

נכון להיום אין לחברה החזקות ברישיונות לחיפוש גז ונפט. יחד עם זאת, ככל שהחברה תפעל בתחום של חיפוש גז ונפט בעתיד, אזי ההשקעה בניירות ערך המוצעים על פי תשקיף זה ועל פי דוחות הצעת מדף כרוכה בסיכון ממשי של אובדן מלוא כספי ההשקעה בתוך תקופה העשויה להיות קצרה יחסית.

החברה הנה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. לפרטים אודות ההקלות שהחברה אימצה ראו פרק 6 לתשקיף.

## הכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ ("החברה") לשעבר חברת הכשרת הישוב בישראל – אנרגיה בע"מ

### תשקיף מדף

אשר מכוחו תוכל החברה להציע סוגי ניירות ערך שונים – מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה ("מניות רגילות"), אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב להמרה וניירות ערך מסחריים, והכל בכפוף להוראות כל דין. הצעתם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") באמצעות דוחות הצעת מדף, אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

לאור הפעילות המקדמת של החברה בתחום ההתחדשות העירונית שהנו חדש לה נכון למועד תשקיף זה, החברה התחייבה שכלל שהיא תחליט להציע ניירות ערך על פי דוח הצעת מדף בהתאם לתשקיף זה, וזאת כאשר פעילות החברה באותה עת תהיה שונה מהפעילות כפי שהיא מתוארת בתשקיף זה, ובכלל זה כניסה לתחום פעילות חדש או התקדמות משמעותית בפעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, אזי החברה תעדכן את רשות ניירות ערך בדבר החלטתה עובר לפרסום דוח הצעת המדף, וזאת על מנת לאפשר לרשות לבחון את הצורך לתת היתר לפרסום דוח הצעת המדף ו/או בתיקון התשקיף לתיאור הפעילות החדשה ו/או התקדמות בפעילות החברה.

### ותשקיף הנפקה בדרך של זכויות

של

עד 9,511,280 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.10 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה ("המניות המוצעות");

ושל

עד 2,377,820 כתבי אופציה (סדרה 6) רשומים על שם ("כתבי האופציה (סדרה 6)"), הניתנים למימוש לעד 2,377,820 מניות רגילות של החברה, בכל יום מסחר החל מיום רישום למסחר ועד ליום 31 ביולי 2020, באופן שכל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת (בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 3.2.6 וסעיף 3.2.7 לתשקיף) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש של 2.5 ש"ח, לא צמוד. כתב אופציה (סדרה 6) שלא ימומש עד ליום 31 ביולי, 2020, יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו כל זכות שהיא.

המניות המוצעות וכתבי האופציה (סדרה 6) (יחד: "ניירות הערך המוצעים"), מוצעים בדרך של זכויות ב-237,782 יחידות זכות לבעלי ניירות הערך המזוכים (כהגדרתם בפרק 2 לתשקיף) שיהיו רשומים בפנקס בעלי ניירות הערך המזוכים של החברה לפני תחילת יום המסחר של ה-1 בספטמבר, 2016 (היום הקובע כהגדרתו בסעיף 2.5 לתשקיף), באופן שבו כל מי שיחזיק ב-110 מניות של החברה ו/או באופציות לא רשומות של החברה, אשר תהיינה רשומות על שמו ביום הקובע, יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת שהרכבה כדלקמן:

סוג	כמות	מחיר ליחידה (ש"ח)	סה"כ ש"ח
מניות	40	1.6	64
כתבי אופציה (סדרה 6)	10	ללא תמורה	ללא תמורה
<b>סה"כ</b>			<b>64 ש"ח</b>

לפרטים בדבר המחיר "אקס זכויות" למניה ושיעור ההטבה בהנפקת הזכויות ראו סעיף 2.4.3 לתשקיף. לפרטים בדבר אופן הצעת ניירות הערך המוצעים – ראו סעיף 2.4 לתשקיף.

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב"), בעלת השליטה בחברה, עוסקת בתחום פעילות אשר עשוי להשיק לתחום הפעילות של החברה. לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות בין החברה לבעלת השליטה בחברה ראו סעיף 8.2.2 לתשקיף.

מבלי לסייג את חוות דעתם, רואי החשבון המבקרים של החברה הפנו את תשומת הלב לאמור בבאור ג' לדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ, 2016, בדבר הצורך לגייס מקורות מימון לפעילות החברה ובדבר העמדת הלואה לחברה על-ידי הכשרת הישוב בהתאם לצרכי המזומנים של החברה. המשך פעילותה של החברה מותנה בהמשך תמיכתה של הכשרת הישוב ובהשגת מקורות המימון כאמור לעיל.

לגורמי הסיכון הבאים השפעה על פעילות החברה: **גורמי סיכון מקרו כלכליים**: [א] מצב המשק הישראלי; [ב] המצב הביטחוני בישראל; [ג] שינויים פיסקאליים. **גורמי סיכון ענפיים**: [א] קושי בקבלת מימון; [ב] שינויים במדד תשומות הבניה; [ג] מדיניות ממשלתית; [ד] רגולציה; [ה] הליכי תכנון ורישוי. **גורמי סיכון ייחודיים לחברה**: [א] איתור חטיבות קרקע זמינות לבניה; [ב] תחרות; [ג] מינוף פיננסי. להרחבה אודות גורמי הסיכון, ולעניין הערכת הנהלת החברה באשר למידת השפעה של גורמי סיכון אלה ראו סעיף 6.19 לתשקיף.

יצוין כי תמורת ההנפקה עשויה, בין היתר, לשמש את החברה לפירעון הלואות שהועמדו לחברה על-ידי הכשרת הישוב. לפרטים נוספים ראו פרק 5 לתשקיף.

ההנפקה על-פי תשקיף זה אינה מבוטחת בחיתום. סך כל ההוצאות הכרוכות בפרסום תשקיף זה מוערכות בכ-250 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ, המהוות כ-1.64% מתמורת ההנפקה המיידית (ברוטו) (בהנחה של מכירת מלוא היחידות המוצעות).

**תאריך התשקיף: 24 באוגוסט, 2016**

## תוכן עניינים

	<b>מבוא</b>	<b>.1</b>
1	כללי .....	1.1
1	היתרים ואישורים .....	1.2
3	הון מניות, קרנות ועודפים .....	1.3
3	פרטים על ניירות הערך שבמחזור .....	1.4
	<b>פרטי הצעת ניירות הערך</b>	<b>.2</b>
4	ניירות הערך שיוצעו בהצעת מדף .....	2.1
4	ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות על פי תסקיף זה .....	2.2
4	ויתור על זכויות על ידי החברה .....	2.3
5	אופן הצעת ניירות הערך .....	2.4
6	הגדרות .....	2.5
7	הודעות על זכויות .....	2.6
7	שברי זכויות .....	2.7
8	המסחר בזכויות .....	2.8
8	ניצול הזכויות או מכירתן על ידי זכאים רשומים .....	2.9
9	ניצול הזכויות או מכירתן על ידי זכאים בלתי רשומים .....	2.10
10	המסחר בבורסה "אקס זכויות" .....	2.11
11	סגירת מרשם בעלי המניות .....	2.12
11	זכויות שלא נוצלו .....	2.13
11	חשבון מיוחד .....	2.14
11	תעודות מניה ומכתבי הקצאה .....	2.15
11	אישור הבורסה .....	2.16
12	ניצול זכויות על ידי בעלי ענין .....	2.17
12	הימנעות מדילול הון .....	2.18

12	.....הימנעות מעשיית הסדרים	2.19
	<b>תנאי ניירות הערך</b>	<b>.3</b>
13	.....תנאי המניות המוצעות	3.1
13	.....תנאי כתבי האופציה (סדרה 6)	3.2
21	.....מיסוי ניירות הערך המוצעים	3.3
	<b>הון החברה</b>	<b>.4</b>
28	.....הון החברה והשינויים שחלו בו	4.1
29	.....המחזיקים במניות החברה	4.2
30	.....תחומי שערי מניות החברה בבורסה	4.3
30	.....תכנית מניות ואופציות	4.4
36	.....נתונים על מניות החברה	4.5
37	.....הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לזכויות הנלוות למניות החברה	4.6
	<b>תמורת ההנפקה ויעודה</b>	<b>.5</b>
41	.....תמורת ההנפקה	5.1
41	.....יעוד התמורה	5.2
41	.....יעוד התמורה בהנפקה על-פי דוחות הצעת מדף	5.3
42	.....סכום מינימאלי	5.4
	<b>תיאור עסקי החברה</b>	<b>.6</b>
	<b>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</b>	
43	.....פעילות החברה והתפתחות עסקיה	6.1
44	.....תחום הפעילות של החברה	6.2
45	.....השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה	6.3
45	.....חלוקת דיבידנדים	6.4

### חלק שני - מידע אחר

46 ..... מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה 6.5

47 ..... סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה 6.6

### חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות

50 ..... תחום ההתחדשות העירונית 6.7

61 ..... פעילות ההתחדשות העירונית 6.8

65 ..... תחרות 6.9

65 ..... רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 6.10

66 ..... הון אנושי 6.11

66 ..... מימון 6.12

66 ..... מיסוי 6.13

66 ..... מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד 6.14

66 ..... הסכמים מהותיים 6.15

66 ..... הליכים משפטיים 6.16

67 ..... יעדים ואסטרטגיה עסקית 6.17

68 ..... צפי להתפתחות בשנה הקרובה 6.18

70 ..... דיון בגורמי סיכון 6.19

73 ..... פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות ליום 31.3.2016 6.20

73 ..... דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 ודוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2016 6.21

### 7. ניהול החברה

74 ..... דירקטוריון החברה 7.1

79 ..... נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים 7.2

82 ..... מורשי חתימה עצמאיים של החברה 7.3

82 ..... פרטים נוספים 7.4

82	.....	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטורים	7.5
		<b>בעלי עניין בחברה</b>	<b>.8</b>
85	.....	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	8.1
88	.....	עסקאות עם בעלי עניין	8.2
94	.....	החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	8.3
96		<b>דוחות כספיים ודוח אירועים</b>	<b>.9</b>
		<b>פרטים נוספים</b>	<b>.10</b>
98	.....	חוות דעת עורך דין	10.1
99	.....	הוצאות בקשר לתשקיף זה	10.2
99	.....	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	10.3
99	.....	עיון במסמכים	10.4
100	.....	<b>חתימות</b>	<b>.11</b>

# הכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ

לשעבר חברת הכשרת הישוב בישראל - אנרגיה בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

## 1. מבוא

### 1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 16 במרץ, 2010 כחברה פרטית לפי חוק החברות, תשנ"ט – 1999 ("חוק החברות"), בשם הכשרת הישוב אנרגיה בע"מ. ביום 22 באפריל, 2010 החברה שינתה את שמה לחברת הכשרת הישוב בישראל – אנרגיה בע"מ וביום 16 באוגוסט, 2016 החברה שינתה את שמה לשמה הנוכחי.

בחודש נובמבר, 2010 החברה פרסמה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור וביום 30 בנובמבר, 2010, עם רישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") ופתיחת המסחר בהן, הפכה החברה לחברה ציבורית.

### 1.2. היתרים ואישורים

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

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), והצעת ניירות ערך מכוחו, מעבר להצעה בדרך של זכויות כמפורט בסעיף 2.2 להלן, תעשה על-פי דוחות הצעת מדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה ("דוח הצעת מדף").

**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.**

הבורסה נתנה את אישורה לרשום בה למסחר, את המניות וכתבי האופציה (סדרה 6) המוצעים על פי תשקיף זה, וכן את המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 6) המוצעים בדרך של זכויות על-פי תשקיף זה ("ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות").

כמו כן, הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרשום למסחר בה מניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים, שיכול ויוצעו באמצעות דוחות הצעת מדף ("ניירות הערך שיוצעו בהצעת מדף" ו-"האישור העקרוני", בהתאמה).

**אין לראות באישורים האמורים של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף זה או**

**למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות ו/או של ניירות הערך שיוצעו בהצעת מדף, כמפורט בתשקיף זה או על המחיר בו הם מוצעים או על המחיר בו יוצעו בדוחות הצעת המדף, לפי העניין.**

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו בהצעת מדף (כהגדרתם לעיל), ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו בהצעת מדף, אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו – 2005. אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו בהצעת מדף. על אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו בהצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שתהיינה בתוקף בעת הבקשה לרישום למסחר כאמור.



1.3. הון מניות, קרנות ועודפים

1.3.1. הון המניות של החברה

לאחר הנפקת הזכויות ובהנחה שכל היחידות המוצעות תרכשנה		בתאריך התשקיף		הון רשום	סוג המניות
בדילול מלא <sup>1</sup>	הון מונפק ונפרע <sup>1</sup>	בדילול מלא <sup>1</sup>	הון מונפק ונפרע <sup>1</sup>		
38,099,080	26,321,260	26,209,980	16,809,980	100,000,000	מניות
מניות	מניות	מניות	מניות	ש"ח מחולק	רגילות
רגילות	רגילות	רגילות	רגילות	-	בנות 0.1
בנות 0.1	בנות 0.1	בנות 0.1	בנות 0.1	1,000,000,0	ש"ח ע.ג.
ש"ח ע.ג.	ש"ח ע.ג.	ש"ח ע.ג.	ש"ח ע.ג.	00 מניות	
כ"א	כ"א	כ"א	כ"א	רגילות בנות	
				0.1 ש"ח ע.ג.	
				כ"א	

1.3.2. ההון העצמי של החברה ליום 31.3.2016 (באלפי דולר ארה"ב)

31.3.2016	
283	הון המניות
58,333	פרמיה על מניות
544	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
6,688	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
2,402	קרנות הון אחרות
(76,356)	יתרת הפסד
<b>(8,106)</b>	<b>סה"כ גרעון המיוחס לבעלי מניות של החברה</b>

1.4. פרטים על ניירות הערך שבמחזור

לתאריך התשקיף, הונה המונפק והנפרע של החברה עומד על 16,809,980 מניות רגילות בנות 0.10 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("המניות הרגילות").

כל המניות הרגילות המונפקות של החברה הנן מניות נפרעות במלואן.

הזכויות הנלוות למניות הרגילות מפורטות בסעיף 4.6 לתשקיף.

