.מ שטרן נכסים בע"מ" ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.
התחייבות לשיפוי	: התקבל כתב שיפוי מחברת "א.מ שטרן נכסים בע"מ" מיום 31/08/2025 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאי או מי מטעמו (משרד איל טדי הראל), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות הגשת חוות הדעת וזאת מעבר לגבולות האחריות הביטוחית של השמאי.
גילוי	: החברה התבקשה ע"י החי"מ להציג כל נתון ומסמך רלוונטי להערכת השווי.

5. המועדים הקובעים לשומה

המועדים הקובעים לשומה הינם כדלקמן: 31/12/2021, 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024, 06/2025.

6. מועד הביקור בנכס

נערך ביקור בתאריך 20/08/2025 על ידי איל טדי הראל כלכלן ושמאי מקרקעין הח"מ.

7. נשוא חוות הדעת

הנכס נשוא חוות הדעת הינו:

- מגרש מס' 110 - מהווה מגרש ריק בשטח 1,300 מ"ר;
- חלק ממגרש 111 - מגרש בשטח 9,869 מ"ר ועליו בנויים 9 מבני מגורים הכוללים 36 יח"ד[1] מתוכם 35 מהווים את נשוא חוות הדעת;

הנכס ידוע כחלקה 32 בגוש 18811 המצוי ברחוב שוהם ביישוב לבון.

8. מצב הזכויות המשפטיות

8.1 נסח רישום - חלקה 32

בהתאם להעתק נסח הרישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, שהוצג בפני, פלט אינטרנט מתאריך 20/08/2025, ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- גו"ח: 18811/32;
- המספרים הישנים של החלקה: 18811/17;
- שטח החלקה: 11,685מ"ר;
- רשויות: מ.מ דייר אל אסד;
- בעלויות: הבעלות רשומה ע"ש מדינת ישראל, בשלמות;
- חכירות: חכירה ברמה ראשית ע"ש החוכר **א.מ שטרן נכסים בע"מ, לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 21/08/2044, בשלמות.**

[1] לא הוצג בפני מסמך אודות זכויות חכירה של היחידה שאינה נשוא השומה - יש להמציא מסמך הנ"ל.

8.2 **<u>הסכם מכר</u>**

בהתאם להסכם מכר מתאריך 03/06/2021, ממנו עולה בין היתר, כי המוכר הינו חברת תפן יזמות בע"מ, הרוכש הינו א.מ שטרן נכסים בע"מ.

המוכר הינו בעל זכות חכירה מהוונת והמחזיק הבלעדי של המקרקעין הידועים כגוש 18811 חלקה 32 בשטח של 11,685 מ"ר, כאמור, על המקרקעין בנויים 9 מבנים בהם סה"כ 35 יחידות המורכבות מ: 29 יחידות בתוך מבנים בבניה רוויה וכן 2 יחידות נפרדות צמודי קרקע + 2 מבנים דו משפחתיים בהם 4 יחידות.

כמו כן, במקרקעין נכללת יחידה מס' 12 ע"ש מר אריה דהן ברמ"י על פי חוזה חכירה[2] מתאריך 29/05/2001, שאינה בבעלות המוכר ואינה נכללת בממכר.

סה"כ במקרקעין 36 יחידות קיימות.

התמורה: 14,270,000 ₪.

8.3 **<u>חוזה חכירה מהוון – מקורי בין רמ"י ובין חברת תפן בע"מ</u>**

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מתאריך 16/05/2000, בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכיר"), לבין חברת תפן יזמות בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולה בין היתר, כדלקמן:

המגרש: גוש 18811 חלקה 9 בחלק ו- 10 בחלק, מגרשים מס' 104,105,106 לפי תכנית מפורטת ג/במ/146.

שטח המגרש: 11,797 מ"ר.

מקום: לבון.

תקופת החכירה: 49 שנים מתאריך 21/08/2044 - 22/08/1995.

מטרת החכירה: מגורים.

קיבולת הבניה: 5,899 מ"ר מבונים.

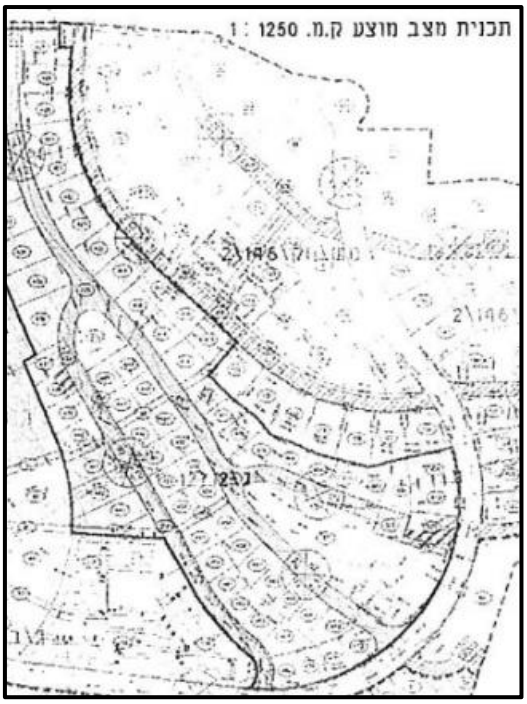
ייעוד: מגורים ב'.

<u>פרוט קיבולת הבניה</u>:

1. להלן פירוט קיבולת הבניה המותרת ע"פ התוכנית הנ"ל:
מגרשים 104-106 ששטחם הכולל הוא 11,797 מ"ר בשעור בניה של 50%
שה"כ שטח לרישוי 5,899 מ"ר.

[2] לא הוצג בפני.

להלן תשריט החלקה המצורף לחוזה:



8.4 <u>חוזה חכירה מהוון עדכני בין רמ"י לבין חברת א.מ שטרן נכסים בע"מ - לא הוצג.</u>

8.5 אישור ביצוע פעולה בגוש 18811/32

משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום מקרקעין
נצרת

בעת שליחת אישור בדואר אלקטרוני או באמצעי מקוון אחר, נושא האישור חתימה אלקטרונית מאושרת.
אישור חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור
כל עוד הוא נשמר כמסר אלקטרוני בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

תאריך: ה' ניסן תשפ"ה
03 אפריל 2025
מס' תיק: 117991370

לכבוד
עו"ד גרינברג שירלי

א.ג.נ.,

הנדון: אישור ביצוע פעולה בגוש 18811 חלקה 32

הריני לאשר כי פעולת העברת שכירות אושרה בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, ביום 03 אפריל 2025 לפי שטר 22502/2025/1.

חכירה ברמה ראשונה. שטר חכירה מקורי: 50597/2020/1

המעבירים:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי
תפן יזמות בע"מ	חברה	511414898

מקבלי ההעברה:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	חלקים
א.מ שטרן נכסים בע"מ	חברה	514288802	1/1

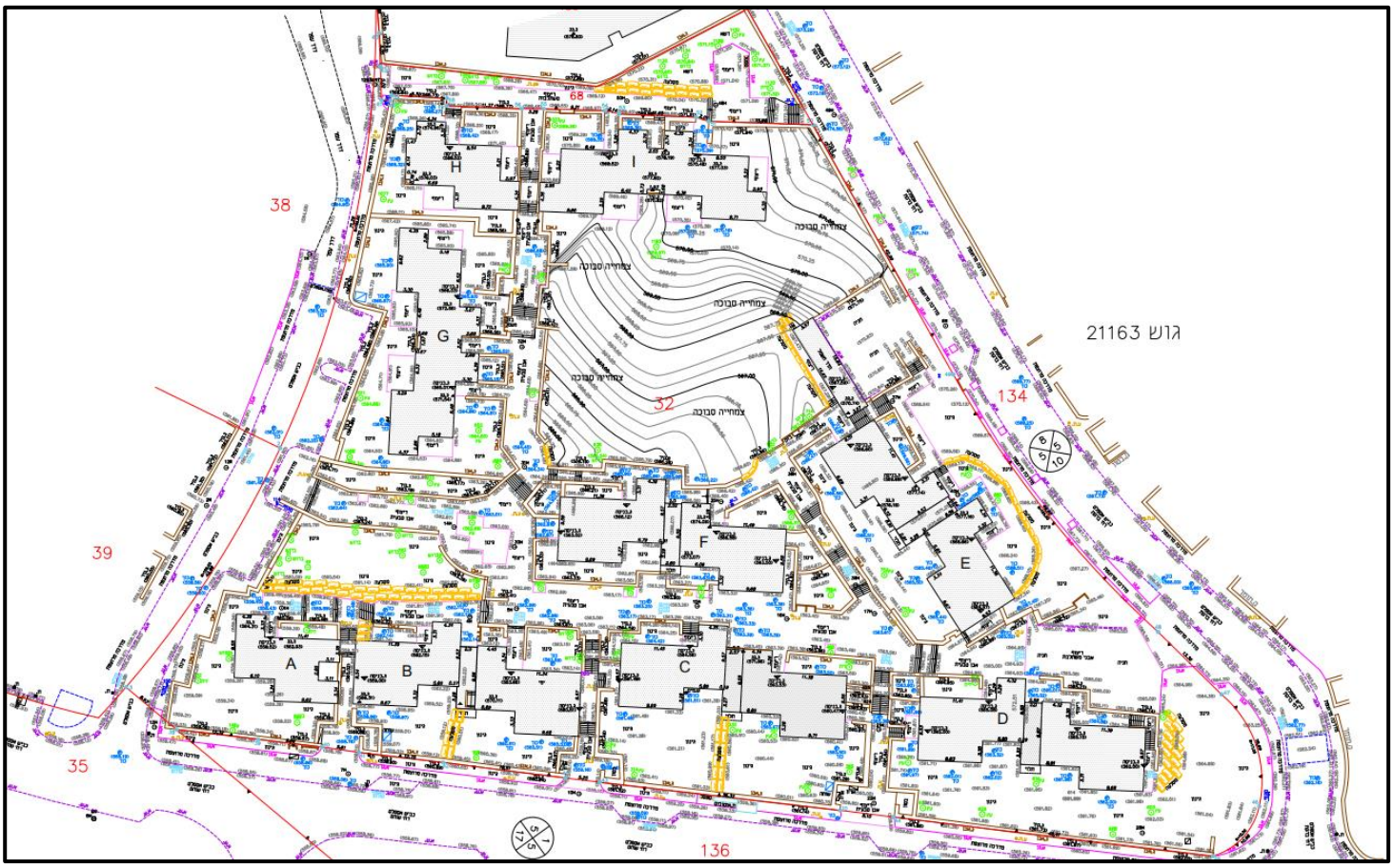
בברכה,

ב/ רשם המקרקעין

****הערה - לא נרשם בעל הזכויות של יחידה מס' 12****

8.6 <u>תשריט חלוקה</u>

להלן תשריט חלוקה עם סימון המבנים שנערך ע"י המודד מג'די חביב מתאריך 10/10/2020 שהוצג בפני:



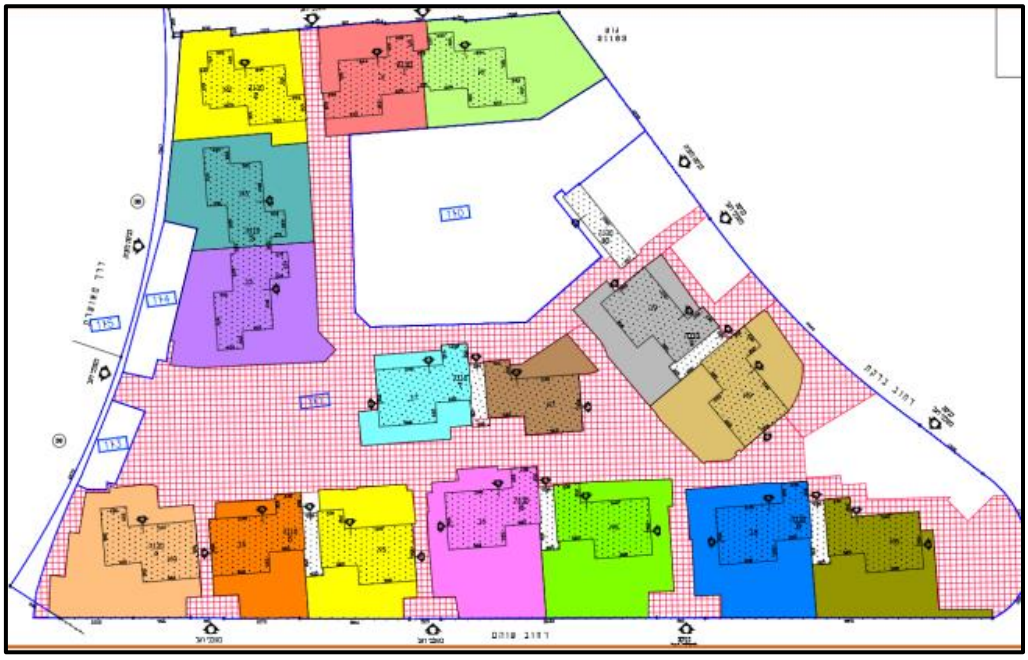
8.7 הסכמי שכירות

להלן תמצית של הסכמים שהוצגו בפני:

מס"ד	מס' מבנה	מס' אגף	מס' דירה	תאריך חוזה	סטטוס	שם השוכר	תאריך כניסה	תאריך סיום	דמי שכירות חודשיים משולמים בש"ח	אופציה	שטח הדירה במ"ר	מס' חדרים
1	1	1א	א	20/06/2025	מושכרת	צור וויקי כהן	01/08/2025	31/07/2026	₪ 4,600	₪ 4,750	198	6
2	1	1ב	ב	20/06/2025	מושכרת	לאה כהן	01/07/2025	30/06/2026	₪ 5,400	₪ 5,600	198	6
3	2	2	2	26/06/2025	מושכרת	אלינה וברק גולן	30/06/2025	30/06/2026	₪ 6,850		198	6
4	3	3א	א	28/06/2024	מושכרת	יוגב וריטה ישראל	01/07/2024	30/06/2025	₪ 4,800		198	6
5	3	3ב	ב	18/07/2025	מושכרת	סרגיי ואנה פבזנר	19/08/2025	18/08/2026	₪ 5,180		198	6
6	4	4	4	23/04/2025	מושכרת	בת אל וגיא חליוא	15/06/2025	14/06/2026	₪ 5,250	₪ 5,300	142	5
7	5	3ב	1	25/05/2025	מושכרת	שילר גלית ומיכאל	01/06/2025	31/07/2025	₪ 3,000		62	3
8	5	3ב	2	21/12/2023	מושכרת	ניאמציק דר ותדמור אביה					62	3
9	5	3ב	3	18/07/2025	מושכרת	נורית מאור	01/08/2025	31/07/2025	₪ 4,400	₪ 4,600	136	5
10	5	3ב	4	27/06/2025	מושכרת	שפוצניק אלינה	14/07/2025	14/08/2025	₪ 4,600		136	5
11	5		5		לא מושכר							
12	5	3ב	6	26/11/2024	מושכרת	סלוצקר אנטון ומורן	27/11/2024	30/11/2025	₪ 2,500		54	3
13	6	6א	1	20/06/2025	מושכרת	טל מרטונוביץ והדס גלאם	30/06/2025	30/06/2026	₪ 3,050			3
14	6	6א	2	31/05/2025	מושכרת	יואב ויצמן	01/07/2025	30/06/2026	₪ 3,150			3
15	6	6א	3	20/06/2025	מושכרת	לוסי שלו	05/07/2025	04/07/2026	₪ 4,600		136	5
16	6	6ב	4	18/07/2025	מושכרת	יעקב ואירינה חורי	01/09/2025	31/08/2026	₪ 4,600		136	5
17	6	6ב	5	27/06/2025	מושכרת	זיו דמטר	01/07/2025	30/06/2026	₪ 2,850		54	3
18	6	6ב	6	29/11/2024	מושכרת	חיה מושקה גרינבאו	01/12/2024	30/11/2025	₪ 2,700		54	3
19	7	7א	1	20/06/2025	מושכרת	לירון ברקוביץ פוקס	01/07/2025	30/06/2026	₪ 2,000	₪ 2,100	62	3
20	7	7א	2	18/08/2025	מושכרת	מור וירדן גלבוע	01/08/2025	31/07/2026	₪ 2,000	₪ 2,100	62	3
21	7	7א	3	17/12/2023	מושכרת	נוגה וגרגורי פילס	18/12/2023	31/12/2024	₪ 4,400		136	5
22	7	7ב	4	18/07/2025	מושכרת	פרסקו תאיר	15/08/2025	14/08/2026	₪ 4,650	₪ 4,725	136	5
23	7	7ב	5		לא מושכר							
24	7	7ב	6		לא מושכר							
25	8	8א	1	18/07/2025	מושכרת	הדר פיורנטינו ועפר פנק	01/08/2024	31/07/2025	₪ 3,150			3
26	8	8א	2		מושכרת	כוזצוק חיים ויטל						
27	8	8ב	3	29/11/2024	מושכרת	לירון ברקוביץ שי פוקס	30/11/2024	30/11/2025	₪ 4,500			5
28	8	8ב	4	27/06/2025	מושכרת	אנה ברנוב	15/07/2025	14/07/2026	₪ 4,600	₪ 4,600	136	5
29	8	8ב	5		לא מושכר							
30	9	9א	1	18/05/2025	מושכרת	סנדרה מילנר	01/06/2025	31/05/2026	₪ 2,800	₪ 2,950	62	3
31	9	9א	2		מושכרת	גולדשין שיר שמעון						
32	9	9ב	3	20/06/2025	מושכרת	ריצ'י והילה ברנס	01/07/2025	30/06/2026	₪ 4,200		136	5
33	9	9ב	4	20/06/2025	מושכרת	אלכסנדרה ברקוב וארז מזרחי	15/07/2025	14/07/2026	₪ 4,200		136	5
34	9	9ב	5	15/06/2025	לא מושכר	א.ד.ם ותאנה בע"מ						
35	9	9ב	6	15/06/2025	לא מושכר	א.ד.ם ותאנה בע"מ						

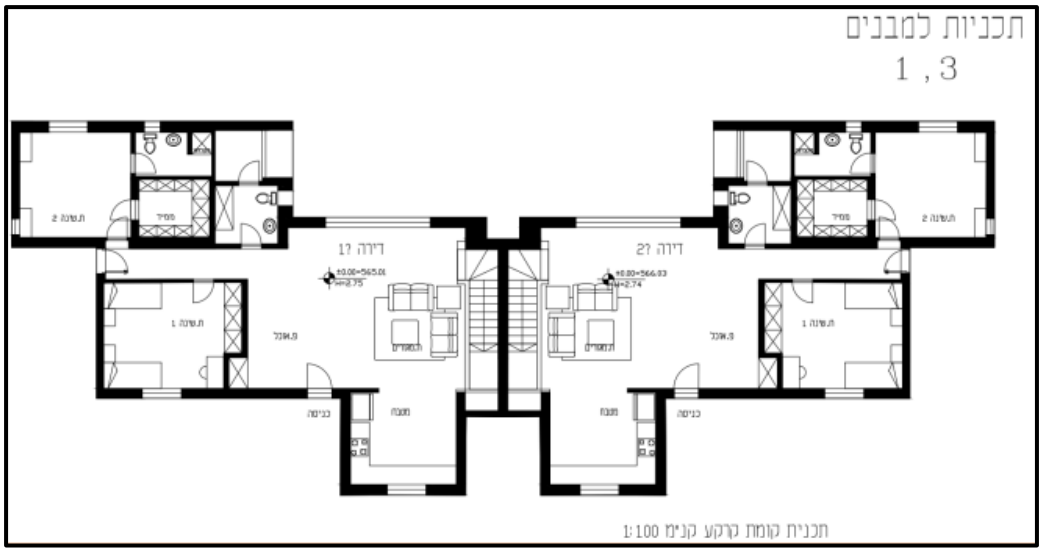
8.8 תשריט חלוקה - הוצג בפני

מגרש	מבנה	אגף	שטח אגף במ"ר	שטח תכסית בנוי במ"ר	שטח קרקע מוצמדת במ"ר	צבע
111	1	1א	458.68	135.87	322.81	ירוק
		1ב	319.08	135.87	183.21	אדום
	2	2א	384.34	135.87	248.47	צהוב
	3	3א	415.62	135.87	279.75	טורקיז
		3ב	471.30	135.87	335.43	סגול
	4	4א	452.53	135.87	316.66	קרם
	5	5א	360.17	134.65	225.52	צהוב
		5ב	294.62	134.65	159.97	כתום
	6	6א	452.90	134.65	318.25	ירוק
		6ב	448.41	134.65	313.76	ורוד
	7	7א	204.06	134.65	69.41	חום
		7ב	251.11	134.65	116.46	תכלת
	8	8א	355.80	134.65	221.15	זית
		8ב	437.55	134.65	302.90	כחול
	9	9א	365.16	134.65	230.51	חום בהיר
		9ב	306.82	134.65	172.17	אפור

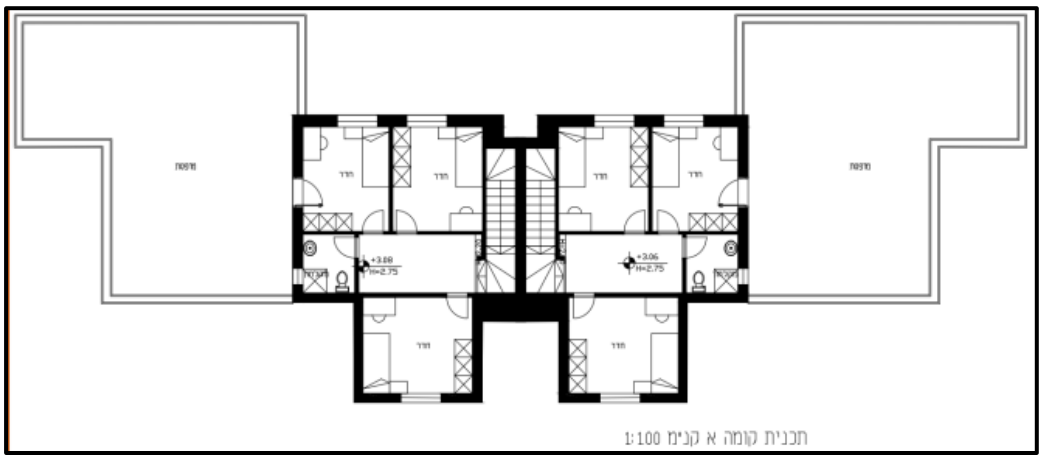


<u>מבנים 1-3 - דו משפחתי</u>:

<u>להלן תשריט קומת הקרקע</u>:

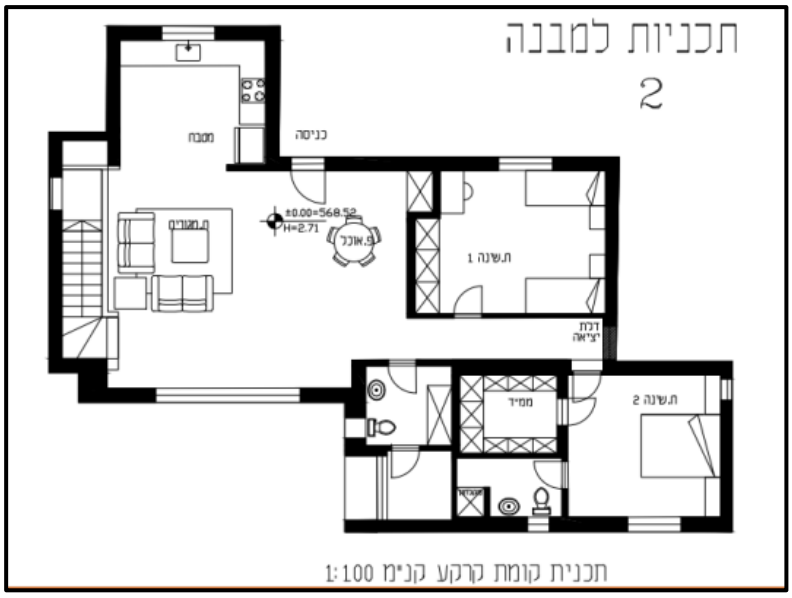


<u>להלן תשריט קומה א'</u>:

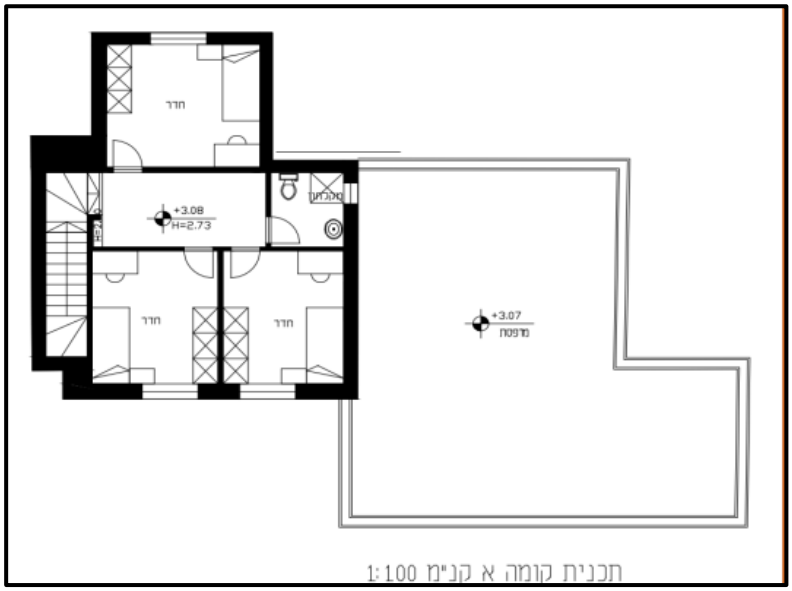


<u>מבנה 2- חד משפחתי</u>:

<u>להלן תשריט קומת הקרקע</u>:

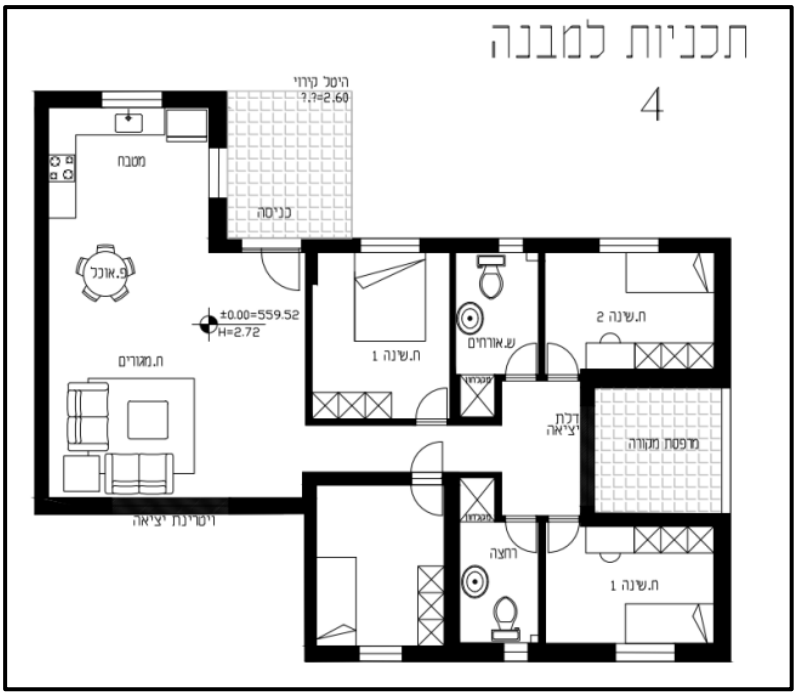


<u>להלן תשריט קומה א'</u>:



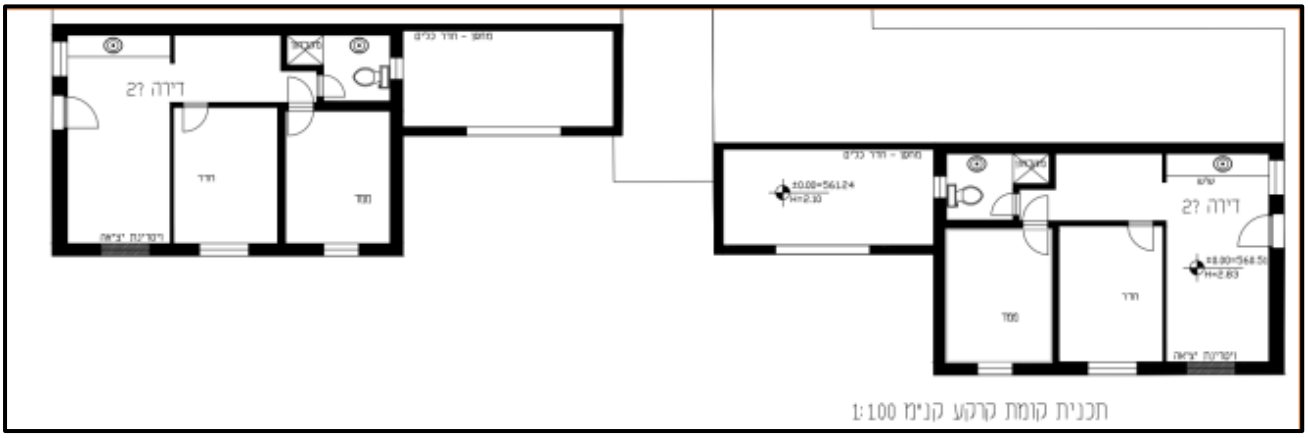
<u>מבנה 4 - חד משפחתי</u>:

<u>להלן תשריט קומת הקרקע</u>:

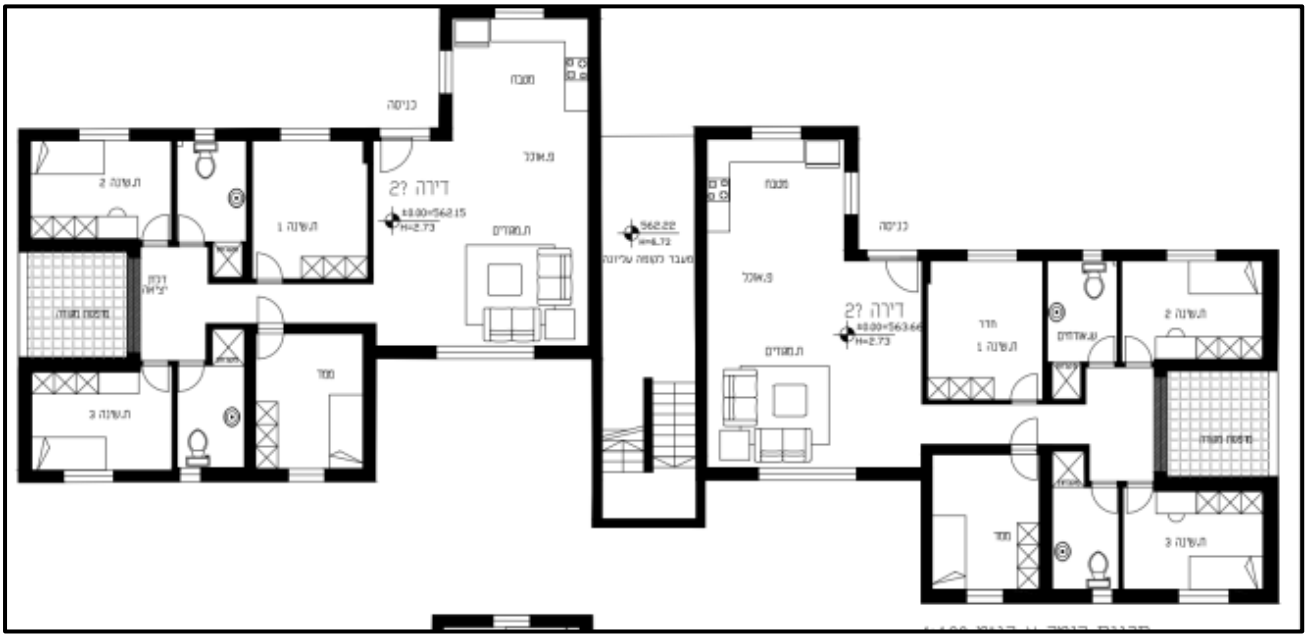


<u>מבנים 9-5 - מבנים בבניה רוויה</u>:

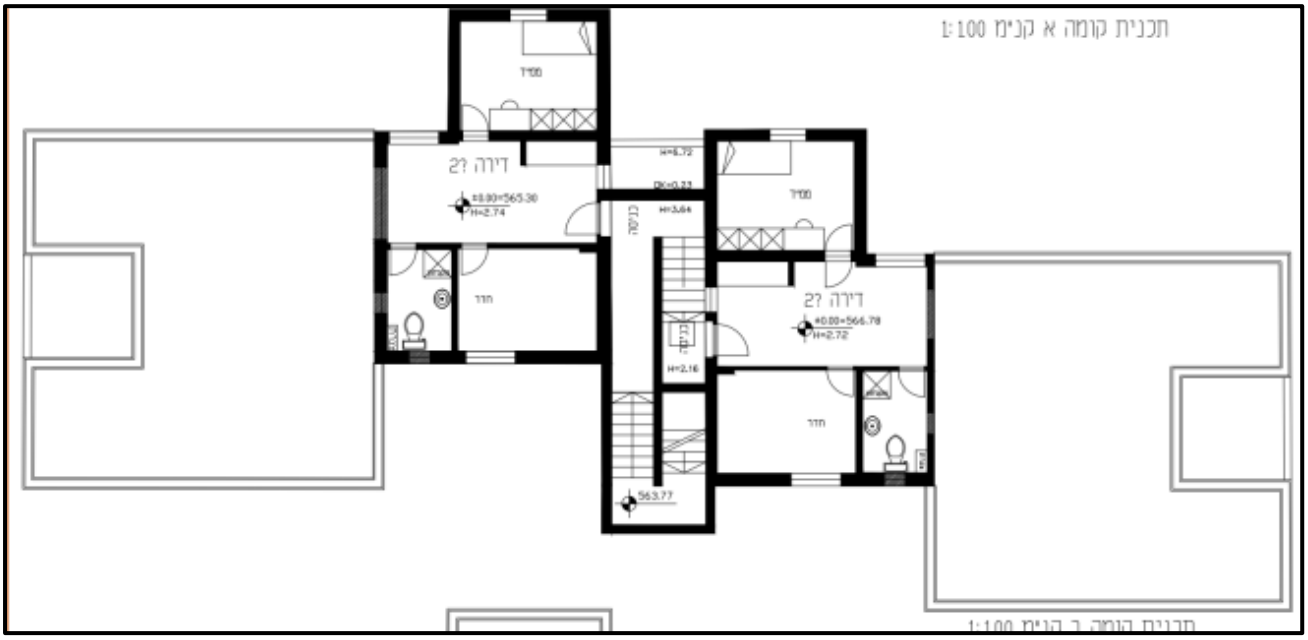
<u>להלן תשריט קומת הקרקע</u>:



<u>להלן תשריט קומה א'</u>:



להלן תשריט קומה ב':



8.9 <u>הסתייגות</u>

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן. החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפני לצורך הכנת השומה. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

9. <u>תאור הסביבה, החלקה/המגרשים והנכס</u>

9.1 <u>תאור הסביבה</u>

נשוא חוות הדעת מצוי ביישוב קהילתי לבון המצוי במועצה האזורית משגב שבגליל העליון.