<sup>1</sup> כולל 54,025 מניות רדומות המוחזקות על-ידי החברה.

## 2. פרטי הצעת ניירות הערך

### 2.1. ניירות הערך שיוצעו בהצעת מדף

בהתאם להוראות תקנה 25א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות הערך שיוצעו בהצעת מדף, לרבות הרכב היחידות המוצעות, תנאי ניירות הערך שיוצעו בהצעת מדף, ואופן הצעתם, יובאו במסגרת דוחות הצעת מדף שהחברה תפרסם מכוח תשקיף זה ואשר על-פיהם החברה תציע ניירות ערך לציבור, והכל בהתאם להוראות כל דין, תקנון והנחיות הבורסה ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותו מועד, ובהתאם לסוגי ניירות הערך שיוצעו באותה עת.

### 2.2. ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות על פי תשקיף זה

2.2.1. עד 9,511,280 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, בערך נקוב כולל עד 951,128 ש"ח ("המניות" או "המניות המוצעות"); ביחד עם

2.2.2. עד 2,377,820 כתבי אופציה (סדרה 6), רשומים על שם, הניתנים למימוש לעד 2,377,820 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג., בכל יום מסחר, החל ממועד רישום למסחר בבורסה ועד ליום 31 בחודש יולי, 2020 (ועד בכלל), באופן שבו כל כתב אופציה (סדרה 6) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 0.1 ש"ח ע.ג. של החברה (בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 3.2.6 וסעיף 3.2.7 לתשקיף) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 2.5 ש"ח, לא צמוד למדד או מטבע כלשהו. כתב אופציה (סדרה 6) אשר לא ימומש עד ליום 31 בחודש יולי, 2020 ועד בכלל, יהא בטל ולא יקנה למחזיק בו זכות כלשהי ("כתבי האופציה (סדרה 6)"). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 לתשקיף.

המניות וכתבי האופציה (סדרה 6) המוצעים על פי תשקיף זה בדרך של זכויות, יקראו ביחד להלן: "ניירות הערך".

### 2.3. ויתור על זכויות על ידי החברה

למועד תשקיף זה, החברה מחזיקה ב-54,025 מניות רגילות של החברה שהינן מניות רדומות כאמור בסעיף 308 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("המניות הרדומות"). החברה מתחייבת בזאת כי החל מיום פרסום תשקיף זה ועד ליום הקובע, לא יחול שינוי בכמות המניות הרדומות. כמו כן, החברה מוותרת בזה על הזכויות בגין המניות הרדומות, המוצעות במסגרת תשקיף זה. החברה מתחייבת להמציא לחבר מסלקת הבורסה באמצעותו היא מחזיקה במניות הרדומות, עד ליום לפני היום הקובע, הודעת ויתור ביחס למניות הרדומות שבגינן לא יוקנו לה 491 יחידות זכות לרכישת סך כולל של 19,640 מניות רגילות, ו-4,910 כתבי אופציה (סדרה 6). החברה תוודא כי חבר המסלקה יעביר למסלקת

הבורסה את הודעת הויתור האמורה עד ליום לפני היום הקובע.

#### 2.4 אופן הצעת ניירות הערך

2.4.1. ניירות הערך מוצעים בדרך של זכויות למחזיקים בניירות הערך המזכים (כהגדרתם בסעיף 2.5 להלן).

2.4.2. ניירות הערך מוצעים לזכאים (כהגדרתם בסעיף 2.5 להלן), בדרך של זכויות, ב- 237,782 יחידות זכות, באופן שבו כל מי שיחזיק ב-110 מניות רגילות של החברה ו/או באופציות לא רשומות של החברה, בתום יום ה', ה-1 בספטמבר, 2016, יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, אשר הרכבה ומחירה הם כדלקמן:

40 מניות רגילות של החברה במחיר 1.6 ש"ח למניה	64 ש"ח
10 כתבי אופציה (סדרה 6) ללא תמורה	-

#### סה"כ מחיר ליחידה ליחידת זכות: 64 ש"ח

2.4.3. בהתחשב בשער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום 22 באוגוסט, 2016, אשר היה 1.933 ש"ח, ובהתחשב במחיר יחידת הזכות המוצעת ובהרכבה, המחיר "אקס זכויות" למניית החברה הינו כ-1.7518 ש"ח.

בהתאם, מרכיב ההטבה בהצעת הזכויות על פי תשקיף זה הוא 10.35% ליחידת זכות. יצוין כי המחיר "אקס זכויות" ומרכיב ההטבה המוצגים לעיל הינם תיאורטיים בלבד, וחושבו, בהתאם להנחיות הבורסה, על בסיס שער מניית החברה כפי שהיה בתום יום המסחר שהיה ב-22 באוגוסט, 2016 והון המניות המונפק של החברה במועד האמור, וכי הנתונים בפועל יקבעו לפי שער הנעילה של מניית החברה בתום היום הקובע (כהגדרתו להלן).

2.4.4. השווי הכלכלי של כל כתב אופציה (סדרה 6) המוצע לציבור הנו כ-1.3865 ש"ח. השווי האמור של כל כתב אופציה מבוסס על נוסחת החישוב שנקבעה בהנחיות הבורסה, כשסטיית התקן השבועית<sup>2</sup> הינה 18.93%, מחיר מניית החברה ליום 22 באוגוסט, 2016 הינו 1.933 ש"ח ושיעור ההיוון השנתי<sup>3</sup> הנו 0.1%, וכך בהנחה שכתבי האופציה (סדרה 6) ימומשו עד למועד האחרון למימוש.

2.4.5. המניות המוצעות על פי תשקיף זה והמניות שתנבענה כתוצאה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 6) המוצעים על פי תשקיף זה, תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות המניות הרגילות שתהיינה קיימות בהונה המונפק של החברה במועד הנפקתן ותזכינה את בעליהן במלוא הדיבידנדים ו/או הזכויות האחרות המוקנות למניות הרגילות של החברה, אשר היום הקובע בגינם הינו מועד הנפקת המניות

2 על פי מדריך נתוני סחירות לחודש יולי 2016 של הבורסה.  
3 מקדמי היוון כפי שפורסמו על ידי הבורסה ביום 1 באוגוסט, 2016.

המוצעות או לאחריו. לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות החברה ראו פרק 4 לתשקיף.

2.4.6. לפרטים אודות התחייבות בעלת השליטה בחברה לניצול הזכויות המוצעות לה ראו סעיף 2.17 להלן.

## 2.5. הגדרות

לעניין הצעת הזכויות על-פי סעיף 2 זה, תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

**"ניירות הערך המזכים"**  
המניות הרגילות הקיימות בהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בניכוי המניות הרדומות), אופציה א' ואופציה ב' שהוענקה להכשרת הישוב<sup>4</sup>.

**"זכאים רשומים"**  
בעלי ניירות הערך המזכים הרשומים ביום הקובע במרשם בעלי המניות של החברה כבעלים של ניירות הערך המזכים, למעט החברה לרישומים.

**"זכאים בלתי רשומים"**  
בעלי ניירות הערך המזכים המחזיקים ביום הקובע בניירות הערך המזכים באמצעות החברה לרישומים.

**"זכאים"**  
זכאים רשומים וזכאים בלתי רשומים יחד.

**"היום הקובע" או "המועד הקובע"**  
יום ה' ה-1 בספטמבר, 2016 בתום יום המסחר. פורסם לאחר היום הקובע תיקון תשקיף או תשקיף מתוקן, ללא שינוי מבנה ההנפקה, לא ישונה היום הקובע כפי שנקבע בתשקיף המקורי, אלא אם נקבע אחרת בתיקון.

**"יום המסחר אקס זכויות"**  
יום ה' ה-1 בספטמבר, 2016 (היום הקובע).

**"יום המסחר בזכויות"**  
יום ב' ה-12 בספטמבר, 2016.

**"המועד האחרון למסירת הודעות לניצול הזכויות"**  
לגבי הזכאים הרשומים - עד ליום א' ה-11 בספטמבר, 2016 (יום המסחר האחרון לפני יום המסחר בזכויות) עד השעה 12:00 בצהריים. לגבי הזכאים הבלתי רשומים - עד יום המסחר בזכויות (יום ב' ה-12 בספטמבר, 2016) בשעה שתיקבע ביחס לכל זכאי בלתי רשום על-ידי חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק בניירות הערך המזכים.

---

<sup>4</sup> לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.3.8 לתשקיף.

יום ה' ה-15 בספטמבר, 2016 (יום המסחר השלישי לאחר יום המסחר בזכויות).	<b>"היום האחרון לניצול הזכויות"</b>
64 ש"ח שהינו המחיר לניצול יחידת זכות המורכבת מ-40 מניות רגילות של החברה, ו-10 כתבי אופציה (סדרה 6).	<b>"דמי ניצול הזכויות"</b>
יום ה' ה-15 בספטמבר, 2016.	<b>"יום תשלום דמי ניצול הזכויות"</b>
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.	<b>"יום עסקים"</b>
חברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ.	<b>"החברה לרישומים"</b>
יום בו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	<b>"יום מסחר"</b>

## **2.6 הודעות על זכויות**

- 2.6.1. סמוך לאחר היום הקובע החברה תשלח, בדואר רשום או במסירה אישית, לכל הזכאים הרשומים ולחברה לרישומים, מכתבי זכויות בדבר ניירות הערך להם הם זכאים בהנפקה על-פי תשקיף זה בגין ניירות הערך המזכים, בציון העובדה כי ניתן לעיין בעותק מתשקיף זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, וטופס בקשה לניצול הזכויות. במכתבי הזכויות יצוינו דרכי הפעולה האפשריות כמפורט בסעיף 2.9 להלן.
- 2.6.2. מכתבי הזכויות ניתנים לפיצול ולוויתור לטובת צד שלישי, ביחידות שלמות בלבד, על ידי מילוי וחתירת הטפסים המצורפים למכתבי הזכויות והעברתם לחברה בצירוף מכתבי הזכויות, וזאת עד יום המסחר הקודם ליום המסחר בזכויות. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול ו/או ויתור כאמור והיטלים אחרים, אם יהיו, יחולו על מבקשם וישולמו על ידיו.
- 2.6.3. חוקי העזר של מסלקת הבורסה קובעים, כי הזכאים הבלתי רשומים יקבלו מאת חברי הבורסה, שבאמצעותם הם מחזיקים בניירות הערך המזכים שבגינם הם זכאים לזכויות, הודעות מתאימות המציינות את דרכי הפעולה האפשריות כאמור בסעיף 2.9 להלן.

## **2.7 שבדי זכויות**

ביחס לזכאים הרשומים, החברה לא תתחשב בשבדי זכויות, דהיינו בזכות לקבל פחות מיחידה שלמה אחת.

שברי הזכויות להם זכאים הזכאים הבלתי רשומים, המצטברים ליחידה אחת או למספר יחידות שלמות, יימכרו על ידי חברי הבורסה באמצעותם מוחזקים ניירות הערך המזכים אותם לשברים. תמורת מכירת השברים המצטברים ליחידות שלמות הנ"ל, אם תהיה כזו, לאחר ניכוי מחיר הנפקתם והוצאות מכירתם בשיעור של 1% מהתמורה וכל היטל או מס שיוטל, תחולק על-ידי חברי הבורסה האמורים, בין אותם זכאים, בהתאם לזכויותיהם על ידי זיכויים בנקאים, וזאת לא יאוחר מ-15 ימים לאחר מכירתם כאמור.

## **2.8. המסחר בזכויות**

2.8.1. ניתן לקנות ולמכור זכויות שתונפקנה על-פי תשקיף זה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר בזכויות.

2.8.2. יחידת המסחר לזכויות בבורסה תהיה זכות לרכישת 40 מניות רגילות בת 0.1 ש"ח ע.נ. ביחד עם 10 כתבי אופציה (סדרה 6).

2.8.3. היה וביום המסחר בזכויות תהיה הפסקת מסחר בבורסה במניות של החברה או בזכויות, למשך יותר מ-45 דקות, ולא חודש באותו יום המסחר בהן בבורסה, אז יתקיים יום מסחר נוסף בזכויות ביום המסחר הבא בו יתקיים מסחר במניות החברה, והיום האחרון לניצול הזכויות ויום תשלום דמי ניצול הזכויות יידחו בהתאמה.

2.8.4. התקיימה הפסקת מסחר בבורסה במניות החברה או בזכויות, ביום שנקבע כיום המסחר בזכויות, לתקופה שאינה עולה על חמישה (5) ימי מסחר רצופים, תישארנה בתוקפן פקודות שקיבלו חברי הבורסה מהלקוחות בנוגע לזכויות, אלא אם כן נתקבלו בגינן הוראות אחרות. החל מיום המסחר השישי הרצוף להפסקת המסחר כאמור תהיינה הפקודות מבוטלות. התקיימה הפסקת מסחר כאמור, וחלף חודש ימים מיום פרסום תשקיף זה יפקע החלק בתשקיף זה המתייחס להצעת הזכויות, אלא אם תורה רשות ניירות ערך אחרת.

2.8.5. רוכש זכויות ביום המסחר בזכויות, המחזיק בהן לאחר יום המסחר בזכויות, יודיע לחבר הבורסה עד ליום האחרון לניצול הזכויות, בשעה שתקבע על ידי חבר הבורסה, אם הוא מנצלן ואם לאו. אם לא תינתן הודעה כאמור, הזכויות לא תנוצלנה והן תפקענה.

## **2.9. ניצול הזכויות או מכירתן על ידי זכאים רשומים**

2.9.1. זכאים רשומים המבקשים לנצל את זכויותיהם או לא לנצלן, ימסרו לחברה הודעה על כך במשרדה של החברה, עד המועד האחרון למסירת הודעות לניצול הזכויות לגבי זכאים רשומים.

2.9.2. זכאי רשום שהגיש לחברה הודעה כלשהי כאמור יהיה רשאי לבטל את הודעתו או לשנותה על-ידי מסירת הודעה חדשה לחברה המבטלת או מחליפה (לפי העניין) את הודעתו הקודמת, וזאת לא יאוחר מהמועד האחרון למסירת הודעות לניצול זכויות לגבי זכאים רשומים.