היישוב הוקם ב-3 שלבים החל משנות ה- 2000 וכולל 4 שכונות עיקריות: בשלב א' ישנם כ- 50 בתי אב, בשלב ב' כ- 50 בתים, בשלב ג' כ- 72 בתים ובשלב ד' כ- 38 בתים.

בכניסה ליישוב קיים גן תעשייתי קטן (הוקם בסוף שנות ה- 90 על שטח של כ- 120 דונם) המסונף לגן התעשייה בתפן.

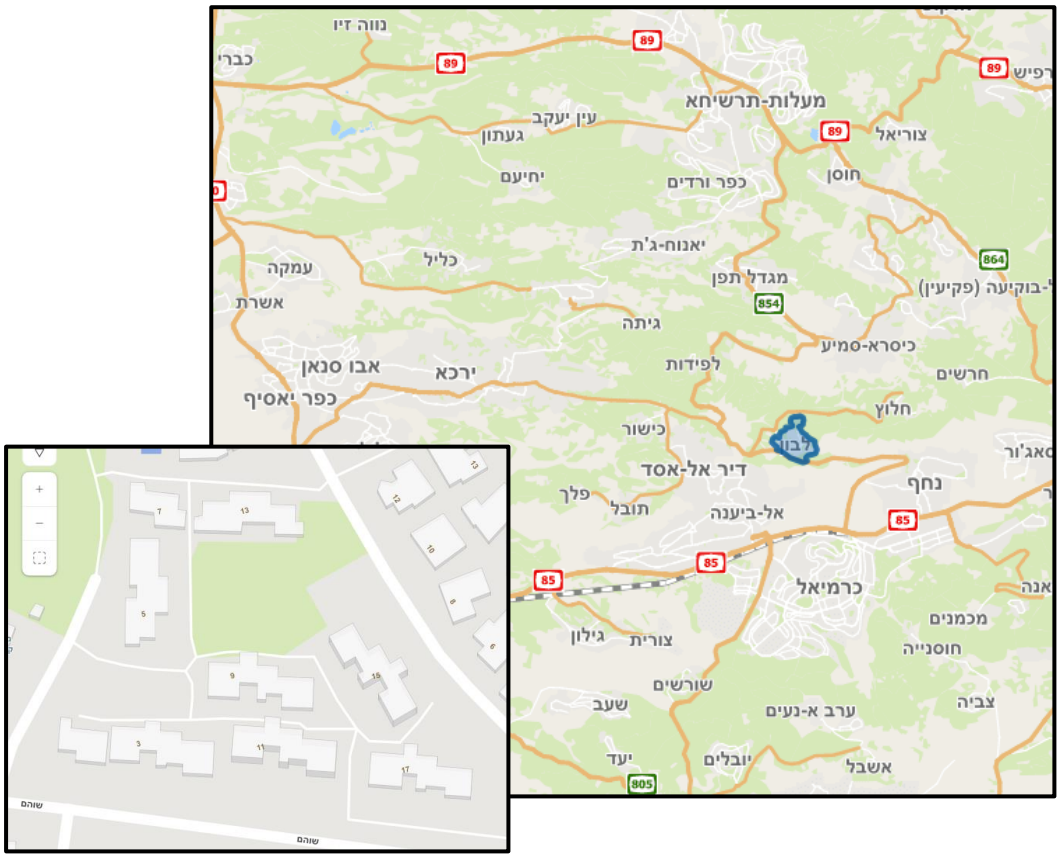
<u>גבולות הסביבה הינם כדלקמן</u>: בצפון: שטחים פתוחים ומעברם כביש 854, מגדל תפן, כפר ורדים ומעלות תרשיחא; במזרח: שטחים פתוחים ומעברם יישוב קהילתי "הר חלוץ"; בדרום: כביש 854, שטחים פתוחים ומעברם כביש מס' 85, מסילת רכבת והעיר כרמיאל; במערב: שטחים פתוחים, כביש מס' 854 ו- 8544, דיר אל אסד וירכא.

רחוב שוהם הינו רחוב מרכזי החוצה את היישוב מצפון ועד דרום מערב, דו סטרי וכולל חניה לאורכו, חוצה את הרחובות שחם, ברקת, ענבר, אודם, טופז, אלמוג ולשם.

ביישוב בתי עסק, גני ילדים, בתי כנסת, מועדון נוער, ספרייה, מגרש ספורט וכו'.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת תשתיות מלאה כגון כבישים, מים, חשמל ותקשורת וכו'.

<u>להלן סביבת הנכס על גבי מפת הסביבה</u>:



9.2 <u>תאור החלקה והמגרשים</u>

הנכס נשוא השומה מהווה את חלקה 32 בגוש 18811 הידוע גם כמגרש 110 וחלק ממגרש 111.
החלקה מצויה בחלקו הדרומי ועל צידו הצפוני של רחוב שוהם.
שטח החלקה הרשום הינו 11,686 מ"ר, וצורתה אי רגולרית דמוית משולש.
בהתאם לתכנית ג/מב/146 החלקה הייתה מסומנת כמגרשים מס' 104,105,106 ובמסגרת תכנית 205-0959478 חלקה 32 חולקה ל-5 מגרשים: מגרשים 112-115 מיועדות לדרכים/חניון, ומגרשים 110,111.

<u>מגרש 110</u>:
מהווה מגרש ריק בייעוד מגורים א' בשטח 1,300 מ"ר.

<u>מגרש 111</u>:
מהווה מגרש בייעוד מגורים א' בשטח 9,875 מ"ר ועליו בנויים 9 מבנים ומבנה תחנת טרנספורמציה (לא נכלל כחלק מהשווי של נשוא השומה).
המבנים כוללים אגפים ובהם 16 יחידות דיור מאושרות בהתאם להיתרי בניה, כאשר בפועל, היחידות פוצלו ליחידות נוספות כך שקיימים 36 יחידות דיור, תכנית מס' 205-0959478 מתאריך 31/10/2024 נועדה להסדיר את הנ"ל ומקצה במבנים הקיימים 16 דירות גדולות (140 מ"ר) + 20 יחידות קטנות (50-65 מ"ר) ומוסיפה זכויות בניה לצורך הרחבת הדירות.

נשוא השומה מהווה - 35 יחידות דיור מתוך 36 (כפי שנמסר לי דירה מס' 6 במבנה 8 נמכרה[3]), כאמור, כל היחידות מושכרות בשכירות חופשית (מלבד 6 יחידות).

<u>בהתאם להיתרי בניה השטח הבנוי הינו כדלקמן</u>:

מס' היתר	מס' מבנה	מס' אגף	שטח קומת מרתף	שטח בקומת קרקע	שטח קומה א'	סה"כ שטח בנוי במ"ר	שטח קרקע מוצמדת במ"ר
היתר מס' 950447 מתאריך 17/03/1996	1	1א		135.87	60.48	196.35	322.81
		1ב		135.87	60.48	196.35	183.21
	2	2		135.87	60.48	196.35	248.47
	3	3א		135.87	60.48	196.35	279.75
		3ב		135.87	60.48	196.35	335.43
היתר מס' 950448 מתאריך 17/03/1996	4	4	61.44	134.65	53.25	249.34	316.66
	5	5א	61.44	134.65	53.25	249.34	225.52
		5ב	61.44	134.65	53.25	249.34	159.97
	6	6א	61.44	134.65	53.25	249.34	318.25
		6ב	61.44	134.65	53.25	249.34	313.76
	7	7א	61.44	134.65	53.25	249.34	69.41
		7ב	61.44	134.65	53.25	249.34	116.46
היתר מס'950446 מתאריך 17/03/1996	8	8א	61.44	134.65	53.25	249.34	221.15
		8ב	61.44	134.65	53.25	249.34	302.9
	9	9א	61.44	134.65	53.25	249.34	230.51
		9ב	61.44	134.65	53.25	249.34	172.17

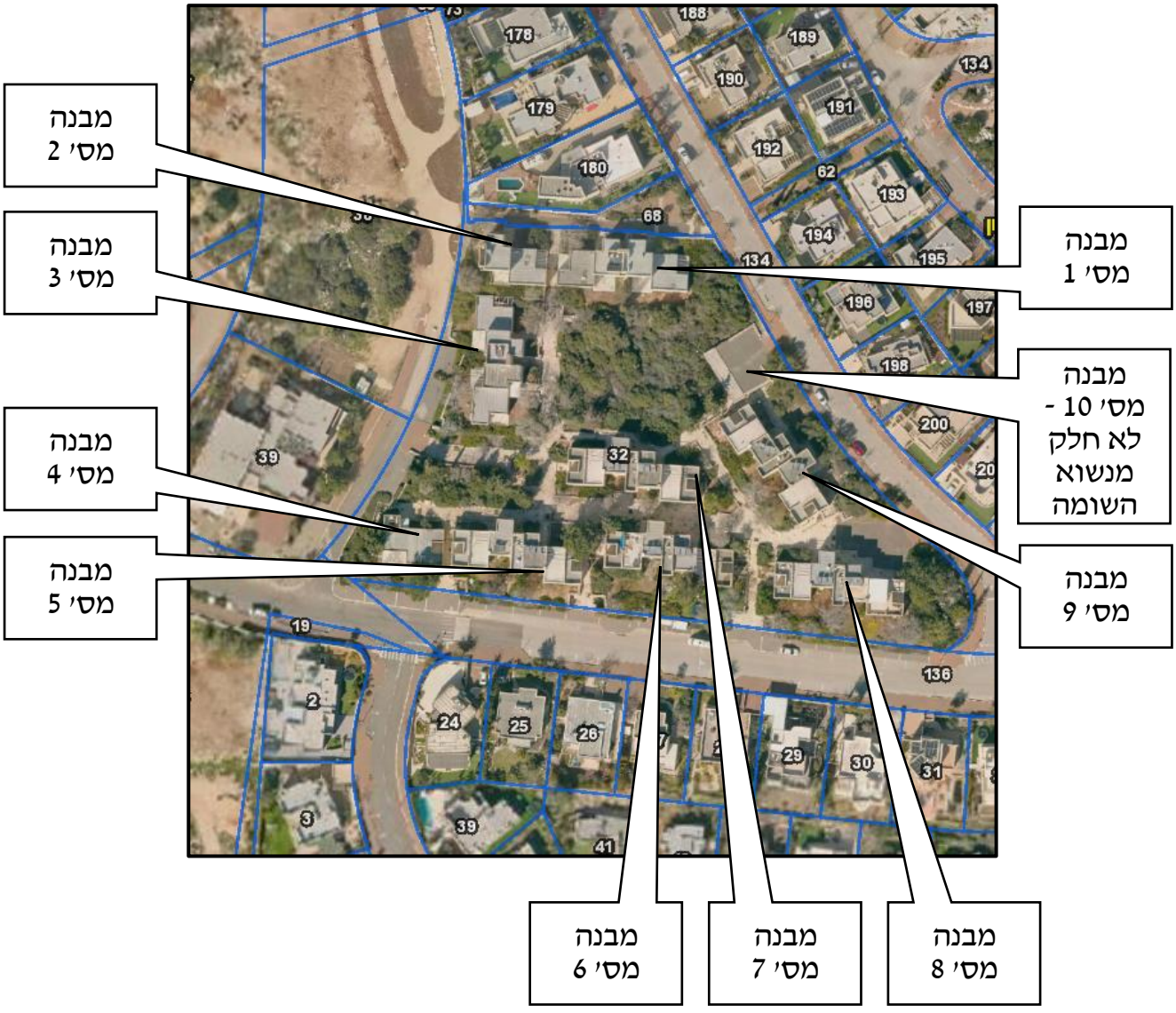
[3] ככל הנראה מדובר ביחידה מס' 12 שהוגדרה בהסכם המכר.

כמו כן, קיים היתר בניה מס' 950574 מתאריך 31/03/1997 המהווה היתר למבנה מס' 10 בשטח 52.53 מ"ר אשר לא חלק מנשוא השומה.

סביבת החלקה הינה כדלקמן:

- מצפון: מבנה מגורים בכתובת ברקת 1 (חלקה 180);
- ממזרח: רחוב ברקת (חלקה 134) ומעברו מבני מגורים;
- מדרום: רחוב שוהם (חלקה 136) ומעברו בתי מגורים;
- ממערב: שטחים פתוחים (חלקה 38) ומבנה המשמש למועדון קהילתי/מזכירות/ספרייה (חלקה 39).

להלן מיקום החלקה וסימון המבנים נשוא השומה על גבי מפת GIS מועצה אזורית משגב:



להלן מיקום המגרשים ע"ג תשריט תכנית 205-0959478 :



9.3 תאור הנכס

הנכס מהווה מתחם מוגדר הכולל שבילי גישה ל- 9 מבנים הבנויים בבניה קונבנציונלית בלוקים ובטון, הכוללים גג שטוח וחיפוי טיח אקרילי צבעוני בגוון בז'.
המבנים ותיקים ותואמים את גילם הכרונולוגי כבני - 29 שנים.
רמת התחזוקה של המתחם, הגינון והמבנים טובה.
להלן נתונים כלליים של המבנים:

מס' מבנה	מס' כניסות	מס' קומות	מס' אגפים	מס' יח"ד - מאושר בהתאם להיתר	מס' יח"ד בפועל	שטח בנוי במ"ר בהתאם להיתרי בניה
1	2	2	1א	2	2	196.35
			1ב			196.35
2	1	3	2	1	1	196.35
3	2	2	3א	2	2	196.35
			3ב			196.35
4	1	1	4	1	1	249.34
5	2	3	5א	2	6	249.34
			5ב			249.34
6	2	3	6א	2	6	249.34
			6ב			249.34
7	2	3	7א	2	6	249.34
			7ב			249.34
8	2	3	8א	2	6	249.34
			8ב			249.34
9	2	3	9א	2	6	249.34
			9ב			249.34
סה"כ				16	36	3,724.49

כאמור לעיל הנכס מהווה 35 יחידות מתוך הנ"ל -כפי שפורט לעיל

להלן תמונות חיצוניות מדגמיות של חלק מהמבנים:





ביום הביקור בנכס ביקור פנימי בדירות מדגמיות מכל סוגי הטיפוסים הקיימים, להלן תיאורם:

9.3.1 דירה מס' 1 במבנה מס' 5 - דירה ריקה

הדירה כוללת 3 חדרים בחלוקה כדלקמן: חדר מגורים/סלון, מטבח, 2 חדרי שינה (כולל ממ"ד), חדר רחצה כללי, פינת כביסה (במעבר), יציאה לגינה ומחסן.

רמת הגמר בהתאם ליום הביקור בנכס הינה כדלקמן:

- דלתות: דלת הכניסה "פלדלת" ודלתות פנים מעץ;
- ריצוף הדירה: קרמיקה גרניט פורצלן 80*80 בכל שטח הדירה;
- בחדר הרחצה: מקלחון, אסלה עם מיכל הדחה גלוי, כיור שקוע מעל ארון עץ וחיפוי קרמיקה חלקי;
- במטבח: ארונות עץ עיליים ותחתונים, כיור נירוסטה, משטח עבודה משיש קיסר וחיפוי (חלקי);
- חלונות: זכוכית עם מסגרת אלומיניום, תריסי גלילה (חשמליים - רק בסלון);
- מיזוג: מזגנים עיליים מפוצלים בכל שטח הדירה.

להלן מדגם תמונות מיום הביקור:






9.3.2 דירה מס' 3 במבנה מס' 5

הדירה כוללת 3 חדרים בחלוקה כדלקמן: חדר מגורים/סלון, מטבח, 2 חדרי שינה (כולל ממ"ד), 2 חדרי רחצה כללים ויציאה למרפסת שמש.

רמת הגמר בהתאם ליום הביקור בנכס הינה כדלקמן:

- דלתות: דלת הכניסה "פלדלת" ודלתות פנים ישנות מעץ;
- ריצוף הדירה: קרמיקה 45*45 בחדר מגורים/ סלון ובמטבח, בחדרים טרצו 25*25;
- בחדר הרחצה: מקלחון, אסלה עם מיכל הדחה גלוי, כיור שקוע וחיפוי קרמיקה חלקי;
- במטבח: ארונות עץ תחתונים, כיור, משטח עבודה משיש גרניט פורצלן וחיפוי קרמיקה (חלקי);
- חלונות: זכוכית עם מסגרת אלומיניום, תריסי גלילה (חשמליים - רק בסלון);
- מיזוג: מיזוג עילי מפוצל.

להלן מדגם תמונות מיום הביקור:





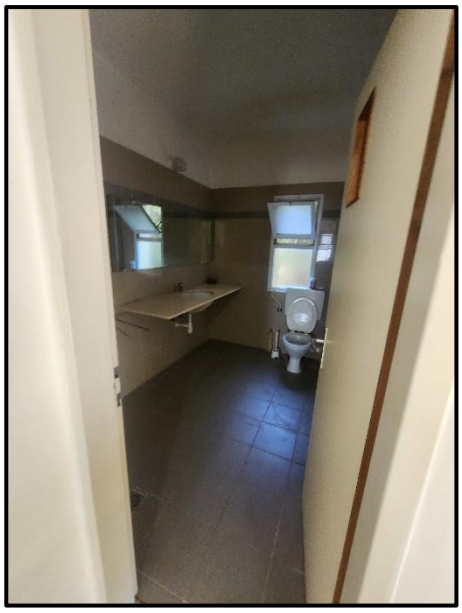
9.3.3 דירה מס' 4 במבנה מס' 5 - דירה ריקה

הדירה כוללת 3 חדרים בחלוקה כדלקמן: חדר מגורים/סלון, מטבח, 2 חדרי שינה (כולל ממ"ד), חדר רחצה כללי ויציאה למרפסת שמש.

רמת הגמר בהתאם ליום הביקור בנכס הינה כדלקמן:

- דלתות: דלת הכניסה "פלדלת" ודלתות פנים ישנות מעץ;
- ריצוף הדירה: טרצו 25*25 מלבד בחדר רחצה הכולל ריצוף קרמיקה;
- בחדר הרחצה: מקלחון, אסלה עם מיכל הדחה גלוי, כיור שקוע וחיפוי קרמיקה חלקי;
- במטבח: ארונות עץ תחתונים, כיור, משטח עבודה משיש גרניט פורצלן וחיפוי קרמיקה (חלקי);
- חלונות: זכוכית עם מסגרת אלומיניום, תריסי גלילה (חשמליים - רק בסלון);
- מיזוג: מיזוג עילי מפוצל.

להלן מדגם תמונות מיום הביקור:





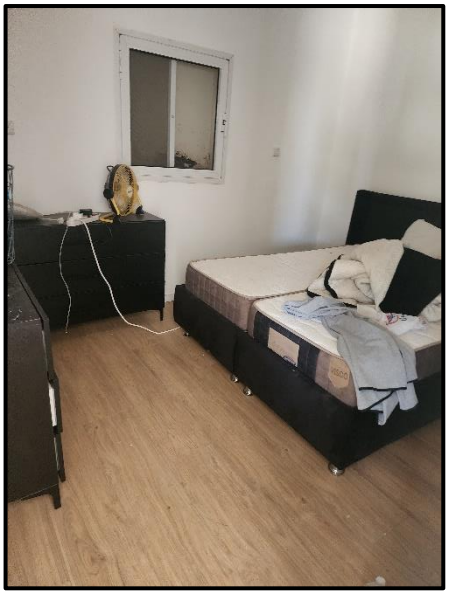
9.3.4 דירה מס' 5 במבנה מס' 5

הדירה כוללת 3 חדרים בחלוקה כדלקמן: חדר מגורים/סלון, מטבח, 2 חדרי שינה (כולל ממ"ד), חדר רחצה כללי ויציאה למרפסת שמש גדולה.

רמת הגמר בהתאם ליום הביקור בנכס הינה כדלקמן:

- דלתות: דלת הכניסה "פלדלת" ודלתות פנים מעץ;
- ריצוף הדירה: פרקט למינציה בכל שטח הדירה;
- בחדר הרחצה: מקלחון, אסלה עם מיכל הדחה גלוי, כיור שקוע וחיפוי קרמיקה חלקי;
- במטבח: ארונות עץ תחתונים, כיור, משטח עבודה משיש גרניט פורצלן וחיפוי קרמיקה (חלקי);
- חלונות: זכוכית עם מסגרת אלומיניום, תריסי גלילה (חשמליים - רק בסלון);
- מיזוג: מיזוג עילי מפוצל.

להלן מדגם תמונות מיום הביקור:





9.3.5 דירה מס' 1 במבנה מס' 1 - קוטג' דו משפחתי דו קומתי

הדירה כוללת 2 מפלסים בחלוקה כדלקמן:

בקומת הקרקע - חדר מגורים/סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה, יחידת הורים (כוללת חדר רחצה וחדר ארונות המהווה ממ"ד) וחצר מרוצפת.

בקומה א' - 3 חדרי שניה, חדר רחצה כללי ופינת משפחה.

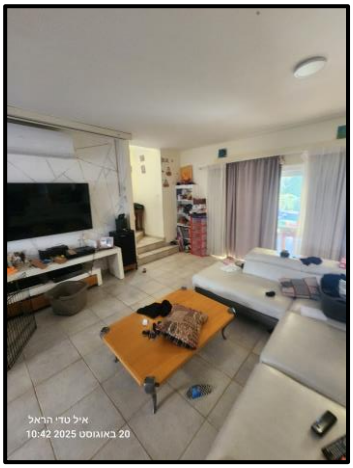
רמת הגמר בהתאם ליום הביקור בנכס הינה כדלקמן:

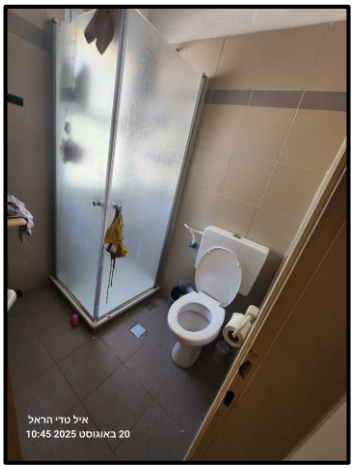
- דלתות: דלת הכניסה "פלדלת" ודלתות פנים ישנות מעץ;
- ריצוף הדירה: קרמיקה 40*40 בכל שטח הדירה למעט טרצו 20*20 בחדר שינה ופרקט ביחידת הורים;
- בחדר הרחצה: מקלחון/אמבטיה, אסלה עם מיכל הדחה גלוי, כיור שקוע וחיפוי קרמיקה חלקי;
- במטבח: ארונות עץ עיליים ותחתונים, כיור, משטח עבודה משיש גרניט פורצלן וחיפוי קרמיקה (חלקי);
- חלונות: זכוכית עם מסגרת אלומיניום, תריסי גלילה (חשמליים - רק בסלון);
- מיזוג: מזגנים עיליים מפוצלים בכל שטח הדירה.

להלן מדגם תמונות מיום הביקור:









9.3.6 דירה מס' במבנה מס' 2 - קוטג' חד משפחתי דו קומתי

הדירה כוללת 2 מפלסים בחלוקה כדלקמן:

בקומת הקרקע - חדר מגורים/סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה, יחידת הורים (כוללת חדר רחצה וחדר ארונות המהווה ממ"ד) וחצר מרוצפת.

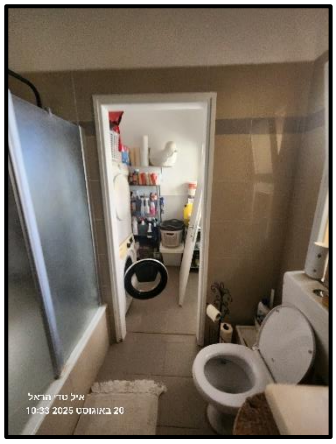
בקומה א' - 3 חדרי שניה, חדר רחצה כללי ופינת משפחה.

רמת הגמר בהתאם ליום הביקור בנכס הינה כדלקמן:

- דלתות: דלת הכניסה "פלדלת" ודלתות פנים מעץ;
- ריצוף הדירה: קרמיקה 40*40 בכל שטח הדירה ופרקט למינציה בחלק המחדרים;
- בחדר הרחצה: מקלחון/אמבטיה, אסלה עם מיכל הדחה גלוי, כיור שקוע וחיפוי קרמיקה חלקי;
- במטבח: ארונות עץ תחתונים, כיור, משטח עבודה משיש גרניט פורצלן וחיפוי קרמיקה (חלקי);
- חלונות: זכוכית עם מסגרת אלומיניום, תריסי גלילה (חשמליים - רק בסלון);
- מיזוג: מזגנים עיליים מפוצלים בכל שטח הדירה.

להלן מדגם תמונות מיום הביקור:









10. מצב תכנוני

להלן עיקרי המצב התכנוני הרלוונטי מאתר מועצה אזורית משגב:

10.1 תכנית מס' ג/במ/146 - ראה - תכנון מגרשים

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 15/11/1993 בי.פ מס' 4136.

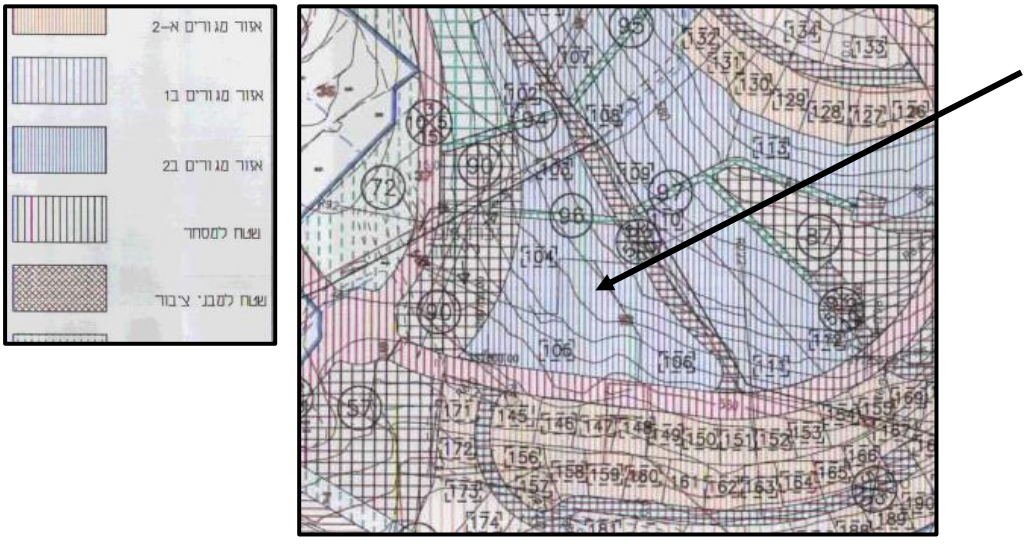
מטרת התכנית הינה לפתח את הישוב "לבון", בשטח כולל של כ- 365 דונם באזור הר חלוץ שבגליל, משני צידי הכביש תפן – כרמיאל, לקבוע יעודי קרקע לשטחי מגורי/מבני ציבור/מסחר/שצ"פ ויעוד מעורב, לקבוע התווית דרכים ומעבר להולכי רגל.

חלקה 32 ביעוד מגורים ב'2.

להלן עיקרי הוראות וזכויות בניה לאזור מגורים ב'2:

- יח"ד ייבנו בתכנון משותף ופתרון ארכיטקטוני מקיף לכל יחידות הדיור במגרש;
- גודל מגרש מינימלי 1,300 מ';
- אחוזי בניה: 50% משטח המגרש ולא יותר מ- 250 מ"ר;
- תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי;
- החניה לכל יח"ד תהיה בשטח המגרש;
- קווי הבניין: צידי: 5 מ', אחורי: 5 מ', לכיוון דרך או כביש 5 מ';
- יותר שימוש בקומות קרקע של בתי המגורים לצורך מקומות תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים;
- גובה בניה מירבי 2 קומות.

להלן מיקום חלקה 32 ע"ג תשריט התכנית:



10.2 <u>תכנית מס' 205-0959478</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 12852 בתאריך 31/10/2024.

מטרת התכנית הינה להגדיל את מספר היח"ד המותרות במתחם מ- 18 ל- 36 בהתאם למספר שנבנה בפועל, תוספת של 24 יח"ד ל- 402 יח"ד המאושרות בישוב.

<u>שימושים</u>: דירות מגורים ותחנת טרנספורמציה.

<u>הוראות</u>:

1. דירות המגורים יוגדרו כבית משותף, המעברים והגינון יוגדרו כשטחים משותפים.
2. תותר קביעת שטחי גינון מוגדרים שיצורפו כשטחי גינה פרטיים לדירות ובתנאי שהמעברים בין הבניינים ישארו משותפים.
3. שטחי החניות יוסדרו בהתאם לנספח התנועה.
4. פיתוח תא שטח 110 יותנה בהכנת תכנית בינוי.
5. הרחבת יח"ד יהיה בגבולות הבניין הקיים בלבד, תוך שמירה על חזות המבנן ושימוש בחומרי גמר המשתלבים בקיים.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה</u>:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	111	9875	4580	988	(1)	(1)	(2) 5568	40	36	(3) 12.5	3	(1)	3	3	(4)	5
מגורים א'	110	1300	660	150	(1)	(1)	(5) 810	40	6	12	3	(1)	3	3	3	5

הוראות טבלה 5:

א. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה המבנים יכלול מתקני מערכות על הגג ואת אלמנטי ההסתרה שלהם

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת זכויות ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית. גובה קומה מקסימלי מתחת לקומת הכניסה יהיה 3.5 מ'.

(2) במבנים הקיימים, כמסומן בנספח הבינוי, תותר השלמת הקומה במרפסת הגג מתוך זכויות הבניה הרשומות לפי: 60 מ"ר ליחידות הגג במבננים A',A,B,C,D,I',I, ו-40 מ"ר במבננים E,H,I. במבנה A תותר קומה שניה על הגג בשטח של עד 100 מ"ר.

(3) גובה תוספת בניה למבנה קיים, כמסומן בנספח הבינוי, לא יחרוג מגובהו המקסימלי הקיים, למעט מבנן A בו תותר בנית קומה שניה עד לגובה 8 מ'.

(4) לפי הקיים.

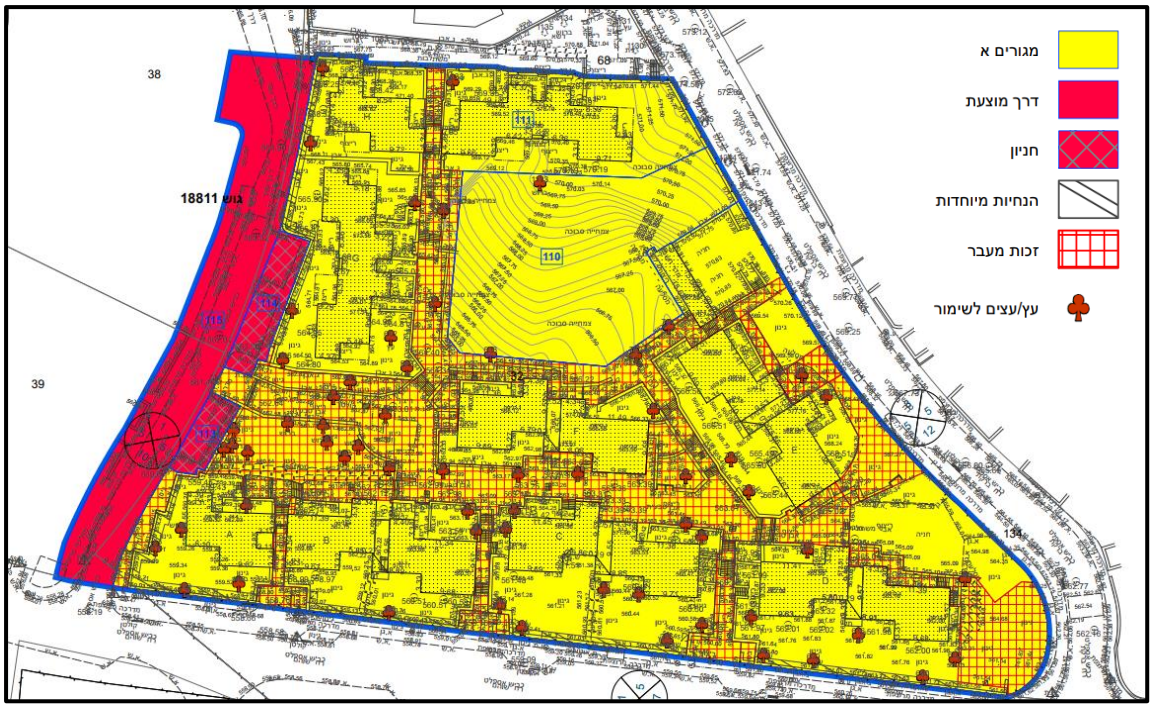
(5) גודל יחידה מקסימלי 110 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר שירות.

<u>שלבי ביצוע</u>:

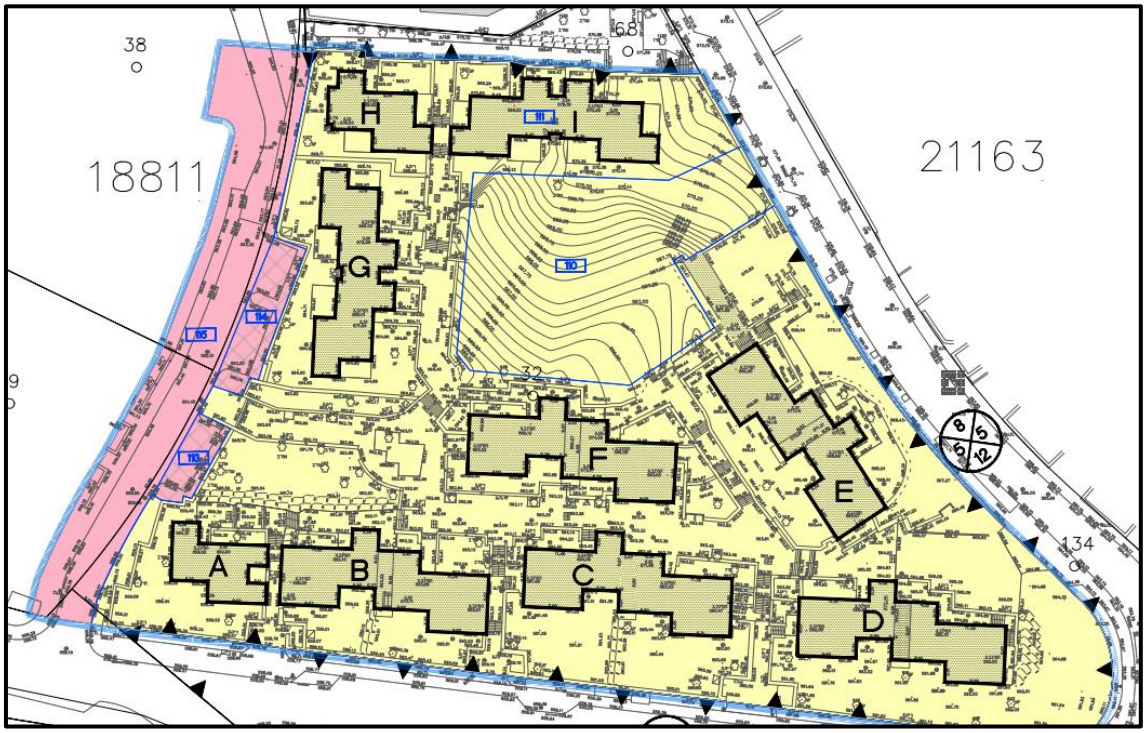
שלב 1 - מימוש תוספות בניה בתא שטח 111.