2.9.3. החברה לא תטפל במכירת זכויות עבור זכאים רשומים. כמו כן, זכאי רשום לא יוכל למכור את זכויותיו במסגרת המסחר בבורסה. יובהר כי זכאי רשום המעוניין למכור את זכויותיו במסגרת המסחר בבורסה יהיה חייב, כתנאי לביצוע המכירה, להעביר את זכויותיו על שם החברה לרישומים לאחר היום הקובע אך לא יאוחר מיום מסחר אחד לפני יום המסחר בזכויות, ומשביצע את האמור תחולנה עליו ההוראות החלות על זכאי בלתי רשום.

2.9.4. הודעה על ניצול הזכויות על-ידי זכאי רשום תינתן במסירת מכתב הזכויות וכן בקשה לניצול הזכויות על גבי טופס הבקשה הנזכר בסעיף 2.6 לעיל, כשהם מלאים וחתומים כהלכה, בצירוף המחאה לפקודת החברה (או לפקודת מי שתורה החברה במכתב הזכויות), אשר מועד פירעונה יהא לא יאוחר מיום תשלום דמי ניצול הזכויות, או אישור על ביצוע העברה בנקאית לזכות החברה במלוא סכום התמורה לתשלום, לא יאוחר מיום תשלום דמי ניצול הזכויות, והכל עבור יחידות הזכויות המבוקשות. למנצלי הזכויות לא תעמוד זכות קיזוז כנגד החברה בגין סכומים שעליהם לשלם לצורך ניצול הזכויות.

2.9.5. ניתנה על ידי זכאי רשום הוראה למכירת זכויות, יצרף הזכאי הרשום להודעה את מכתב הזכויות וכן הודעת פיצול ו/או ויתור לטובת רוכש זכויות על פי הטפסים שנשלחו אליו כאמור בסעיף 2.6 לעיל.

2.9.6. אם לא תתקבל הודעה על ניצול זכויות כאמור לעיל על ידי זכאי רשום, או אם לא תיפרע ההמחאה הנ"ל ביום התשלום עבור הזכויות, או אם לא יתקבל אישור על ההעברה הבנקאית כאמור לעיל עד ליום תשלום דמי ניצול הזכויות, או אם מסמכים אלו לא יתקבלו בחברה בהתאם למועדים הקבועים לכך, יראו את הזכויות כאילו לא נוצלו והן תפקענה.

## **2.10. ניצול הזכויות או מכירתן על ידי זכאים בלתי רשומים**

2.10.1. בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה, חברי הבורסה ישלחו הודעות לזכאים הבלתי רשומים המחזיקים ביום הקובע בניירות הערך המזכים באמצעותם. בהודעה יפרט חבר הבורסה את דרכי הפעולה האפשריות של הזכאי הבלתי רשום בגין הזכויות הרשומות לזכותו, כדלקמן:

[א] לנצל את הזכויות;

[ב] למכור את הזכויות (ללא או עם הגבלת שער);

[ג] לא למכור ולא לנצל את הזכויות.

כל אחד מחברי הבורסה יציין בהודעתו כי אם לא תתקבל אצלו הוראה כלשהי כאמור מזכאי בלתי רשום כלשהו באמצעותו, עד יום המסחר בזכויות, בשעה שתיקבע בהודעתו, אותו חבר בורסה ימכור בבורסה עבור אותו זכאי בלתי רשום את הזכויות ביום המסחר בזכויות.

2.10.2. זכאים בלתי רשומים יודיעו לחברי הבורסה שבאמצעותם הם מחזיקים בניירות הערך המזכים, עד המועד האחרון למסירת ההודעה לניצול הזכויות לגבי זכאים בלתי רשומים, את אחת מההודעות הבאות:

[א] כי הם מנצלים את הזכויות; או

[ב] כי ברצונם למכור את כל הזכויות או חלקן, בהגבלת שער או ללא הגבלת שער; או

[ג] כי ברצונם שלא למכור ולא לנצל את הזכויות.

הימנעות ממתן הודעה כאמור על-ידי זכאים בלתי רשומים תחשב כהוראה למכור את הזכויות ללא הגבלת שער. נתן זכאי בלתי רשום הודעה על ניצול הזכויות, יהיה רשאי לבטלה בהודעה לחבר הבורסה, באמצעותו הוא מחזיק בניירות הערך המזכים, עד היום האחרון לניצול הזכויות.

2.10.3. זכאי בלתי רשום המחזיק בזכויות לאחר יום המסחר בזכויות יודיע לחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את זכויותיו, עד היום האחרון לניצול הזכויות בשעה שתקבע על ידי חבר הבורסה, אם הוא מנצלן אם לאו. אם לא תינתן הודעה כאמור, הזכויות שבידי אותו מחזיק לא תנוצלו, למעט זכויות שהיו בידי המחזיק לפני יום המסחר בזכויות ושהודיע על ניצולן ולא נתן הודעה אחרת לחבר הבורסה לאחר יום המסחר בזכויות.

2.10.4. בהתאם לחוקי העזר של מסלוקת הבורסה, ביום האחרון לניצול הזכויות, לא יאוחר מהשעה 9:00 בבוקר, יגישו חברי הבורסה למסלוקה, בכתב, את בקשות הניצול לגבי כמות הזכויות הרשומה לזכותם במסלוקת הבורסה, אשר ניצולן נתבקש על ידי הזכאים הבלתי רשומים.

2.10.5. חבר בורסה שלא הגיש בכתב את בקשות הניצול כאמור לעיל, תראה אותו מסלוקת הבורסה כמי שביקש לא לנצל את הזכויות, והזכויות להן הוא זכאי תפקענה.

2.10.6. לא יאוחר מיום תשלום דמי ניצול הזכויות תועבר לחברה התמורה עבור הזכויות שנוצלו על ידי זכאים בלתי רשומים כאמור לעיל, וזאת באמצעות חברי הבורסה שבאמצעותם הם ניצלו את הזכויות כאמור ובאמצעות מסלוקת הבורסה. למנצלי הזכויות לא תעמוד זכות קיזוז כנגד החברה בגין סכומים שעליהם לשלם לצורך ניצול הזכויות.

## 2.11. המסחר בבורסה "אקס זכויות"

מניות החברה יסחרו בבורסה "אקס זכויות" החל מהיום הקובע, דהיינו החל מיום ה', ה-1 בספטמבר, 2016.



## 2.12. סגירת מרשם בעלי המניות

מרשם בעלי המניות בחברה יהיה סגור מתאריך פרסום תשקיף זה ועד (וכולל) לתום יום המסחר בזכויות.

## 2.13. זכויות שלא נוצלו

זכויות שלא נוצלו בהתאם להוראות דלעיל, עד ליום האחרון לניצול הזכויות, תפקענה ולא תקנינה כל זכות למחזיקים בהן ולא יוקצו ניירות ערך בגינן.

## 2.14. חשבון מיוחד

כל הכספים שיתקבלו בגין הזכויות שתנוצלנה על ידי המחזיקים הלא רשומים יועברו לחברה לרישומים ויוחזקו על ידה בחשבון מיוחד על שם החברה ("החשבון המיוחד"). החברה לרישומים תעביר כספים שיתקבלו כאמור לחברה עד יום עסקים אחד לאחר יום תשלום דמי ניצול הזכויות, כנגד קבלת תעודה בגין המניות שהזכויות לרכישתם נוצלו כאמור.

## 2.15. תעודות מניה ומכתבי הקצאה

2.15.1. תוך יום מסחר אחד מיום תשלום דמי ניצול הזכויות וקבלת התשלום המלא בגינן של החברה, תשלח החברה תעודות מניה בגין המניות ומכתבי הקצאה בגין כתבי האופציה (סדרה 6) לזכאים הרשומים, לרבות לחברה לרישומים (לטובת הזכאים הבלתי רשומים), אשר ניצלו את זכויותיהם בהתאם לאמור לעיל בגין ניירות הערך הכלולים ביחידות שהזכויות לרכישתן נוצלו על ידם.

2.15.2. יובהר, כי אם זכאי רשום (שאינו החברה לרישומים) יבקש לרשום את הזכויות שיוצעו לו במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים, אזי החברה תשלח את תעודת המניה ואת מכתבי הקצאה לחברה לרישומים שעל שמה נרשמו זכויות הזכאי הרשום.

2.15.3. תעודות המניה ומכתבי הקצאה יהיו ניתנים להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים על ידי הגשת הודעה על כך לחברה בנוסח המקובל למטרה זו. כל ההוצאות הכרוכות בפעולות כאמור, לרבות המיסים וההיטלים הכרוכים בכך, יחולו על המבקש לבצע את הפעולות ושולמו על ידו. בהתאם לאמור בתקנון הבורסה מניות שתנבענה מהנפקת הזכויות שתנפיק החברה, לרבות מניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תרשמנה במרשם המניות של החברה ע"ש החברה לרישומים. האמור לעיל לא יחול על מניות שיונפקו בדרך של זכויות למחזיק רשום ובלבד שהמחזיק הרשום לא רשם את הזכויות שהוקצו לו במרשם בעלי המניות ע"ש החברה לרישומים.

## 2.16. אישור הבורסה

הבורסה נתנה את אישורה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות על-פי תשקיף זה ואת המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 6), כמפורט בסעיף 2

זה.

#### 2.17. ניצול זכויות על ידי בעלי ענין

הכשרת הישוב הודיעה לחברה כי בכוונתה לנצל את מלוא הזכויות המוצעות לה על פי תשקיף זה, קרי: רכישת 195,454 יחידות זכות, הכוללות סך כולל של 7,818,160 מניות רגילות של החברה ו-1,954,540 כתבי אופציה (סדרה 6), המהווה כ-82.2% מסך יחידות הזכויות המוצעות על פי תשקיף זה. בהנחה של ניצול מלוא הזכויות המוצעות למחזיקי ניירות הערך המזכים על-פי תשקיף זה, לאחר השלמת הנפקת הזכויות על-פי תשקיף זה, הכשרת הישוב תחזיק בכ-75.83%, מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובכ-82.2% בדילול מלא. להסרת ספק מובהר כי הכשרת הישוב תהיה רשאית לרכוש יחידות זכות נוספות ביום המסחר ולנצלן.

#### 2.18. הימנעות מדילול הון

בתקופה שבין תאריך תשקיף זה ועד להקצאת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא הנפקה לפי תשקיף זה, אשר יש בה משום דילול הון כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף, מבנהו וצורתו), תשכ"ט-1969.

#### 2.19. הימנעות מעשיית הסדרים

2.19.1. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על תשקיף זה, להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף בקשר עם הצעת ניירות הערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך שיוצעו על פי התשקיף למכור את ניירות הערך שרכשו, והכל מעבר למפורט בתשקיף.

2.19.2. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על תשקיף זה, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר עם רישום והצעת ניירות הערך, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.19.1 לעיל.

2.19.3. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על תשקיף זה, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו, בקשר עם רישום והצעת ניירות הערך, הפצתם ופיזורם בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.19.1 לעיל.

### 3. תנאי ניירות הערך

#### 3.1. תנאי המניות המוצעות

הזכויות הנלוות למניות המוצעות בתשקיף זה מפורטות בפרק 4 להלן. המניות המוצעות על פי תשקיף זה והמניות שתנבענה כתוצאה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 6) המוצעים על פי תשקיף זה, תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהונה של החברה, ותזכינה את בעליהן במלוא הדיבידנדים במזומנים או במניות הטבה (ככל שיחולקו), ובכל הזכויות האחרות המוקנות למניות הרגילות של החברה, אשר המועד הקובע לקבלתן הינו מועד הקצאתן או לאחריו.

#### 3.2. תנאי כתבי האופציה (סדרה 6)

##### 3.2.1. כללי

3.2.1.1. כתבי האופציה (סדרה 6) מוצעים בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום א' ה-21 באוגוסט, 2016, והינם רשומים על שם.

3.2.1.2. עד 2,377,810 כתבי אופציה (סדרה 6) מוצעים על פי תשקיף זה, באופן שבו כל כתב אופציה (סדרה 6) ניתן למימוש למניה רגילה אחת, רשומה על שם, בת 0.1 ש"ח ערך נקוב של החברה ("מניות המימוש"), בכפוף להתאמות ולהגנות כאמור בסעיפים 3.2.6 ו-3.2.7 להלן. כתבי האופציה (סדרה 6) ניתנים למימוש בכל יום מסחר, החל ממועד רישום למסחר ועד ליום 31 ביולי, 2020 ועד בכלל, כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 2.5 ש"ח ("מחיר המימוש"). מחיר המימוש לא צמוד למדד או מטבע כלשהו.

##### 3.2.1.3. פקיעת כתבי האופציה (סדרה 6)

כתב אופציה (סדרה 6) אשר לא ימומש עד יום 31 ביולי, 2020 ועד בכלל ("יתום תקופת המימוש"), דהיינו, שהודעת המימוש ו/או מחיר המימוש ו/או מכתב ההקצאה בגינו לא יתקבלו בחברה בגין כתב אופציה (סדרה 6) המוחזק במישרין או במסלקת הבורסה בגין כתב אופציה (סדרה 6) המוחזק באמצעות החברה לרישומים, עד אותו התאריך, לא יקנה למחזיק בו זכות כלשהי, ויהיה בטל ומבוטל לאחר התאריך הנ"ל.

3.2.1.4. כתבי האופציה ירשמו למסחר בבורסה והם ירשמו על-שם החברה לרישומים בלבד.

##### 3.2.2. מימוש כתבי האופציה

כל מחזיק בכתב אופציה אשר ירצה לממש את זכותו לרכוש את מניות המימוש מכוח כתבי האופציה שבבעלותו, יעשה זאת, במהלך תקופת המימוש, באמצעות

הבנקים או חברי הבורסה האחרים, על ידי מתן הודעת מימוש, באופן המתואר להלן.

עד תום תקופת המימוש, תוגש במישרין לחברה, במשרדה הרשום, הודעת מימוש באמצעות הבנק או חבר הבורסה האחר, על ידי המחזיק הבלתי רשום, על גבי טופס, כפי שייקבע על ידי החברה, בצירוף מכתבי ההקצאה המתייחסים לכתבי האופציה הכלולים בבקשה והסכום במזומן של מחיר המימוש, לפי העניין, בגין כל כתבי האופציה שמימושם מבוקש.