שלב 2 - מימוש תא שטח 110.

להלן מיקום החלקה והמגרשים ע"ג תשריט התכנית:



להלן סימון המבנים ע"ג נספח הבינוי של התכנית:



10.3 **<u>סיכום זכויות בניה</u>:**

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה בהתאם לתכנית שטח סחיר (עיקרי + ממ"ד)	שטח בנוי בהתאם להיתרי בניה**	זכויות בניה בלתי מנוצלות
111	9,875	5,012	3,724	1,288
110	1,300	732	-	732

** שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה כולל את השטח של דירה מס' 6 במבנה מס' 8 שאינה מהווה חלק מנשוא השומה**

11. <u>רישוי</u>

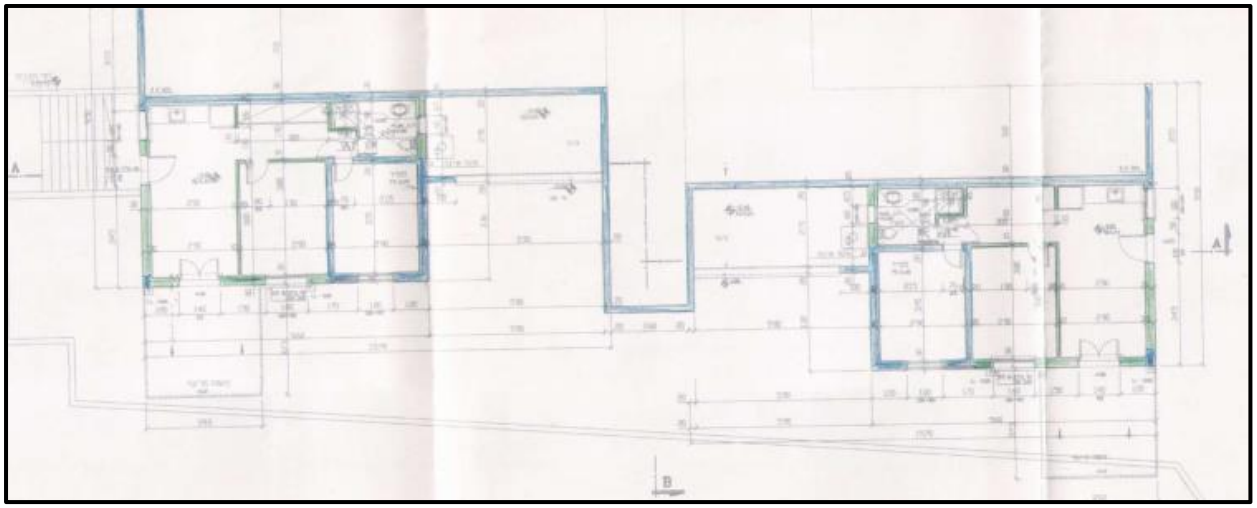
מעיון בתיק הבניין של החלקות בארכיב מועצה אזורית משגב, נמצאו בין היתר הממצאים הבאים:

<u>היתר בניה מס' 9504466 מתאריך 17/03/1996</u>

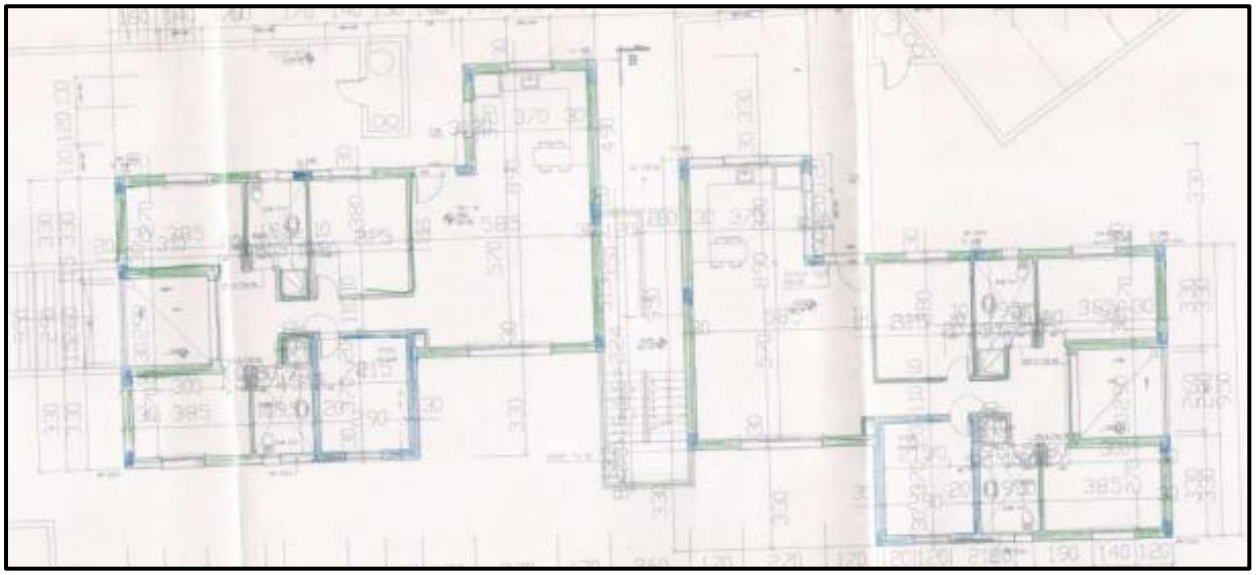
מהות ההיתר הינו בניית 4 יחידות דיור חדשות - מבנים 8,9.

נמצאה תכנית בקשה תואמת היתר.

<u>להלן תשריט קומת מרתף</u>:

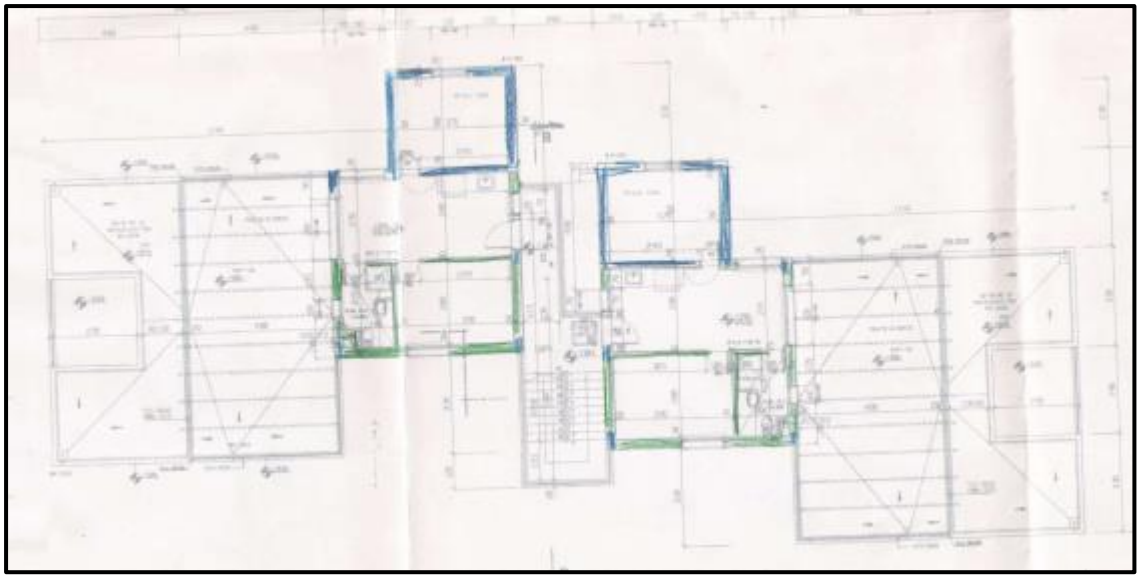


<u>להלן תשריט קומת קרקע</u>:



צפון

להלן תשריט קומה ראשונה:

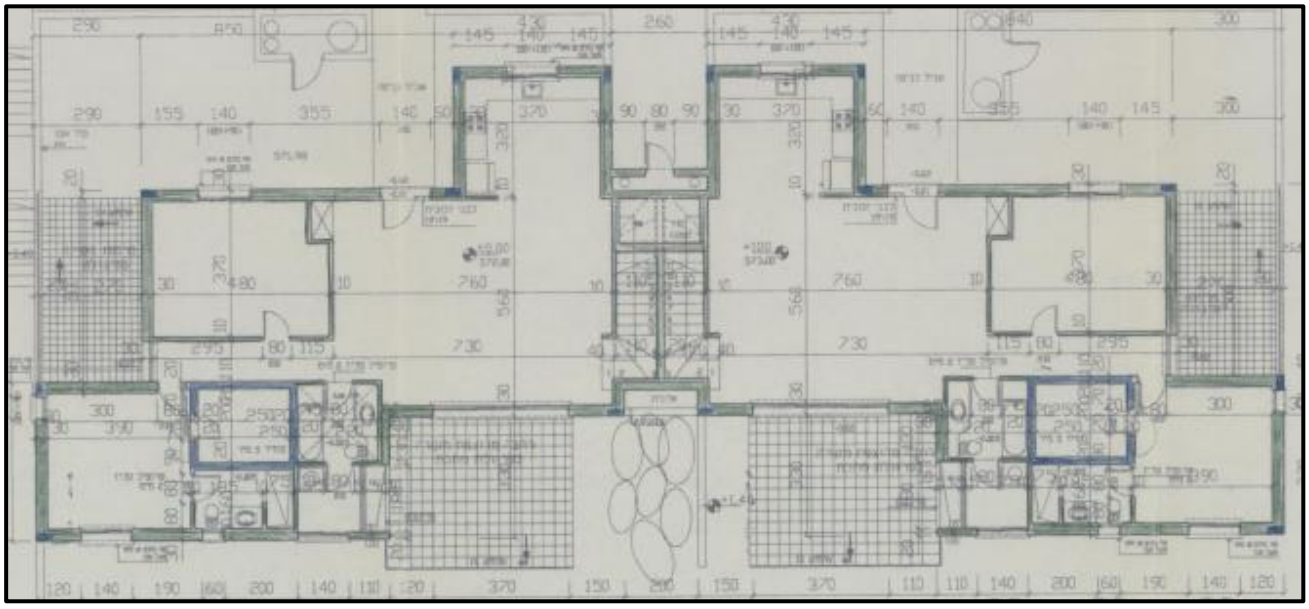


היתר בניה מס' 950447 מתאריך 17/03/1996

מהות ההיתר הינו בניית 5 יחידות דיור חדשות - מבנים 1,2,3.

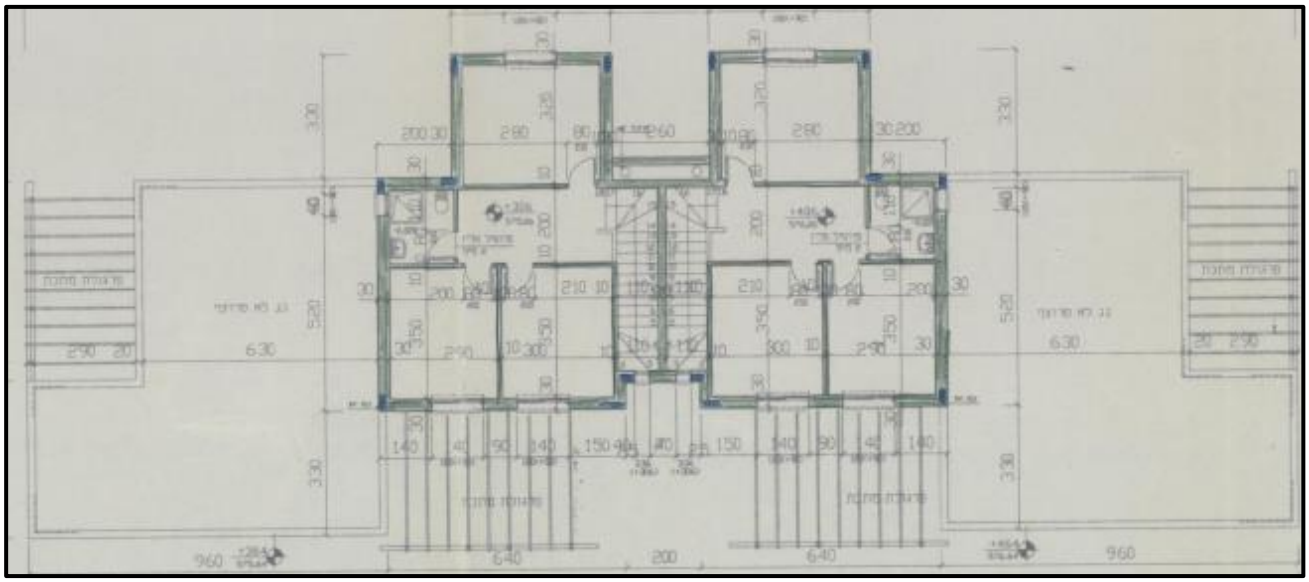
נמצאה תכנית בקשה תואמת היתר.

להלן תשריט קומת קרקע:



צפון

להלן תשריט קומה ראשונה:

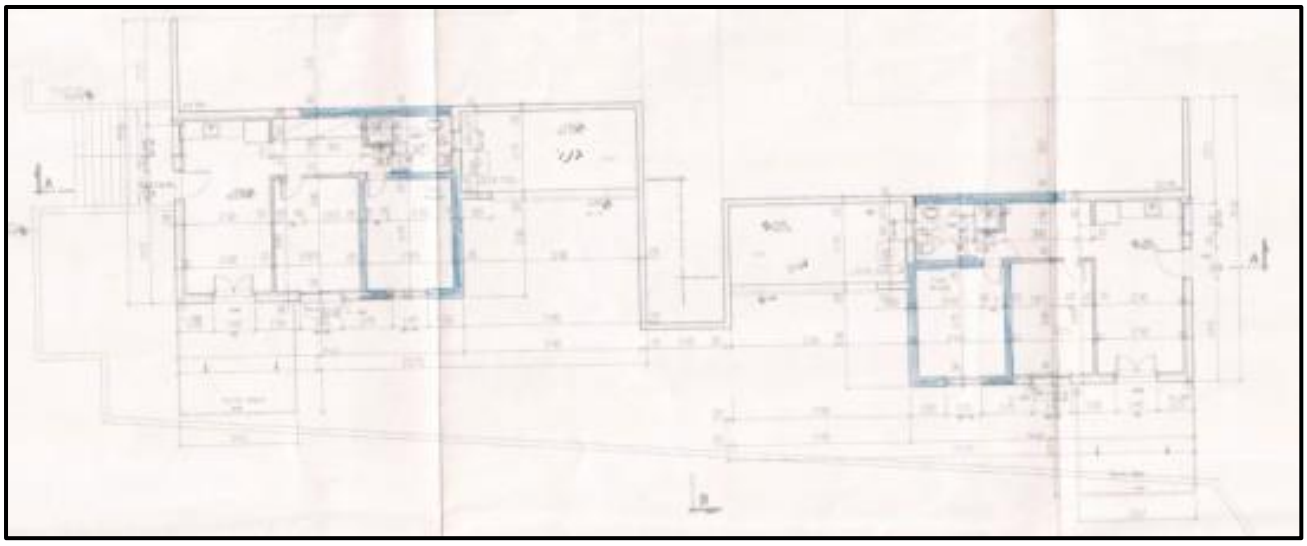


היתר בניה מס' 950448 מתאריך 17/03/1996

מהות ההיתר הינו בניית 5 יחידות דיור חדשות - מבנים 4,5,6,7.

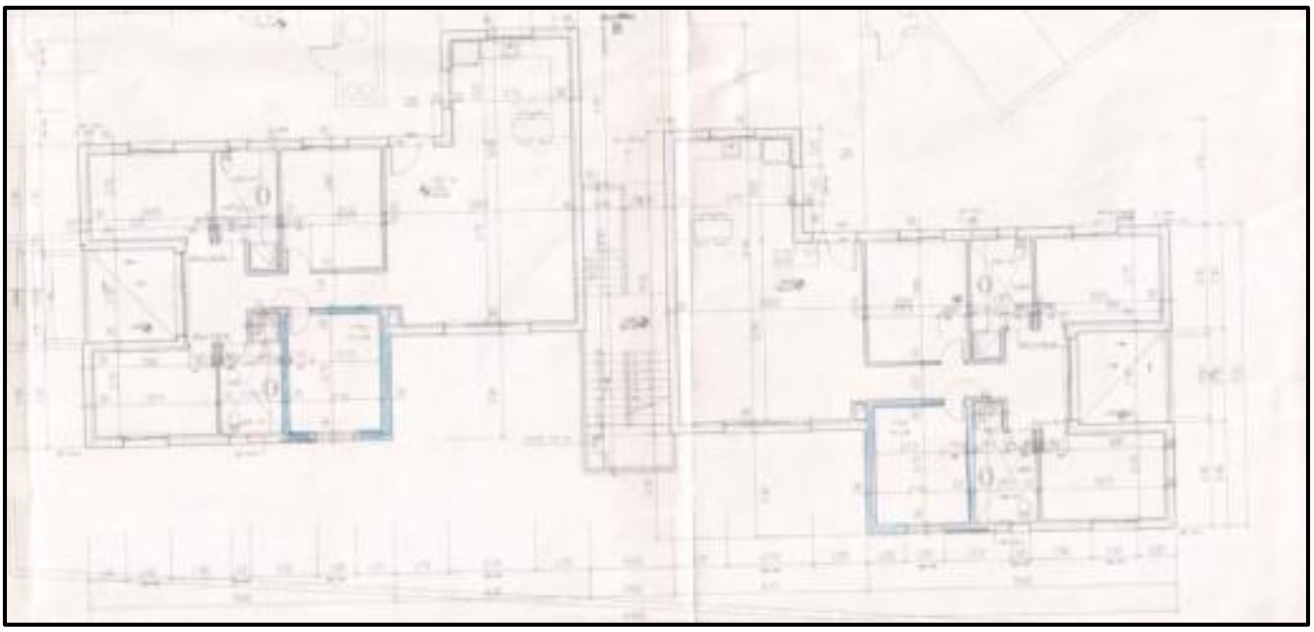
נמצאה תכנית בקשה תואמת היתר.

להלן תשריט קומת מרתף:

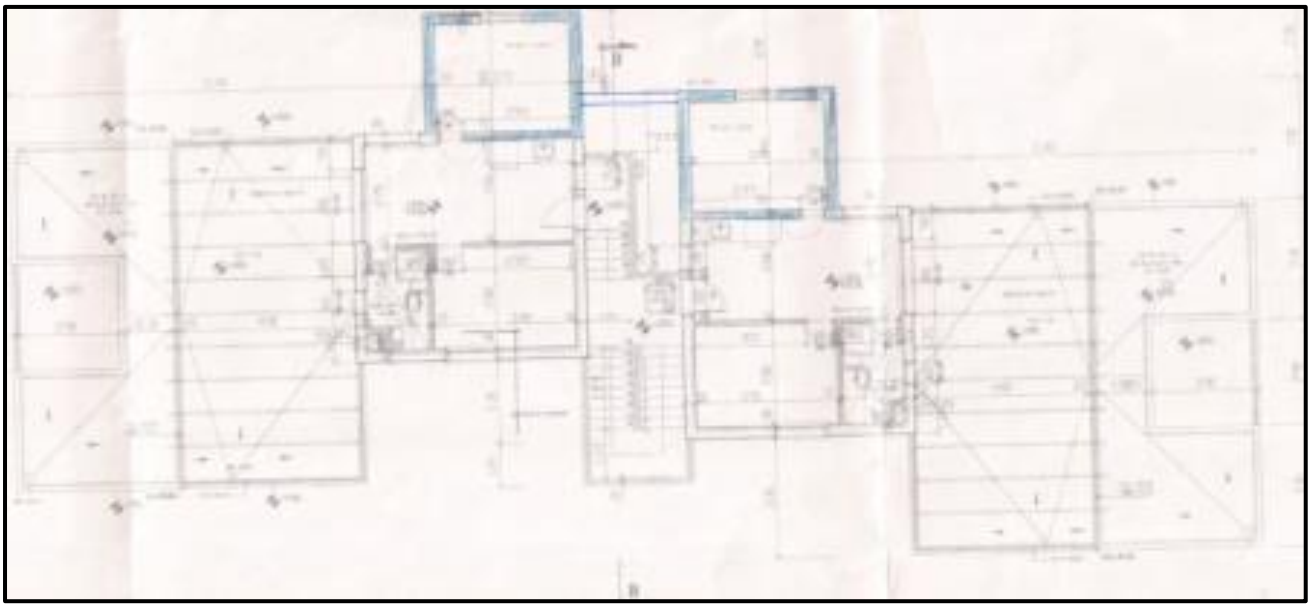


צפון

להלן תשריט קומת קרקע:



להלן תשריט קומה ראשונה:



צפון

<u>טופס 4 - לא אותר בתיק הבניין, אך הוצג כחלק מהנספח להסכם המכר בין תפן יזמות בע"מ לבין, א.מ שטרן נכסים בע"מ.</u>

להלן סיכום השטחים בהתאם להיתרי בניה כפי שהוצגו לעיל:

מס' היתר	מס' מבנה	מס' אגף	שטח קומת מרתף	שטח בקומת קרקע	שטח קומה א'	סה"כ שטח בנוי במ"ר
היתר מס' 950447 מתאריך 17/03/1996	1	1א		135.87	60.48	196.35
		1ב		135.87	60.48	196.35
	2	2		135.87	60.48	196.35
	3	3א		135.87	60.48	196.35
		3ב		135.87	60.48	196.35
היתר מס' 950448 מתאריך 17/03/1996	4	4	61.44	134.65	53.25	249.34
	5	5א	61.44	134.65	53.25	249.34
		5ב	61.44	134.65	53.25	249.34
	6	6א	61.44	134.65	53.25	249.34
		6ב	61.44	134.65	53.25	249.34
	7	7א	61.44	134.65	53.25	249.34
		7ב	61.44	134.65	53.25	249.34
היתר מס'950446 מתאריך 17/03/1996	8	8א	61.44	134.65	53.25	249.34
		8ב	61.44	134.65	53.25	249.34
	9	9א	61.44	134.65	53.25	249.34
		9ב	61.44	134.65	53.25	249.34

** כפי שנמסר לי דירה מס' 6 במבנה מס' 8 נמכרה ולא מהווה חלק מנשוא השומה**

תכנית ראשונית רעיונית שהוצגה בפני לתוספת בניה מוצעת בהתאם לתכנית על הקיים

מהות הבקשה הינה לגליזציה של יחידות דיור קיימות ותוספת בניה על הגג.

חישוב שטחים בנין: 1

			למטרות עיקריות								למטרות שירות				סה"כ שטח בניה				אחר		סה"כ קיים בהתיתר		
			מוצע	קיים בהיתר		סה"כ					מוצע		קיים בהיתר		סה"כ				מוצע				
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	מערכות טכניות וממ.שירות	אחסנה שירות	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	מצללה	הורדה	עיקרי	שירות	סה"כ
0.00	לא	קומת קרקע		129.92	1.57	131.49		131.49	1.13			9.00	4.38	13.38		13.38	0.11	144.87	1.24	29.77		131.49	13.38	144.87
		מעל הקרקע		129.92	1.57	131.49		131.49	1.13			9.00	4.38	13.38		13.38	0.11	144.87	1.24	29.77		131.49	13.38	144.87
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה		129.92	1.57	131.49		131.49	1.13			9.00	4.38	13.38		13.38	0.11	144.87	1.24	29.77		131.49	13.38	144.87

חישוב שטחים בנין: 10

0.00	לא	קומת קרקע								55.88							0.48	55.88	0.48					
		מעל הקרקע								55.88							0.48	55.88	0.48					
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה								55.88							0.48	55.88	0.48					

חישוב שטחים בנין: 11

0.00	לא	קומת קרקע								16.00							0.14	16.00	0.14					
		מעל הקרקע								16.00							0.14	16.00	0.14					
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה								16.00							0.14	16.00	0.14					

חישוב שטחים בנין: 2

0.00	לא	קומה ב	119.28	79.95	3.84	83.79	119.28	203.07	1.74			18.00	9.00	27.00		27.00	0.23	230.07	1.97		21.73	83.79	27.00	110.79
0.00	לא	קומה א		288.14	3.18	291.32		291.32	2.49			18.00	9.28	27.28		27.28	0.23	318.60	2.73			291.32	27.28	318.60
0.00	לא	קומת קרקע		94.84	3.18	98.02		98.02	0.84		37.14	18.00	8.34	26.34	37.14	63.48	0.54	161.50	1.38	36.00		98.02	26.34	124.36
		מעל הקרקע	119.28	462.93	10.20	473.13	119.28	592.41	5.07		37.14	54.00	26.62	80.62	37.14	117.76	1.00	710.17	6.08	36.00	21.73	473.13	80.62	553.75
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה	119.28	462.93	10.20	473.13	119.28	592.41	5.07		37.14	54.00	26.62	80.62	37.14	117.76	1.00	710.17	6.08	36.00	21.73	473.13	80.62	553.75

חישוב שטחים בנין: 3

0.00	לא	קומה ב	119.28	79.95	3.84	83.79	119.28	203.07	1.74			18.00	9.00	27.00		27.00	0.23	230.07	1.97		21.73	83.79	27.00	110.79
0.00	לא	קומה א		288.14	3.18	291.32		291.32	2.49			18.00	9.28	27.28		27.28	0.23	318.60	2.73			291.32	27.28	318.60
0.00	לא	קומת קרקע		94.84	3.18	98.02		98.02	0.84		37.14	18.00	8.34	26.34	37.14	63.48	0.54	161.50	1.38	36.00		98.02	26.34	124.36
		מעל הקרקע	119.28	462.93	10.20	473.13	119.28	592.41	5.07		37.14	54.00	26.62	80.62	37.14	117.76	1.00	710.17	6.08	36.00	21.73	473.13	80.62	553.75
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה	119.28	462.93	10.20	473.13	119.28	592.41	5.07		37.14	54.00	26.62	80.62	37.14	117.76	1.00	710.17	6.08	36.00	21.73	473.13	80.62	553.75

חישוב שטחים בנין: 4

0.00	לא	קומה ב	119.28	79.95	3.84	83.79	119.28	203.07	1.74			18.00	9.00	27.00		27.00	0.23	230.07	1.97		21.73	83.79	27.00	110.79
0.00	לא	קומה א		288.14	3.18	291.32		291.32	2.49			18.00	9.28	27.28		27.28	0.23	318.60	2.73			291.32	27.28	318.60
0.00	לא	קומת קרקע		94.84	3.18	98.02		98.02	0.84		37.14	18.00	8.34	26.34	37.14	63.48	0.54	161.50	1.38	36.00		98.02	26.34	124.36
		מעל הקרקע	119.28	462.93	10.20	473.13	119.28	592.41	5.07		37.14	54.00	26.62	80.62	37.14	117.76	1.00	710.17	6.08	36.00	21.73	473.13	80.62	553.75
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה	119.28	462.93	10.20	473.13	119.28	592.41	5.07		37.14	54.00	26.62	80.62	37.14	117.76	1.00	710.17	6.08	36.00	21.73	473.13	80.62	553.75

חישוב שטחים בנין: 5

0.00	לא	קומה ב	119.28	79.95	3.84	83.79	119.28	203.07	1.74			18.00	9.00	27.00		27.00	0.23	230.07	1.97		21.73	83.79	27.00	110.79
0.00	לא	קומה א		288.14	3.18	291.32		291.32	2.49			18.00	9.28	27.28		27.28	0.23	318.60	2.73			291.32	27.28	318.60
0.00	לא	קומת קרקע		94.84	3.18	98.02		98.02	0.84		37.14	18.00	8.34	26.34	37.14	63.48	0.54	161.50	1.38	36.00		98.02	26.34	124.36
		מעל הקרקע	119.28	462.93	10.20	473.13	119.28	592.41	5.07		37.14	54.00	26.62	80.62	37.14	117.76	1.00	710.17	6.08	36.00	21.73	473.13	80.62	553.75
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה	119.28	462.93	10.20	473.13	119.28	592.41	5.07		37.14	54.00	26.62	80.62	37.14	117.76	1.00	710.17	6.08	36.00	21.73	473.13	80.62	553.75

חישוב שטחים בנין: 6

0.00	לא	קומה ב	119.28	79.94	3.84	83.78	119.28	203.06	1.74			18.00	9.03	27.03		27.03	0.23	230.09	1.97		21.72	83.78	27.03	110.81
0.00	לא	קומה א		288.14	3.18	291.32		291.32	2.49			18.00	9.28	27.28		27.28	0.23	318.60	2.73			291.32	27.28	318.60
0.00	לא	קומת קרקע		94.84	3.18	98.02		98.02	0.84		37.14	18.00	8.34	26.34	37.14	63.48	0.54	161.50	1.38	36.00		98.02	26.34	124.36
		מעל הקרקע	119.28	462.92	10.20	473.12	119.28	592.40	5.07		37.14	54.00	26.65	80.65	37.14	117.79	1.00	710.19	6.08	36.00	21.72	473.12	80.65	553.77
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה	119.28	462.92	10.20	473.12	119.28	592.40	5.07		37.14	54.00	26.65	80.65	37.14	117.79	1.00	710.19	6.08	36.00	21.72	473.12	80.65	553.77

חישוב שטחים בנין: 7

0.00	לא	קומה א		114.97		114.97		114.97	0.98									114.97	0.98		10.26	114.97		114.97
0.00	לא	קומת קרקע		261.89		261.89		261.89	2.24			9.80	3.84	13.64		13.64	0.12	275.53	2.36			261.89	13.64	275.53
		מעל הקרקע		376.86		376.86		376.86	3.22			9.80	3.84	13.64		13.64	0.12	390.50	3.34		10.26	376.86	13.64	390.50
		מתחת הקרקע																						
		סה"כ המבנה		376.86		376.86		376.86	3.22			9.80	3.84	13.64		13.64	0.12	390.50	3.34		10.26	376.86	13.64	390.50

חישוב שטחים בנין: 8

57.65		57.65	5.13		0.49	57.65							0.49	57.65		57.65	57.65		קומה א	לא	0.00
138.86	6.82	132.04			1.19	138.86	0.06	6.82		6.82	1.92	4.90		1.13	132.04		132.04	132.04		קומת קרקע	לא	0.00
196.51	6.82	189.69	5.13		1.68	196.51	0.06	6.82		6.82	1.92	4.90		1.62	189.69		189.69	189.69		מעל הקרקע		
																				מתחת הקרקע		
196.51	6.82	189.69	5.13		1.68	196.51	0.06	6.82		6.82	1.92	4.90		1.62	189.69		189.69	189.69		סה"כ המבנה		

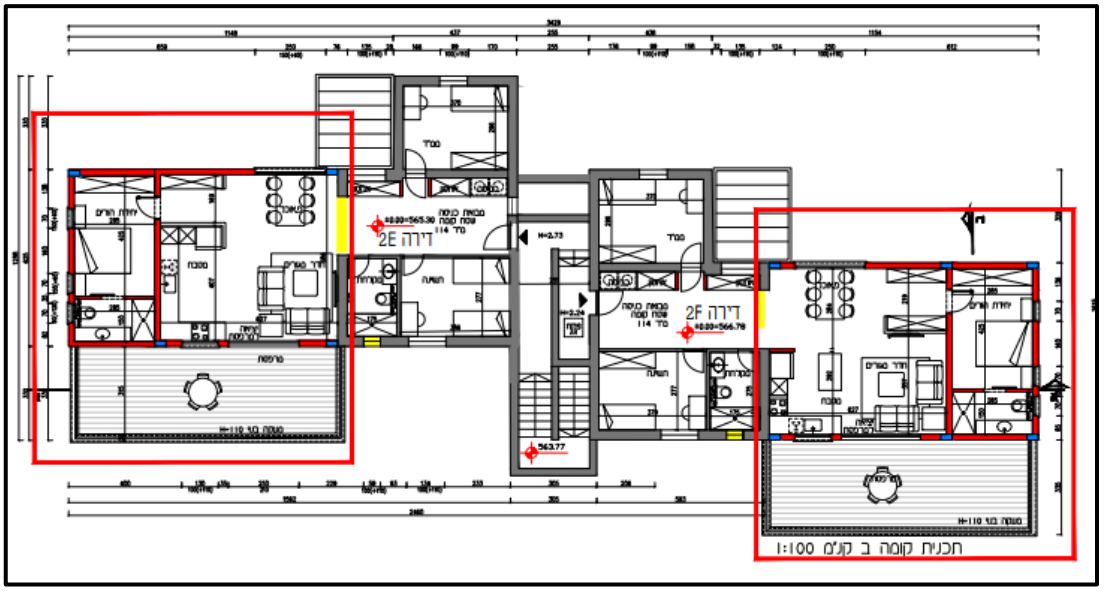
חישוב שטחים בנין: 9

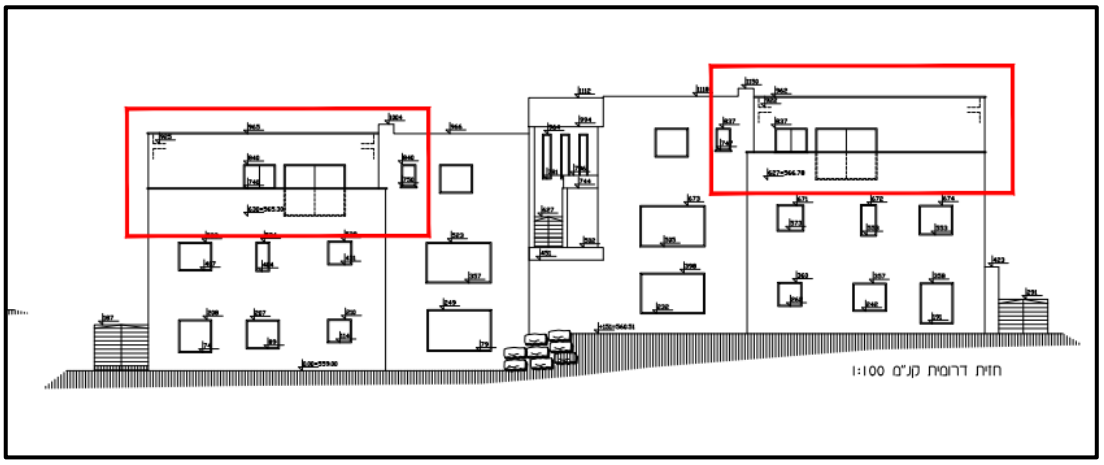
114.97		114.97	10.26		0.98	114.97							0.98	114.97		114.97	114.97		קומה א	לא	0.00
275.53	13.64	261.89			2.36	275.53	0.12	13.64		13.64	3.84	9.80		2.24	261.89		261.89	261.89		קומת קרקע	לא	0.00
390.50	13.64	376.86	10.26		3.34	390.50	0.12	13.64		13.64	3.84	9.80		3.22	376.86		376.86	376.86		מעל הקרקע		
																				מתחת הקרקע		
390.50	13.64	376.86	10.26		3.34	390.50	0.12	13.64		13.64	3.84	9.80		3.22	376.86		376.86	376.86		סה"כ המבנה		

חישוב שטחים סה"כ

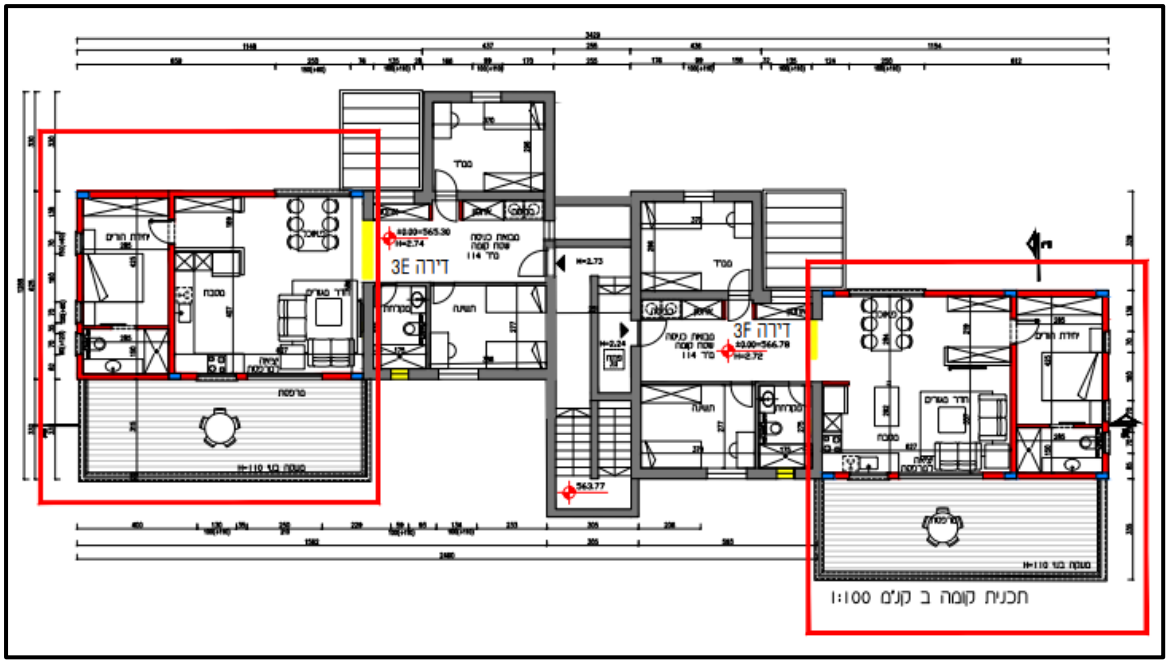
3891.15	450.61	3440.54	134.29	209.77	40.62	4745.13	6.03	708.19	257.58	450.61	147.11	303.50	185.70	71.88	34.54	4036.94	596.40	3440.54	52.57	3387.97	596.40	מעל הקרקע		
																						מתחת הקרקע		
3891.15	450.61	3440.54	134.29	209.77	40.62	4745.13	6.03	708.19	257.58	450.61	147.11	303.50	185.70	71.88	34.54	4036.94	596.40	3440.54	52.57	3387.97	596.40	סה"כ המבנה		

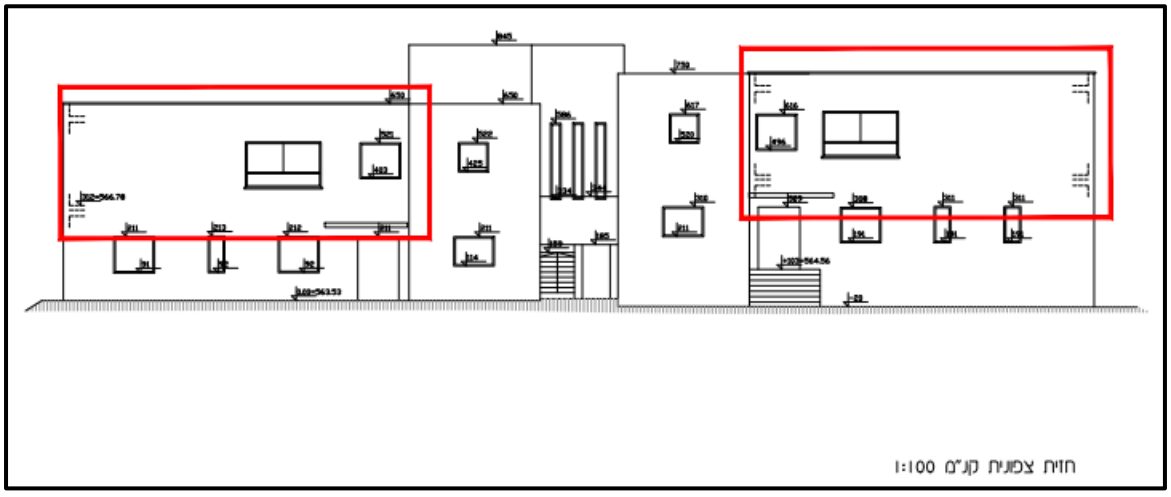
להלן בניין מס' 2 והבינוי המוצע:



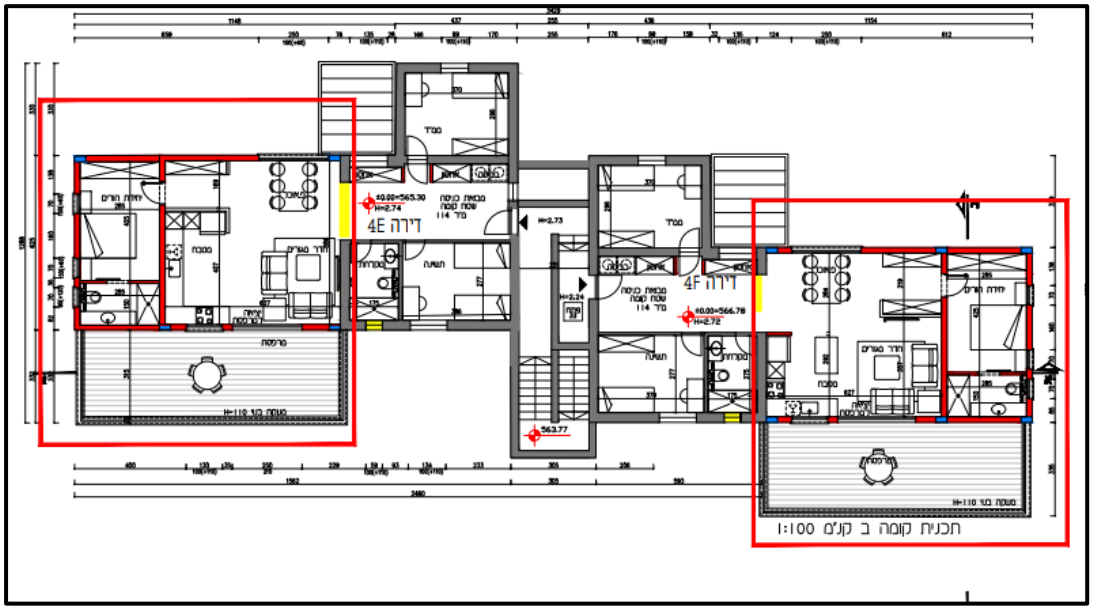


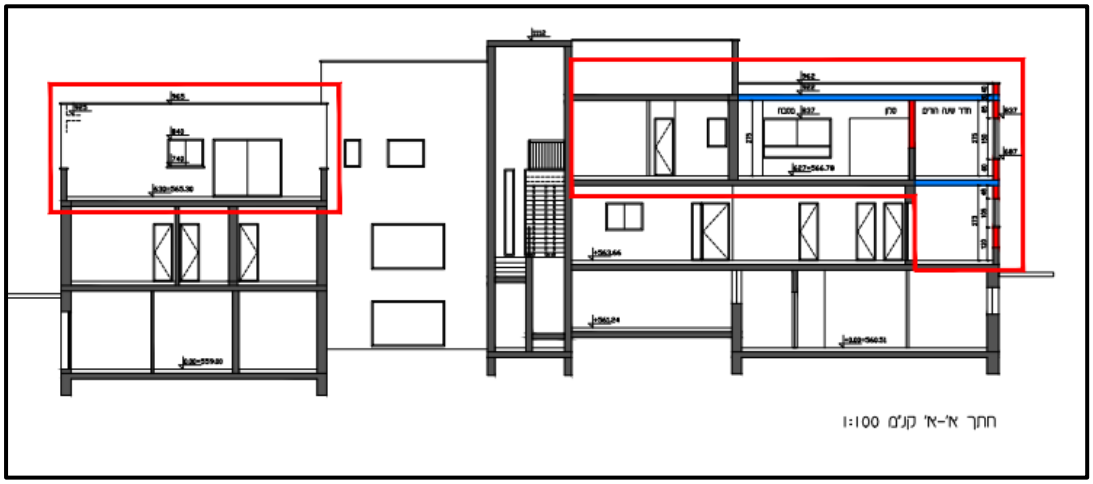
להלן בניין מס׳ 3 והבינוי המוצע:



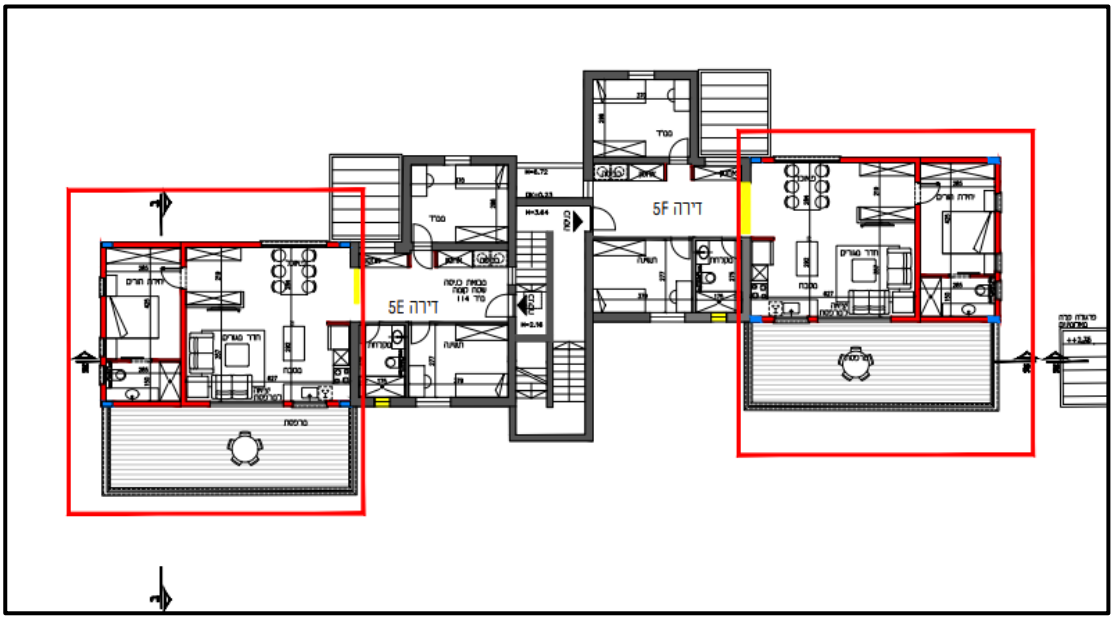


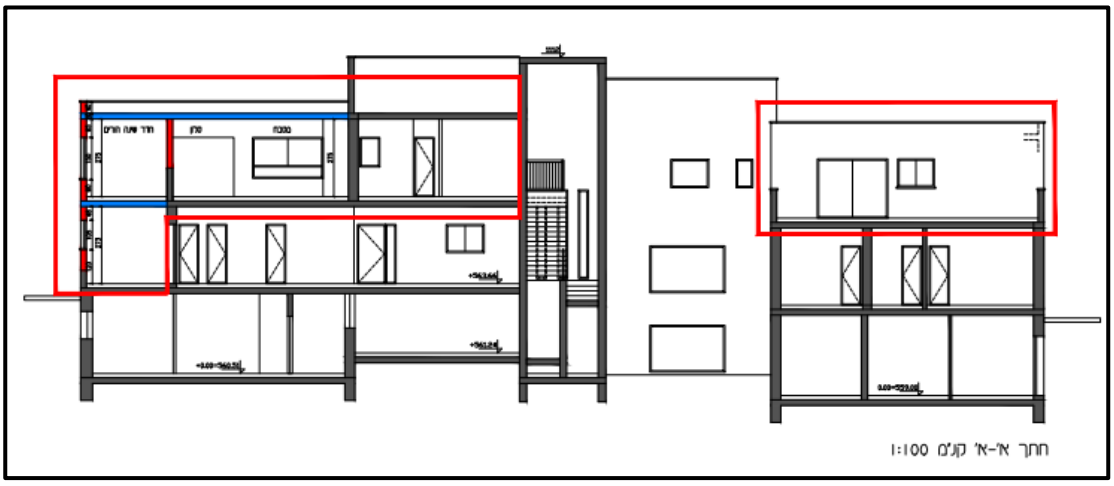
להלן בניין מס' 4 והבינוי המוצע:



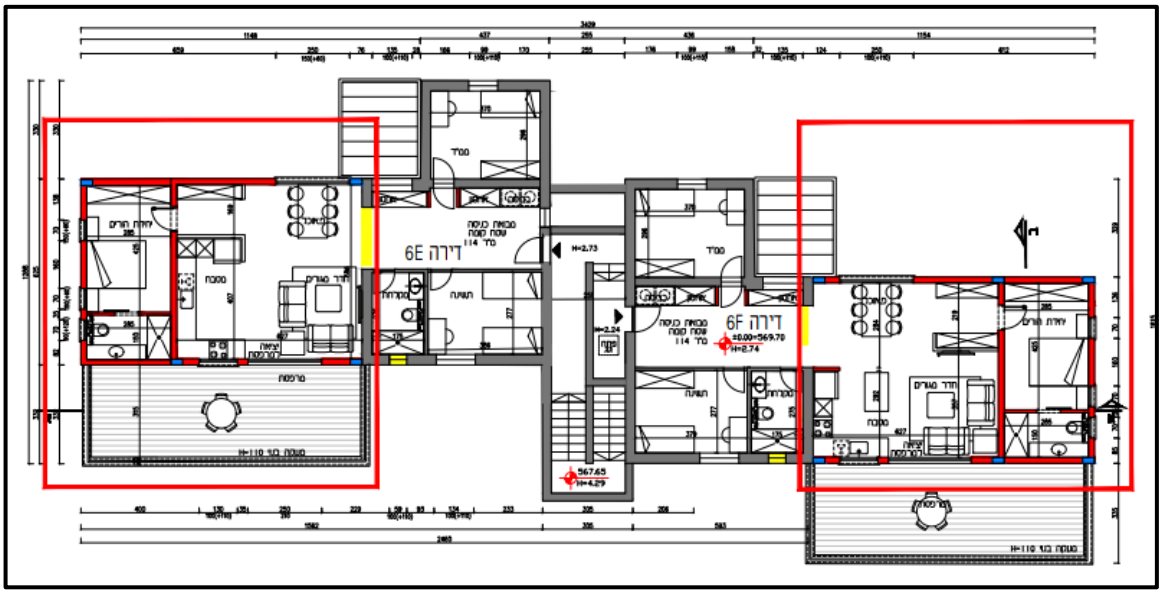


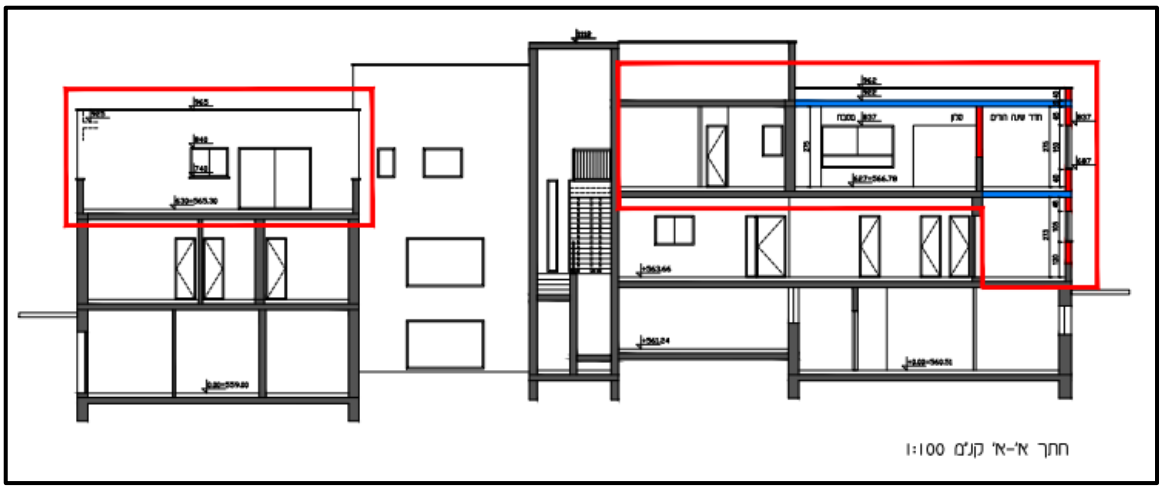
להלן בניין מס' 5 והבינוי המוצע:





להלן בניין מס' 6 והבינוי המוצע:





12. גורמים, עקרונות ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר בגורמים, בעקרונות ובשיקולים הבאים:

12.1 מטרת השומה: אומדן הנכס שבנדון למטרת שווי זכויות התאגיד "א.מ. שטרן נכסים בע"מ" לחלקה 32 בגוש 18811 לצורך הדו"חות הכספיים של החברה.
השומה נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין לצורך הכללתה בדוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן חשבונאות מס' 16.

12.2 **מהות הנכס: 35 יחידות דיור הבנויות ב- 9 מבנים הידועות כמגרש מס' 111, ומגרש ריק מס' 110, חלקה 32 גוש 18811.**

12.3 **המועדים הקובעים הינם: 31/12/2021, 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024 ו- 06/2025.**

12.4 מיקומו של הנכס המצוי "במתחם סגור" שהיה מיועד בעבר למעונות סטודנטים, הדירות במתחם הנדון שונות באופן מהותי משאר הבתים ביישוב, הן מבחינת אופי וסוג הבינוי, והן מבחינת רמת הגמר.
ניכר כי הבתים ביישוב משקפים שווי גבוהה יותר.

12.5 שטח החלקה, הטופוגרפיה ומיקומה ביחס לישוב.

12.6 המצב המשפטי/הזכויות בנכס - חכירה מהוונת. הונח כי הנכס נקי מכל חוב או שיעבוד מכל סוג.
המצב התכנוני - החלקה מסווגת בייעוד מגורים א', בהתאם לתכנית מס' 205-0959478 מתאריך 31/10/2024 שמטרתה להסדיר את המצב הקיים (לעומת המצב המאושר בהתאם להיתרי בניה), ניתן להוסיף במבנים הקיימים 16 דירות גדולות (140 מ"ר) + 20 יחידות קטנות (50-65 מ"ר) וכן תוספת זכויות בניה לצורך הרחבת הדירות.
יתרת זכויות הבניה (שטחים סחירים בלבד) במגרש מס' 111 בשטח 1,288 מ"ר יתחלקו באופן שווה בכל האגפים, בנוסף, במגרש מס' 110 ניתן לבנות בשטח של 732 מ"ר מבונים.
יתרת זכויות הבניה במגרשים 110,111 הובאו בחשבון עם מקדם דחיה 0.7 עד למימוש.
כמו כן, הונח כי כל יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייכות לא.מ שטרן בע"מ.
הואיל והתכנית אושרה בתאריך 31/10/2024, זכויות הבניה הובאו בחשבון החל משנה זו, כאשר בין השנים 2021-2023 השווי למ"ר מבונה מגלם את הצורך להכשרת תב"ע נקודתית להכשרת הבינוי הקיים.

12.7 מצב הרישוי - כאמור בפרק הרישוי. כמו כן, הובאו בחשבון ניצול של חלק מיתרת זכויות הבניה לניצול בהתאם לתכנית ראשונית רעיונית שהוצגה בפני לתוספת בניה מוצעת בהתאם לתכנית 205-0959478 (ראה פרק רישוי).

12.8 זיהום קרקע - לא ידוע לח"מ שניתנה חו"ד באשר לזיהום או חשש לזיהום בקרקע. כמו כן, לא ידוע כי נקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה כי הנכס הקיים מזהם את הקרקע. יודגש, כי בחוות דעת זו לא תוקצבה עלות הקשורה עם זיהום קרקע מכל סוג שהיא.

12.9 הובאו בחשבון עסקאות השוואה למגורים הכוללים בין היתר: עסקאות מכר מאתר רשות המיסים, מחירי ביקוש ממאגר BMBY ואתר יד 2, שיחות עם משרדי תיווך ובעלי נכסים. כמו כן, הובאו בחשבון עסקאות לדירות מגורים קטנות וותיקות ובהתאמה למאפייני הנכס למבנים מס' 5,6,7,8,9 (המהווים דירות מגורים קטנות וותיקות).

12.10 הונח כי המחירים מגלמים עלויות פיתוח.

12.11 היטל השבחה: הערכת השווי כוללת את כל הזכויות כאשר צפוי לחול חיוב היטל השבחה בגין תכנית מס' 205-0959478 בעת מימוש (היתר בניה/מכירה).

12.12 דמי היתר: במועדים הקובעים לשומה לא קיימת בקשה להיתר מעבר לזכויות החוזיות המותרות שהינן 5,899 מ"ר. הואיל ובמועדים הקובעים לשומה לא קיימת בקשה להיתר מעבר לזכויות החוזיות המותרות (5,899 מ"ר) לא צפוי לחול חיוב בגין דמי היתר. במידה וינצלו את יתרת הזכויות במגרש 110 אזי צפוי יהיה לחול חיוב בדמי היתר.

12.13 ערכי השווי המוצגים כוללים מע"מ.

12.14 מיסוי יחול על פי חוק.

12.15 קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת נכס מקרקעין:

- **גישת ההשוואה**. זוהי גישת השומה החשובה ביותר, והיא תועדף בכל מקרה בה ניתן ליישמה. גישת ההשוואה מתבססת על ניתוח עסקאות לנכסים דומים בסביבה וביצוע התאמות להבדלים בין הנכס הנישום לבין נכסי ההשוואה. גישת ההשוואה רווחת במיוחד בשומת נכסי מגורים. גישה זו כמוה כהערכת שוויה של חברה עסקית לפי המכפיל בו נסחרות בבורסה חברות דומות.
- **גישת היוון ההכנסות** או **הגישה הכלכלית** מבוססת על היוון תזרים ההכנסות שמפיק הנכס מדמי-שכירות, לפי שיעור תשואה המקובל בנכסים דומים בשוק. גישה זו מקובלת בעיקר בנכסים מניבים כגון בנייני משרדים. גישת היוון ההכנסות דומה להערכת שווי חברה לפי תחזית תזרים מזומנים.
- **גישת העלות** מתבססת על סכמה של כל מרכיבי השווי של הנכס: שווי הקרקע ושווי מופחת של המבנה. בהערכת הפחת יש להתייחס לא רק לפחת פיזי, אלא גם לפחת כלכלי או פחת פונקציונאלי הנובע מאי התאמתו של המבנה לסביבה, או לסטנדרטים מקובלים בבנייה כיום. גישה זו כמוה כהערכת שוויה של חברה על-פי הונה העצמי. היא תיושם בנכסים לגביהם לא קיימות עסקאות להשוואה וגם לא תזרים הכנסות.

מקובל לבצע שילוב והתאמת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ואופי הנכס.

בשומה זו, נעשה שימוש בגישת ההשוואה וחילוץ מרכיב הקרקע הנ"ל.

13. נתוני השוואה כל הערכים הכספיים שיוצגו בפרק זה כוללים מע"מ

ערכי שווי למועדים הקובעים 06/2025-2024

להלן עסקאות מדווחות למגורים מאתר רשות המיסים בסביבת הנכס:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	בניכוי מע"מ 18%	בניכוי יזמות 15%	שטח בנוי בהתאם להיתר בניה	עלות בניה לפי 5,500 ₪ למ"ר	קרקע למ"ר לא כולל מע"מ	שטח מגרש במ"ר	שטח אקווי' במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה
06/11/2024	21163/142	הפנינה 9	₪ 3,350,000	₪ 2,838,983	₪ 2,468,681	270.91	₪ 1,490,005	₪ 978,676	515	293.75	₪ 3,332
21/08/2024	21163/157	ענבר 16	₪ 3,220,000	₪ 2,728,814	₪ 2,372,881	185.71	₪ 1,021,405	₪ 1,351,476	855	273	₪ 4,944
27/03/2024	21163/81	שוהם 41	₪ 6,300,000	₪ 5,338,983	₪ 4,642,594	388.22	₪ 2,135,210	₪ 2,507,384	1,443	527	₪ 4,756

להלן מציאת שטח אקווי' לכל עסקה - בהתאם לזכויות מאושרות:

הפנינה 9			
שטח מגרש לחישוב זכויות			515
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	206	1	206
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	267	0.25	66.75
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**293.75**

שוהם 41			
שטח מגרש לחישוב זכויות			1,443
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	208	1	208
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	1193	0.25	298.25
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**527.25**

ענבר 16			
שטח מגרש לחישוב זכויות			855
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	416	1	416
ממ"ד	14	1	14
חניה	60	0.4	24
מחסן	10	0.4	4
חצר	355	0.25	88.75
שטח אקווי' במ"ר ל - 2 יח"ד			**546.75**
סה"כ שטח אקווי במ"ר ליח"ד			**273.38**

13.1 להלן נתוני היצע לבתים למכירה בסביבת הנכס – לידיעה בלבד:

כתובת	שטח בנוי	שטח מגרש	מחיר מבוקש	מחיר צפוי לאחר מו"מ (95%)	הערות
שוהם 22	310	694	4,280,000 ₪	4,066,000 ₪	וילה מהממת בסגנון ייחודי, באיזור שקט במיוחד. בנוי 310 מ"ר על מגרש של 694 מ"ר. 5 חדרי שינה ו 3 חדרי מקלחת ושירותים. סלון גדול ומואר, מטבח מרווח ונגיש, מרפסת ענקית, מזגנים בכל החדרים, גדר ושער חשמלי של טרלידור, מחסן וחניה צמודה, מצלמות אבטחה ועוד. כמו כן, ישנה יחידת דיור גדולה עם 2 חדרי שינה, 2 חדרי שירותים ומקלחת עם כניסה נפרדת וגינה צמודה ופרטיות מלאה.
שחם 12	260	800	5,500,000 ₪	5,225,000 ₪	בית חלומות-הזדמנות לחיות בתוך תמונה ולהרגיש בבית. פרטיות מלאה ואווירה כפרית נדירה באיכות חיים בלתי מתפשרת. קו ראשון לנוף גלילי עוצר נשימה. 260 מטר בנוי במפלס אחד על מגרש רחב ידיים של 800 מטר. היישוב מרוחק בנסיעה של 7 דקות מכרמיאל וקרוב לצירי תנועה מרכזיים ולרכבת.
ברקת	125	470	2,090,000 ₪	1,985,500 ₪	בית בסגנון אירופאי עם חלונות בלגים מעוגלים בחלק העליון. אויר צלול כיין ואור שמציף את חלל הבית. בבית מערכת חכמה לשליטה על כל האורות והתריסים בבית. 2 חדרי מקלחת ושירותים, מזגנים בכל החדרים. הבית מאוד שמור ומתוחזק. 5 דקות הליכה מבית הספר של הישוב
לבון	230	630	6,500,000 ₪	6,175,000 ₪	וילה מדהימה שנת בניה 2022 כחדשה מגרש 630 מטר בנוי כ230 מטר חדרים מרווחים סלון ענק מטבח מהסרטים הכל ברמה גבוהה מאוד בריכה 4על 8 מחוממת חימום תת רצפתי ,חניה מקורה ועוד מלא פינוקים.
גביש	180	828	3,060,000 ₪	2,907,000 ₪	וילה, 6 חדרים + מרפסת שמש, המשקיפה לנוף פתוח ויפה, ביישוב לבון, על מגרש גדול של כ - 828 מ"ר, גובלת עם שצ"פ. ניתן לחלק הבית, ל - 2 בקלות. 3 חדרי שרותים ו - 3 מקלחות. המון פוטנציאל. במחיר מצויין!
שוהם	200	560	3,390,000 ₪	3,220,500 ₪	בית פרטי חמים ויפה כ-200 מ"ר בנוי. מגרש גדול, כ-560 מ"ר. 5.5 חדרים + חדר משפחה. מרפסת גדולה לנוף מדהים ופסטורלי. בק. הכניסה חדר הורים עם מקלחת ענקית, ממ"ד, חדר שינה נוסף, שירותי אורחים. מטבח חדש- הוחלף לפני 3 שנים בלבד נגרות פרטית, בכל הבית הסקה מרכזית על בסיס מים.
אלמוג	249	1525	4,360,000 ₪	4,142,000 ₪	וילה, 6.5 חדרים, על מגרש פינתי הגובל עם שצ"פ מאחור ומהצד. מגרש גדול של דונם וחצי! יש יחידת הורים, במפלס הכניסה, ויש עוד יחידת הורים, בקומה העליונה. חללים מרווחים מאוד. הבית בנוי 249 מ"ר. נגישות מלאה מהחניה.

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2023

13.2 להלן עסקאות מדווחות למגורים מאתר רשות המיסים בסביבת הנכס:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	בניכוי מע"מ 17%	בניכוי יזמות 15%	שטח בנוי בהתאם להיתר בניה	עלות בניה לפי 5,000 ₪ למ"ר	יתרת קרקע לא כולל מע"מ	שטח מגרש במ"ר	שטח אקווי' במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה
19/03/2023	21163/88	לשם 5	₪ 4,360,000	₪ 3,726,496	₪ 3,240,431	249.34	₪ 1,246,700	₪ 1,993,731	932	400	₪ 4,991
14/09/2022	21163/112	גביש 16	₪ 4,462,500	₪ 3,814,103	₪ 3,316,611	205.53	₪ 1,027,650	₪ 2,288,961	1,498	520	₪ 4,402
27/01/2022	21163/198	ברקת 8	₪ 2,646,000	₪ 2,261,538	₪ 1,966,555	140.66	₪ 703,300	₪ 1,263,255	468	268	₪ 4,715

בכתובת גביש 16 וברקת 8 נעשה התאמה למועד.

להלן מציאת שטח אקווי' לכל עסקה - בהתאם לזכויות מאושרות:

לשם 5

שטח מגרש לחישוב זכויות			932
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	208	1	208
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	682	0.25	170.5
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**399.5**

גביש 16

שטח מגרש לחישוב זכויות			1,498
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	166	1	166
ממ"ד	14	1	14
חניה	60	0.4	24
מחסן	10	0.4	4
חצר	1248	0.25	312
סה"כ שטח אקווי במ"ר ליח"ד			**520**

ברקת 8

שטח מגרש לחישוב זכויות			468
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	187.2	1	187.2
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	239	0.25	59.7
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**267.90**

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2022

13.3 להלן עסקאות מדווחות למגורים מאתר רשות המיסים בסביבת הנכס:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	בניכוי מע"מ 17%	בניכוי יזמות 15%	שטח בנוי בהתאם להיתר בניה	עלות בניה לפי 4,500 ₪ למ"ר	יתרת קרקע לא כולל מע"מ	שטח מגרש במ"ר	שטח אקווי' במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה
14/09/2022	21163/112	גביש 16	₪ 4,250,000	₪ 3,632,479	₪ 3,158,677	205.53	₪ 924,885	₪ 2,233,792	1,498	520	₪ 4,296
27/01/2022	21163/198	ברקת 8	₪ 2,450,000	₪ 2,094,017	₪ 1,820,884	140.66	₪ 632,970	₪ 1,187,914	468	268	₪ 4,434
11/07/2021	21163/95	שוהם 44	₪ 2,900,000	₪ 2,478,632	₪ 2,155,333	297.75	₪ 1,339,875	₪ 815,458	1,047	507	₪ 1,608
24/06/2021	21163/138	שוהם 37	₪ 1,800,000	₪ 1,538,462	₪ 1,337,793	136.37	₪ 613,665	₪ 724,128	786	363	₪ 1,995
21/06/2021	21163/33	שוהם 22	₪ 2,670,000	₪ 2,282,051	₪ 1,984,392	311.71	₪ 1,402,695	₪ 581,697	561	173.00	₪ 3,362
12/01/2021	21163/183	ענבר 23	₪ 2,280,000	₪ 1,948,718	₪ 1,694,537	216.43	₪ 973,935	₪ 720,602	433	248.65	₪ 2,898

להלן מציאת שטח אקווי' לכל עסקה - בהתאם לזכויות מאושרות:

בכתובת שוהם 44 ושוהם 22 קיימות תכניות נקודתיות.

גביש 16

שטח מגרש לחישוב זכויות			1,498
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	166	1	166
ממ"ד	14	1	14
חניה	60	0.4	24
מחסן	10	0.4	4
חצר	1248	0.25	312
סה"כ שטח אקווי במ"ר ליח"ד			**520**

ברקת 8

שטח מגרש לחישוב זכויות			468
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	187.2	1	187.2
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	239	0.25	59.7
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**267.90**

שוהם 44

שטח מגרש לחישוב זכויות			1,047
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	313.2	1	313.2
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	4.8	0.4	1.92
חצר	692	0.25	173
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**507.12**

שוהם 37

שטח מגרש לחישוב זכויות			786
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	208	1	208
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	536	0.25	134
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**363.00**

שוהם 37			
שטח מגרש לחישוב זכויות			786
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	208	1	208
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	536	0.25	134
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			363.00

שוהם 22			
שטח מגרש לחישוב זכויות			561
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	291	1	291
ממ"ד	7	1	7
חניה	25	0.4	10
מחסן	30	0.4	12
חצר	208	0.25	52
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			372.00

ענבר 23			
שטח מגרש לחישוב זכויות			433
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	173.2	1	173.2
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	218	0.25	54.45
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			248.65

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2021

13.4 להלן עסקאות מדווחות למגורים מאתר רשות המיסים בסביבת הנכס:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	בניכוי מע"מ 17%	בניכוי יזמות 15%	שטח בנוי בהתאם להיתר בניה	עלות בניה לפי 4,000 ₪ למ"ר	יתרת קרקע לא כולל מע"מ	שטח מגרש במ"ר	שטח אקווי' במ"ר	שווי למ"ר קרקע מבונה
11/07/2021	21163/95	שוהם 44	₪ 2,900,000	₪ 2,478,632	₪ 2,155,333	297.75	₪ 1,191,000	₪ 964,333	1,047	507.12	₪ 1,902
24/06/2021	21163/138	שוהם 37	₪ 1,800,000	₪ 1,538,462	₪ 1,337,793	136.37	₪ 545,480	₪ 792,313	786	363.00	₪ 2,183
21/06/2021	21163/33	שוהם 22	₪ 2,670,000	₪ 2,282,051	₪ 1,984,392	311.71	₪ 1,246,840	₪ 737,552	561	372.00	₪ 1,983
12/01/2021	21163/183	ענבר 23	₪ 2,280,000	₪ 1,948,718	₪ 1,694,537	216.43	₪ 865,720	₪ 828,817	433	248.65	₪ 3,333
15/12/2020	21163/203	ענבר 3	₪ 2,320,000	₪ 1,982,906	₪ 1,724,266	186.78	₪ 747,120	₪ 977,146	488	278.90	₪ 3,504
18/10/2020	21163/78	גביש 9	₪ 2,570,000	₪ 2,196,581	₪ 1,910,071	248.3	₪ 993,200	₪ 916,871	905	392.75	₪ 2,334
18/10/2020	21163/26	שוהם 8	₪ 2,380,000	₪ 2,034,188	₪ 1,768,859	235.16	₪ 940,640	₪ 828,219	564	307.50	₪ 2,693

להלן מציאת שטח אקווי' לכל עסקה - בהתאם לזכויות מאושרות:

בכתובת שוהם 44 ושוהם 22 קיימות תכניות נקודתיות.