תאריך המימוש ייחשב היום בו קיבלה מסלקת הבורסה מחבר הבורסה הודעה על מימוש כתב האופציה, הממלאת אחר כל התנאים המפורטים בתשקיף זה ("תאריך המימוש"). על פי הנחיות הבורסה, תיחשב הודעה על מימוש שנתקבלה במסלקת הבורסה לאחר השעה שנקבעה בחוקי העזר של המסלקה, כאילו נתקבלה ביום המסחר הבא.

על מבקש המימוש יהיה לחתום, בכל עת שיידרש לכך על ידי החברה, על כל מסמך שיהיה דרוש בהתאם להוראות כל דין או תקנון החברה, לשם הקצאת מניות המימוש.

לא מילא המבקש אחר כל התנאים למימוש כתב האופציה אזי תיחשב הודעת המימוש כבטלה, ומכתבי הקצאת כתבי האופציה והכספים שצורפו להודעת המימוש יוחזרו למבקש תוך שני (2) ימי עסקים מעת שהחברה קבעה כי ההודעה בטלה.

הודעת מימוש אינה ניתנת לביטול או לשינוי. לא תינתן זכות לממש חלקי כתב אופציה.

חל המועד האחרון למימוש כתבי האופציה ביום שאינו יום מסחר, יידחה המועד ליום המסחר הבא מיד אחריו.

בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה יהיה לוח הזמנים למימוש כתבי האופציה כדלקמן:

3.2.2.1. הודעת מימוש שתתקבל עד השעה 12:00 במשרדי חבר הבורסה, שבאמצעותו מוחזקים כתבי האופציה, תועבר על ידי חבר הבורסה למסלקת הבורסה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

3.2.2.2. קיבלה המסלקה הודעה מחבר הבורסה בדבר מימוש כאמור עד שעה 12:00, תחייב מסלקת הבורסה את חברי הבורסה בתמורה הכספית, ותזכה בהתאם את החברה לרישומים, שעל שמה יהיו רשומים ניירות הערך של החברה, לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא לאחר היום שבו נמסרה הודעה כאמור.

3.2.2.3. קיבלה החברה לרישומים הודעת זיכוי - כאמור בסעיף 3.2.2.2 לעיל - עד שעה 12:00, תעביר החברה לרישומים את בקשת המימוש למשרדה

הרשום של החברה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא לאחר היום שבו קיבלה ההודעה כאמור.

3.2.2.4. כל הודעה מאלה המנויות בסעיפים 3.2.2.1 עד 3.2.2.3 לעיל, שתקבל לאחר השעה 12:00 מדי יום מסחר, תיחשב כאילו התקבלה לפני השעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

3.2.2.5. למרות האמור לעיל, ביום המימוש האחרון על חברי מסלקת הבורסה להעביר למסלקה את הודעות המימוש הסופיות עד השעה 09:00. המימוש יבוצע באותו יום. חבר בורסה שלא הגיש את הודעת המימוש עד השעה האמורה, תראה אותו המסלקה כמי שלא מימש את זכותו, וכתבי האופציה שיוחזקו באמצעותו יפקעו.

3.2.2.6. חל יום המימוש האחרון ביום שאינו יום שבו מתנהל מסחר בבורסה, יידחה יום המימוש האחרון ליום המסחר הראשון לאחר מכן.

3.2.2.7. על אף האמור לעיל, מודגש בזה כי על מימוש כתבי האופציה יחולו חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו ביום המימוש בפועל.

על פי הנחיות הבורסה, לא יבוצע מימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל ייקרא: "אירוע חברה"). בנוסף ייקבע כי אם חל יום "האקס" של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום ה"אקס" כאמור.

### 3.2.3. מרשם מחזיקים, הקצאה, העברה ופיצול

3.2.3.1. מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה ניתנים להעברה ולויתור ובלבד שיוגש לחברה שטר העברה מתאים. שטר ההעברה יהא במתכונת דומה לשטר העברת מניות. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על העברת מניות משולמות במלואן, יחולו בשינויים המחויבים על העברת מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה.

3.2.3.2. כל מכתב הקצאת כתבי אופציה ניתן לפיצול למספר מכתבי הקצאה, אשר סך כל מספר כתבי האופציה הכלולים בהם, שווה למספר כתבי האופציה שנכללו במכתב הקצאה שפיצולו מבוקש. הפיצול יעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על-ידי הבעלים הרשום של אותו מכתב הקצאה, בצרוף מכתב ההקצאה שפיצולו מבוקש. כל הוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

3.2.3.3. החברה לא תוציא תעודות בגין כתבי האופציה והחזקתם תהיה באמצעות חברי הבורסה, על בסיס מכתב הקצאה שתנפיק החברה על שם החברה לרישומים. המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תירשמה על שם החברה לרישומים.

3.2.3.4. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום פנקס ובו רשימה מעודכנת של מחזיקי כתבי האופציה. החברה רשאית לסגור את המרשמים מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה ביחד על 30 ימים בשנה, ביחס לכל מרשם.

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

#### 3.2.4. הקצאת מניות המימוש ורישומן למסחר

תוך שלושה ימי מסחר לאחר קבלת הודעת המימוש, תקצה החברה את מניות המימוש למבקשים, באמצעות תעודות מניה המגיעות להם ולאור האישור לרישום למסחר של מניות המימוש בבורסה. החברה תנקוט מיד בכל הפעולות לרישומן של מניות המימוש בבורסה. מניות המימוש תירשמנה על שם החברה לרישומים.

המבקש לא יהיה זכאי להקצאת חלק ממניית מימוש אחת, אולם כל עודפי מניות המימוש שיתהוו בעת המימוש, אם יתהוו, יימכרו על ידי החברה תוך 30 יום מהמועד שתתהווה כמות של לפחות 10 מניות והתמורה נטו (לאחר ניכוי היטלים, תשלומי חובה ועמלות) תשולם לזכאים תוך 14 יום מתאריך המכירה. החברה לא תשלח לזכאים רשומים המחאות בסכומים הקטנים מ-100 ש"ח, אך ניתן יהיה לקבל סכומים כאמור במשרדי החברה בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש. זכאי כאמור שלא יגיע למשרדי החברה לקבלת סכום זה כאמור בתוך 12 חודשים מתאריך המכירה, יאבד את זכותו לסכום זה.

כתבי האופציה אשר מומשו ייחשבו למבוטלים החל מתאריך ההקצאה של מניות המימוש.

#### 3.2.5. זכויות מניות שינבעו ממימוש כתבי האופציה

מתאריך המימוש, יהיו מניות המימוש שוות בזכויותיהן לזכויות המניות הרגילות הקיימות בחברה, ותזכינה את בעליהן במלוא הדיבידנדים או הזכויות או ההטבות אשר היום הקובע בגינן, על פי החלטה שתתקבל בדירקטוריון החברה, יהא בתאריך המימוש או לאחריו.

#### 3.2.6. התאמות עקב חלוקת מניות הטבה, השתתפות בהנפקות זכויות וחלוקת דיבידנד

מתאריך הנפקתם של כתבי האופציה על-פי תשקיף זה וכל עוד לא ימומשו או לא יפקעו כל כתבי האופציה על-פי תנאי תשקיף זה, אולם בכל מקרה לא יאוחר

מתום תקופת המימוש, תחולנה, לגבי כתבי האופציה שטרם מומשו, ההוראות  
הבאות:

#### 3.2.6.1 **התאמה עקב חלוקת מניות הטבה**

בכפוף לאמור להלן, אם החברה תחלק מניות הטבה לבעלי המניות הרגילות בתקופת קיום זכויות המימוש, תתווספנה למניות המימוש שמחזיק בכתב האופציה זכאי להן עם מימוש כתב האופציה, מניות בכמות ומסוג שמחזיק כתב האופציה היה זכאי להן כמניות הטבה אילו מימש את כתב האופציה עד ליום המסחר האחרון שלפני יום "אקס הטבה". מחיר המימוש של כל כתב אופציה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור. במקרה של התאמות לפי ס"ק זה, לא יהיה המבקש זכאי לקבל חלק ממניה שלמה אחת ויחולו הוראות סעיף 3.2.4 לעיל. שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי.

כמות מניות המימוש לה יהיה זכאי מחזיק כתב אופציה תותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה כאמור, אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין).

החברה מתחייבת להודיע בדוח מידי, לפני פתיחת המסחר ביום המסחר "אקס הטבה", על יחס המימוש המעודכן בהתאם לאמור לעיל.

#### 3.2.6.2 **התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות**

אם החברה תציע לבעלי מניותיה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, אזי לא תוגדל כמות מניות המימוש והחברה תציע או תגרום לכך כי תוצענה הזכויות באותם תנאים, בשינויים המחויבים, גם למחזיקים בכתבי אופציה מהנפקה זו שטרם מומשו, כאילו מימשו מחזיקים אלה את כתבי האופציה שלהם עד ליום המסחר האחרון שלפני יום ה"אקס". שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי.

#### 3.2.6.3 **התאמה בגין חלוקת דיבידנד**

אם החברה תחלק דיבידנד במזומן לבעלי המניות הרגילות של החברה בתקופה שעד תום תקופת המימוש של כתבי אופציה, אזי יותאם מחיר המימוש של כתבי האופציה שבמחזור על ידי הכפלתו ביחס שבין שער הבסיס למניות החברה ביום המסחר אקס דיבידנד לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום האקס דיבידנד. שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי.

החברה מתחייבת להודיע בדוח מידי על מחיר המימוש החדש, לפני פתיחת המסחר ביום ה"אקס דיבידנד".

יובהר כי מחיר המימוש המתואם כאמור, לא יפחת מהערך הנקוב של המניה.

### 3.2.7. הוראות שונות להגנת מחזיקי כתבי אופציה בתקופת המימוש

מתאריך הנפקתם של כתבי האופציה על-פי תשקיף זה וכל עוד לא ימומשו או לא יפקעו כל כתבי האופציה על-פי תנאי תשקיף זה, אולם בכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת המימוש, תחולנה ההוראות הבאות:

3.2.7.1. החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום להבטחת ההקצאה של כל המניות העשויות לנבוע כתוצאה ממימוש כל כתבי האופציה שבמחזור, ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

3.2.7.2. אם תאחד החברה את המניות הרגילות שבהונה המונפק או תחלקן בחלוקת משנה, תוקטן או תוגדל, לפי המקרה, כמות מניות המימוש שתוקצינה עקב מימוש כתבי האופציה לאחר הפעולה כאמור, אולם המחזיק בכתב אופציה לא יהיה זכאי לקבל חלק ממניה שלמה אחת. כל חלקי מניות שיתהוו כתוצאה מפעולה כאמור, לאחר שייצברו לכמות סבירה למכירה בבורסה, ימכרו על ידי החברה בבורסה במשך תקופה של חודש ימים ממועד ההקצאה האמור והתמורה נטו, לאחר ניכוי הוצאות המכירה, עמלות והיטלים אחרים, תשולם לזכאים תוך 14 יום מתאריך המכירה. החברה לא תשלח לזכאים רשומים המחאות בגין סכומים של פחות מ-100 ש"ח, אך ניתן יהיה לקבלם במשרדי החברה בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש. זכאי כאמור שלא יגיע למשרדי החברה לקבלת סכום זה כאמור בתוך 12 חודשים מתאריך המכירה, יאבד את זכותו לסכום זה.

3.2.7.3. החברה תימנע מחלוקת מניות הטבה העלולה להביא להקצאת מניות המימוש במחיר מתחת לערך הנקוב.

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

3.2.7.5. במקרה של קבלת החלטה על פירוק החברה מרצון, תפרסם החברה הודעה על כך בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל, בשפה העברית, אשר תפרט, בין היתר, כי כל מחזיק בכתבי האופציה ייחשב כאילו ניצל את זכות המימוש שלו לפני קבלת ההחלטה (ללא צורך בתשלום קודם של מחיר המימוש), אלא אם כן ייתן הודעה בכתב לחברה בתוך 15 יום ממועד הפרסום האמור, על



ויתורו על הזכות האמורה. לא נתן המחזיק בכתבי האופציה הודעה כאמור תוך פרק הזמן האמור, יהיה זכאי להשתתף בסכום שהיה מקבל בפירוק החברה כמחזיק במניות ערב מימוש כתבי האופציה שברשותו ולפי העניין, ובניכוי מחיר המימוש מהכספים שיקבל מחלקו בפירוק כאמור, אם תיוותר יתרה לחלוקה.

3.2.7.6. לא יאוחר מאשר שלושה שבועות ולא מוקדם מאשר ארבעה שבועות לפני תום תקופת המימוש, החברה תגיש דוח מיידי בו תודיע כי הסדרה עומדת בפני תום תקופת המימוש, תוך ציון המועד האחרון למימוש כתבי האופציה ומחיר המימוש.

3.2.7.7. כל הודעה למחזיק כתבי האופציה, לרבות למחזיקי כתבי האופציה הרשומים בפנקס מחזיקי כתבי האופציה, תפורסם בדוח מיידי, ותיחשב כאילו נמסרה להם ביום הפרסום האמור במערכת המגנ"א.

### 3.2.8. שינוי הזכויות הנלוות לכתבי האופציה

בהחלטה מיוחדת, שתתקבל ברוב של 75% מהקולות המצביעים באסיפה כללית נפרדת של מחזיקי כתבי האופציה, יכולה החברה להגיע לידי הסדר עם מחזיקי כתבי האופציה, בקשר לכל זכות או תביעה שיש להם ו/או לבצע כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויותיהם או של כל תנאי מתנאי כתבי האופציה. אותן הוראות בתקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לאסיפות כלליות של בעלי המניות בחברה תחולנה, בשינויים המחויבים, על אסיפות כלליות של מחזיקי כתבי האופציה. בהצבעה באסיפות של המחזיקים בכתבי האופציה יהיה לכל מחזיק בכתב אופציה קול אחד בגין כל כתב אופציה. יובהר, כי בספירת הקולות באסיפת מחזיקי כתבי האופציה ינוטרלו קולותיהם של מחזיקי כתבי האופציה שהם בעלי עניין אישי באישור ההחלטה.