שוהם 44

שטח מגרש לחישוב זכויות			1,047
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	313.2	1	313.2
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	4.8	0.4	1.92
חצר	692	0.25	173
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**507.12**

שוהם 37

שטח מגרש לחישוב זכויות			786
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	208	1	208
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	536	0.25	134
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**363.00**

שוהם 22

שטח מגרש לחישוב זכויות			561
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	291	1	291
ממ"ד	7	1	7
חניה	25	0.4	10
מחסן	30	0.4	12
חצר	208	0.25	52
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**372.00**

ענבר 23

שטח מגרש לחישוב זכויות			433
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	173.2	1	173.2
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	218	0.25	54.45
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			**248.65**

ענבר 3			
שטח מגרש לחישוב זכויות			488
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	195.2	1	195.2
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	251	0.25	62.7
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			278.90

גביש 9			
שטח מגרש לחישוב זכויות			905
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	208	1	208
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	655	0.25	163.75
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			392.75

שוהם 8			
שטח מגרש לחישוב זכויות			564
תאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
שטח עיקרי	208	1	208
ממ"ד	7	1	7
חניה	30	0.4	12
מחסן	5	0.4	2
חצר	314	0.25	78.5
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			307.50

13.5 סקר מחירים דירות קטנות - כרמיאל

הואיל וחלק מהנכס מהווה דירות קטנות בבניין בבניה רוויה נמוכה הובאו בחשבון נתוני השוואה לדירות קטנות מהעיר כרמיאל.

מועד קובע 06/2025-2024

תאריך	גוש חלקה	מחיר מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	מחיר למ"ר בנוי
23/07/2025	018998-0004-006-00	₪ 990,000	1970	67	₪ 14,776
13/07/2025	018997-0005-034-00	₪ 1,010,000	1980	61	₪ 16,557
25/05/2025	018998-0022-004-00	₪ 885,000	1970	50	₪ 17,700
12/05/2025	018998-0021-025-00	₪ 850,000	1970	50	₪ 17,000
11/03/2025	018997-0007-002-00	₪ 1,000,000	1970	60	₪ 16,667
25/02/2025	018998-0021-037-00	₪ 820,000	1983	50	₪ 16,400
03/02/2025	018999-0026-015-00	₪ 893,000	1980	60	₪ 14,883
25/11/2024	018997-0004-032-00	₪ 840,000	1980	60	₪ 14,000
11/06/2024	018997-0031-063-00	₪ 856,000	1970	62	₪ 13,806
01/05/2024	018999-0010-021-00	₪ 1,000,000	1970	68	₪ 14,706
10/03/2024	018999-026-025-00	₪ 1,050,000	1970	60	₪ 17,500
25/01/2024	018999-0029-005-00	₪ 850,000	1970	61	₪ 13,934

מועד קובע 2023

תאריך	גוש חלקה	מחיר מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	מחיר למ"ר בנוי
28/09/2023	018999-0029-004-00	₪ 850,000	1960	63	₪ 13,492
01/08/2023	018997-0029-003-00	₪ 1,030,000	1993	63	₪ 16,349
18/07/2023	018999-0036-002-00	₪ 915,000	1970	63	₪ 14,524
01/06/2023	018997-0010-038-00	₪ 835,000	1970	60	₪ 13,917

מועד קובע 2022

תאריך	גוש חלקה	מחיר מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח רשום	מחיר למ"ר בנוי
25/12/2022	018999-0026-024-00	₪ 840,000	1970	61	₪ 13,770
14/12/2022	018997-0031-061-00	₪ 800,000	1980	62	₪ 12,903
03/11/2022	018998-0027-029-00	₪ 865,000	1970	69	₪ 12,536
07/09/2022	018998-0026-004-00	₪ 910,000	1970	68	₪ 13,382
28/08/2022	018998-0022-004-00	₪ 600,000	1960	50	₪ 12,000
11/07/2022	018998-0029-020-00	₪ 830,000	1970	68	₪ 12,206
13/02/2022	018998-0027-019-00	₪ 840,000	1970	68	₪ 12,353
07/02/2022	018998-0025-014-00	₪ 800,000	1970	76	₪ 10,526
19/01/2022	018998-0028-030-00	₪ 820,000	1970	68	₪ 12,059

מועד קובע 2021

תאריך	גוש חלקה	מחיר מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	מחיר למ"ר בנוי
09/12/2021	018998-0022-024-00	₪ 540,000	1970	50	₪ 10,800
08/11/2021	018998-0023-040-00	₪ 550,000	1960	60	₪ 9,167
03/10/2021	018998-0029-001-00	₪ 727,000	1982	68	₪ 10,691
22/07/2021	018998-0012-003-00	₪ 720,000	1980	67	₪ 10,746
14/07/2011	018998-0027-004-00	₪ 700,000	1970	69	₪ 10,145
06/07/2021	018998-0012-002-00	₪ 770,000	1970	67	₪ 11,493
16/06/2021	018998-0009-005-00	₪ 650,000	1986	67	₪ 9,701

13.6 <u>סיכום ערכי שווי למגורים במועדים הקובעים</u>

לאחר בחינת הנתונים כפי שהוצגו לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס (בפרט מיקום, שנת בניה, רמת גמר, וכו') מחיר למ"ר מתואם לנכס למועדים הקובעים כדלקמן:

סיכום ערכי שווי למ"ר מתואם לנכס							
מועד קובע	שווי למ"ר קרקע מבונה - צמודי קרקע		שווי למ"ר קרקע מבונה - דירות קטנות		עלות בניה למ"ר	
31/12/2021	2,500	₪	2,900	₪	4,000	₪
31/12/2022	3,000	₪	3,800	₪	4,500	₪
31/12/2023	4,500	₪	4,800	₪	5,000	₪
06/2025-2024	4,300	₪	5,100	₪	5,500	₪

14. תחשיב

אומדן שווי הנכס

מועד קובע 31/12/2021

מס' מבנה	מס' אגף	תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
1	א1	שטח מבונה	196.35	1	₪ 2,500	₪ 490,875
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 4,000	₪ 785,400
		שטח מוצמד	322.81	0.25	₪ 2,500	₪ 201,756
		שווי הנכס				₪ 1,478,031
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,566,713**
	ב1	שטח מבונה	196.35	1	₪ 2,500	₪ 490,875
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 4,000	₪ 785,400
		שטח מוצמד	183.21	0.25	₪ 2,500	₪ 114,506
		שווי הנכס				₪ 1,390,781
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,474,228**
2	2	שטח מבונה	196.35	1	₪ 2,500	₪ 490,875
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 4,000	₪ 785,400
		שטח מוצמד	248.47	0.25	₪ 2,500	₪ 155,294
		שווי הנכס				₪ 1,431,569
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,517,463**
3	א3	שטח מבונה	196.35	1	₪ 2,500	₪ 490,875
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 4,000	₪ 785,400
		שטח מוצמד	279.75	0.25	₪ 2,500	₪ 174,844
		שווי הנכס				₪ 1,451,119
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,538,186**
	ב3	שטח מבונה	196.35	1	₪ 2,500	₪ 490,875
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 4,000	₪ 785,400
		שטח מוצמד	335.43	0.25	₪ 2,500	₪ 209,644
		שווי הנכס				₪ 1,485,919
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,575,074**
4	4	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,500	₪ 623,350
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	316.66	0.25	₪ 2,500	₪ 197,913
		שווי הנכס				₪ 1,818,623
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,927,740**
5	א5	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,900	₪ 723,086
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	225.52	0.25	₪ 2,500	₪ 140,950
		שווי הנכס				₪ 1,861,396
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,973,080**
	ב5	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,900	₪ 723,086
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	159.97	0.25	₪ 2,500	₪ 99,981
		שווי הנכס				₪ 1,820,427
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,929,653**

מס' מבנה	מס' אגף	תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
6	א6	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,900	₪ 723,086
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	318.25	0.25	₪ 2,500	₪ 198,906
		שווי הנכס				₪ 1,919,352
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,034,513**
	ב6	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,900	₪ 723,086
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	313.76	0.25	₪ 2,500	₪ 196,100
		שווי הנכס				₪ 1,916,546
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,031,539**
7	א7	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,900	₪ 723,086
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	69.41	0.25	₪ 2,500	₪ 43,381
		שווי הנכס				₪ 1,763,827
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,869,657**
	ב7	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,900	₪ 723,086
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	116.46	0.25	₪ 2,500	₪ 72,788
		שווי הנכס				₪ 1,793,234
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,900,828**
8	א8	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,900	₪ 723,086
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	221.15	0.25	₪ 2,500	₪ 138,219
		שווי הנכס				₪ 1,858,665
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,970,185**
	ב8	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,900	₪ 723,086
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	302.9	0.25	₪ 2,500	₪ 189,313
		שווי הנכס				₪ 1,909,759
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,024,344**
9	א9	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,900	₪ 723,086
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	230.51	0.25	₪ 2,500	₪ 144,069
		שווי הנכס				₪ 1,864,515
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,976,386**
	ב9	שטח מבונה	249.34	1	₪ 2,900	₪ 723,086
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,000	₪ 997,360
		שטח מוצמד	172.17	0.25	₪ 2,500	₪ 107,606
		שווי הנכס				₪ 1,828,052
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,937,735**
סה"כ שווי הנכסים						₪ **29,247,323**

מועד קובע 31/12/2022

מס' מבנה	מס' אגף	תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
1	א1	שטח מבונה	196.35	1	₪ 3,000	₪ 589,050
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 4,500	₪ 883,575
		שטח מוצמד	322.81	0.25	₪ 3,000	₪ 242,108
		שווי הנכס				₪ 1,714,733
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,817,616**
	ב1	שטח מבונה	196.35	1	₪ 3,000	₪ 589,050
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 4,500	₪ 883,575
		שטח מוצמד	183.21	0.25	₪ 3,000	₪ 137,408
		שווי הנכס				₪ 1,610,033
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,706,634**
2	2	שטח מבונה	196.35	1	₪ 3,000	₪ 589,050
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 4,500	₪ 883,575
		שטח מוצמד	248.47	0.25	₪ 3,000	₪ 186,353
		שווי הנכס				₪ 1,658,978
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,758,516**
3	א3	שטח מבונה	196.35	1	₪ 3,000	₪ 589,050
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 4,500	₪ 883,575
		שטח מוצמד	279.75	0.25	₪ 3,000	₪ 209,813
		שווי הנכס				₪ 1,682,438
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,783,384**
	ב3	שטח מבונה	196.35	1	₪ 3,000	₪ 589,050
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 4,500	₪ 883,575
		שטח מוצמד	335.43	0.25	₪ 3,000	₪ 251,573
		שווי הנכס				₪ 1,724,198
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **1,827,649**
4	4	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,000	₪ 748,020
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	316.66	0.25	₪ 3,000	₪ 237,495
		שווי הנכס				₪ 2,107,545
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,233,998**
5	א5	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,800	₪ 947,492
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	225.52	0.25	₪ 3,000	₪ 169,140
		שווי הנכס				₪ 2,238,662
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,372,982**
	ב5	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,800	₪ 947,492
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	159.97	0.25	₪ 3,000	₪ 119,978
		שווי הנכס				₪ 2,189,500
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,320,869**

מס' מבנה	מס' אגף	תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
6	א6	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,800	₪ 947,492
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	318.25	0.25	₪ 3,000	₪ 238,688
		שווי הנכס				₪ 2,308,210
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,446,702**
	ב6	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,800	₪ 947,492
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	313.76	0.25	₪ 3,000	₪ 235,320
		שווי הנכס				₪ 2,304,842
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,443,133**
7	א7	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,800	₪ 947,492
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	69.41	0.25	₪ 3,000	₪ 52,058
		שווי הנכס				₪ 2,121,580
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,248,874**
	ב7	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,800	₪ 947,492
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	116.46	0.25	₪ 3,000	₪ 87,345
		שווי הנכס				₪ 2,156,867
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,286,279**
8	א8	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,800	₪ 947,492
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	221.15	0.25	₪ 3,000	₪ 165,863
		שווי הנכס				₪ 2,235,385
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,369,508**
	ב8	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,800	₪ 947,492
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	302.9	0.25	₪ 3,000	₪ 227,175
		שווי הנכס				₪ 2,296,697
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,434,499**
9	א9	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,800	₪ 947,492
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	230.51	0.25	₪ 3,000	₪ 172,883
		שווי הנכס				₪ 2,242,405
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,376,949**
	ב9	שטח מבונה	249.34	1	₪ 3,800	₪ 947,492
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		שטח מוצמד	172.17	0.25	₪ 3,000	₪ 129,128
		שווי הנכס				₪ 2,198,650
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,330,568**
סה"כ שווי הנכסים						₪ **34,758,161**

מועד קובע 31/12/2023

מס' מבנה	מס' אגף	תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
1	א1	שטח מבונה	196.35	1	₪ 4,500	₪ 883,575
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 5,000	₪ 981,750
		שטח מוצמד	322.81	0.25	₪ 4,500	₪ 363,161
		שווי הנכס				₪ 2,228,486
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,362,195**
	ב1	שטח מבונה	196.35	1	₪ 4,500	₪ 883,575
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 5,000	₪ 981,750
		שטח מוצמד	183.21	0.25	₪ 4,500	₪ 206,111
		שווי הנכס				₪ 2,071,436
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,195,722**
2	2	שטח מבונה	196.35	1	₪ 4,500	₪ 883,575
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 5,000	₪ 981,750
		שטח מוצמד	248.47	0.25	₪ 4,500	₪ 279,529
		שווי הנכס				₪ 2,144,854
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,273,545**
3	א3	שטח מבונה	196.35	1	₪ 4,500	₪ 883,575
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 5,000	₪ 981,750
		שטח מוצמד	279.75	0.25	₪ 4,500	₪ 314,719
		שווי הנכס				₪ 2,180,044
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,310,846**
	ב3	שטח מבונה	196.35	1	₪ 4,500	₪ 883,575
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 5,000	₪ 981,750
		שטח מוצמד	335.43	0.25	₪ 4,500	₪ 377,359
		שווי הנכס				₪ 2,242,684
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,377,245**
4	4	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,500	₪ 1,122,030
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	316.66	0.25	₪ 4,500	₪ 356,243
		שווי הנכס				₪ 2,724,973
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,888,471**
5	א5	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,800	₪ 1,196,832
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	225.52	0.25	₪ 4,500	₪ 253,710
		שווי הנכס				₪ 2,697,242
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,859,077**
	ב5	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,800	₪ 1,196,832
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	159.97	0.25	₪ 4,500	₪ 179,966
		שווי הנכס				₪ 2,623,498
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,780,908**

מס' מבנה	מס' אגף	תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר	סה"כ שווי
6	א6	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,800	₪ 1,196,832
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	318.25	0.25	₪ 4,500	₪ 358,031
		שווי הנכס				₪ 2,801,563
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,969,657**
	ב6	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,800	₪ 1,196,832
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	313.76	0.25	₪ 4,500	₪ 352,980
		שווי הנכס				₪ 2,796,512
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,964,303**
7	א7	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,800	₪ 1,196,832
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	69.41	0.25	₪ 4,500	₪ 78,086
		שווי הנכס				₪ 2,521,618
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,672,915**
	ב7	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,800	₪ 1,196,832
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	116.46	0.25	₪ 4,500	₪ 131,018
		שווי הנכס				₪ 2,574,550
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,729,022**
8	א8	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,800	₪ 1,196,832
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	221.15	0.25	₪ 4,500	₪ 248,794
		שווי הנכס				₪ 2,692,326
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,853,865**
	ב8	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,800	₪ 1,196,832
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	302.9	0.25	₪ 4,500	₪ 340,763
		שווי הנכס				₪ 2,784,295
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,951,352**
9	א9	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,800	₪ 1,196,832
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	230.51	0.25	₪ 4,500	₪ 259,324
		שווי הנכס				₪ 2,702,856
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,865,027**
	ב9	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,800	₪ 1,196,832
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,000	₪ 1,246,700
		שטח מוצמד	172.17	0.25	₪ 4,500	₪ 193,691
		שווי הנכס				₪ 2,637,223
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,795,457**
סה"כ שווי הנכסים						₪ **42,849,608**

מועד קובע 06/2025 - 2024

מס' מבנה	מס' אגף	תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר מבונה/עלות בניה	סה"כ שווי
1	א1	שטח מבונה	196.35	1	₪ 4,300	₪ 844,305
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 5,500	₪ 1,079,925
		שטח מוצמד	322.81	0.25	₪ 4,300	₪ 347,021
		שווי הנכס				₪ 2,271,251
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,407,526**
	ב1	שטח מבונה	196.35	1	₪ 4,300	₪ 844,305
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 5,500	₪ 1,079,925
		שטח מוצמד	183.21	0.25	₪ 4,300	₪ 196,951
		שווי הנכס				₪ 2,121,181
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,248,452**
2	2	שטח מבונה	196.35	1	₪ 4,300	₪ 844,305
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 5,500	₪ 1,079,925
		שטח מוצמד	248.47	0.25	₪ 4,300	₪ 267,105
		שווי הנכס				₪ 2,191,335
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,322,815**
3	א3	שטח מבונה	196.35	1	₪ 4,300	₪ 844,305
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 5,500	₪ 1,079,925
		שטח מוצמד	279.75	0.25	₪ 4,300	₪ 300,731
		שווי הנכס				₪ 2,224,961
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,358,459**
	ב3	שטח מבונה	196.35	1	₪ 4,300	₪ 844,305
		עלות בניה - שטח בנוי	196.35	1	₪ 5,500	₪ 1,079,925
		שטח מוצמד	335.43	0.25	₪ 4,300	₪ 360,587
		שווי הנכס				₪ 2,284,817
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,421,906**
4	4	שטח מבונה	249.34	1	₪ 4,300	₪ 1,072,162
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	316.66	0.25	₪ 4,300	₪ 340,410
		שווי הנכס				₪ 2,783,942
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,950,978**
5	א5	שטח מבונה	249.34	1	₪ 5,100	₪ 1,271,634
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	225.52	0.25	₪ 4,300	₪ 242,434
		שווי הנכס				₪ 2,885,438
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **3,058,564**
	ב5	שטח מבונה	249.34	1	₪ 5,100	₪ 1,271,634
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	159.97	0.25	₪ 4,300	₪ 171,968
		שווי הנכס				₪ 2,814,972
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,983,870**

מס' מבנה	מס' אגף	תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר מבונה/עלות בניה	סה"כ שווי
6	6א	שטח מבונה	249.34	1	₪ 5,100	₪ 1,271,634
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	318.25	0.25	₪ 4,300	₪ 342,119
		שווי הנכס				₪ 2,985,123
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **3,164,230**
	6ב	שטח מבונה	249.34	1	₪ 5,100	₪ 1,271,634
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	313.76	0.25	₪ 4,300	₪ 337,292
		שווי הנכס				₪ 2,980,296
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **3,159,114**
7	7א	שטח מבונה	249.34	1	₪ 5,100	₪ 1,271,634
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	69.41	0.25	₪ 4,300	₪ 74,616
		שווי הנכס				₪ 2,717,620
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,880,677**
	7ב	שטח מבונה	249.34	1	₪ 5,100	₪ 1,271,634
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	116.46	0.25	₪ 4,300	₪ 125,195
		שווי הנכס				₪ 2,768,199
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,934,290**
8	8א	שטח מבונה	249.34	1	₪ 5,100	₪ 1,271,634
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	221.15	0.25	₪ 4,300	₪ 237,736
		שווי הנכס				₪ 2,880,740
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **3,053,585**
	8ב	שטח מבונה	249.34	1	₪ 5,100	₪ 1,271,634
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	302.9	0.25	₪ 4,300	₪ 325,618
		שווי הנכס				₪ 2,968,622
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **3,146,739**
9	9א	שטח מבונה	249.34	1	₪ 5,100	₪ 1,271,634
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	230.51	0.25	₪ 4,300	₪ 247,798
		שווי הנכס				₪ 2,890,802
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **3,064,250**
	9ב	שטח מבונה	249.34	1	₪ 5,100	₪ 1,271,634
		עלות בניה - שטח בנוי	249.34	1	₪ 5,500	₪ 1,371,370
		שטח מוצמד	172.17	0.25	₪ 4,300	₪ 185,083
		שווי הנכס				₪ 2,828,087
		סה"כ שווי הנכס בתוספת יזמות 6%				₪ **2,997,772**
		יתרת זכויות בניה במגרש 111	1,288	0.7	₪ 4,300	₪ **3,875,405**
סה"כ שווי הנכסים						₪ **49,028,632**

זכויות בניה במגרש 110				
מועד קובע	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ
2024-06/2025	732	0.7	₪ 4,800	₪ 2,459,520

15. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

הוצגה בפני שומה שנערכה לנכס בתאריך 28/01/2025 ע"י א.מ. אבוריא הנדסה מדידות ושמאות בע"מ.
מהות השומה הינה הערכת שווי נכס מקרקעין – עפ"י תקן 19.

16. השומה

בשים לב לכל האמור לעיל, ובדגש על האמור בסעיף 12 לעיל, הנני מעריך להיום את אומדן שווי השוק של, 35 יחידות דיור הבנויות ב- 9 מבנים הידועות כמגרש מס' 111, ומגרש ריק מס' 110, חלקה 32 גוש 18811 בתנאי השוק החופשי, במועדים הקובעים הינם כדלקמן:

מועד קובע	שווי הנכס בש"ח			
	מס' מגרש		סה"כ, במעוגל	סה"כ
	110	111		
31/12/2021	-	₪ 29,247,323	₪ **29,000,000**	₪ **29,247,323**
31/12/2022	-	₪ 34,758,161	₪ **35,000,000**	₪ **34,758,161**
31/12/2023	-	₪ 42,849,608	₪ **43,000,000**	₪ **42,849,608**
31/12/2024 - 06/2025	₪ 2,459,520	₪ 49,028,632	₪ **51,000,000**	₪ **51,488,152**

17. מיסים ותשלומי חובה

היטל השבחה:

צפוי לחול חיוב בהיטל השבחה בעת מימוש (מכירה/היתר בניה) זכויות בגין תכנית מס׳ 205-0959478 שאושרה בתאריך 31/10/2024, בגין תוספת זכויות כמפורט בתכנית (ראה פרק תכנוני - סעיף 10.2), **משכך צפוי תשלום היטל השבחה בסך של כ -3,000,000 ₪ לוועדה המקומית לתו"ב משגב.**

להלן התחשיב:

תאור	מס׳ מגרש	
	110	111
תוספת זכויות במ"ר (שטח סחיר)	732	1,288
מקדם דחיה ועלויות התאמה	0.8	0.6
סה"כ שטח במ"ר לאחר התאמה	585.6	772.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,500	₪ 4,500
השבחה	₪ 2,635,200	₪ 3,476,277
היטל השבחה	₪ 1,317,600	₪ 1,738,139
אומדן היטל השבחה	**3,000,000**	₪

הבהרות:

א. תוספת זכויות במגרש 110 - לפי 660 מ"ר + 12 מ"ר (ממ"ד) *6 יח"ד.

ב. תוספת זכויות במגרש 111 – הזכויות הנותרות הינן להרחבת הבינוי הקיים על המגרש, כאשר, הוצגה בפני תכנית לניצול חלק מהזכויות בקומות הגג של חלק המבנים (מבנים 6-2). בקומת הגג לחלק מהמבנים וזאת בהתאם לטבלת השטחים מתוך טיוטת תכנית בקשה להיתר ראשונית שהוצגה בפני ע"י מר רועי שטרן.

ג. הונח כי לא ייגבה תשלום היטל השבחה עבור המבנים הקיימים כפי שנרכשו.

ד. הובאו בחשבון מקדמי דחיה עד למימוש הזכויות, במגרש 110 נדרשת תכנית פיתוח ונוף בהתאם להוראות תכנית 205-0959478.

דמי היתר:

הואיל ובמועדים הקובעים לשומה לא קיימת בקשה להיתר מעבר לזכויות החוזיות המותרות (5,899 מ"ר) לא צפוי לחול חיוב בגין דמי היתר. במידה וינצלו את יתרת הזכויות במגרש 110 אזי צפוי יהיה לחול חיוב בדמי היתר.

הונח כי תשלומי חובה אחרים כגון: אגרות והיטלי פיתוח בגין מרכיב הקרקע בלבד, מכוח חוקי העזר העירוניים: היטל סלילת כביש ומדרכה, היטל תיעול, היטל ביוב, מים והיטל שצ"פ, שולמו ולא קיימת חבות כיום לרשות המקומית.

18. הצהרות

1. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
2. השומה הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
3. שומה זו נערכה בהנחה שהזכויות בנכס הנדון חופשיות מכל חוב, שעבוד, ו/או זכויות צד ג' כלשהן והנכס פנוי וריק מכל מחזיק.
4. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
5. היות והמועד הקובע הינו במהלך מלחמת "חרבות ברזל", חוות הדעת אינה מביאה בחשבון את השינויים בשוק המקרקעין והשפעת המלחמה ככל שיחולו.

ולראיה באתי על החתום,



איל טדי הראל

שמאי מקרקעין וכלכלן

איל טדי הראל - שמאי מקרקעין וכלכלן
איריס מנשה נדיבי - שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים
אריאלה ליבשיץ לוי - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במנהל עסקים
טל דרשביץ - שמאי מקרקעין, כלכלן ומוסמך במנהל עסקים
איתמר עניאל - מתמחה בשמאות מקרקעין, BA במדעי החברה
אלירן איסמאלוב - מתמחה שמאות מקרקעין, BA בכלכלה וניהול

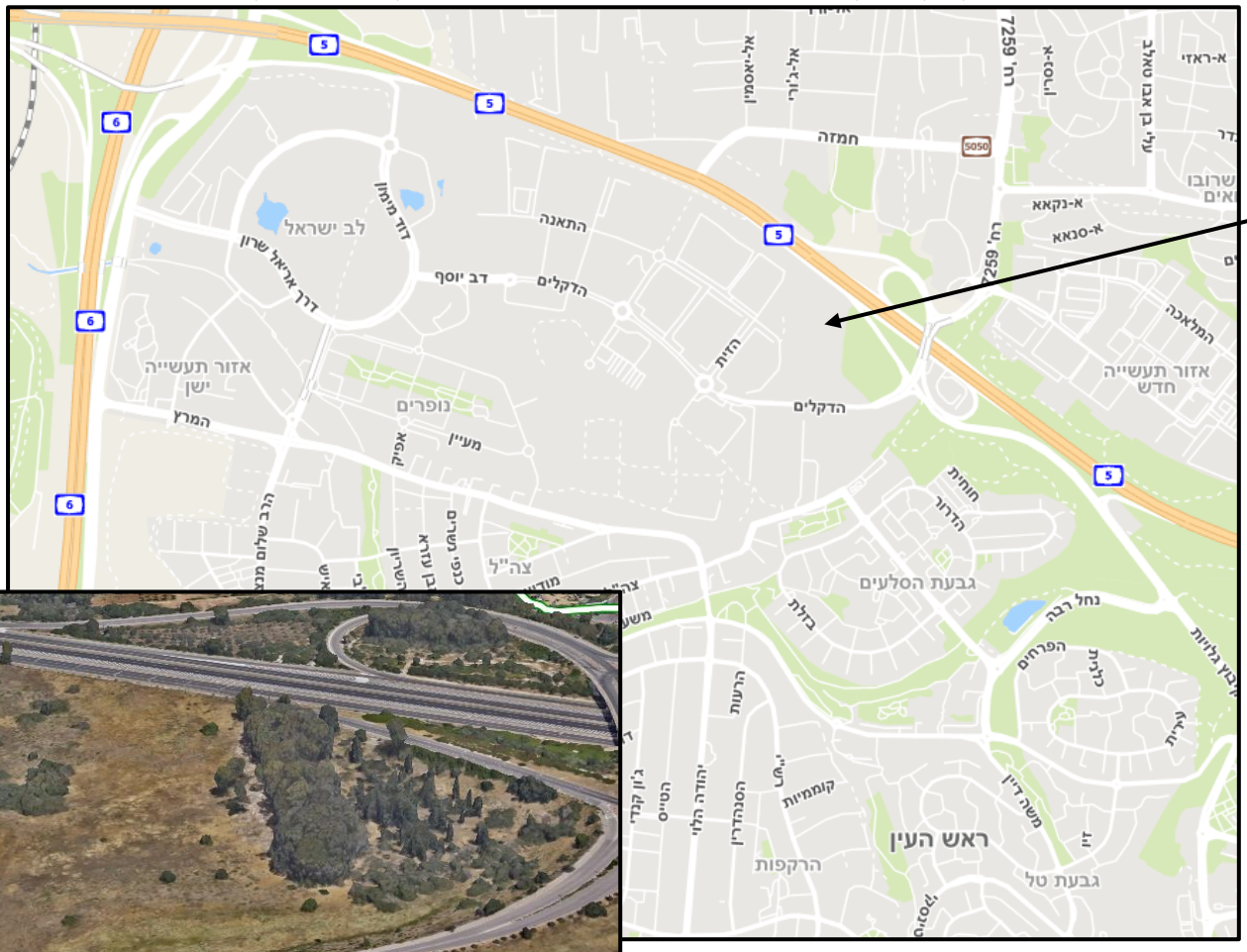
בס"ד

לכבוד
א.מ שטרן נכסים בע"מ

תאריך: 19 פברואר , 2026
מספרנו: 250109 / 2025

ג.א.נ.,

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה
הערכת שווי זכויות במקרקעין
גוש 8865 חלק מחלקה 101
מתחם 103 - בתחום תכנית מתאר מופקדת מס' 418-0461038
קרקע חקלאית בסמיכות לכביש מס' 5, צפון ראש העין



תוכן עניינים

פרק	שם הפרק	עמוד
1	מטרת השומה	3
2	גילוי פרטים	3
3	פרטי השמאי המעריך	3
4	פרטי הזמנת השומה	4
5	המועד הקובע לשומה	5
6	מועד הביקור בנכס	5
7	זיהוי הנכס	5
8	מצב הזכויות המשפטיות	5
9	תאור הסביבה והנכס	9
10	המצב תכנוני	12
11	רישוי	24
12	גורמים, עקרונות ושיקולים	24
13	נתוני השוואה וניתוחם	26
14	תחשיבים	41
15	היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות	45
16	השומה	46
17	מיסים ותשלומי חובה	46
18	הצהרות	47

1. מטרת השומה

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את חלקה 101 בגוש 8865 המצויה בסמיכות לכביש מס׳ 5 בצפון העיר ראש העין, למטרת שווי זכויות התאגיד ״א.מ. שטרן נכסים בע״מ״.

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים) בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב ושעבוד.

השומה נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין לצורך הכללתה בדוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן חשבונאות מס׳ 16.

2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע״י חברת ״א.מ. שטרן נכסים בע״מ״.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות של חברת ״א.מ שטרן נכסים בע״מ״ המפורסמת לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ״ט - 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ״ח -1968.

3. פרטי השמאי המעריך

שם השמאי המעריך - איל טדי הראל, חברת טדי שמאות וניהול בע״מ.

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

השכלה

- תואר ראשון (B.A) בכלכלה ומנהל עסקים מטעם אוניברסיטת בן גוריון משנת 1992.
- מוסמך בשמאות מקרקעין בהתאם לתכנית המבחנים של מועצת שמאי המקרקעין משנת 1997.
- רשום בפנקס שמאי המקרקעין במועצת השמאים- משרד המשפטים – מספר רישיון 610.
- חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- רשום ונמנה כשמאי במאגר השמאי הממשלתי החל משנת 2005.
- בוגר קורס דירקטורים מתקדם משנת 2018.
- בוגר קורס בוררים מחודש 1/2020.
- מגוון רב של השתלמויות מקצועיות במסגרת לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

ניסיון מקצועי

- בין השנים 1995-1997 כמתמחה במשרד שמאי מקרקעין פרטי.
- החל משנת 1997, שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ"ב 1962, מטעם מועצת שמאי המקרקעין. רישיון מספר 610.
- בעבר, יועץ השקעות ומנהל מחלקת השקעות בסניף עסקי של בנק המזרחי.
- בעבר, מנהל המחלקה הכלכלית בחברת "גמולב נדל"ן", ובמקביל יועץ מקצועי בחברת "מניף שירותים פיננסיים" וכן יועץ למנהלת נכסי הדיור הממשלתי המנהלת את כל נכסי הממשלה.
- כיום כמשרד עצמאי, פעילות במסגרת חברת טדי שמאות וניהול בע"מ (בבעלות יחיד הח"מ), מספק בין היתר, שירותים מקצועיים למשרד האוצר - החשב הכללי - מנהלת נכסי הדיור הממשלתי, נמנה על שמאי מאגר השמאי הממשלתי, שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו – לשעבר, שמאי של ועדות נוספות, שמאי חברת בזק, שמאי של החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה, שמאי של חברת הימנותא/קק"ל, שמאי של הבנק הבינלאומי ושלוחותיו, פעילות רבה בהתחדשות עירונית, הכנת דו"חות אפס ובחינות היתכנות כלכלית לקבלנים וחברות בניה, יזמים, חברות השקעות, עורכי דין, חברות ציבוריות, לקוחות פרטיים, הכנת חוות דעת מומחה לבימ"ש וכו'.
- חברתנו פועלת באופן רציף בתחום השמאות מעל 20 שנה במגוון רחב של חוות דעת בכל חלקי הארץ.

4. פרטי הזמנת השומה

מזמין השומה	: "א.מ. שטרן נכסים בע"מ" ע"י רועי שטרן, בעל החברה.
מועד התקשרות	: 10/08/2025.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	: לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S.
התקן החשבונאי	: נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה.
יחסי תלות ושכ"ט	: הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, וכי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת "א.מ שטרן נכסים בע"מ" ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.
התחייבות לשיפוי	: התקבל כתב שיפוי מחברת "א.מ שטרן נכסים בע"מ" מיום 31/08/2025 לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאי או מי מטעמו (משרד איל טדי הראל), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות הגשת חוות הדעת וזאת מעבר לגבולות האחריות הביטוחית של השמאי.
גילוי	: החברה התבקשה ע"י הח"מ להציג כל נתון ומסמך רלוונטי להערכת השווי.

5. המועדים הקובעים לשומה

המועדים הקובעים לשומה הינם כדלקמן: 31/12/2021, 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024, 06/2025.

6. מועד הביקור בנכס

נערך ביקור בתאריך 12/06/2025 על ידי שחר פרנק שמאי מקרקעין - בהנחיית החו"מ.

7. נשוא חוות הדעת

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה שטח של 11,098 מ"ר בלתי מבונה הידוע כחלק מחלקה 101 בגוש 8865, הנכס מצוי בסמיכות לכביש 5, מחלף ראש העין מזרח וממזרח למחלף קאסם בעיר ראש העין.

8. מצב הזכויות המשפטיות

8.1 נסח רישום - חלקה 32

בהתאם להעתק נסח הרישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהוצג בפני, פלט אינטרנט מתאריך 20/08/2025, ממנו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- גו"ח: 8865/10;
- המספרים הישנים של החלקה: 8865/33;
- שטח החלקה: 50,707 מ"ר;
- רשויות: עיריית פתח תקווה;
- בעלויות: הבעלות רשומה ע"ש בעלים מרובים ביניהם: **א.מ שטרן נכסים בע"מ, החלק בנכס 1/45**;
- **הערות:**

- **הערת אזהרה סעיף 126 לטובת א.מ שטרן נכסים בע"מ, הסכם מיום 13/08/2020 על הבעלות של אליהו זוליט;**
- **הערת אזהרה סעיף 126 לטובת א.מ שטרן נכסים בע"מ, הסכם מיום 21/01/2021 על הבעלות של אליהו עזרא;**
- **הערת אזהרה סעיף 126 לטובת א.מ שטרן נכסים בע"מ, הסכם מיום 18/01/2022 על הבעלות של אליהו עזרא;**
- **הערת אזהרה סעיף 126 לטובת א.מ שטרן נכסים בע"מ, הסכם מיום 11/11/2024 על הבעלות של אליהו עזרא;**

8.2 אישור רישום בעלות

משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום מקרקעין
פתח תקוה

בעת שליחת אישור בדואר אלקטרוני או באמצעי מקוון אחר, נושא האישור חתימה אלקטרונית מאושרת.
אישור חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור
כל עוד הוא נשמר כמסר אלקטרוני בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

תאריך: כ"ה טבת תשפ"ג
18 ינואר 2023
מס' תיק: 108589516

לכבוד
עו"ד ביבי מעיין
אימבר 23 פתח תקווה

א.ג.נ.,

הנדון: אישור ביצוע פעולה בגוש 8865 חלקה 101

הריני לאשר כי פעולת מכר אושרה בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, ביום 18 ינואר 2023 לפי שטר 3995/2023/3.

המעבירים:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי
עמרני נסים	ת.ז	053459368

מקבלי ההעברה:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	חלקים
א.מ שטרן נכסים בע"מ	חברה	514288802	1000/55000

בברכה,

ב/ רשם המקרקעין

8.3 הסכמי מכר

להלן תמצית של הסכמים שהוצגו בפני:

גו"ח	תאריך הסכם	סוג הסכם	המוכר	הרוכש	התמורה	תשלום אופציה	החלק הנמכר	שטח במ"ר
8865/33	12/11/2018	הסכם מכר	ניסים עמרני	א.מ שטרן נכסים בע"מ	₪ 1,100,000		1,000 מ"ר מהחלקה	1,000
8865/33	12/11/2018	הסכם מכר	ז'ולייט אליהו	א.מ שטרן נכסים בע"מ	₪ 27,500,000	₪ 1,350,000	27,500 מ"ר (לפני הפקעה)	4,951
8865/101	27/01/2019	הסכם מכר	יוסטר רונן	א.מ שטרן נכסים בע"מ	₪ 11,125,000	₪ 556,250	11125/55000 מהזכויות במקרקעין	10,257
8865/101	11/08/2019	הסכם מכר	יוסטר רונן	א.מ שטרן נכסים בע"מ	₪ 223,455		206 מ"ר המהווים חלק יחסי של 206/50707	206
8865/101	17/12/2019	הסכם מכר	מרים ואברהם לוי	א.מ שטרן נכסים בע"מ	₪ 10,510		9.69 מ"ר המהווים חלק יחסי של - 969/5070700	9.69
8865/101	13/08/2020	הסכם מכר	ג'ולייט אליהו	א.מ שטרן נכסים בע"מ	₪ 9,166,667	₪ 458,333	סה"כ 24/144 חלקים המהווים 8,451 מ"ר, מתוכם 4,951.17 של הנישום	4,951
8865/101	21/01/2021	הסכם מכר	עזרא אליהו	א.מ שטרן נכסים בע"מ	₪ 1,200,000		284/14400 חלקים המהווים 1,000 מ"ר	1,000
8865/101	17/01/2022	הסכם מכר	עזרא אליהו	א.מ שטרן נכסים בע"מ	₪ 3,625,560		3,021.3 מ"ר	3,021.3
8865/101	11/11/2024	הסכם מכר	אוטומטון שווק בע"מ	א.מ שטרן נכסים בע"מ	₪ 1,750,000		1,000 מ"ר	1,000

8.4 הסכמים נוספים

להלן תמצית של הסכמים שהוצגו בפני:

גו"ח	תאריך הסכם	סוג הסכם	צד א'	צד ב'	התמורה	מהות
8865/33	12/11/2018	רכישה משותפת	א.מ שטרן נכסים בע"מ	שמות השותפים - נספח 2	₪ 1,375,000	4,951 מ"ר בקרקע
8865/33	10/02/2020	הסכם שיווק	א.מ שטרן נכסים בע"מ	MSN ייזום ושיווק נדל"ן	45% מהיתרה נטו מכספי הסיחור בלבד	המשווקת אחראית להיבטים של פרסום ושיווק המקיין לרוכשים
8865/101	17/01/2022	הסכם ניהול	א.מ שטרן נכסים בע"מ	פוריה ניהול והשבחה בע"מ		
8865/101	17/01/2022	הסכם סיחור אופציה	א.מ שטרן נכסים בע"מ	שטרן רם - צח ניהול בע"מ	₪ 3,625,560	רכישת 3,022 מ"ר ממקרקעי האופציה

8.5 <u>סיכום שטחים בבעלות א.מ שטרן נכסים בע"מ - בהתאם לנסח רישום</u>

שטח החלקה במ"ר, בשלמות				50,707
החלק במקרקעין	תאריך הסכם - לפי נסח רישום	תאור לפי נסח	החלק בנכס - בשברים	שטח במ"ר
0.018182	18/01/2023	בעלות רשומה	1000/55000	922
0.003764	11/02/2024	בעלות רשומה	207/55000	191
0.000256	09/03/2025	בעלות רשומה	13/50724	13
0.097643	13/08/2020	הערת אזהרה	29/297	4,951
0.019722	21/01/2021	הערת אזהרה	284/14400	1,000
0.059583	18/01/2022	הערת אזהרה	23/386	3,021
0.019722	11/11/2024	הערת אזהרה	284/14400	1,000
סה"כ שטח מיוחס ל - א.מ שטרן נכסים בע"מ, במ"ר				**11,098**

8.6 <u>הסתייגות</u>

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן. החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפני לצורך הכנת השומה. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

9. תאור הסביבה והחלקה/הנכס

9.1 תאור הסביבה

נשוא השומה מצוי בחלק הצפון מערבי של העיר ראש העין.

חלקו המערבי של ראש העין הינו אזור מישורי, המצוי בגובה כ-50 מטר מעל לפני הים, ושם נמצאות השכונות הוותיקות, המאוכלסות ברובן ע"י יוצאי תימן. בחלק המזרחי של ראש העין נמצאות השכונות החדשות, המאוכלסות בתושבים מכל רחבי הארץ, עולים חדשים ועוד.

"מעיינות ראש העין" משתרעים על שטח של 250 דונם. באזור קיימים צמחיית בר וצמחי תרבות, המעידים על שימוש אינטנסיבי של האדם בשטח: בנייה, חציבת אבן ועוד. ובנוסף קיים את יער ראש העין ששטחו 1,050 דונם.

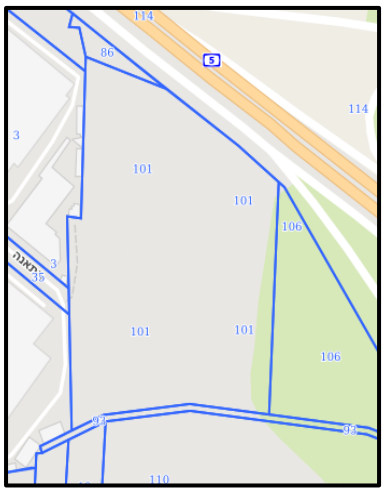
בתחומי ראש העין ובסביבתה קיימים אתרים ארכאולוגיים רבים, כגון: מערת קסם, מגדל אפק, וכן אתרי טבע: מקורות נחל הירקון, נחל רבה, ועוד.

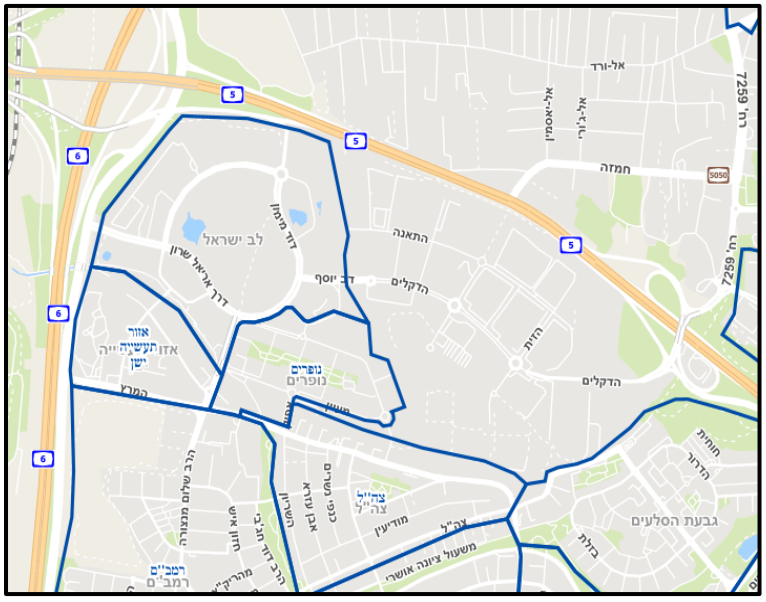
מעבר לאתרי תיירות וארכיאולוגיה בראשי העין, קיים פארק תעשייה - "פארק אפק", הנחשב לקריית היי-טק אשר הוקם בשנות ה-90, ובנוסף מתוכנן לקום בחלקה הצפון-מערבי של ראש העין (בסמוך למחלף קסם) פארק התעסוקה "לב הארץ", אשר משתרע על שטח של כ-1,000 דונם, וישמש להייטק ומגורים.

התחבורה בראש העין פועלת עם רמת נגישות מהגבוהות בארץ. כביש 5 עובר צפונית לעיר ומחבר אותה לתל אביב ואריאל, שני מחלפים גדולים מובילים מהכביש אל העיר: מחלף קאסם ומחלף ראש העין מזרח. כביש 6 עובר מערבית לעיר ומתחבר למחלף קאסם.

<u>גבולות הסביבה הינם כדלקמן</u>: בצפון: כביש מס' 5, כביש מס' 444, מרכז העסקים "לב הארץ" ומחלף כפר קאסם; במזרח: כביש מס' 5 , מחלף אבן העזר ומעברם אזור תעשייה סיבל/פארק אפק; בדרום: שכונות "גבעת הסלעים" ו- "צה"ל"; במערב: שכונת "נופרים" ואיזור תעשייה ראש העין.

<u>להלן סביבת הנכס על גבי מפת הסביבה</u>:





9.2 <u>תאור החלקה/הנכס</u>

הנכס נשוא השומה, הינו חלק מחלקה 101 בגוש 8865, בחלק הצפון - מערבי של העיר ראש העין, המהווה חלקת קרקע פנויה, חלק ממתחם פתוח הכולל מספר חלקות פנויות.

הסביבה הצמודה למתחם הפתוח כוללת פיתוח סביבתי חדיש, עם כביש הכניסה לאזור התעסוקה "לב הארץ" בתחום שיפוט כפר קאסם המצוי מדרום לו והכולל בינוי של שטחי מסחר מלאכה, תעשיה ותעסוקה.

צורת החלקה בלתי רגולרית, הטופוגרפיה בשיפוע יורד ממזרח למערב.

הגישה לחלקה מתבצעת דרך צידה המערבי, כאשר מותקן שער חשמלי המאפשר כניסה לחלקה.

מעת הביקור בחלקה, עולה כי החלקה ריקה ופנויה מבינוי, וכוללת: עצים, צמחייה סבוכה ורחבת חצץ המשמשת כחניה זמנית.

בהתאם לתכנית 418-0790808 (בתכנון) המהווה תכנית מפורטת שמטרה להקים אזור תעשיה, תעסוקה ומסחר בחלקה הנ"ל. התכנית מחלקת את החלקה למגרשים ביניהם מגרשים מס' - 1 בייעוד מסחר ותעסוקה ומגרש מס' -2 בייעוד מסחר ותעשיה.

<u>סביבת החלקה הינה כדלקמן</u>:

- <u>מצפון</u>: מחלף "ראש העין מזרח" על כביש חוצה שומרון (בינעירוני מספר 5), המהווה כניסה צפונית לראש העין;
- <u>ממזרח</u>: כביש בינעירוני מס' 5 ומעבר לו פארק תעשיה אפק (סיבל);
- <u>מדרום</u>: דרך גישה לאזור התעשייה הסמוך כפר קאסם "לב הארץ", ומעבר לו, בית העלמין, ובהמשך שכ' מגורים "גבעת הסלעים";
- <u>ממערב</u>: צמוד לאזור התעשייה "לב הארץ" בתחום השיפוט של העיר "כפר קאסם".

<u>להלן מיקום החלקה על גבי מפת GIS ראש העין</u>:



להלן מדגם תמונות של החלקה וסביבתה מיום הביקור האחרון:

מבט מצפון (מכביש מס' 5):



מבט מדרום (רחוב הדקלים):



להלן תמונות מאזור התעשייה "לב הארץ":





10. מצב תכנוני

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס כפי שעלה על- ידי מאתר רשות מקרקעי ישראל:

בהתאם למידע תכנוני מאתר רמ"י מוצלב עם דף מידע לאזרח שהופק מאתר הוועדה המקומית ראש העין, בתחום החלקה, חלות בין היתר, התכניות הבאות:

10.1 ג/במ/146

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. מס' 7299 בתאריך 7/7/2016.

סביבת הנכס נשוא השומה מסומנת **במרקם עירוני**[1].

מרקם עירוני - אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות - במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצורכי ציבור, ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח הארוך.

גבולות המרקם העירוני

תכנית שמטרתה הרחבת שטח המיועד לפיתוח או לבינוי המצוי במרקם עירוני, תייעד לפיתוח או לבינוי רק שטח המצוי בתחום המרקם העירוני.

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח תופקד רק אם תוספת השטח לפיתוח היא צמודת דופן לשטח בתחום אותו מרקם המיועד לפיתוח בתכנית מתאר מחוזית תקפה או בתכנית מתאר מחוזית כוללת מופקדת.

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח

תכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח במרקם עירוני תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

1. התכנית תכלול שטח פתוח כמפורט בסעיף זה (להלן- "שטח פתוח מיוחד").

א. על שטח פתוח מיוחד יחולו ההוראות הבאות:

1. השטח יהיה, ככל האפשר, ברצף לשטחים פתוחים באותו מרקם ומחוצה לו.
2. השטח ייועד בעיקר לשימושי פנאי ונופש.

ב. היקף שטח פתוח מיוחד לא יפחת מתוספת השטח לפיתוח באותה תכנית.

ג. תכנית המשנה את ייעודו של שטח פתוח מיוחד לשטח לפיתוח תכלול, בנוסף על הקבוע בס"ק ב', שטח פתוח מיוחד בהיקף השטח הפתוח המיוחד שייעודו שונה על ידה.

ד. תכנית המשנה את ייעודו של שטח פארק מטרופוליני לשטח לפיתוח תכלול, במקום השטח הפתוח המיוחד על פי ס"ק ב', שטח פתוח בהיקף שלא יפחת מהיקף שטח הפארק המטרופוליני שייעודו שונה שיהיה, ככל האפשר, ביחידה מרחבית אחת.

לעניין זה "שטח פארק מטרופוליני" - שטח הפארק המטרופוליני שייעודו שונה בניכוי השטח שניתן לייעד בתחומו לבינוי אינטנסיבי.

[1] הסתייגות- תשריט תמ"א 35 שינוי 1 אינו ערוך בקנה מידה מפורט לרמת החלקה, יתכנו אי דיוקים. לא אותר תשריט הנחיות סביבתיות חדש לתמ"א 35 -שינוי 1.

ה. על אף האמור בס"ק ב' ו-ג', רשאית המועצה הארצית להפקיד תכנית מתאר מחוזית הכוללת שטח פתוח מיוחד בהיקף קטן יותר אם התקיימו התנאים הבאים:

1. ההפחתה דרושה כדי לאפשר פיתוח שיתאים להיקף האוכלוסייה הצפוי באותו מירקם.
2. המועצה שוכנעה כי קיים שטח פתוח הנותן מענה לפעילויות הפנאי והנופש הנדרשות לאוכלוסיית המרקם.
3. תכנית הכוללת שטח פתוח מיוחד שהיקפו קטן מ-20% מהנדרש עפ"י סעיף 7.1.1 ס"ק 1 ב, תלווה במסמך "נופי-סביבתי-תפקודי" המתייחס ליתרת השטחים הפתוחים שבתחום המרקם ולתפקודם.

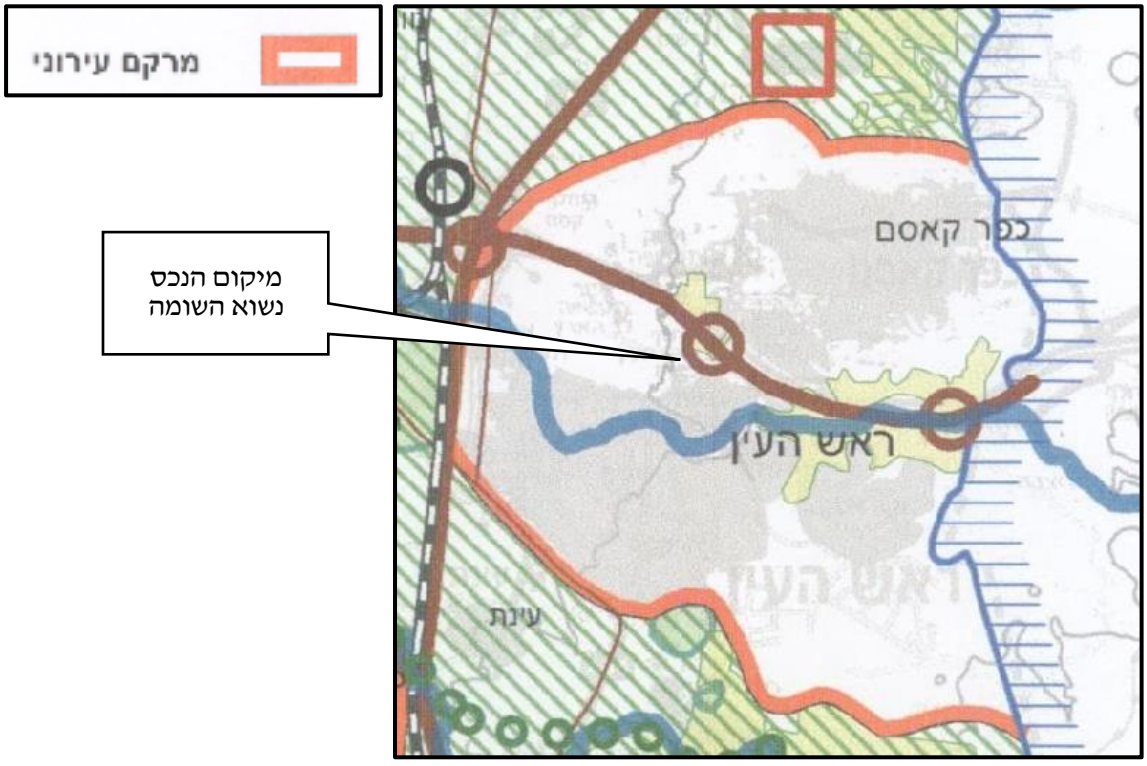
2. בתכנית שעיקרה תוספת שטח המיועד לתעסוקה:

א. השטח המיועד לתעסוקה יהיה נגיש למרכז תחבורה.

ב. שקל מוסד תכנון את השפעת התכנית על חידוש וחיזוק היישובים העירוניים הסמוכים וככל שראה בכך צורך וידא קיומו של הסדר לשיתוף, לרבות חלוקה בהכנסות, בין כמה רשויות מקומיות.

ג. במחוז מרכז - שקל מוסד תכנון את ההיצע והצרכים באזור והשתכנע בצורך בתוספת שטח לתעסוקה באותו אזור.

להלן קטע מתשריט המרקמים עם סימון סביבת החלקה:

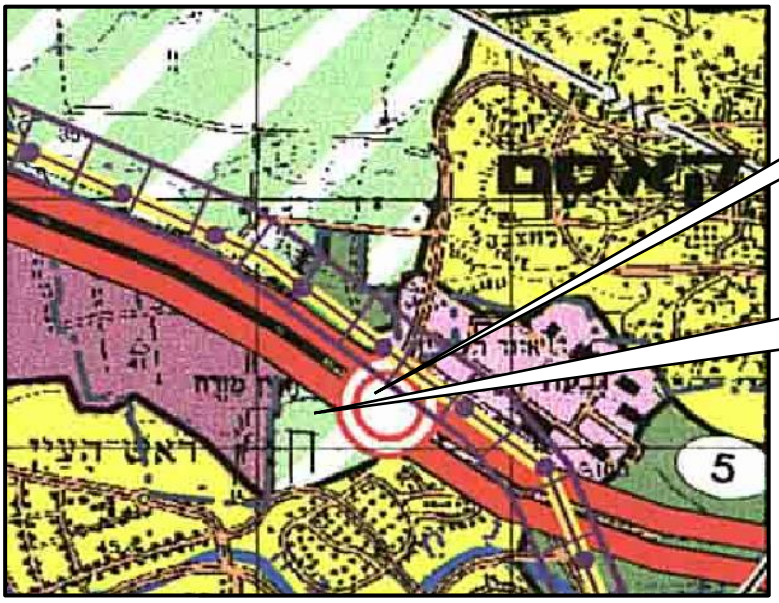


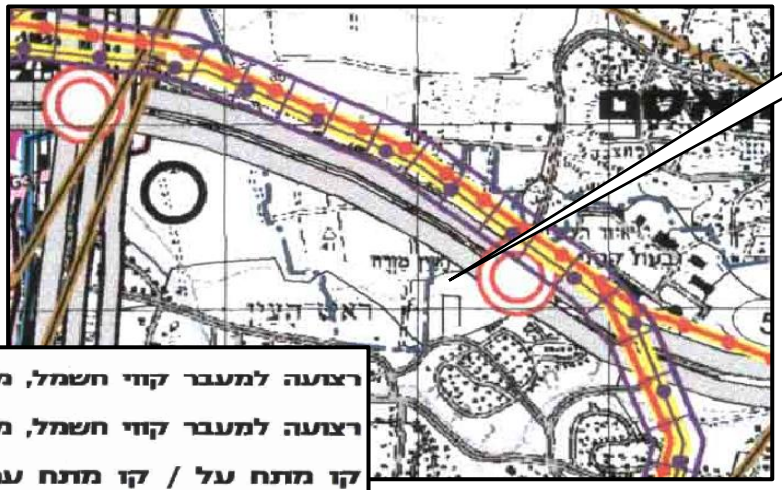
10.2 <u>תכנית מתאר מחוזית 21/3</u>

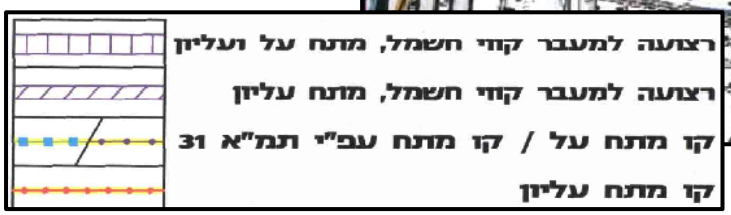
התכנית פורסמה בי.פ. מס׳ 5236 למתן תוקף בתאריך 12/11/03.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה **ביעוד אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.**

<u>להלן קטע מתשריט התכנית</u>:

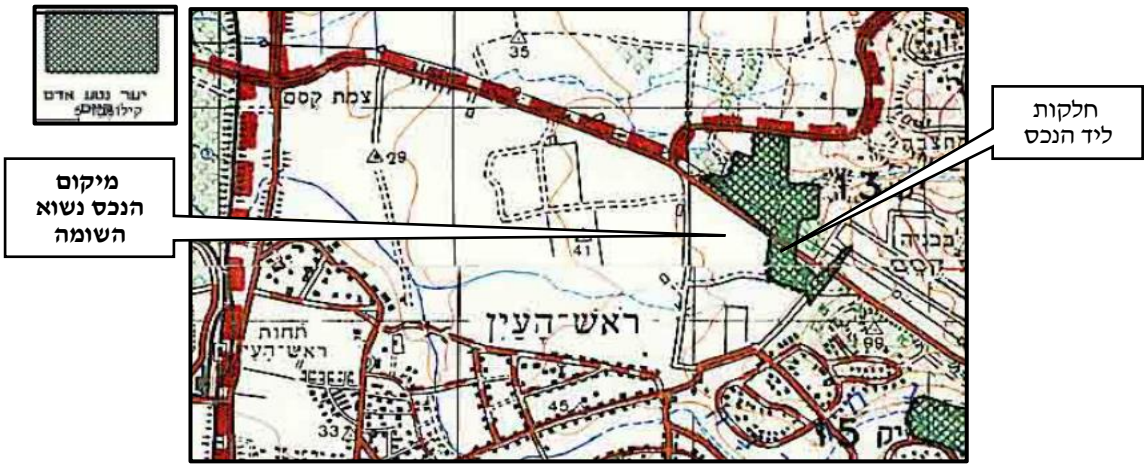






10.3 <u>תכנית מתאר 22 - תכנית מתאר ליער ויעור</u>

אושרה על ידי ועדת שרים בשנת 1995.



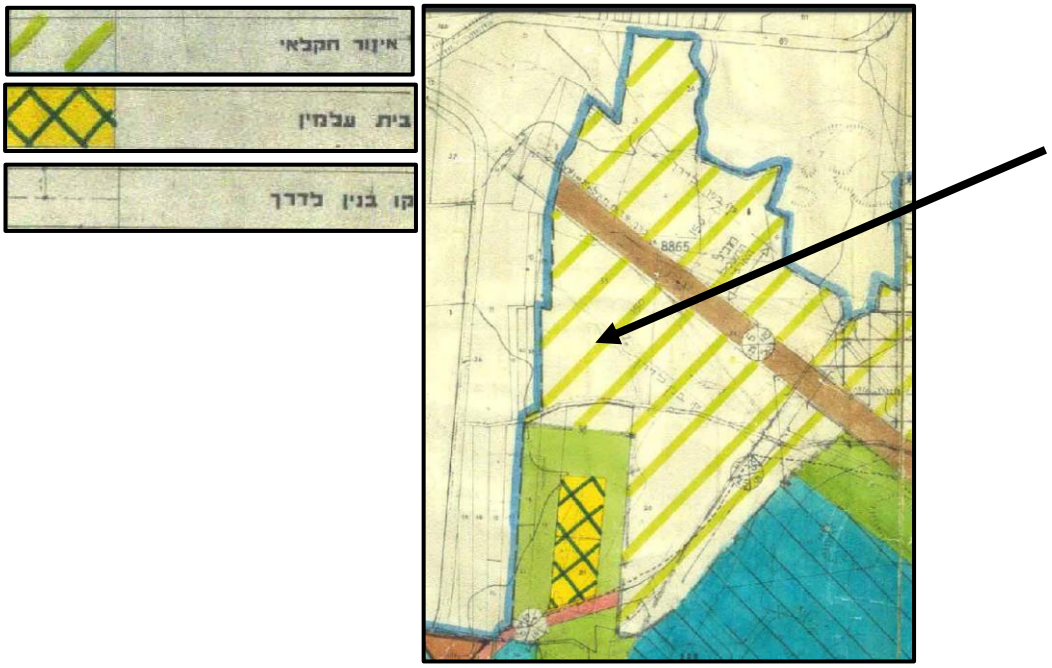
10.4 <u>אפ/2000</u>

התכנית פורסמה ב.פ. מס' 3760 למתן תוקף בתאריך 22/4/1990 .

בהתאם לתשריט התכנית, המתחם מסומן **בייעוד אזור חקלאי**.

שימושים המותרים לעיבוד חקלאי והקמת מבנים יבילים או פריקים בלבד, הדרושים במישרין ליצור חקלאי, לפי התוספת הראשונה לחוק.

<u>להלן קטע מתשריט התכנית</u>:



10.5 <u>תכנית 418-0461038 – תכנית מתאר חדשה רנ/2032 - דיון בהפקדה מתאריך 24/06/2024</u>

התכנית בהכנה, החלטה בדיון בהפקדה מתאריך 24/06/2024.

תכנית המתאר מתווה את אופק התכנון לשנת 2035 על ידי תרגום החזון העירוני לתכנית מעשית.

התוכנית קובעת את כיווני הפיתוח של העיר באמצעות תשריטים (מפות) ופרוגרמה כלכלית.

תכנית המתאר נותנת מענה לסוגיות שונות כגון: הגידול באוכלוסייה, מקומה של העיר במטרופולין, אזורי פיתוח עתידיים וטיפול בשטחי ציבור. תכנית המתאר יוצרת מצב של שקיפות תכנונית מול התושבים ובעלי עניין נוספים בעיר ומאפשרת יצירת ודאות תכנונית בתוכניות פיתוח עתידיות.

<u>מבין מטרות התוכנית</u>:

תכנית המתאר מבקשת להעצים את ראש העין כמרכז אזורי, לחדש את העיר הוותיקה ולאפשר פיתוחה כעיר בעלת איכות חיים גבוהה לתושביה, שתבטיח פיתוח כלכלי ורמת שירותים גבוהה, תוך שימור הערכים הנופיים וההיסטוריים המייחדים אותה.

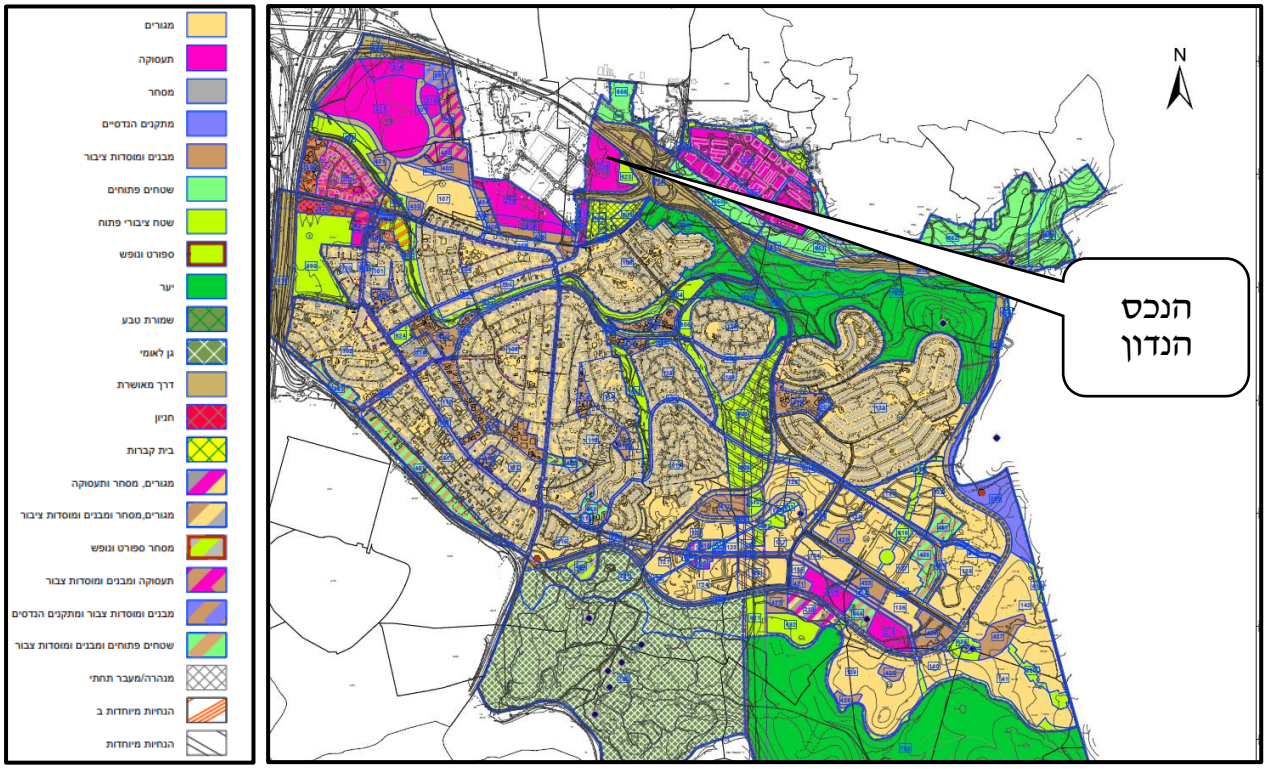
התכנית תקבע עקרונות לתכנון בנושאי מגורים, שטחים פתוחים, מוסדות חינוך תרבות וספורט, בריאות, תעסוקה, איכות סביבה, תחבורה ועוד.

עפ"י הפרוגרמה הכלכלית שמצורפת למסמכי התכנית עולה כי בעוד שאוכלוסיית ראש העין גדלה בין השנים 2020-205 בכ-57%, שטחי הנדל"ן המניב גדלו ב-19% בלבד.

אזורי התעסוקה הצמודים לכביש 5 ו-6 והמתחברים לרסף סטטוטורי עם אזור התעסוקה של כפר קאסם (לב הארץ, אפק ושער העיר) ייצרו מוקד תעסוקתי מטרופוליני.

איחוד מתחמי התעסוקה לזהות אחת הינו אמצעי ליצירת מתחם עם משקל משמעותי במרחב – עוגן תעסוקתי על כביש מס' 5 בסמיכות לכביש מס' 6. האיחוד יאפשר מגוון שימושים ויעודי קרקע, היצע מגרשים בגדולים שונים, מתן האפשרות לפעילות בילוי, ו/או מסחר בשבתות וריכוז שירותים משלימים לתעשייה ותעסוקה.