למרות האמור לעיל, בהתאם להנחיות הבורסה, תנאי כתבי האופציה ככל שנוגע לתקופת המימוש, מחיר המימוש, מנגנון תנאי ההצמדה ודרכי ההגנה במקרה של חלוקת מניות הטבה ו/או זכויות ו/או חלוקת דיבידנד – אינם ניתנים לשינוי. על אף האמור לעיל, ניתן, על פי הנחיות הבורסה, לשנות את מחיר המימוש ו/או תקופת המימוש ו/או מנגנון תנאי ההצמדה בדרך של הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

מועדים שונים, כגון מועדי מימוש, מועדים קובעים לתשלומים ולוחות הזמנים להגשת בקשות למימוש (כל אלה יקראו: "המועדים") נקבעו, בין היתר, בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה ("הוראות הבורסה"), התקפים במועד הפרסום של תשקיף זה.

הוראות הבורסה עשויות להשתנות מעת לעת ובין השאר יכול שייקבעו בהן הגבלות שונות לעניין המועדים הקבועים בתשקיף.

שונו הוראות הבורסה לעניין המועדים, יחול השינוי גם על ניירות ערך שהונפקו

על פי תשקיף זה, אלא אם נקבע אחרת על ידי הבורסה או על ידי מסלקת הבורסה, והחברה תודיע על כך בדו"ח מיידי.

בנוסף, בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, רשאית החברה לשנות את מחיר המימוש במסגרת הליך פיצול של החברה או הליך מיזוג של החברה, ובלבד שהשינוי יכלול רק את ההתאמות המתחייבות מההליך כאמור. האמור כפוף לכך שמחיר המימוש לא יפחת מערך הנקוב של מניות המימוש.

בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, "הליך פיצול" משמעו לעניין זה – הליך שבו החברה תעביר לבעלי המניות שלה מניות שהיא מחזיקה בחברה אחרת, או הליך שבו החברה תעביר נכסים והתחייבויות לחברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול ובעלי המניות בחברה החדשה יהיו גם בעלי המניות בחברה המעבירה את הנכסים וההתחייבויות, והכל - בתנאי שהליך הפיצול נעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה. בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, "הליך מיזוג" משמעו לעניין זה – הליך שבו כל המניות של החברה יועברו לבעלותה של חברה חדשה או לחברה רשומה אחרת או הליך שבו החברה תעביר את כל הנכסים וההתחייבויות שלה לחברה חדשה או לחברה רשומה אחרת והכל - בתנאי שניירות הערך של החברה שמניותיה או נכסיה יועברו כאמור, ימחקו מהרישום למסחר בבורסה וההליך ייעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

למרות האמור לעיל, בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, החברה רשאית לשנות את מחיר המימוש, ובלבד שהדבר נעשה במסגרת הליך של הצעה בדרך של זכויות בחברה או במסגרת הליך של חלוקה של מניות הטבה בחברה או במסגרת הליך של חלוקת דיבידנד בחברה, והשינוי כולל רק את ההתאמות המתחייבות מההליך האמור.

### 3.2.9 רכישת כתבי אופציה על ידי החברה ו/או חברת בת שלה ו/או תאגיד אחר בשליטת החברה

החברה שומרת לעצמה, בכפוף לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש בכל עת בבורסה ומחוצה לה, בכל מחיר שייראה לה, כתבי אופציה שיהיו במחזור באותה עת. במקרה של רכישה כאמור, תפרסם החברה על כך דיווח מיידי, ככל שתידרש לכך על-פי דין. חברה בת של החברה או תאגיד אחר בשליטתה, יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת כתבי אופציה, על פי שיקול דעתם הבלעדי. כתבי האופציה שיוחזקו על ידי החברה, חברת בת שלה או תאגיד אחר בשליטתה, ייחשבו כנכס של החברה, חברת הבת שלה או תאגיד אחר בשליטתה כאמור, לפי העניין.

היה והחברה, חברת בת שלה או תאגיד אחר בשליטתה ירכשו כתבי אופציה כאמור, אזי המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, ככל שתוצענה בעתיד למכירה על ידי החברה, החברה הבת או התאגיד האחר כאמור, יוצעו כמניות חדשות, דהיינו על פי תשקיף לפי חוק ניירות ערך או בהקצאה פרטית (לרבות

החלת כללי החסימה הקבועים בדין ביחס להצעתם על פי הצעה פרטית).

### 3.3. מיסוי ניירות הערך המוצעים

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

ביום 30 ביולי, 2013, פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 ("חוק ההסדרים"). ביום 5 בינואר, 2016, פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), תשע"ו-2016 ("התיקון לחוק") אשר במסגרתו הופחתו, בין היתר, שיעורי מס החברות החל משנת 2016 לשיעור של 25%, וכן צומצמו הוראות הפטור ממס לתושבי חוץ על רווח הון במכירת מניות חברה תושבת ישראל, כך שהפטור לא יחול על מכירת מניות של חברה תושבת ישראל שעיקר נכסיה הן זכות במקרקעין, זכות שימוש במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין או שעיקר הנכסים בהחזקתה משקפים זכויות לניצול משאבי טבע בישראל, מקרקעין וזכות הנאה מפירות המקרקעין בישראל.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל- "תושב ישראל לראשונה" ו- "תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל.

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

#### 3.3.1. רווח הון ממכירת ניירות ערך המוצעים

3.3.1.1. בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ראל<sup>5</sup> ממכירות ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר<sup>6</sup>, ב- 10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה<sup>7</sup> בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור,

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

שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה. יחיד כאמור יחויב במס בהתאם לשיעור המס השולי לפי סעיף 121 לפקודה.

3.3.1.2. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 לפקודה (בשיעור של 25% החל משנת 2016).

3.3.1.3. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף. 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" בידיו. במקרה שלא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה בשיעור המס המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

3.3.1.4. ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, מכוח סעיף 97(ב) לפקודה (למעט מק"מ ואג"ח לטווח קצר בהתאם לתיקון 186 לפקודה), וזאת אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובלבד שרכישת נייר הערך הייתה במסגרת דוח הצעת המדף או לאחריו, ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין לבד או ביחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל, אפשר שיחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים.

3.3.1.5. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לסעיפים 164 - 243 לפקודה והוראות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), תשס"ג - 2002, "חייב" (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון

הריאלי או מהתשלום לפי העניין, בין אם המוכר הוא חבר בני אדם ובין אם הוא יחיד. לגבי נייר ערך שאינו צמוד למדד<sup>8</sup> או למטבע חוץ ינוכה מס במקור בשיעור של 15% כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (שיעור של 25% החל משנת 2016) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק ע"י רשות המיסים ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע.

לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסויימים הקבועים בתקנות. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

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

ככלל, ככל שניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה עד 30% מהתמורה, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלומים בעד שירותים או נכסים), תשל"ז-1977, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

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

3.3.1.7. בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במקרה של מכירה של ניירות הערך שיוצעו בדרך של זכויות לבעלי המניות של החברה, או של מניות שמקורן בזכויות כאמור, ייוחס מרכיב ההטבה בזכויות שהוקצו ("הזכויות") גם למניות הקיימות שמכוחן הוקצו הזכויות לבעלי המניות של החברה ("המניות העיקריות"), והמחיר המקורי של הזכויות וכן של המניות העיקריות יותאם באופן יחסי על-מנת לשקף את ייחוס מרכיב ההטבה כאמור. כמו כן, לעניין יום הרכישה של הזכויות, יראו את הזכויות כאילו נרכשו ביום בו נרכשה המניה

---

8 כהגדרת מונח זה בתקנות.

## העיקרית.

### 3.3.2. קיזוז הפסדים

3.3.2.1. ככלל, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יותרו בקיזוז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי (רווח הון אינפלציוני חייב יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), הנובעים ממכירת כל נכס שהוא בישראל או מחוצה לה, לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה), באותה שנת מס. הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקוזז בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות רק כנגד רווח הון ושבח מקרקעין ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

בכל הנוגע לקיזוז הפסדים מניירות ערך סחירים שנוצרו קודם לשנת 2006, קיימות מגבלות נוספות לגבי אופן הקיזוז, אשר נקבעו בהוראות התחולה לסעיף 12 לפקודה, לפני תיקון 147.

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

### 3.3.3. שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

3.3.3.1. דיבידנד שמקורו במניות החברה, ובלבד שאינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף כהגדרתם בחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ("חוק העידוד"), יהיה חייב, ככלל, במס בידי יחידים תושבי ישראל בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה 30%. סעיף 126(ב) לפקודה קובע, כי בחישוב הכנסתו החייבת של חבר בני אדם (למעט חברה משפחתית), לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל ואשר נתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות ואינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף. דיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל וכן דיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יהיה חייב במס חברות בשיעור של 25%. דיבידנד המתקבל בידי חברה משפחתית יחויב בשיעור של 25%

למעט אם "הנישום המייצג" הינו "בעל מניות מהותי" בחברה המחלקת, שאז הדיבידנד ימוסה בשיעור של 30%. דיבידנד בידי תושב חוץ שאינו בעל מניות מהותי יהיה חייב בשיעור של 25%, דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, ימוסה בשיעור של 30% והכל כפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל.

#### 3.3.3.2. שיעור המס בגין הכנסות ריבית

בהתאם לסעיף 125 ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס שלא יעלה על 25% בגין ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד (כהגדרת המונח בסעיף 125 ג לפקודה), לרבות אג"ח הצמודות למט"ח או הנקובות בו, ויראו את הכנסתו זאת כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. יצויין, כי יראו במדד לעניין סעיף 125 ג 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. במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ או שערכן נקוב במטבע חוץ ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי השער לפי העניין, שנצמחו בגין קרן אגרות החוב ובלבד שלא תבע ניכוי של הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב והם אינם הכנסה מ"עסק" לפי סעיף 12(א) לפקודה ואינם רשומים בספרי חשבונותיו. הפרשי הצמדה שנצמחו על הריבית, מהווים, לצורכי מס, ריבית.

על אף האמור בסעיף 125 ג(ב) לפקודה ובהתאם לסעיף 125 ג(א) לפקודה, שולמה הריבית על נכס שאינו צמוד למדד, או שהוא צמוד בחלקו לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינו צמוד למדד עד לפדיון או עד להחזר, תחויב הכנסתו של היחיד מריבית או דמי הניכיון במס בשיעור של 15%.

שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 12(א) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה המשלמת; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו

על היחיד יחול שיעור מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לענין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (25% החל בשנת 2016).

3.3.3.3. דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת, יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד, ובלבד שההכנסה אינה הכנסה מעסק או משלח יד בידי, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תסווג ההכנסה בשיעור מס מירבי קבוע בסעיף 121 לפקודה. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור, ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות בידיהם הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד".

3.3.3.4. בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005, והוראות סעיפים 164 ו-170 לפקודה, שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות החברה, יהיה בשיעור של 25%. לגבי יחיד או תושב חוץ שהנו בעל מניות מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של 30%. מובהר כי שיעור ניכוי המס במקור לתושב הזר יהיה כפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה עם מדינת תושבותו.

3.3.3.5. לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות.

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

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

**כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות**



בהשקעה בניירות הערך המוצעים. האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי ניירות ערך, ואינו בא במקום יעוץ מקצועי בנדון, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מוצע כי רוכשי ניירות הערך המוצעים יפנו לקבלת יעוץ מקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים הנוגעים לכל רוכש נייר ערך.

#### 4. הון החברה

##### 4.1. הון החברה והשינויים שחלו בו

###### 4.1.1. הון רשום

לתאריך התשקיף, הון המניות הרשום של החברה הינו 100,000,000 ש"ח, מחולק ל-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ רשומות על שם. להלן פרטי התפתחות הון המניות הרשום של החברה בשלוש השנים האחרונות:

סה"כ ההון הרשום		מהות השינוי	תאריך
מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ.	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.		
-	10,000,000,000	יתרה	31.3.2013
1,000,000,000	-	איחוד הון <sup>1</sup>	15.5.2016
1,000,000,000	-		סה"כ הון המניות הרשום לתאריך התשקיף

###### 4.1.2. הון מונפק ונפרע

לתאריך התשקיף, ההון המונפק והנפרע של החברה הינו 1,680,998 ש"ח מחולק ל-16,809,980 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כ"א (לרבות 54,025 מניות רדומות). להלן פרטי התפתחות הון המניות המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים האחרונות:

סה"כ מניות	מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ.	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.	מהות השינוי	תאריך
103,185,704	-	-	יתרה	31.3.2013
103,636,955	-	451,251	מימוש אופציות לא סחירות	9.7.2013
10,363,695	10,363,695	-	איחוד הון <sup>1</sup>	15.5.2016
16,809,980	6,446,285	-	המרת הלוואה <sup>2</sup>	28.7.2016
<b>16,809,980</b>				<b>סה"כ</b>

<sup>1</sup> איחוד (consolidation) של הון המניות, כך שכל 10 מניות רגילות בחברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א אוחדו ל-1 מניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.נ.

<sup>2</sup> לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.3.9 לתשקיף.

#### 4.2. המחזיקים במניות החברה

4.2.1. לתאריך התשקיף, בעלת השליטה בחברה הינה חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב") (חברה ציבורית בשליטת יעקב נמרודי ועופר נמרודי)<sup>3</sup> המחזיקה בכ-72.21% מהון מניות החברה. בידי הכשרת הישוב יפוי כוח בגין המניות שהוקצו לניצעים בתוכנית האופציות והמניות של החברה עובר לפרסום התשקיף הראשון של החברה בחודש נובמבר, 2010 והנפקת מניותיה על-פיו שבעקבותיהם החברה הפכה לחברה ציבורית (בהתאם הכשרת הישוב, עופר נמרודי והניצעים הנ"ל בתוכנית האופציות והמניות של החברה נחשבים כמחזיקים יחד במניות החברה, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968)<sup>4</sup>. לפיכך הכשרת הישוב ומר עופר נמרודי נראים כמחזיקים בתאריך התשקיף, במישרין ובעקיפין, בכ-75.62% מהון מניות וזכויות ההצבעה בחברה ובכ-84.38% בדילול מלא. להלן מובאים פרטים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בעלי העניין לתאריך התשקיף:

שם המחזיק	מניות רגילות	אופציות לא סחירות	החזקה בהון וזכויות ההצבעה <sup>5</sup> (%)	בדילול מלא <sup>6</sup> (%)
הכשרת הישוב <sup>6</sup>	12,100,000	9,400,000	72.21	82.20
מר עופר נמרודי	488,233	-	2.91	1.87
החברה (מניות רדומות)	54,025	-	0	0
<b>סה"כ</b>	<b>12,642,258</b>	<b>9,400,000</b>	<b>75.13</b>	<b>84.07</b>

4.2.2. להלן מובאים פרטים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בעלי

<sup>3</sup> לבעלי העניין בהכשרת הישוב ראו הערת שוליים 6 להלן.