להלן מיקום המתחם הנדון בתשריט תכנית המתאר :



15.1 **<u>תכנית 418-0790808 "שער העיר" - מתחם תעסוקה בצפון ראש העין - בתכנון</u>**

התכנית בתכנון בשל בקבלת תכנית מתאריך 01/03/2020.

התכנית מהווה **<u>תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות ללא איחוד וחלוקה</u>** שמטרתה הקמת אזור תעשיה, תעסוקה ומסחר.

עיקרי הוראות התכנית הינם שינוי יעוד קרקע, קביעת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה.

התכנית כוללת את חלקה 101 בשלמות וקובעת תאי שטח כדלקמן:

תא שטח	יעוד
4	חקלאית
3	שצ"פ
10	דרך מאושרת
11	דרך מוצעת
12	חניון
2	מסחר ותעשיה
1	מסחר ותעסוקה

<u>להלן עיקרי הוראות למסחר ותעסוקה</u>:

<u>שימושים</u>: תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים, שימושים מסחריים, מקומות בילוי, דרכים וחניות, חניונים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.

<u>להלן עיקרי הוראות למסחר ותעשיה</u>:

<u>שימושים</u>: מבנים ומתקנים למפעלים לייצור, למלאכה, שטחי אחסנה, משרדים, שירותים עסקיים, שימושים מסחריים, דרכים , חניונים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.

<u>להלן טבלת השטחים המוצעים</u>:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסחר ותעסוקה	1	13814	(1) 124310	31250	58700	214260	50		19	(2) 5
מסחר ותעשיה	2	18203	(3) 75690	42800	46420	164910	60		7	(2) 3

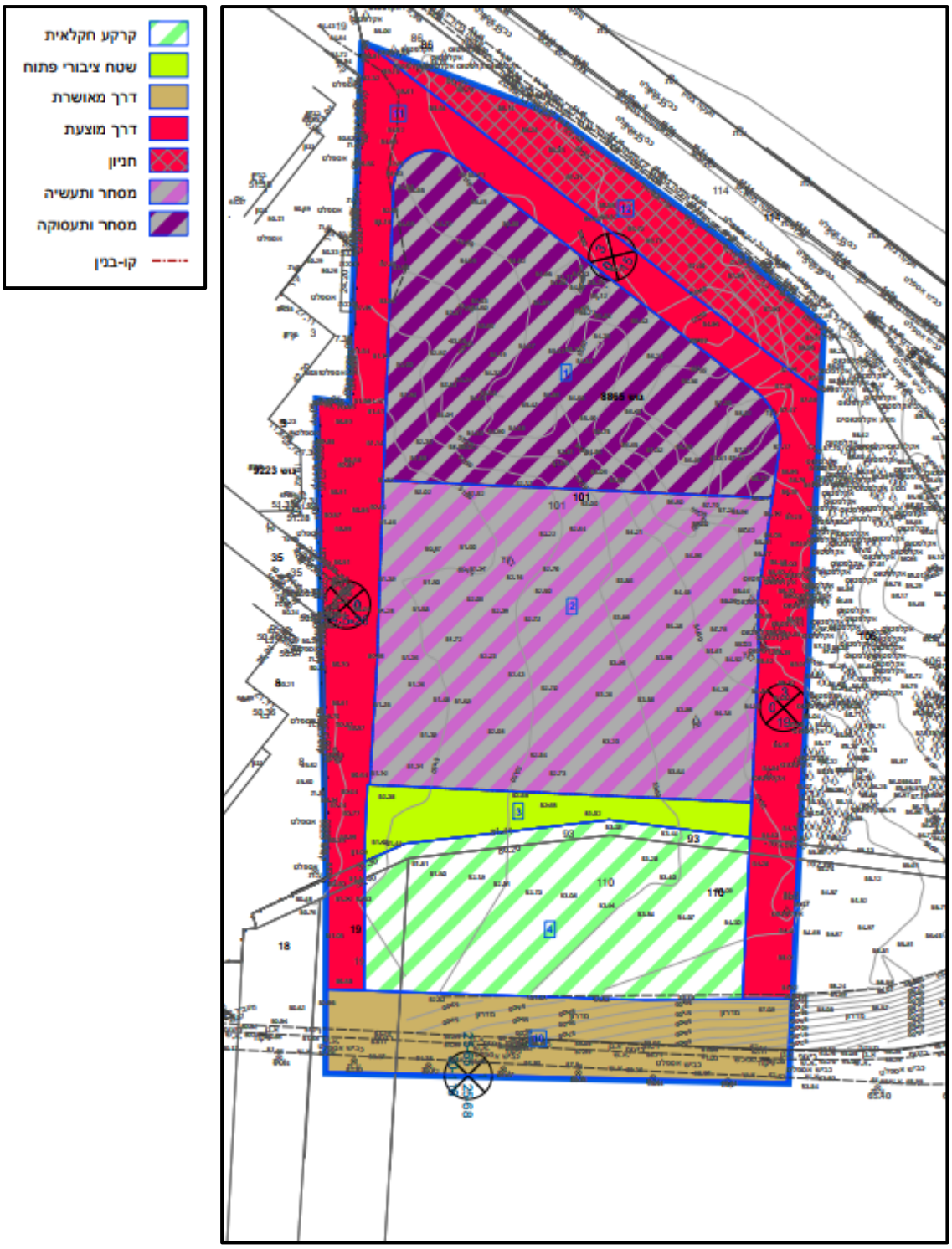
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 9,000 מ"ר למסחר. ניתן יהיה שטחים בין השמושים עד 50%.

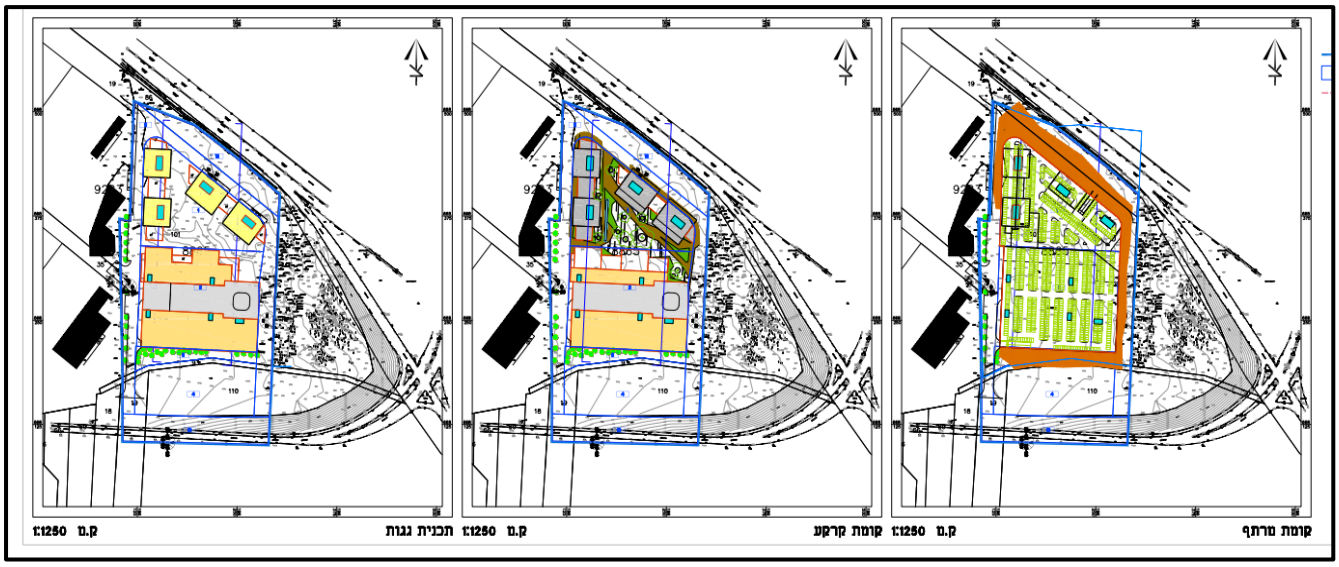
(2) ניתן יהיה להוסיף מרתפי חניה במידת הצורך בסמכות הועדה המוקמית.

(3) מתוכם 15,100 מ"ר למסחר. ניתן יהיה שטחים בין השמושים עד 50%.

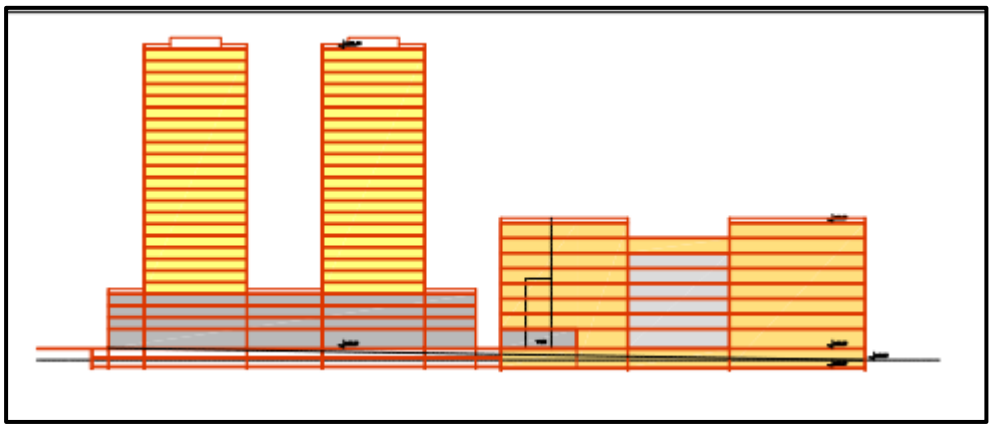
להלן מיקום החלקה ע"ג תשריט התכנית:



להלן תשריט נספח הבינוי של התכנית:



להלן תשריט חתכים:



להלן הדמיות שהוצגו בפני:







15.2 **<u>תכנית מס' 418-1251701</u>**

תכנית בהכנה, בבדיקה תכנונית תאריך 04/03/2025.

מקטע מחוז מרכז לרצועה משולבת לתשתיות תת"ק.

מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת מערכת הולכת גז טבעי מתחנת הגז קסם המאושרת ועד לאזור התעשייה אריאל וברקן. על כן נדרש תוואי רצועת תשתיות לאספקת גז טבעי בלחץ גבוה.

תוואי הרצועה מתחיל בתחנת גז קסם שאושרה במסגרת תמ"א/37 ב/8 ודרומה וממשיך מזרחה, ובמקביל לכביש 5 עד אזור האוניברסיטה בעיר אריאל.

תוואי הרצועה חוצה שני מחוזות תכנון : בתחום מחוז מרכז ובתחום איו"ש, יהודה ושומרון.

תכנית זו מאפשרת את הקמת התוואי שבמחוז מרכז.

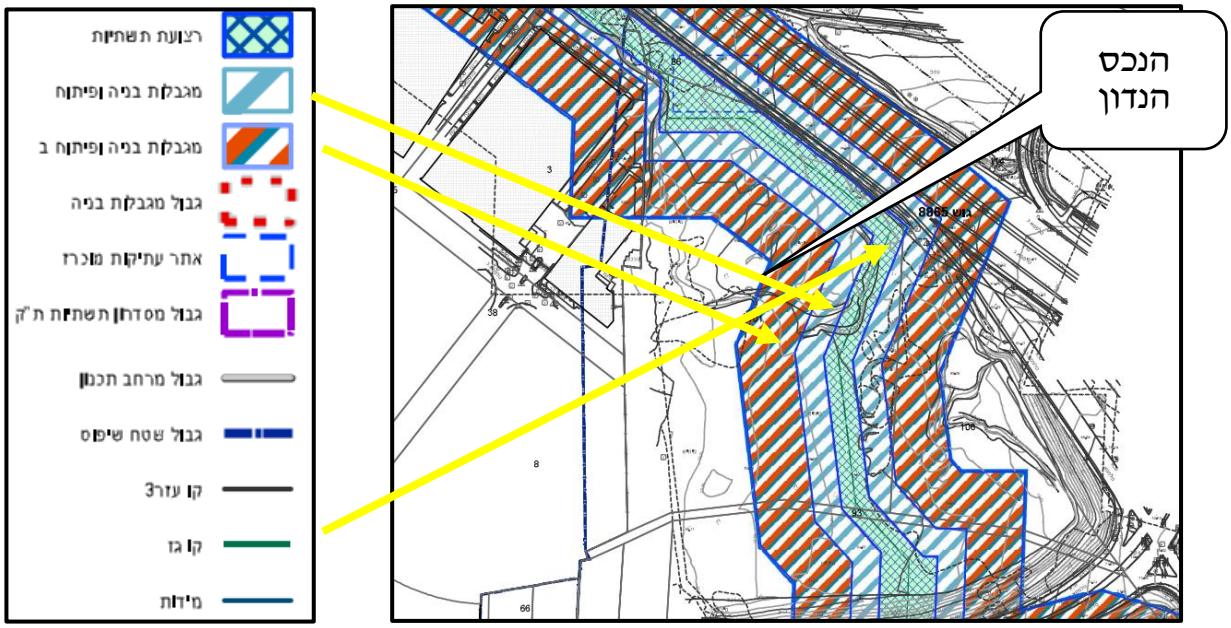
תכנית מייעדת שטחים לרצועת תשתיות, לרבות, למערכת הולכת הגז מחיבור מרצועת תשתית מתמ"א/37/ב/8 ועד לקצה תחום התכנון שבמחוז מרכז. אורכה כ- 5 וחצי ק"מ המשך התוואי עד לאוניברסיטת אריאל, נעשה במסגרת תכנית מפורטת המוגשת ללשכת התכנון במחוז יו"ש.

ככלל, רוחב רצועת התשתיות היא כ- 20 מ' על מנת לאפשר העברת קווי גז וכן קווי תשתית נוספים.

תחום מגבלות בניה ופיתוח (קו בניין) הוא 20 מ' מינימום מקצה רצועת תשתיות, בהתאם לצו הבטיחות, תחום מגבלות בניה ופיתוח ב' (תחום סקירה) הוא 60 מ' מקצה רצועת התשתיות.

עפ"י תשריט התכנית, בתחום החלקה שבנדון עובר קו גז וכן רצועת מגבלת בניה ופיתוח + רצועת מגבלת בניה ופיתוח ב'.

<u>להלן חלק רלוונטי בתשריט התכנית:</u>



15.3 **<u>מכתב עדכון מס' 8 בדבר קידום תכנון לשינוי היעוד והשבחת המקרקעין מתאריך 27/01/2025</u>**

במכתב סופר על התקדמות תכנית "שער העיר" המפורטת לעיל, וכי לאחר פרה רולינג שהתקיים בוועדה המחוזית עם ראש העיר ואדריכל העיר להצגת פרוגרמת התכנון ומרכיבי השימושים וכן ישיבות נוספות שהיו לנציגי החברה המנהלת עם אדריכל העיר, הוחלט שלא לאתגר את הוועדה המחוזית ואת עיריית ראש העין במגדלי מגורים מיוחדים (דירות קטנות לצעירים וסטודנטים), שימוש שלא על פי התכנית הכוללנית של ראש העין, ובמקום מגדלי המגורים יוצע דיור מוגן ומגדלי משרדים.

בין היתר הובהר כי חברת "נתגז" הגישה תכנית ארצית לרצועת תשתיות ובניהם קו גז מתחנת הגז "קסם" מזרחה כמפורט לעיל, במסגרת פגישות זום שנתקיימו עם הוועדה המחוזית, רשות מקרקעי ישראל, אדריכל התכנית מר דוד כנפו הוצעה חלופה שאינה פוגעת במקרקעי הפרויקט.

האדריכל יעקב פישר מטעם חברת "נתגז" קיבל עקרונית את הצעת החלופה שהציגה רשות מקרקעי ישראל ואדריכל התכנית דוד כנפו.

בתאריך 19/01/2025 נתקיימה פגישת זום עם הוועדה המחוזית, רשות מקרקעי ישראל ואדריכל התכנית על מנת לאשר את החלופה הנ"ל, שכאמור אינה פוגעת במקרקעי הפרויקט.

טרם נתקבלה החלטה סופית בעניין, אך הרושם שהתקבל הינו כי יש סיכוי שהחלופה תתקבל אולם מחכים להחלטה סופית בעניין.

נמסר כי טרם הוגשו תיקונים ותשריטים נדרשים לתכנית שבהכנה,

מברור שערכנו עולה כי התכנית עברה שינויים רבים במסגרתם תמהיל השימושים והיקף השטחים נכון להיום, הינו כדלקמן:

מבנה	קומה	שימוש	מס' קומות	שטח קומה	סה"כ שטח	סה"כ שטח לפי סוג מבנה
לופט 1 L01	קרקע	מסחר רחוב	1	3,000	3,000	45,000
	1-4	אחסנה	4	7,000	28,000	
	5-6	משרדים	2	7,000	14,000	
לופט 2 L02	קרקע	מסחר רחוב	1	2,000	2,000	38,000
	1-4	אחסנה	4	6,000	24,000	
	5-6	משרדים	2	6,000	12,000	
מרכז מסחרי A	קרקע	מסחר	1	7,000	7,000	14,000
	1	מסחר	1	7,000	7,000	
	2	מסחר (אולם)	1	2,000	2,000	2,000
	2	משרדים	1	7,000	7,000	7,000
	3	משרדים	1	7,000	7,000	7,000
	תת קרקע	מסחר (סופרמרקט)	1	4,000	4,000	4,000
מגדל משרדים B1	קרקע	מסחר	1	3,000	3,000	3,000
	1-19	משרדים	19	1,080	20,520	20,520
מגדל משרדים B2	19	משרדים	19	1,080	20,520	20,520
דיור מוגן C1	קרקע-19	דיור מוגן 250 יח"ד	20	1,140	22,800	22,800
דיור מוגן C2	קרקע-19	דיור מוגן 250 יח"ד	20	1,140	22,800	22,800
סה"כ שטחים						206,640

סיכום שטחים לפי השימוש	
אחסנה	52,000
תעסוקה	81,040
מסחר	28,000
דיור מוגן (500 יח"ד)	45,600
סה"כ	**206,640**

11. רישוי - לא רלוונטי לאור מאפייני הנכס

12. גורמים, עקרונות ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר בגורמים, בעקרונות ובשיקולים הבאים:

12.1 מטרת השומה: אומדן הנכס שבנדון למטרת שווי זכויות התאגיד "א.מ. שטרן נכסים בע"מ" לחלק מחלקה 101 בגוש 8865 לצורך הדו"חות הכספיים של החברה.
השומה נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין לצורך הכללתה בדוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן חשבונאות מס' 16.

12.2 **מהות הנכס: 11,098 מ"ר בלתי מבונים בייעוד חקלאי בהתאם לתכניות מאושרות, הידועה כחלק מחלקה 101 בגוש 8865 בשטח רשום של - 50,707 מ"ר.**

12.3 **המועדים הקובעים הינם: 31/12/2021, 31/12/2022, 31/12/2023, 31/12/2024 ו- 06/2025.**

12.4 מיקומו של הנכס בחלק הצפון מערבי של העיר ראש העין בסמוך למחלף ראש העין מזרח, וממזרח לאזור תעשייה "לב הארץ" ומחלף קאסם.

12.5 שטח החלקה, הטופוגרפיה ומיקומה.

12.6 המצב המשפטי/הזכויות בנכס - בעלות פרטית (בעלים מרובים במושע). הונח כי הנכס נקי מכל חוב או שיעבוד מכל סוג.
המצב התכנוני - החלקה מסווגת בייעוד שטח חקלאי בהתאם לתכניות מאושרות. בהתאם לתכנית בתכנון מס' 418-790808 "שאר העיר" המהווה תכנית מפורטת המייעדת את החלקה לשטחי מסחר, תעשיה ותעסוקה וכוללת תוספת זכויות בניה, בשל סטטוס התכנית וההיתכנות הגבוהה של אישורה, זכויות אלו הובאו בחשבון בהתאם לפרוגרמה תכנונית שהוצגה בפני (ראה פרוט בסעיף 18.3 לעיל).
<u>בתחשיב הזכויות הובא בחשבון כדלקמן</u>:

- שווי מ"ר מסחר בקומה א' מהווה 60% משווי מ"ר ממסחר בקומת הקרקע;
- שווי מ"ר מסחר במרתף ובאולם מהווים 50% משווי מ"ר מסחר במרכז A;
- שווי מ"ר אחסנה מהווה 90% משווי מ"ר למשרדים;
- שווי מ"ר דיור מוגן מהווה 60% משווי מ"ר למגורים;
- הונח כי שטחי משרדים ומסחר ברמת מעטפת;
- מרתפים ושטחי שירות מגולמים בשווי;
- הובא מקדם לדחיה עד למימוש התכנית לכל מועד ובהתאמה;

12.7 מצב הרישוי - כאמור בפרק הרישוי.

12.8 זיהום קרקע - לא ידוע לח"מ שניתנה חו"ד באשר לזיהום או חשש לזיהום בקרקע. כמו כן, לא ידוע כי נקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה כי הנכס הקיים מזהם את הקרקע. יודגש, כי בחוות דעת זו לא תוקצבה עלות הקשורה עם זיהום קרקע מכל סוג שהיא.

12.9 הובאו בחשבון עסקאות השוואה לייעוד מגורים, מסחר ומשרדים הכוללים בין היתר: עסקאות מכר מאתר רשות המיסים, מחירי ביקוש ממאגר BMBY ואתר יד 2, שיחות עם משרדי תיווך ובעלי נכסים.

12.10 הונח כי המחירים מגלמים עלויות פיתוח.

12.11 היטל השבחה: נכון ליום עריכת השומה לא קיימת חבות בתשלום היטל השבחה, עם זאת, לאור העובדה כי בימים אלו מקודמת תכנית מס' 418-790808 אשר משנה את ייעוד החלקה ומקנה זכויות בניה, לאחר אישורה ובעת מימוש (מכירה/היתר בניה) יחול חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

12.12 ערכי השווי המוצגים אינם כוללים מע"מ.

12.13 מיסוי יחול על פי חוק.

12.14 קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת נכס מקרקעין:

- **גישת ההשוואה**. זוהי גישת השומה החשובה ביותר, והיא תועדף בכל מקרה בה ניתן ליישמה. גישת ההשוואה מתבססת על ניתוח עסקאות לנכסים דומים בסביבה וביצוע התאמות להבדלים בין הנכס הנישום לבין נכסי ההשוואה. גישת ההשוואה רווחת במיוחד בשומת נכסי מגורים. גישה זו כמוה כהערכת שוויה של חברה עסקית לפי המכפיל בו נסחרות בבורסה חברות דומות.
- **גישת היוון ההכנסות** או **הגישה הכלכלית** מבוססת על היוון תזרים ההכנסות שמפיק הנכס מדמי-שכירות, לפי שיעור תשואה המקובל בנכסים דומים בשוק. גישה זו מקובלת בעיקר בנכסים מניבים כגון בנייני משרדים. גישת היוון ההכנסות דומה להערכת שווי חברה לפי תחזית תזרים מזומנים.
- **גישת העלות** מתבססת על סכמה של כל מרכיבי השווי של הנכס: שווי הקרקע ושווי מופחת של המבנה. בהערכת הפחת יש להתייחס לא רק לפחת פיזי, אלא גם לפחת כלכלי או פחת פונקציונאלי הנובע מאי התאמתו של המבנה לסביבה, או לסטנדרטים מקובלים בבנייה כיום. גישה זו כמוה כהערכת שוויה של חברה על-פי הונה העצמי. היא תיושם בנכסים לגביהם לא קיימות עסקאות להשוואה וגם לא תזרים הכנסות.

מקובל לבצע שילוב והתאמת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ואופי הנכס.
בשומה זו, נעשה שימוש בגישת ההשוואה, היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע הנ"ל.

13. נתוני השוואה כל הערכים הכספיים שיוצגו בפרק זה אינם כוללים מע"מ

בשל מיעוט עסקאות של שטחים חקלאים באזור הובאו עסקאות מפתח תקווה/רמת השרון ובהתאמה למאפייני הנכס.

חקלאי- הנ"ל מוצג לצורך חישוב היטל השבחה בלבד

ערכי שווי למועד הקובע 06/2025

13.1 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחים בייעוד חקלאי:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	מחיר 100%	שטח רשום	מחיר למ"ר קרקע
01/04/2025	6348/50	₪ 296,610	200	₪ 1,483
20/02/2025	6572/2	₪ 212,000	200	₪ 1,060
28/01/2025	6348/50	₪ 491,525	500	₪ 983
12/12/2024	6348/30	₪ 350,000	500	₪ 700
06/11/2024	6348/50	₪ 1,538,462	1000	₪ 1,538
04/11/2024	6348/50	₪ 227,000	250	₪ 908
14/10/2024	6348/50	₪ 256,410	270	₪ 950
08/09/2024	6348/50	₪ 247,863	230	₪ 1,078
03/06/2024	6572/2	₪ 400,000	250	₪ 1,600
28/05/2024	6572/2	₪ 500,000	853	₪ 586
07/02/2024	6572/6	₪ 270,000	200	₪ 1,350

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2024

13.2 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחים בייעוד חקלאי:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	מחיר 100%	שטח רשום	מחיר למ"ר קרקע
12/12/2024	6348/30	₪ 350,000	500	₪ 700
06/11/2024	6348/50	₪ 1,538,462	1000	₪ 1,538
04/11/2024	6348/50	₪ 227,000	250	₪ 908
14/10/2024	6348/50	₪ 256,410	270	₪ 950
08/09/2024	6348/50	₪ 247,863	230	₪ 1,078
03/06/2024	6572/2	₪ 400,000	250	₪ 1,600
28/05/2024	6572/2	₪ 500,000	853	₪ 586
07/02/2024	6572/6	₪ 270,000	200	₪ 1,350

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2023

13.3 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחים בייעוד חקלאי:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	מחיר 100%	שטח רשום	מחיר למ"ר קרקע
26/06/2023	6572/2	₪ 1,400,000	2000	₪ 700
12/06/2023	6572/2	₪ 220,000	250	₪ 880
23/05/2023	6572/2	₪ 190,000	200	₪ 950
16/03/2023	6572/2	₪ 1,050,000	1500	₪ 700
24/01/2023	6572/2	₪ 220,000	200	₪ 1,100
17/01/2023	6572/2	₪ 180,000	171	₪ 1,053
10/01/2023	6572/2	₪ 240,000	200	₪ 1,200

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2022

13.4 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחים בייעוד חקלאי:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	מחיר 100%	שטח רשום	מחיר למ"ר קרקע
27/10/2022	6572/2	₪ 180,000	481	₪ 374
20/07/2022	6572/2	₪ 170,000	500	₪ 340
09/02/2022	6348/30	₪ 225,000	500	₪ 450
23/01/2022	6572/2	₪ 2,228,106	4809	₪ 463
14/10/2021	6348/28	₪ 357,500	500	₪ 715

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2021

13.5 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחים בייעוד חקלאי:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	מחיר 100%	שטח רשום	מחיר למ"ר קרקע
14/10/2021	6348/28	₪ 357,500	500	₪ 715
03/08/2021	6572/2	₪ 1,200,000	3000	₪ 400
10/08/2020	6348/27	₪ 187,000	250	₪ 748
24/12/2019	6348/13	₪ 579,150	1405	₪ 412
24/12/2019	6348/13	₪ 495,000	1000	₪ 495
30/10/2019	6348/13	₪ 1,008,000	2000	₪ 504
30/10/2019	6348/94	₪ 529,202	1050	₪ 504

הערה- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן ככל ונדרש.

**** ניכר כי המחירים הגבוהים משקפים מחיר של חברות שמוכרות ברווחים גבוהים יחידות קרקע קטנות, לעיתים תוך הבטחה לפוטנציאל שלא קיים קיים****

בשל מיעוט עסקאות של משרדים בסביבה הובאו בחשבון עסקאות מפתח תקווה ובהתאמה למאפייני הנכס.

משרדים

ערכי שווי למועד הקובע 06/2025

13.6 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי משרדים בסביבת הנכס:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום	שנת בניה
02/09/2024	8738/14/18	עמל 11	₪ 8,200,000	1	520	₪ 15,769	1997
31/01/2024	8738/22	המלאכה 14	₪ 113,000,000	קרקע	12,499	₪ 9,041	2000
27/02/2023	4271/145/4	שבזי 30	₪ 1,989,000	1	135	₪ 14,733	2010
24/02/2022	8738/14	עמל 11	₪ 5,000,000	1	790	₪ 6,329	1997
15/08/2021	8739/15/8	המלאכה 21	₪ 4,400,000	3	492	₪ 8,943	1999
04/11/2020	8738/14/28	עמל 11	₪ 947,900	3	101	₪ 9,385	2003
17/09/2020	8738/10	המלאכה 2	₪ 1,193,400	1	176	₪ 6,781	1995
06/02/2020	10/10/8738	המלאכה 4	₪ 1,325,000	קרקע	146	₪ 9,075	1992

13.7 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי משרדים – פתח תקווה:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום בנטרול חניה	שנת בניה
05/05/2025	6368/315/15	האתרוג 1	₪ 810,750	7	48	₪ 16,891	2029
28/04/2025	6368/315/12	האתרוג 1	₪ 671,008	1	33	₪ 20,334	2029
07/04/2025	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 3,800,000	23	222	₪ 15,090	2022
27/03/2025	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 4,750,000	5	315	₪ 13,175	2022
20/02/2025	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,200,000	14	187	₪ 11,765	2022
20/02/2025	6368/315/22	האתרוג 1	₪ 559,000	2	31	₪ 18,032	2029
16/02/2025	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,300,000	14	102	₪ 11,275	2022
06/01/2025	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,524,000	14	102	₪ 12,000	2022
06/01/2025	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,841,000	14	128	₪ 12,039	2022
28/01/2025	6368/315/5	האתרוג 1	₪ 832,234	קרקע	61	₪ 13,643	2029
08/01/2025	6368/315/2	האתרוג 1	₪ 845,222	קרקע	60	₪ 14,087	2029

הערות:

- נוטרלו חניות במידה וקיימות;
- מרבית העסקאות ממגדלי B.S.R;

13.8 להלן נתוני היצע למכירת שטחי משרדים בסביבת הנכס:

כתובת	שטח	קומה	מחיר מבוקש	מחיר צפוי לאחר מו"מ (95%)	מחיר למ"ר בנוי	הערות
שלם שבזי 179	40	4	₪ 340,000	₪ 323,000	₪ 8,075	פרוייקט משרדים חדיש בלב שכונת פסגות אפק ראש העין, 6500 מר משרדים, בכל בניין , מתחם C בניינים A/B..גדלים החל מ 40 מ"ר ברוטו, עם/בלי מרפסות , מחיר 9500-8000 שח למ"ר לא כולל מע"מ, יש להוסיף למחיר חנייה 130000 שח.
פארק תעשיה אפק	600	2	₪ 3,800,000	₪ 3,610,000	₪ 6,017	קומת משרדים 600 מ"ר מחולקת למהירי החלטה 8 יח; חניה כלולות במחיר.
המלאכה	580	2	₪ 3,700,000	₪ 3,515,000	₪ 6,060	יחידת משרדים ומחסן בגודל של כ- 580 מ"ר מתאימה לחברות הייטק ופארמה שלהן דרושות מעבדות / אחסנה צמודה 8 חניות כפולות כלולות במחיר 6,000 למ"ר.
ראש העין	580	2	₪ 3,600,000	₪ 3,420,000	₪ 5,897	קומת משרדים למכירה / השכרה ראש העין 580 מ"ר לחברות הייטק, מעבדות וכו' בבניין משרדים מפואר פלוס 8 חניות, למהירי החלטה.
פארק תעשיה אפק	295	3	₪ 2,507,500	₪ 2,382,125	₪ 8,075	למכירה בבניין משרדים ברחוב העמל בפארק אפק ראש העין, במיקום מצוין צמוד לכביש 6 וכביש 5, משרדים יפהפיים ופונקציונליים ברמת גמר. 295 מ"ר המחולקים לקבלה גדולה, אופן ספייס גדול,7 משרדים מרווחים, חדר ישיבות, חדר שרתים. מטבח ושירותים.

13.9 להלן דמי שכירות מבוקשים לשטחי משרדים בסביבת הנכס:

כתובת	שטח	קומה	מחיר מבוקש	מחיר צפוי לאחר מו"מ (95%)	מחיר למ"ר בנוי	הערות
ראש העין	1,600	3	₪ 56,000	₪ 53,200	₪ 33	משרדים בגודל 1600 מר **ברמת מעטפת** ניתן לחלוקה.
התעשייה 7	140	2	₪ 7,700	₪ 7,315	₪ 52	מתחם משרדים להשכרה 140 מ"ר - קומה 2 170 מ"ר -קומה 2 מחולק , מסודר עם חדר ישיבות/דלפק מחיר למ"ר כולל אחזקה -55 ₪.
עמל 8	1,000	3	₪ 40,000	₪ 38,000	₪ 38	באזור התעשיה פארק אפק, מגוון שטחים להשכרה,החל מ- 200 מ"ר ועד 1,000 מ"ר. ניתן לבנות מגוון שימושים משרדיים,ומוקדי שירות, מתאים גם ללוגיסטיקה קלה. השטחים נמצאים בתוך מתחם מטה חברת פרטנר, הדיירים יהנו ממקום נגיש ומאובטח 24/7, קפיטריה וחנות נוחות, חדר אוכל יומי בתוספת תשלום.
ראש העין	100	3	₪ 7,000	₪ 6,650	₪ 67	נכס מהמם שטחים ציבוריים לרווחת העובדים מחיר כולל הכל הכל הכל לבוא עם לפטופ מ100 מור ועד 400.
עמל	250	2	₪ 12,500	₪ 11,875	₪ 48	משרד להשכרה אחד הבניינים היפים בפארק, מחולק לחדרים ואופן ספייס, מטבח, חדר ישיבות, תקשורת תשתיות וחניות, לכניסה מיידית.
עמל 11	230	4	₪ 9,890	₪ 9,396	₪ 41	ש"ח למטר. משרד 230 מטר ובו 8 חדרים ומחסן ומטבח וחדר 43 ישיבות ודלפק קבלה. מצב נכס מצוין. חוזה עד 11.2026.
העבודה 7	48	2	₪ 2,800	₪ 2,660	₪ 55	משרדים נקיים ומסודרים. 48 מטר. כניסה מיידית.
העבודה 27	250	2	₪ 10,000	₪ 9,500	₪ 38	מ"ר, מחולקת, 11 חדרים, קירות גבס, שמורה, ריהוט חלקי. 40 250 ש"ח למ"ר, ללא תיווך במיידי.
המלאכה 19	50	קרקע	₪ 1,790	₪ 1,701	₪ 34	העלות כוללת חשמל, מים, ארנונה, דמי ניהול, שירותי ניקיון, אינטרנט קווי ו- WIFI, שימוש בחדר כושר משותף ובמטבחון מאובזר.. סביבת עבודה נעימה ושקטה עם אפשרות לשימוש בפינת המתנה. תשלום יחיד עם אפס התעסקות.
המלאכה 19	119	4	₪ 6,791	₪ 6,451	₪ 54	משרדים משופצים בבניין "מישורים" עוצבו ותוכננו ע"י מעצב , השטח מחולק ל2 משרדים + חדר ישיבות גדול שירותים + מטבחון בתוך המשרד מזגן מיני מרכזי + מזגן חדש בחדר הישיבות.

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2024

13.10 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי משרדים - פתח תקווה:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום בנטרול חניה	שנת בניה
26/12/2024	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,720,000	14	133	₪ 11,805	2022
22/12/2024	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,375,000	14	103	₪ 11,893	2022
16/12/2024	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,104,500	14	177	₪ 11,890	2022
02/12/2024	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 3,030,300	25	181	₪ 15,085	2022
26/11/2024	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,090,000	26	157	₪ 11,401	2022
21/11/2024	6393/14/233	זבוטינסקי 61	₪21,118,500	5	1291	₪ 14,615	2022
14/11/2024	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,810,000	21	227	₪ 10,396	2022
01/10/2024	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,930,000	23	181	₪ 14,530	2022
17/09/2024	6368/324	הערבה 1	₪ 2,650,000	2	180	₪ 13,056	2016
04/06/2024	6368/287/36	הזיתים 96	₪ 1,550,000	3	111	₪ 13,964	2015
20/05/2024	6368/287/30	הזיתים 96	₪ 1,740,000	3	133	₪ 10,827	2014
07/03/2024	6368/324	הערבה 1	₪ 4,839,000	7	282	₪ 13,968	2016

הערות:

- נוטרלו חניות במידה וקיימות;
- מרבית העסקאות ממגדלי B.S.R;

13.11 מחירים למשרדים בהתאם לחברות מחקר ותיווך:

בהתאם לדו"ח מחצית שניה של שנת 2024 - נת"מ נכסים עולה כי, בנייני משרדים ברמת CLASS A הינם כדלקמן:

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2024	שיעור אכלוס חציון שני 2024	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
ראש העין	5	75,840	85.63%	**82.20%**	57.00	**56.60**	15.96	370.00

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2023

13.12 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי משרדים - פתח תקווה:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום בנטרול חניה	שנת בניה
30/11/2023	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,900,000	19	125	₪ 12,800	2022
27/09/2023	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 3,008,400	9	177	₪ 15,302	2022
04/09/2023	6393/44	הסיבים 49	₪ 12,000,000	1	680	₪ 15,221	2014
31/08/2023	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,445,000	23	100	₪ 12,950	2022
24/08/2023	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,673,085	3	119	₪ 11,539	2022
17/08/2023	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,370,000	13	187	₪ 11,872	2022
02/08/2023	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,240,000	3	217	₪ 10,323	2022
01/08/2023	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,452,000	22	181	₪ 11,890	2022
17/07/2023	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,700,000	3	121	₪ 11,570	2022
04/07/2023	6393/14/102	זבוטינסקי 61	₪ 2,873,200	16	233	₪ 10,400	2022
01/06/2023	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,650,000	4	121	₪ 11,157	2022
16/05/2023	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,313,000	7	177	₪ 11,373	2022
01/01/2022	6368/324	הערבה 1	₪ 4,450,000	6	259	₪ 13,127	2019

הערות:

- נוטרלו חניות במידה וקיימות;
- מרבית העסקאות ממגדלי B.S.R;

13.13 מחירים למשרדים בהתאם לחברות מחקר ותיווך:

בהתאם לדו"ח מחצית שניה של שנת 2023 - נת"מ נכסים עולה כי, בנייני משרדים ברמת CLASS A הינם כדלקמן:

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2023	שיעור אכלוס חציון שני 2023	מחיר למ"ר חציון ראשון 2023 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2023 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
ראש העין	5	75,840	88.13%	**93.01%**	57.00	**57.00**	15.40	370.00

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2022

13.14 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי משרדים - פתח תקווה:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום בנטרול חניה	שנת בניה
13/12/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,107,800	26	138	₪ 13,100	2022
08/12/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,160,000	19	137	₪ 13,577	2022
28/11/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 9,971,500	11	650	₪ 13,495	2022
20/11/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 3,300,000	13	233	₪ 12,232	2022
13/11/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 7,656,000	14	512	₪ 13,195	2022
08/11/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 5,643,000	14	356	₪ 13,744	2022
27/10/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,900,000	19	183	₪ 14,208	2022
03/10/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,450,000	13	102	₪ 12,745	2022
03/10/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 5,610,000	26	360	₪ 13,500	2022
29/09/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,854,625	17	133	₪ 12,817	2022
21/09/2022	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 3,129,500	9	233	₪ 11,500	2022
01/01/2022	6368/324	הערבה 1	₪ 4,450,000	6	259	₪ 13,127	2019
08/07/2021	6368/324	הערבה 1	₪ 3,554,400	9	197	₪ 13,474	2018
30/05/2021	6368/324	הערבה 1	₪ 3,100,000	8	191	₪ 13,089	2017

הערות:

- נוטרלו חניות במידה וקיימות;
- מרבית העסקאות ממגדלי B.S.R;

13.15 מחירים למשרדים בהתאם לחברות מחקר ותיווך:

בהתאם לדו"ח מחצית שניה של שנת 2022 - נת"מ נכסים עולה כי, בנייני משרדים ברמת CLASS A הינם כדלקמן:

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
ראש העין	5	75,840	91.55%	**93.54%**	53.60	**61.40**	15.40	370

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2021

13.16 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי משרדים - פתח תקווה:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום בנטרול חניה	שנת בניה
29/12/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,197,000	9	102	₪ 10,265	2022
27/12/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,135,000	21	181	₪ 10,138	2022
19/12/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,260,000	7	102	₪ 10,882	2022
16/12/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,625,000	16	128	₪ 10,352	2022
07/12/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,450,000	9	133	₪ 9,774	2022
01/12/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 12,281,312	3	947	₪ 10,910	2022
22/11/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 4,222,656	13	331	₪ 10,945	2022
31/10/2021	6393/208	אודם 11	₪ 1,425,000	2	133	₪ 8,459	1997
14/10/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,170,000	9	102	₪ 10,000	2022
03/10/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,050,000	21	181	₪ 9,669	2022
16/08/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 1,417,293		133	₪ 9,529	2022
11/08/2021	6393/14	זבוטינסקי 61	₪ 2,235,000	12	228	₪ 7,829	2022
08/07/2021	6368/324	הערבה 1	₪ 3,554,400	9	197	₪ 13,474	2018
30/05/2021	6368/324	הערבה 1	₪ 3,100,000	8	191	₪ 13,089	2017
07/03/2021	6368/287	הזיתים 96	₪ 3,250,000	4	334	₪ 7,036	2014
08/06/2020	6368/287	הזיתים 96	₪ 1,675,000	1	173	₪ 7,948	2014
01/06/2020	6368/80	הלפיד 20	₪ 3,200,000	קרקע	347	₪ 9,222	1960
04/03/2020	6368/324	הערבה 1	₪ 444,600	7	38	₪ 11,700	2019

הערות:

- נוטרלו חניות במידה וקיימות;
- מרבית העסקאות ממגדלי B.S.R;

13.17 מחירים למשרדים בהתאם לחברות מחקר ותיווך:

בהתאם לדו"ח מחצית ראשונה של שנת 2021 - נת"מ נכסים עולה כי, בנייני משרדים ברמת CLASS A הינם כדלקמן:

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
ראש העין	4	63,840	81.12%	**88.60%**	45.75	**46.25**	14.75	362.50

מסחר

ערכי שווי למועד הקובע 06/2025

13.18 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי מסחר:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום	שנת בניה
11/06/2025	4272/84/1	שבזי 59	₪ 600,000	1	17	₪ 35,294	2024
29/10/2024	5581/43/34	שבזי 181	₪ 325,225	קרקע	31	₪ 10,491	2024
22/07/2024	5581/43/38	שבזי 181	₪ 1,263,886	קרקע	89	₪ 14,201	2024
31/01/2024	4272/84/3	שבזי 59	₪ 1,363,580	קרקע	41	₪ 33,258	2024

13.19 להלן דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בסביבת הנכס:

כתובת	שטח	קומה	מחיר מבוקש	מחיר צפוי לאחר מו"מ (95%)	מחיר למ"ר בנוי	הערות
שלום שבזי 172	121	קרקע	₪ 22,000	₪ 20,900	₪ 173	פינוי כמעט מיידי.
ראש העין	115	קרקע	₪ 13,800	₪ 13,110	₪ 114	חנות למזון אפשרי לפיצה בגודל של 115 מר.
דרך מנחם בגין	70	קרקע	₪ 10,000	₪ 9,500	₪ 136	חנות כ70 מטרים, לכל מטרה, במתחם מסחרי ייפייפה, המון תנועה של עוברים ושבים מבתי קפה שקרובים לחנות וסופר שנמצא במתחם, המון פונטציאל חשיפה לכל עסק.
שלום שבזי	60	קרקע	₪ 9,000	₪ 8,550	₪ 143	חנות להשכרה במיקום מרכזי גדולה 60 מטר. המחיר לא כולל מע"מ.. ניתן להשכיר גם מחסן גדול בתוספת.
שלום שבזי	300	קרקע	₪ 60,000	₪ 57,000	₪ 190	חנות גדולה בפריים לוקיישן ברחוב הכי מרכזי בראש העין, כ300 מ"ר חזית לרחוב. החנות מוצעת להשכרה לכל מטרה אפשרות גם למזון, עדיפות לסופר.
שלום שבזי	800	קרקע	₪ 100,000	₪ 95,000	₪ 119	מחפשים את המקום האידאלי להרחבת העסק שלכם? זהו הרגע להתרחב ולהפוך את החלום למציאות! בלב אזור מסחרי ממתינות לכם חנויות בגדל 430 מ"ר ו 230 מ"ר מושלמות למגוון עסקים.

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2024

13.20 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי מסחר:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום	שנת בניה
29/10/2024	5581/43/34	שבזי 181	₪ 325,225	קרקע	31	₪ 10,491	2024
22/07/2024	5581/43/38	שבזי 181	₪ 1,263,886	קרקע	89	₪ 14,201	2024
22/07/2024	5581/43/2	שבזי 181	₪ 466,642	1	35	₪ 13,333	2024
22/07/2024	5581/43/53	שבזי 181	₪ 863,386	1	70	₪ 12,334	2024
22/07/2024	5581/43/54	שבזי 181	₪ 1,116,447	1	90	₪ 12,405	2024
22/07/2024	5581/43/33	שבזי 181	₪ 218,469	1	18	₪ 12,137	2024
22/07/2024	5581/43/47	שבזי 181	₪ 570,562	1	69	₪ 8,269	2024
22/07/2024	5881/43/30	שבזי 181	₪ 699,742	1	75	₪ 9,330	2024
31/01/2024	4272/84/3	שבזי 59	₪ 1,363,580	קרקע	41	₪ 33,258	2024

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2023

13.21 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי מסחר:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום	שנת בניה
19/04/2023	5511/80/16	שבזי 155	₪ 212,000	1	26	₪ 8,154	2000
22/03/2023	4272/144	ללא רחוב	₪ 323,884	1	34	₪ 9,526	2020
03/03/2023	4271/209	גלוסקא 15	₪ 280,000	1	40	₪ 7,000	2004
27/02/2023	4271/145/4	שבזח 30	₪ 1,989,000	1	135	₪ 14,733	2010

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2022

13.22 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי מסחר:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%	קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום	שנת בניה
08/06/2022	4252/46	העבודה 15	₪ 1,700,000	קרקע	173	₪ 9,827	1985
29/04/2021	5511/80	שבזי 155	₪ 380,342	1	35	₪ 10,867	2000
11/08/2020	5497/134	שבזי 155	₪ 193,050	1	18	₪ 10,725	2007
17/09/2020	8738/10	המלאכה 2	₪ 1,312,740	1	176	₪ 7,459	1995

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2021

13.23 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים לשטחי מסחר:

תאריך	גוש/חלקה/ת"ח	כתובת	מחיר 100%		קומה	שטח רשום	מחיר למ"ר רשום		שנת בניה
29/04/2021	5511/80	שבזי 155	380,342	₪	1	35	10,867	₪	2000
11/08/2020	5497/134	שבזי 155	175,500	₪	1	18	9,750	₪	2007
17/09/2020	8738/10	המלאכה 2	1,312,740	₪	1	176	7,459	₪	1995

** בוצע התאמה לזמן ככל ונדרש**

דיור מוגן - עסקאות של מגורים והתאמתם ליעוד דיור מוגן

ערכי שווי למועד הקובע 06/2025

13.24 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים למגורים:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בנוי
007284-0011-025-00	02/07/2025	85	3	5	2019	₪ 2,150,000	₪ 25,294
007284-0017-084-00	18/06/2025	119	4	2	2015	₪ 2,480,000	₪ 20,840
007284-0013-233-00	11/06/2025	109	4	7	2018	₪ 2,775,000	₪ 25,459
007284-0013-106-00	05/06/2025	115	5	6	2015	₪ 2,600,000	₪ 22,609
007284-0011-098-00	06/04/2025	110	5	6	2020	₪ 2,420,000	₪ 22,000
007284-0017-000-00	25/03/2025	106	4	10	2019	₪ 2,325,000	₪ 21,934
007284-0016-089-00	19/02/2025	119	4	3	2019	₪ 2,380,000	₪ 20,000
007284-0017-000-00	18/02/2025	115	4	2	2019	₪ 2,500,000	₪ 21,739
007284-0012-040-00	16/02/2025	106	4	9	2016	₪ 2,420,000	₪ 22,830
007284-0012-038-00	22/01/2025	103	4	8	2019	₪ 2,420,000	₪ 23,495
007284-0018-000-00	08/01/2025	101	4	5	2018	₪ 2,410,000	₪ 23,861

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2024

13.25 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים למגורים:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בנוי
007284-0013-000-00	24/12/2024	128	5	3	2017	₪ 2,620,000	₪ 20,469
007284-0012-102-00	23/12/2024	110	5	11	2017	₪ 2,580,000	₪ 23,455
007284-0014-018-00	22/12/2024	113	4	4	2017	₪ 2,510,000	₪ 22,212
007284-0014-000-00	05/12/2024	127	5	2	2019	₪ 2,625,000	₪ 20,669
007284-0017-074-00	07/11/2024	119	4	17	2017	₪ 2,700,000	₪ 22,689
007284-0013-000-00	30/10/2024	106	4	9	2018	₪ 2,480,000	₪ 23,396
007284-0018-000-00	12/09/2024	115	4	10	2018	₪ 2,465,000	₪ 21,435
007284-0012-086-00	04/09/2024	110	5	7	2019	₪ 2,540,000	₪ 23,091
007284-0013-000-00	15/08/2024	119	4	17	2019	₪ 2,600,000	₪ 21,849
007284-0012-035-00	14/08/2024	118	5	7	2018	₪ 2,660,000	₪ 22,542
007284-0018-000-00	22/07/2024	113	4	2	2015	₪ 2,520,000	₪ 22,301
007284-0012-048-00	17/07/2024	94	4	11	2018	₪ 2,520,000	₪ 26,809
007284-0014-000-00	08/07/2024	85	3	5	2019	₪ 2,150,000	₪ 25,294

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2023

13.26 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים למגורים:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בנוי
007284-0016-000-00	28/11/2023	132	4	11	2019	₪ 2,300,000	₪ 17,424
007284-0017-000-00	16/11/2023	117	4	2	2016	₪ 2,400,000	₪ 20,513
007284-0012-037-00	08/11/2023	148	5	8	2017	₪ 2,500,000	₪ 16,892
007284-0011-000-00	08/10/2023	120	5	8	2018	₪ 2,650,000	₪ 22,083
007284-0013-000-00	27/09/2023	115	4	5	2020	₪ 2,225,000	₪ 19,348
007284-0012-119-00	31/08/2023	103	4	15	2019	₪ 2,430,000	₪ 23,592
007284-0012-084-00	07/07/2023	134	4	6	2015	₪ 2,410,000	₪ 17,985
007284-0013-000-00	19/06/2023	88	3	4	2015	₪ 2,280,000	₪ 25,909
007284-0016-000-00	30/05/2023	106	4	10	2019	₪ 2,570,000	₪ 24,245
007284-0017-000-00	15/05/2023	132	4	11	2017	₪ 2,515,200	₪ 19,055
007284-0013-000-00	22/03/2023	120	5	9	2015	₪ 2,739,000	₪ 22,825
007284-0012-046-00	19/02/2023	103	4	10	2019	₪ 2,650,000	₪ 25,728
007284-0013-000-00	16/02/2023	135	5	7	2017	₪ 2,800,000	₪ 21,300
007284-0016-000-00	07/02/2023	131	4	9	2016	₪ 2,630,000	₪ 21,623
007284-0016-000-00	29/01/2023	148	5	10	2019	₪ 2,785,000	₪ 21,715
007284-0016-000-00	15/01/2023	152	6	1	2019	₪ 4,300,000	₪ 22,117

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2022

13.27 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים למגורים:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בנוי
007284-0017-000-00	26/12/2022	126	4	7	2015	₪ 2,850,000	₪ 22,619
007284-0017-000-00	01/09/2022	134	5	17	2017	₪ 2,850,000	₪ 21,269
007284-0016-000-00	28/07/2022	133	5	10	2018	₪ 2,800,000	₪ 21,053
007284-0014-000-00	01/05/2022	144	5	2	2017	₪ 2,700,000	₪ 18,750
007284-0013-000-00	25/04/2022	113	4	11	2019	₪ 2,475,000	₪ 21,903
007284-0011-019-00	13/04/2022	115	4	5	2019	₪ 2,490,000	₪ 21,652
007284-0018-000-00	05/04/2022	140	5	4	2016	₪ 2,700,000	₪ 19,286
007284-0016-000-00	28/02/2022	117	4	5	2016	₪ 2,340,000	₪ 20,000
007284-0014-000-00	04/02/2022	122	4	2	2019	₪ 2,420,000	₪ 19,836
007284-0013-014-00	06/01/2022	125	4	4	2019	₪ 2,310,000	₪ 18,480

ערכי שווי למועד קובע 31/12/2021

13.28 להלן עסקאות מדווחות לרשות המיסים למגורים:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בנוי
007284-0017-000-00	28/12/2021	77	3	3	2016	₪ 1,960,000	₪ 25,455
007284-0016-000-00	09/12/2021	127	4	17	2019	₪ 2,200,000	₪ 17,323
007284-0018-000-00	24/11/2021	115	4	4	2018	₪ 2,190,000	₪ 19,043
007284-0017-000-00	18/11/2021	116	4	5	2019	₪ 2,200,000	₪ 18,966
007284-0011-000-00	08/11/2021	113	4	4	2019	₪ 2,475,000	₪ 21,903
007284-0016-000-00	08/10/2021	128	5	13	2015	₪ 2,400,000	₪ 18,750
007284-0012-017-00	23/08/2021	94	4	12	2018	₪ 1,900,000	₪ 20,213
007284-0011-000-00	29/08/2021	104	4	3	2017	₪ 1,985,000	₪ 19,087
007284-0013-000-00	08/06/2021	128	5	6	2019	₪ 2,080,000	₪ 16,250
007284-0013-000-00	09/05/2021	115	4	3	2017	₪ 1,975,000	₪ 17,174
007284-0012-127-00	12/04/2021	119	4	17	2019	₪ 2,080,000	₪ 17,479
007284-0013-000-00	01/02/2021	108	4	5	2017	₪ 1,825,000	₪ 16,898

13.29 סיכום ערכי שווי ליעודים השונים במועדים הקובעים

לאחר בחינת הנתונים כפי שהוצגו לעיל ובהתאמה למאפייני הנכס, מחיר למ"ר מתואם לנכס למועדים הקובעים כדלקמן:

סיכום ערכי שווי למ"ר מתואם לנכס						
תאריך	יעוד	שווי למ"ר בנוי מתואם לנכס	בניכוי מע"מ (18%/17%)	בניכוי יזמות 20%	עלות בניה למ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה, במעוגל
דצמ-21	חקלאי	₪ 350				
	מסחר	₪ 14,000		₪ 11,667	₪ 5,300	₪ 6,300
	משרדים	₪ 7,000		₪ 5,833	₪ 5,000	₪ 900
	דיור מוגן	₪ 20,000	1.17	₪ 14,245	₪ 8,000	₪ 3,700
דצמ-22	חקלאי	₪ 400				
	מסחר	₪ 15,000		₪ 12,500	₪ 5,300	₪ 7,200
	משרדים	₪ 7,500		₪ 6,250	₪ 5,000	₪ 1,000
	דיור מוגן	₪ 21,000	1.17	₪ 14,957	₪ 9,000	₪ 3,800
דצמ-23	חקלאי	₪ 450				
	מסחר	₪ 16,000		₪ 13,333	₪ 5,300	₪ 8,000
	משרדים	₪ 7,900		₪ 6,583	₪ 5,000	₪ 1,100
	דיור מוגן	₪ 22,000	1.17	₪ 15,670	₪ 9,000	₪ 3,900
דצמ-24	חקלאי	₪ 500				
	מסחר	₪ 17,000		₪ 14,167	₪ 5,800	₪ 8,400
	משרדים	₪ 8,000		₪ 6,667	₪ 5,500	₪ 1,100
	דיור מוגן	₪ 23,000	1.17	₪ 16,382	₪ 10,000	₪ 4,000
יונ-25	חקלאי	₪ 500				
	מסחר	₪ 18,000		₪ 15,000	₪ 5,800	₪ 9,000
	משרדים	₪ 8,200		₪ 6,833	₪ 5,500	₪ 1,200
	דיור מוגן	₪ 24,000	1.18	₪ 16,949	₪ 10,000	₪ 4,100

14. תחשיב

מועד קובע 31/12/2021			
ייעוד	**שטח סחיר, במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**	**סה"כ שווי בש"ח**
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין לופט 01	3,000	₪ 6,300	₪ 18,900,000
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין לופט 02	2,000	₪ 6,300	₪ 12,600,000
שטח מסחר בקומת קרקע במרכז מסחרי A	7,000	₪ 6,741	₪ 47,187,000
שטח מסחר בקומה א' במרכז מסחרי A	7,000	₪ 4,045	₪ 28,312,200
שטח מסחר (אולם) בקומה ב' במרכז מסחרי A	2,000	₪ 3,371	₪ 6,741,000
שטח מסחר בקומת מרתף במרכז מסחרי A	4,000	₪ 3,371	₪ 13,482,000
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין משרדים B1	3,000	₪ 6,300	₪ 18,900,000
שטחי אחסנה בקומות	52,000	₪ 810	₪ 42,120,000
שטחי משרדים בקומות עליונות	81,040	₪ 900	₪ 72,936,000
דיור מוגן 500 יח"ד	45,600	₪ 3,700	₪ 168,720,000
סה"כ שווי הפרויקט בש"ח			₪ **429,898,200**
הפחתה בגין מושע (15%)			365,413,470
הפחתה בגין עלויות פיתוח והכשרת הקרקע (5%)			347,142,797
הפחתה בגין עלויות נוספות: יועצים, תכנון וכו' (5%)			329,785,657
חלק יחסי א.מ שטרן נכסים בע"מ			**21.887%**
שווי חלק א.מ שטרן נכסים בע"מ			₪ **72,180,930**
שווי בניכוי היטל השבחה צפוי			38,032,677
שווי מהוון עד למימוש הפרויקט (10 שנים, ריבית 6%)			₪ **21,237,248**
שווי חלק א.מ שטרן נכסים בע"מ, במעוגל			₪ **21,240,000**

מועד קובע 31/12/2022			
ייעוד	**שטח סחיר, במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**	**סה"כ שווי בש"ח**
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין לופט 01	3,000	₪ 7,200	₪ 21,600,000
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין לופט 02	2,000	₪ 7,200	₪ 14,400,000
שטח מסחר בקומת קרקע במרכז מסחרי A	7,000	₪ 7,704	₪ 53,928,000
שטח מסחר בקומה א' במרכז מסחרי A	7,000	₪ 4,622	₪ 32,356,800
שטח מסחר (אולם) בקומה ב' במרכז מסחרי A	2,000	₪ 3,852	₪ 7,704,000
שטח מסחר בקומת מרתף במרכז מסחרי A	4,000	₪ 3,852	₪ 15,408,000
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין משרדים B1	3,000	₪ 7,200	₪ 21,600,000
שטחי אחסנה בקומות	52,000	₪ 900	₪ 46,800,000
שטחי משרדים בקומות עליונות	81,040	₪ 1,000	₪ 81,040,000
דיור מוגן 500 יח"ד	45,600	₪ 3,800	₪ 173,280,000
סה"כ שווי הפרויקט בש"ח			₪ **468,116,800**
הפחתה בגין מושע (15%)			397,899,280
הפחתה בגין עלויות פיתוח והכשרת הקרקע (5%)			378,004,316
הפחתה בגין עלויות נוספות: יועצים, תכנון וכו' (5%)			359,104,100
חלק יחסי א.מ שטרן נכסים בע"מ			**21.887%**
שווי חלק א.מ שטרן נכסים בע"מ			₪ **78,597,924**
שווי בניכוי היטל השבחה צפוי			41,518,633
שווי מהוון עד למימוש הפרויקט (9 שנים, ריבית 6%)			**24,574,815** ₪
שווי חלק א.מ שטרן נכסים בע"מ, במעוגל			**24,570,000** ₪

מועד קובע 31/12/2023			
ייעוד	**שטח סחיר, במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**	**סה"כ שווי בש"ח**
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין לופט 01	3,000	₪ 8,000	₪ 24,000,000
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין לופט 02	2,000	₪ 8,000	₪ 16,000,000
שטח מסחר בקומת קרקע במרכז מסחרי A	7,000	₪ 8,560	₪ 59,920,000
שטח מסחר בקומה א' במרכז מסחרי A	7,000	₪ 5,136	₪ 35,952,000
שטח מסחר (אולם) בקומה ב' במרכז מסחרי A	2,000	₪ 4,280	₪ 8,560,000
שטח מסחר בקומת מרתף במרכז מסחרי A	4,000	₪ 4,280	₪ 17,120,000
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין משרדים B1	3,000	₪ 8,000	₪ 24,000,000
שטחי אחסנה בקומות	52,000	₪ 990	₪ 51,480,000
שטחי משרדים בקומות עליונות	81,040	₪ 1,100	₪ 89,144,000
דיור מוגן 500 יח"ד	45,600	₪ 3,900	₪ 177,840,000
סה"כ שווי הפרויקט בש"ח			₪ **504,016,000**
הפחתה בגין מושע (15%)			428,413,600
הפחתה בגין עלויות פיתוח והכשרת הקרקע (5%)			406,992,920
הפחתה בגין עלויות נוספות: יועצים, תכנון וכו' (5%)			386,643,274
חלק יחסי א.מ שטרן נכסים בע"מ			**21.887%**
שווי חלק א.מ שטרן נכסים בע"מ			₪ **84,625,485**
שווי בניכוי היטל השבחה צפוי			44,809,872
שווי מהוון עד למימוש הפרויקט (8 שנים, ריבית 6%)			₪ **28,114,268**
שווי חלק א.מ שטרן נכסים בע"מ, במעוגל			₪ **28,110,000**

מועד קובע 31/12/2024			
ייעוד	שטח סחיר, במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ שווי בש"ח
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין לופט 01	3,000	₪ 8,400	₪ 25,200,000
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין לופט 02	2,000	₪ 8,400	₪ 16,800,000
שטח מסחר בקומת קרקע במרכז מסחרי A	7,000	₪ 8,988	₪ 62,916,000
שטח מסחר בקומה א' במרכז מסחרי A	7,000	₪ 5,393	₪ 37,749,600
שטח מסחר (אולם) בקומה ב' במרכז מסחרי A	2,000	₪ 4,494	₪ 8,988,000
שטח מסחר בקומת מרתף במרכז מסחרי A	4,000	₪ 4,494	₪ 17,976,000
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין משרדים B1	3,000	₪ 8,400	₪ 25,200,000
שטחי אחסנה בקומות	52,000	₪ 990	₪ 51,480,000
שטחי משרדים בקומות עליונות	81,040	₪ 1,100	₪ 89,144,000
דיור מוגן 500 יח"ד	45,600	₪ 4,000	₪ 182,400,000
סה"כ שווי הפרויקט בש"ח			**₪ 517,853,600**
הפחתה בגין מושע (15%)			440,175,560
הפחתה בגין עלויות פיתוח והכשרת הקרקע (5%)			418,166,782
הפחתה בגין עלויות נוספות: יועצים, תכנון וכו' (5%)			397,258,443
חלק יחסי א.מ שטרן נכסים בע"מ			**21.887%**
שווי חלק א.מ שטרן נכסים בע"מ			**₪ 86,948,850**
שווי בניכוי היטל השבחה צפוי			46,249,014
שווי מהוון עד למימוש הפרויקט (7 שנים, ריבית 6%)			**₪ 30,758,236**
שווי חלק א.מ שטרן נכסים בע"מ, במעוגל			**₪ 30,760,000**

מועד קובע 06/2025			
ייעוד	**שטח סחיר, במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**	**סה"כ שווי בש"ח**
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין לופט 01	3,000	₪ 9,000	₪ 27,000,000
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין לופט 02	2,000	₪ 9,000	₪ 18,000,000
שטח מסחר בקומת קרקע במרכז מסחרי A	7,000	₪ 9,630	₪ 67,410,000
שטח מסחר בקומה א' במרכז מסחרי A	7,000	₪ 5,778	₪ 40,446,000
שטח מסחר (אולם) בקומה ב' במרכז מסחרי A	2,000	₪ 4,815	₪ 9,630,000
שטח מסחר בקומת מרתף במרכז מסחרי A	4,000	₪ 4,815	₪ 19,260,000
שטח מסחר בקומת קרקע בבניין משרדים B1	3,000	₪ 9,000	₪ 27,000,000
שטחי אחסנה בקומות	52,000	₪ 1,080	₪ 56,160,000
שטחי משרדים בקומות עליונות	81,040	₪ 1,200	₪ 97,248,000
דיור מוגן 500 יח"ד	45,600	₪ 4,100	₪ 186,960,000
סה"כ שווי הפרויקט בש"ח			₪ **549,114,000**
הפחתה בגין מושע (15%)			466,746,900
הפחתה בגין עלויות פיתוח והכשרת הקרקע (5%)			443,409,555
הפחתה בגין עלויות נוספות: יועצים, תכנון וכו' (5%)			421,239,077
חלק יחסי א.מ שטרן נכסים בע"מ			**21.887%**
שווי חלק א.מ שטרן נכסים בע"מ			₪ **92,197,546**
שווי בניכוי היטל השבחה צפוי			48,873,362
שווי מהוון עד למימוש הפרויקט (6 שנים, ריבית 6%)			₪ **34,453,792**
שווי חלק א.מ שטרן נכסים בע"מ, במעוגל			₪ **34,450,000**

15. <u>היסטוריה של הנכס</u>

לא הוצג בפני.

16. השומה

בשים לב לכל האמור לעיל, ובדגש על האמור בסעיף 12 לעיל, הנני מעריך להיום את אומדן שווי השוק של 11,098 מ"ר בלתי מבונים בייעוד חקלאי, הידועים כחלק מחלקה 101 בגוש 8865 בתנאי השוק החופשי, במועדים הקובעים הינם כדלקמן:

סה"כ שווי הנכס במועדים הקובעים	
מועד קובע	שווי הנכס
דצמ-21	₪ 21,240,000
דצמ-22	₪ 24,570,000
דצמ-23	₪ 28,110,000
דצמ-24	₪ 30,760,000
יונ-25	₪ 34,450,000

17. מיסים ותשלומי חובה

נכון ליום עריכת השומה לא קיימת חבות בתשלום היטל השבחה, עם זאת, לאור העובדה כי בימים אלו מקודמת תכנית מס' 418-790808 אשר משנה את ייעוד החלקה ומקנה זכויות בניה, לאחר אישורה ובעת מימוש (מכירה/היתר בניה) יחול חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו לוועדה מקומית לתו"ב ראש העין, **בסך של כ:**

מועד קובע	היטל השבחה צפוי במועדים הקובעים
דצמ-21	₪ 34,148,253
דצמ-22	₪ 37,079,291
דצמ-23	₪ 39,815,612
דצמ-24	₪ 40,699,836
יונ-25	₪ 43,324,184

הונח כי תשלומי חובה אחרים כגון: אגרות והיטלי פיתוח בגין מרכיב הקרקע בלבד, מכוח חוקי העזר העירוניים: היטל סלילת כביש ומדרכה, היטל תיעול, היטל ביוב, מים והיטל שצ"פ, שולמו ולא קיימת חבות כיום לרשות המקומית.

18. הצהרות

1. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
2. השומה הוכנה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
3. שומה זו נערכה בהנחה שהזכויות בנכס הנדון חופשיות מכל חוב, שעבוד, ו/או זכויות צד ג' כלשהן והנכס פנוי וריק מכל מחזיק.
4. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
5. היות והמועד הקובע הינו במהלך מלחמת "חרבות ברזל", חוות הדעת אינה מביאה בחשבון את השינויים בשוק המקרקעין והשפעת המלחמה ככל שיחולו.

ולראיה באתי על החתום,



איל טדי הראל
שמאי מקרקעין וכלכלן

פרק 10 – פרטים נוספים

10.1. **חוות דעת עורך - דין**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

סופן עורכי דין
Sofan Law Offices

28 מאי 2026

לכבוד
שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ

א.ג.נ,

<u>הנדון: תשקיף הנפקה לראשונה להשלמה של ניירות ערך ותשקיף מדף של שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ ("התשקיף", "ניירות הערך" ו-"החברה", בהתאמה)</u>

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת כי:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים לפי התשקיף ולמניות הקיימות בהון החברה, תוארו נכונה בתשקיף.
2. לחברה הסמכות להציע את ניירות הערך על פי התשקיף באופן המתואר בתשקיף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

_____

אשר סופן, עו"ד

סופן עורכי דין

רח' גולדה מאיר 56 , מודיעין | טל': 050-6215455 | דוא"ל: asherso@gmail.com

Golda Meir 56 St. Modiin | Tel. 972-50-6215455 | Email: asherso@gmail.com

10.2. **<u>הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם</u>**

לאחר פרסומו של תשקיף זה, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם להוראות סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך. במסגרת ההודעה המשלימה תפורטנה ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף זה.

למעט ההוצאות כאמור לעיל, למועד התשקיף, החברה לא שילמה ולא התחייבה לשלם כל עמלה בקשר עם ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף.

10.3. **<u>הקצאת ניירות ערך בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים</u>**

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף לא התבצעה כל הקצאה של ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים.

10.4. **<u>עיון במסמכים</u>**

ניתן לעיין בתשקיף, ובתקנון החברה באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il ובמשרדי החברה, בשעות העבודה המקובלות ולאחר תיאום מראש.

פרק 11 – חתימות

החברה:

שטרן-ורסנו הנדסה בע"מ

_____

חברי דירקטוריון החברה:

רועי שטרן _____

חיים ורסנו _____

צביקה קראוס _____