<sup>4</sup> למועד התשקיף, ירדני-גלפנד נאמניות (2000) בע"מ, הנאמן לתוכנית מניות ואופציות של החברה מחזיק ב-82,227 מניות בחברה, עבור ניצעים על-פי תוכנית 2010 של החברה. כל הניצעים בתוכנית 2010 של החברה המתוארת בסעיף 4.4 להלן, חתמו על יפוי כוח להכשרת הישוב להצביע מכוח מניותיהם באסיפות כלליות של בעלי המניות בחברה.

<sup>5</sup> בנטרול המניות הרדומות.

<sup>6</sup> הכשרת הישוב הנה חברה ציבורית הרשומה בישראל, שלמיטב ידיעת החברה המתבססת על דיווחי החברה הנ"ל לבורסה עד ליום 15 באוגוסט, 2016, בעלי העניין בה הינם: מר יעקב נמרודי (41.81% בהון ו-70.90% בזכויות ההצבעה), מר עופר נמרודי (29.07% בהון ו-14.53% בזכויות ההצבעה), The Orsy Trust (2.11% בהון ו-1.06% בזכויות ההצבעה), הגב' סמדר נמרודי-רינות (0.39% בהון ו-0.19% בזכויות ההצבעה), הגב' יעל ברנט נמרודי (0.47% בהון ו-0.23% בזכויות ההצבעה), מר רון ויסברג (0.15% בהון ו-0.07% בזכויות ההצבעה), הגב' לירון ויסברג (0.11% בהון ו-0.05% בזכויות ההצבעה), הגב' ליטל ויסברג (0.11% בהון ו-0.05% בזכויות ההצבעה), מר נמרוד ויסברג (0.11% בהון ו-0.05% בזכויות ההצבעה), אקסלנס קרנות (0.10% בהון ו-0.05% בזכויות ההצבעה), אקסלנס קופות (6.19% בהון ו-3.09% בזכויות ההצבעה), אקסלנס תעודות סל (0.21% בהון ו-0.11% בזכויות ההצבעה) ופניקס משתתף (0.08% בהון ו-0.04% בזכויות ההצבעה). יצוין כי גב' יעל ברנט-נמרודי שהינה בתו של מר יעקב נמרודי ואחותו של מר עופר נמרודי מחזיקה ב-242 מניות רגילות של החברה.

העניין בניירות הערך של החברה לאחר הנפקת הזכויות על-פי תשקיף זה<sup>7</sup>:

שם המחזיק	מניות רגילות	אופציות לא סחירות	כתבי אופציה (סדרה 6)	החזקה בהון וזכויות ההצבעה (%)	בדילול מלא <sup>8</sup>
הכשרת הישוב	19,918,160	9,400,000	1,954,540	75.83	82.2
מר עופר נמרודי	488,233	-	-	1.86	1.28
החברה (מניות רדומות)	54,025	-	-	0	0
סה"כ	20,406,393	9,400,000	1,954,540	77.69	83.48

#### 4.3 תחומי שערי מניות החברה בבורסה

4.3.1 המניות הרגילות הקיימות בהון המונפק רשומות על שם ורשומות למסחר בבורסה החל מיום 30 בנובמבר 2010.

4.3.2 להלן פרטים אודות שערי הסגירה הגבוהים והנמוכים של המניות הרגילות של החברה בבורסה, בתקופות המפורטות להלן (באגורות):

התקופה	השער הגבוה		השער הנמוך	
	השער	תאריך	השער	תאריך
2014	433	24.4.2014	131	6.1.2014
2015	253	4.1.2015	64	29.12.2015
<sup>9</sup> 2016	267	7.2.2016	79	14.1.2016

#### 4.4 תכנית מניות ואופציות

##### 4.4.1 תכנית הקצאת אופציות ומניות 2010

על מנת לתמרץ עובדים, דירקטורים, ונושאי משרה של החברה ושל הכשרת הישוב, ובלבד שאינם בעלי שליטה בחברה ו/או בהכשרת הישוב, ולעודדם לתרום לפיתוח עסקי החברה ולהגדיל את רווחי החברה, הכשרת הישוב ובעלי מניותיהם החברה אימצה ביום 10 במאי, 2010 תכנית הקצאת אופציות ומניות לעובדים,

<sup>7</sup> בהנחה של רכישת מלוא יחידות הזכות המוצעות על-פי תשקיף זה וכי בעלת השליטה בחברה ניצלה את מלוא יחידות הזכות המוצעות לה על-פי תשקיף זה בהתאם לשיעור החזקתה הנוכחי בחברה. להסרת ספק מובהר כי אין כל וודאות שההנחות האמורות תממשנה במלואן או בחלקן. כמו כן ובהמשך לאמור בסעיף 4.2.1 לעיל, לאחר הנפקת הזכויות על-פי תשקיף זה (ותחת ההנחות המפורטות לעיל) הכשרת הישוב ומר עופר נמרודי יראו כמחזיקים, במישרין ובעקיפין, בכ-78% מהון מניות וזכויות ההצבעה בחברה ובכ-83.7% בדילול מלא

<sup>8</sup> בהנחה של מימוש מלא של כתבי האופציה (סדרה 6) המוצעים על-פי תשקיף זה.  
<sup>9</sup> עד ליום 15 באוגוסט, 2016.

דירקטורים, ונושאי משרה שלה ("תכנית 2010"). תכנית 2010 תפקע בתום עשר (10) שנים מיום אישורה על ידי דירקטוריון החברה. החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תבחר תחת איזה מסלול מס יוקצו האופציות ו/או המניות לניצע ותודיע לניצע במכתב ההענקה תחת איזה מסלול מוענקות האופציות ו/או המניות.

בחירת החברה במסלול מס כאמור תיכנס לתוקפה החל ממועד ההענקה הראשון לאחר בחירת מסלול המס כאמור ותישאר בתוקפה עד תום השנה שלאחר השנה בה העניקה החברה לראשונה אופציות ו/או מניות על-פי מסלול המס שנבחר על ידה. במהלך התקופה האמורה, ביכולתה של החברה להעניק אופציות ו/או מניות אך ורק על-פי מסלול המס שנבחר על ידה, קרי בחירת מסלול המס כאמור תחול על כל הניצעים אשר יוענקו להם אופציות ו/או מניות במסלול עם נאמן במהלך התקופה המנויה. למען הסר ספק, הבחירה במסלול המס לא תמנע מן החברה מלהעניק בו זמנית אופציה ו/או מניה על-פי סעיף 102 לפקודה במסלול ללא נאמן.

#### 4.4.2. תיאור תכנית 2010

תכנית 2010 אומצה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, תשכ"א-1961, בתנאים שיפורטו להלן.

בתכנית 2010 נקבע, כי כמות מניות ומניות המימוש הכוללת, שתוענק על פיה ועל פי כל תיקון שלה, תהא כפי שיקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

כל כתב אופציה או אופציה שיוענקו במסגרת תכנית 2010, יהיו ניתנים למימוש למניה רגילה אחת בת 0.1 ש"ח ערך נקוב. במקרה בו תפקע אופציה שהוענקה בהתאם להוראות תוכנית 2010, בין אם כתוצאה מסיום תקופת האופציה הרלוונטית, ובין אם כתוצאה מפקיעתה בגין עילה אחרת כמפורט בתוכנית 2010, תחזור האופציה שפקעה לתוך מאגר המניות המשמש את החברה לצורך תוכנית 2010 ואשר ממנו תוכל החברה בעתיד לשוב ולהעניק אופציות ומניות לניצעים תחת הוראות תכנית 2010.

על פי תכנית 2010, היא תנוהל על ידי דירקטוריון החברה או ועדה שיקים ותוסמך על ידו ("מנהל התכנית"), ובכפוף להוראות החוק, למסמכי ההתאגדות של החברה וכל החלטה אחרת של דירקטוריון החברה, מנהל התכנית יהיה מוסמך, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, להפעיל את כל הכוחות והסמכויות, בין אם סמכויות וכוחות אלה ניתנו לו במפורש בתכנית ובין אם סמכויות וכוחות אלה נדרשים או רצויים לצורך ניהול התכנית, לרבות:

(א) להחליט:

(1) מי יהיו הניצעים על פי התוכנית, בדבר מספר האופציות ו/או המניות אשר יוענקו לכל ניצע ומחיר המימוש של האופציות (בכפוף לקבלת אישור הדירקטוריון או כל אישור נוסף, אם אישור כאמור נדרש על

פי דין);

(2) המועד ו/או המועדים בהם אופציות ו/או מניות יוענקו;

(3) האם, עד כמה ותחת אלו נסיבות ניתן יהיה לפרוע, לבטל, לעקל, להחליף או לוותר על אופציה ו/או מניה, ככל שהדבר לא קבוע במפורש בתוכנית;

(4) כל הוראה או תנאי, אשר לפיה תוענק האופציה ו/או המניה, בנוסף לאילו אשר מפורטים בתוכנית;

(5) לנקוט בכל אמצעי או בכל פעולה הנחוצים או הרצויים לשם ניהולה ויישומה של התוכנית, לרבות כאלה המשנים את הוראות התוכנית.

(ב) לתת פירוש לכל הוראה של התוכנית ולבצע כל פעולה הנדרשת כתוצאה מפרשנות זו, כולל:

(1) בהתאם לתנאי התכנית, להאיץ את המועדים אשר לפיהם האופציות המוענקות יהיו ניתנות למימוש בקשר לניצע מסוים או קבוצה של ניצעים;

(2) להפעיל את הסמכויות המוענקות לו בהתאם להוראות התוכנית;

(3) במידת הצורך - לפרש ולהנחות כיצד יש לבצע כל הוראה מהוראות התוכנית.

אלא אם נקבע אחרת על ידי מנהל התכנית, האופציות ו/או המניות שיוענקו לניצע ביום מסוים, יבשילו ותהיינה ניתנות למימוש, בהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן ובתנאי שהניצע יהיה מועסק על ידי החברה, או יספק שירותים לחברה במועד האמור:

(1) שלושים ושלושה אחוז (33%) הראשונים מהאופציות ו/או המניות תבשלנה בחלוף שנה מיום התחילה ותהיינה ניתנות למימוש במשך שלוש שנים ממועד זה;

(2) שלושים ושלושה אחוז (33%) השניים מהאופציות ו/או המניות תבשלנה בחלוף שנתיים מיום התחילה ותהיינה ניתנות למימוש במשך שלוש שנים ממועד זה;

(3) שלושים וארבעה אחוז (34%) השלישיים מהאופציות ו/או המניות תבשלנה בחלוף שלוש שנים מיום התחילה ותהיינה ניתנות למימוש במשך שלוש שנים ממועד זה.

מחיר המימוש שישולם לחברה בגין מימוש מניית מימוש אחת הנובעת ממניית אופציה אחת, ייקבע על ידי מנהל התוכנית. מחיר המימוש יפורט במכתב ההענקה. מחיר המימוש עבור כל ניצע יפורט במכתב ההענקה שיימסר לכל ניצע

על-ידי החברה. מחיר המימוש יינקב במטבע העיקרי הנהוג בסביבה הכלכלית של החברה.

האופציות תהיינה כפופות להתאמות כמפורט להלן :

(1) במקרה בו תחלק החברה מניות הטבה שהתאריך הקובע לחלוקתן יחול לאחר מועד הקצאת אופציות על פי התוכנית לניצע, אך בטרם מומשו האופציות ובטרם פקעה זכותו של הניצע לממשן, יגדל מספר המניות שהניצע זכאי להן בעת מימוש האופציות במספר המניות שהניצע היה זכאי להן כמניות הטבה אילו מימש את האופציות לפני התאריך הקובע לחלוקת מניות ההטבה. מחיר המימוש של כל אופציה ישתנה כתוצאה מהגדלת מספר מניות המימוש שהניצע זכאי להן עקב חלוקת מניות הטבה באופן שהתשלום בגין כל מניה בעת מימוש כל אופציה יפחת בהתאם.

(2) אם יוצעו לבעלי המניות של החברה בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, החברה תפעל לכך שהזכויות יוצעו באותם תנאים, בשינויים המחויבים, גם למחזיקי האופציות שטרם מומשו ושטרם פקעה זכותו של הניצע לממשן, כאילו מימשו מחזיקי אופציות אלה את האופציות שלהם ערב התאריך הקובע את הזכות להשתתף בהנפקת הזכויות האמורה. כמות מניות המימוש לא תגדל כתוצאה מהנפקת הזכויות האמורה.

(3) בכל מקרה של פיצול או איחוד הון המניות של החברה, או כל אירוע הוני תאגידי בעל אופי דומה באופן מהותי, החברה תבצע את השינויים או ההתאמות הדרושים לשם מניעת דילול או הגדלת זכויותיו של ניצע במסגרת התוכנית ביחס למספר וסוג מניות המימוש בגין האופציות שטרם מומשו על ידי הניצע ו/או ביחס למחיר המימוש של כל אופציה. מובהר בתכנית, כי עסקת השקעה בחברה לרבות הנפקת מניות החברה על פי תשקיף לא תיחשב כאירוע הוני תאגידי המזכה את הניצעים בהגנה כלשהי מפני דילול.

אופציה שהוענקה על פי תכנית 2010 שלא תמומש עד לתום תקופת האופציה הרלוונטית, תפקע מאליה, תהיה בטלה ולא תקנה לניצעים כל זכות שהיא.

#### סיום העסקה

אלא אם נקבע אחרת על ידי מנהל התכנית, יחולו על הניצעים ההוראות כדלקמן :

א. אם הניצע חדל להיות עובד, דירקטור או נושא משרה בחברה ו/או בהכשרת השוב, מכל סיבה שהיא ("סיום יחסי העבודה"), למעט במקרה של מוות, פרישה, נכות או סיבה, אזי אופציות שהוענקו לניצע ואשר הבשילו אך טרם מומשו עד למועד סיום יחסי העבודה (כפי שייקבע על ידי החברה, בשיקול דעתה הבלעדי) ("אופציות הניתנות למימוש"), תהיינה

ניתנות למימוש אם לא פקעו קודם לכן לפי המוקדם מבין: (1) מאה ושמונים (180) ימים ממועד סיום יחסי העבודה, (2) מועד תום תקופת האופציה הרלוונטית.

יתרת האופציות שהוענקו לניצע (דהיינו, האופציות שטרם הבשילו) תפקענה במועד סיום יחסי העבודה.

ב. במקרה של סיום יחסי עבודה, למעט במקרה של מוות, פרישה, נכות או סיבה, אזי מניות שהוענקו לניצע יועברו להכשרת הישוב, והניצע יחתום על כל מסמך נדרש לשם העברת המניות המוענקות, כמפורט להלן ("תקופות סיום העבודה"):

(1) אם מועד סיום העבודה חל במהלך השנה הראשונה מיום התחילה, כל המניות המוענקות יועברו להכשרת הישוב;

(2) אם מועד סיום העבודה חל במהלך השנה השנייה מיום התחילה, שני שלישים מהמניות המוענקות יועברו להכשרת הישוב;

(3) אם מועד סיום העבודה חל במהלך השנה השלישית מיום התחילה, שלישים מהמניות המוענקות יועברו להכשרת הישוב;

(4) אם מועד סיום העבודה חל במהלך השנה הרביעית מיום התחילה, ובכל מועד לאחר מכן, המניות המוענקות לא יועברו להכשרת הישוב ויישארו בבעלות הניצע;

"יום התחילה" הוגדר בתכנית 2010 ביחס לאופציות, כיום ממנו תתחיל להימנות תקופת ההבשלה (Vesting) של האופציות, אשר אלא אם מנהל התוכנית קבע אחרת, יהיה היום בו יוקצו האופציות לנאמן, וביחס למניות, אלא אם מנהל התוכנית קבע אחרת, היום בו יוקצו המניות לנאמן.

ג. במקרה של סיום יחסי עבודה כתוצאה מעילה, כל זכויות הניצע לממש את האופציות שהוענקו לו, בין אם האופציות הבשילו ובין אם לאו עד למועד סיום יחסי העבודה, יפקעו מייד עם סיום יחסי העבודה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם לאחר סיום יחסי העבודה ולפני מימוש אופציות יקבע מנהל התוכנית, שהניצע התנהג - בין אם לפני סיום יחסי העבודה ובין אם לאחר מכן - באופן העונה להגדרת עילה, כי אז תפקע במועד זה זכות הניצע לממש אופציות שהוענקו לו, בין אם הבשילו ובין אם לאו.

קביעת מנהל התוכנית בדבר התנהגות הנופלת להגדרת סיבה תהיה סופית לכל עניין בקשר לתוכנית זו.

בהתייחס למניות המוענקות, במקרה של סיום יחסי עבודה כתוצאה



מעילה, במהלך תקופות סיום העבודה, כל המניות המוענקות יועברו מיד להכשרת הישוב, והניצע יחתום על כל מסמך נדרש לשם ביצוע העברת המניות המוענקות כאמור.

"עילה" לעניין תוכנית 2010 – בהקשר לסיום יחסי עובד מעביד או סיום שירות של ניצע בחברה ו/או בהכשרת הישוב - עילה או בסיס לסיום עבודה או שירות כאמור, לרבות, אך לא רק: חוסר יושר כלפי החברה ו/או הכשרת הישוב, אי ציות, זדון, הפרת חובת אמונים, גילוי מידע סודי אודות עסקי החברה ו/או הכשרת הישוב, התנהגות הפוגעת בעסקי החברה ו/או הכשרת הישוב והפרה מהותית על ידי הניצע של: (1) הסכם העסקה, או (2) כל התחייבות אחרת כלפי החברה ו/או הכשרת הישוב.

ד. במקרה של סיום יחסי עבודה כתוצאה ממוות, פרישה או נכות, אזי אופציות שהוענקו לניצע ואשר הבשילו אך טרם מומשו עד למועד סיום יחסי העבודה, תהיינה ניתנות למימוש עד למועד המוקדם מבין אלו: (1) 90 ימים לאחר מועד סיום העסקה כאמור, (2) מועד תום תקופת האופציה הרלוונטית. במקרה של מוות – האופציות אשר הבשילו אך טרם מומשו תהיינה ניתנות למימוש על ידי היורשים של הניצע, נציגים או נהנים, ובמקרה של פרישה או נכות - על ידי הניצע או באמצעות נציג (לפי העניין).

יתרת האופציות שהוענקו לניצע (דהיינו, האופציות שטרם הבשילו) תפקענה במועד סיום יחסי העבודה.

במקרים חריגים, הקשורים לסיום יחסי עבודה בין החברה לניצע מסוים, רשאי מנהל התוכנית, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך או לשנות את תקופת סיום העבודה.

#### 4.4.3 הקצאה על פי תכנית 2010

על-פי תוכנית 2010 הוקצו לירדני - גלפנד נאמנויות (2000) בע"מ ("הנאמן") 4,071,768 מניות ו-3,354,402 אופציות הניתנות למימוש למניות החברה (השקולות ל-407,177 מניות ול-335,440 אופציות, לאחר איחוד ההון כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל), בנאמנות עבור 57 עובדים ונושאי משרה בהכשרת הישוב ובחברות בנות בבעלותה המלאה שחלקם גם דירקטורים בחברה ("הניצעים"). כל הניצעים חתמו על יפוי כוח בגין המניות שהוקצו עבורם המסמיכים את הכשרת הישוב להצביע מכוח מניותיהם באסיפות כלליות של בעלי המניות בחברה. תמורת המניות שהוקצו עבורם שלמו הניצעים את ערכן הנקוב של המניות בעת קבלתן כך שהן נפרעות במלואן. לתאריך התשקיף הנאמן מחזיק עדיין ב-82,227 מניות<sup>10</sup> בחברה עבור ניצעים על פי תכנית 2010.

<sup>10</sup> לאחר התאמה בעקבות איחוד ההון כמפורט בטבלה בסעיף 4.1.2 לעיל.

#### נתונים על מניות החברה .4.5

4.5.1. הגרעון בהון של החברה על-פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2016, המיוחס לבעלי המניות של החברה, הסתכם ל-8,106 אלפי דולר ארה"ב (גירעון בהון של כ-0.0786 דולר ארה"ב למניה רגילה).

4.5.2. ההפסד למניה (0.1 ש"ח ע.ג.) (בסיסי ומדולל) לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2016 הינו 0.004 דולר ארה"ב.

4.6. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לזכויות הנלוות למניות החברה<sup>11</sup>

4.6.1. הוראות תקנון החברה כמפורט בטבלה שלהלן, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה כפי שפורסם ביום 16 באוגוסט, 2016 (מס' אסמכתא – 2016-01-103987) באתר מגני"א של רשות ניירות ערך בכתובת [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ("התקנון"). התקנון כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לזכויות הנלוות למניות החברה:

תקנה/ות בתקנון	הזכות
111-116, 5.2.2	חלוקת דיבידנד ומניות הטבה
130, 5.2.3	פירוק
43	מניות הניתנות לפדיון
44-46, 11	שינוי ההון
72-79	מינוי דירקטורים
53-71, 8, 5.2.1	קבלת הודעה על אסיפות בעלי מניות, זכות השתתפות והצבעה בהן, והמנין החוקי הדרוש בהן
36-42	הגבלה להעברת מניות
8-12	שינוי הזכויות הנלוות למניות

4.6.2. בהתאם להוראות תקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") שנקבעו בתקנון, ככל שנקבעו הסדרים כאמור:

4.6.2.1 הסדרים בהתאם לסעיף 20 ולסעיף 22 לחוק החברות -

[א] ניתן לשנות את הוראות תקנון החברה, למעט את הוראות המפורטות בסעיף 4.6.2.2, [א]7.5.2.1, [א]4.6.2.5, [א]4.6.2.9 וכן 4.6.2.9 להלן, בהחלטת בעלי מניות באסיפה הכללית ברוב מניין קולות ההצבעה של בעלי המניות הנוכחים באסיפה והמשתתפים בהצבעה בעצמם או באמצעות מיופה כוחם (לא כולל נמנעים).

[ב] ההוראות המפורטות בסעיפים 4.6.2.2, [א]7.5.2.1, [א]4.6.2.5, [א]4.6.2.9 וכן 4.6.2.9 להלן, ניתנות לשינוי בהחלטה של בעלי מניות באסיפה הכללית ברוב מיוחד של 75% ממניין קולות ההצבעה של בעלי המניות הנוכחים באסיפה והמשתתפים

<sup>11</sup> כל עוד ניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה, המניות תהיינה נפרעות במלואן. כמו כן, על פי תקנון הבורסה, כל מניות החברה הרשומות למסחר בבורסה וכל המניות בהן המונפק של החברה, יירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים.

בהצבעה בעצמם או באמצעות מיופה כוחם (לא כולל נמנעים).

#### 4.6.2.2 הסדרים בהתאם לסעיף 50 לחוק החברות -

[א] הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות, טעונה החלטת בעלי המניות באסיפה כללית ברוב מיוחד של 75% מקולות ההצבעה של בעלי המניות הנוכחים באסיפה והמשתתפים בהצבעה בעצמם או באמצעות מיופה כוחם (לא כולל נמנעים).

[ב] האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר.

[ג] נוסף לסמכויות הנתונות לדירקטוריון על פי חוק החברות ועל פי תקנון החברה ומבלי לגרוע מהן, הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו ובכלל זה, רשאי ליטול את סמכויות המנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון.

[ד] הדירקטוריון יפעל בכל אחד מהעניינים המנויים בסעיף 4.6.2.2[ג] לעיל ובתקנה 80 לתקנון החברה בהתאם לקבוע בחוק החברות ובתקנון החברה.

[ה] ככל שהדבר נדרש, להמלצות, לדיווחים ולאישורים שעל הדירקטוריון לתת לפי סעיף 4.6.2.2[ג] לעיל ולתקנה 80 לתקנון החברה יצורפו נימוקי הדירקטוריון להמלצה, לדיווח או לאישור, לפי העניין.

4.6.2.3 הסדרים בהתאם לסעיף 59 לחוק החברות - ראו סעיף 7.5.2.1 לתשקיף.

#### 4.6.2.4 הסדרים בהתאם לסעיף 81 לחוק החברות -

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

[ב] אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או למועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור חצי שעה מהמועד הקבוע

לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

[ג] אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות, כאמור בחוק החברות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור בחוק החברות, היינו: בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

[ד] יושב ראש הדירקטוריון יישב בראש כל אסיפה כללית. אם אין יושב ראש או אם לא יהיה נוכח אחרי עבור חמש עשרה (15) דקות מן השעה הקבועה לאסיפה, או אם הוא לא ירצה לשמש יושב ראש האסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים באסיפה אחד מהם שיהיה יושב ראש.

[ה] יושב ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותה כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.

#### 4.6.2.5 הסדרים בהתאם לסעיף 85 לחוק החברות -

[א] בכפוף להוראות חוק החברות, כל הצעת החלטה שהוגשה לאסיפה יוחלט עליה ברוב מניין קולות ההצבעה של בעלי המניות המשתתפים בה (לא כולל בעלי המניות הנמנעים).

[ב] ליושב ראש אסיפה כללית לא יהיה קול נוסף או מכריע.

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

[ד] כפוף לכל תנאים מיוחדים, זכויות יתר והגבלות בדבר הצבעת בעלי מניות הכרוכים אותה שעה באיזה מניות שהן, תהיה בהצבעה במניין קולות או בהצבעה חשאית, לכל בעל מניות, הנוכח בעצמו או על ידי בא כוח או באמצעות כתב הצבעה, קול אחד לכל מניה השייכת לו והמקנה זכות הצבעה.

[ה] כמפורט בסעיף 4.6.2.2 [א] לעיל.

[ו] אישור מיזוג כהגדרתו בחוק החברות ("מיזוג") טעון החלטת בעלי המניות באסיפה כללית ברוב מיוחד של 75% מקולות ההצבעה של בעלי המניות הנוכחים והמשתתפים בהצבעה בעצמם או באמצעות מיופה כוחם (לא כולל נמנעים).

[ז] כמפורט בסעיף 4.6.2.1[ב] לעיל.

4.6.2.6 הסדרים בהתאם לסעיף 105 ולסעיף 107 לחוק החברות - ראו סעיף 7.5.2.2 לתשקיף.

4.6.2.7 הסדרים בהתאם לסעיף 222 לחוק החברות - ראו סעיף 7.5.2.1 לתשקיף.

4.6.2.8 הסדרים בהתאם לסעיף 259 לחוק החברות - ראו סעיף 7.5.2.3 לתשקיף.

4.6.2.9 הסדרים בהתאם לסעיף 324 לחוק החברות - החברה רשאית להימנע מביצוע מיזוג או להתנות את ביצועו בתנאים כפי שייקבעו על ידי הדירקטוריון.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיפים 4.6.1 עד 4.6.2 לעיל הינו תיאור תמציתי בלבד ואינו מחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון.

## 5. תמורת ההנפקה וייעודה

### 5.1 תמורת ההנפקה

התמורה הכוללת הצפויה מהנפקת כל ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות על-פי תשקיף זה, בהנחה של ניצול כל הזכויות המוצעות על פי התשקיף, הינה כדלקמן:

תמורת ההנפקה הצפויה ברוטו: 15,218 אלפי ש"ח;

הוצאות שונות: כ-250 אלפי ש"ח;

תמורת ההנפקה הצפויה (נטו): כ-14,968 אלפי ש"ח.

כמו כן, ככל שכל כתבי האופציה (סדרה 6) ימומשו החברה תקבל עד ליום 31 ביולי, 2020 ועד בכלל, סכום ברוטו נוסף בסך של כ-5,944 אלפי ש"ח.

### 5.2 יעוד התמורה

התמורה על פי תשקיף זה מיועדת למימון פעילותה השוטפת של החברה, וכן לפירעון הלוואות שהועמדו לחברה, והכל לפי תנאי הלוואות וכפי שיוחלט על ידי הדירקטוריון מעת לעת. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי תמורת ההנפקה עשויה לשמש את החברה גם לפירעון הלוואות שהועמדו לחברה על-ידי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("הכשרת הישוב"), בהתאם לתנאי הלוואות ו/או להלוואות שהתקבלו מבנקים המגובות בערבויות ו/או נכסי הכשרת הישוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.3 לתשקיף ובאור 8'בי לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 הכלולים בתשקיף זה על דרך של הפניה.

עד לשימוש בכספי תמורת ההנפקה שתגויס, בכוונת החברה להשקיע את כספי התמורה בהשקעות מגוונות, לצורך פיזור הסיכונים, בין בעצמה ובין באמצעות התקשרות עם אחרים העוסקים בתחום ניהול השקעות פיננסיות, באופן שבו שיעור של עד 30% מהסך האמור ינוהל באמצעות השקעות במניות הנסחרות במדד תל אביב 100, שיעור של עד 70% מהסך האמור ינוהל באמצעות השקעות באג"ח קונצרני מדורג בדרגת השקעה A- ומעלה, וכל כספי תמורת ההנפקה שלא יושקעו באופן האמור יושקעו בפיקדונות צמודי מדד, פיקדונות מט"ח או פיקדונות שקליים ואג"ח ממשלתי. ככל שהחברה תפעל באמצעות מכשירים פיננסיים כגון תעודות סל וקרנות נאמנות, החברה תנהל את השקעותיה רק במכשירים פיננסיים אשר מדיניות ההשקעה שלהם תואמת את מדיניות השקעות החברה כאמור לעיל. להסרת ספק בלבד, מובהר כי החברה לא תשקיע בניירות ערך הקשורים לבעלת השליטה בחברה מבלי לקבל את כל האישורים הנדרשים לכך על פי כל דין.

### 5.3 יעוד התמורה בהנפקה על-פי דוחות הצעת מדף

מידע אודות יעוד התמורה בהנפקה על-פי דוחות הצעת מדף, יובא במסגרת דוחות הצעת מדף שהחברה תפרסם מכוח תשקיף זה ביחס לניירות ערך שיוצעו על-פיהם.

**סכום מינימאלי** .5.4

להנפקה זו לא נקבע סכום מינימאלי.



## 6. תיאור עסקי החברה

החברה הנה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"). על פי החלטת הדירקטוריון מיום 23 בפברואר, 2014 החל מהדוח התקופתי לשנת 2013 החברה מאמצת את כל ההקלות הנכללות בתקנות, כלהלן: ביטול החובה לפרסם דוח הנהלה ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; העלאת סף הצירוף של דוחות חברה כלולה בדוח ביניים ל-40%; פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות הדיווחים (פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם) (דוח גלאי). בנוסף, החל מיום 19 במאי 2016, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלה על פי סעיף 3 ב' לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010, באופן שדוחותיה הכספיים יובאו לדיון ולאישור הדירקטוריון בלבד. החלטה זו תיושם החל מן הדוחות הכספיים של יוני 2016.

### חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

#### 6.1 פעילות החברה והתפתחות עסקיה

##### 6.1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 16 במרץ, 2010 כחברה פרטית לפי חוק החברות, תשנ"ט – 1999 ("חוק החברות"), בשם "הכשרת הישוב אנרגיה בע"מ". ביום 22 באפריל, 2010 החברה שינתה את שמה לחברת הכשרת הישוב בישראל – אנרגיה בע"מ וביום 16 באוגוסט, 2016 החברה שינתה את שמה לשמה הנוכחי.

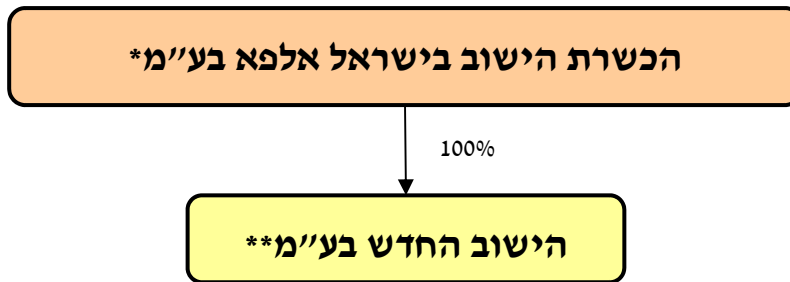
בחודש נובמבר, 2010 החברה פרסמה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור ("התשקיף") וביום 30 בנובמבר, 2010, עם רישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") ופתיחת המסחר בהן, הפכה החברה לחברה ציבורית.

החברה נוסדה במטרה לעסוק בתחום חיפושי הגז והנפט בישראל, ועד ליום 13 ביולי, 2015 הייתה בעלת זכויות, בעקיפין, ברישיונות 347/מירה ו-348/שרה ("הרישיונות"). ביום 13 ביולי, 2015 פקעו הרישיונות ומאז אין לחברה זכויות בנכסי נפט כלשהם (ראו סעיף 6.2 להלן).

ביום 10 באפריל, 2016 החליט דירקטוריון החברה להתחיל לפעול בתחום ההתחדשות העירונית, תחת המותג "הישוב החדש". לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 להלן.

מובהר כי החברה אינה מגבילה את פעילותה לתחום פעילות זה ו/או לפעילות המתוארת בתשקיף זה והיא תהא רשאית בעתיד לעסוק בתחומי פעילות נוספים, כפי שדירקטוריון החברה יחליט מעת לעת.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה ליום 31 במרץ, 2016<sup>1</sup>:



\* לשעבר חברת הכשרת הישוב בישראל – אנרגיה בע"מ.

\*\* לשעבר עמנואל אנרגיה בע"מ.

6.2. תחום הפעילות של החברה

כאמור לעיל, מאז הקמתה ועד לחודש יולי 2015 עסקה החברה בתחום פעילות אחד שהינו חיפושי גז ונפט בישראל. פעילות החברה נעשתה בעיקרה, באמצעות עמנואל אנרגיה בע"מ<sup>2</sup> ("עמנואל אנרגיה") שהנה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה ובאמצעות שותפות בבעלות ושליטת עמנואל אנרגיה. ביום 13 ביולי, 2015 פקעו רישיונות (כהגדרת מונח זה בחוק הנפט, התשי"ב-1952) 347/מירה ו- 348/שרה (ביחד "הרישיונות") שבהם החזיקה עמנואל אנרגיה עם אחרים. ביום 30 בדצמבר, 2015 הודיע הממונה על ענייני נפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ("הממונה") לעמנואל אנרגיה ולשותפים האחרים ברישיונות, כי הוא דוחה את בקשתם לקבלת רישיון לחיפוש נפט וגז בשם גיא שהשתרע על חלק משטחי הרישיונות ("רישיון גיא"). ביום 25 בינואר, 2016 עמנואל אנרגיה ביחד עם שותפים אחרים ברישיונות שהשתתפו עמה גם בהגשת הבקשה לרישיון גיא, הגישו לשר הממונה על משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים השגה על החלטת הממונה. ביום 3 ביוני, 2016 התקבלה בחברה תשובת הממונה, לפיה תינתן לחברה, ויתר המחזיקות ברישיונות, אפשרות לבקש את רישיון גיא בתנאים הבאים, לצורך העלאת הבקשה בפני מועצת הנפט:

- [א] הבקשה תוגש על פי "הנחיות לפי סעיף 76 לחוק הנפט" המופיעות באתר משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים.
- [ב] טיוטת תקנות הנפט (עקרונות לפעולה חיפושי נפט והפקתו ביום) (תיקון), התשע"ה-2015, המופיעות באתר משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים.
- [ג] הבקשה תוגש עד לתאריך 15 ביולי 2016.

1 לחברה החזקות נוספות בתאגידים לא פעילים או ללא פעילות מהותית.  
 2 ובשמה הנוכחי – הישוב החדש בע"מ.

[ד] שטח הרישיון יכלול רק את מבנה מטרת הנפט בשטח אשר היה ברישיון "שרה".  
[ה] תוכנית העבודה אשר תוגש תחייב תחילת קידוח בשטח הרישיון לא יאוחר מ-18 חודש ממועד קבלת הרישיון.

[ו] העמדת ערבות ביצוע אשר תהיה בגובה 10% מעלות קידוח החיפוש.  
ביום 14 ביוני, 2016 התקיימה פגישה במשרדי הממונה אשר בעקבותיה התקבל ביום 16 ביוני, 2016 מזכר מן הממונה, הכולל מספר הבהרות ביחס לתשובת הממונה כמתואר לעיל, לרבות דחיית המועד עד אליו ניתן להגיש בקשה כאמור, ליום 2 בספטמבר, 2016.  
נכון למועד התסקיף, החברה ושותפיה עדיין בוחנים את תשובת הממונה לצורך קבלת החלטות בדבר המשך דרכי הפעולה. להסרת ספק מובהר כי לתאריך התסקיף, לחברה אין זכויות בנכסי נפט או גז כלשהם.

ביום 10 באפריל, 2016 דיווחה החברה כי דירקטוריון החברה החליט להתחיל לפעול בתחום ההתחדשות העירונית, תחת המותג "הישוב החדש". על-פי התכנון, בשלב ראשון מתבצעת פעילות באמצעות משאבים המוקצים לכך על-ידי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("הכשרת הישוב"), ובהמשך תפעל החברה לגיוס משאבים לצורך מימון פעילות זו, לרבות באמצעות תסקיף זה.

#### **6.3 השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה**

בשנים 2014, 2015 וברבעון הראשון של שנת 2016, לא בוצעו השקעות בהון החברה, ולמיטב ידיעת החברה גם לא נעשו עסקאות מהותיות במניותיה. ביום 27 ביולי, 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי חלק מההלוואות שהכשרת הישוב העמידה לחברה יומרו למניות רגילות של החברה וכי להכשרת הישוב יוענקו אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.3.9 לתסקיף.

#### **6.4 חלוקת דיבידנדים**

החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה ממועד התאגדותה ועד למועד תסקיף זה. נכון למועד זה, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד ואין לחברה רווחים הניתנים לחלוקה, כהגדרת המונח "רווחים" בחוק החברות.

## חלק שני – מידע אחר

### 6.5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה (באלפי דולר ארה"ב)

6.5.1 כל הנתונים הכספיים הנם נתונים מאוחדים, אלא אם נכתב במפורש אחרת.

לשנה שהסתיימה ביום			לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016	
-	-	-	-	-	הכנסות
903	807	238	149	53	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
1,709	32,064	494	333	49	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
2,612	32,871	732	482	102	סך הכל
2,612	32,871	732	482	102	הפסד מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם
32,680	215	39	114	36	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
10,828	10,564	8,414	10,295	8,142	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

\* לפירוט נוסף ראו דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ, 2016 הכלולים בתשקיף זה על דרך של הפניה כמפורט בסעיף 6.21 להלן.

### 6.5.2 שינוי במטבע הפעילות

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 2016 מוצגים בדולר ארה"ב. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, החל מחודש אפריל, 2016 ("מועד המעבר") מטבע הפעילות של החברה שונה מדולר ארה"ב לש"ח, וזאת לאור כניסתה של החברה לתחום ההתחדשות העירונית המתאפיין בסביבה כלכלית שונה מהסביבה הכלכלית בה פעלה החברה עד כה, ואשר בנסיבות העניין, שימוש במטבע הפעילות החדש (ש"ח) מייצג באופן הולם את תחום פעילותה, כיום ובעתיד הנראה לעין.

## 6.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.6.1. להלן יובא תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה:

### 6.6.1.1. הכלכלה הישראלית

על פי נתוני בנק ישראל, במהלך שנת 2015 עמד קצב הצמיחה של התוצר הגולמי בישראל על שיעור של 2.5%, זאת לעומת צמיחה של כ-2.6% בשנת 2014 וצמיחה של כ-3.2% בשנת 2013.

על-פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר<sup>3</sup> שפרסם בנק ישראל ביום 28.3.2016, בשנת 2016 צפוי התוצר הגולמי לצמוח בשיעור של כ-2.8%, קצב הדומה לקצב הצמיחה בשנתיים האחרונות. בהתאם לתחזית בנק ישראל, בשנת 2017 צפוי התוצר לצמוח בשיעור של כ-3.0%, זאת בעיקר עקב שיפור ביצוא (ללא יהלומים וחברות הזנק).

### 6.6.1.2. שוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט, עלויות הכרוכות בבניה עצמה, וכן עלויות הביטחונות השונים שעל היזם להפקיד בידי הרוכשים השונים.

החברה, בדומה לחברות נוספות בתחום, צפויה לממן חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס גם על שוק ההון. החל מסוף שנת 2015 ניכר כי הבנקים בישראל נדרשים לבצע הערכות והתאמות על-מנת לעמוד בדרישות הלימות ההון שנקבעו על-ידי המפקח על הבנקים וזאת עקב שיעורי המימון הגבוהים לתחום הנדל"ן שאפיינו את השנים האחרונות. מגמה זו עשויה להוביל להקשחת המדיניות במתן האשראי הבנקאי ולקושי בקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים. מנגד, ניתן להבחין במגמה של ניתוב והעמדת המימון בענף הנדל"ן על-ידי גופים מוסדיים שנהגו להעניק מימון לנדל"ן מניב ארוך טווח ובשנים האחרונות החלו גם לממן פרויקטי נדל"ן בתחום היזמי.

### 6.6.1.3. שיעור הריבית במשק

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה לאור

---

<http://goo.gl/CQhgnn>

השפעתה על ריבית המשכנתאות, על מחירי האשראי למימון הפעילות וכן על הביקושים לדירות במשק. החל מחודש אוקטובר, 2011 חלה ירידה הדרגתית בשיעור ריבית בנק ישראל מ- 3.25% ועד ל-0.10% נכון לרבעון הראשון של שנת 2016. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 0.10% במהלך שנת 2016 ולעלות בהדרגה החל מהרבעון השני של שנת 2017.

מגמת הירידה בריבית בשנים האחרונות מעודדת גידול בהיקף הביקוש לדירות לאור הוזלת שיעור האשראי במשק וכתוצאה מכך החלה עלייה במחירי הדירות. על מנת להפחית את הסיכונים הנשקפים ללווים ולמלווים מהאשראי לדיור, נקבעו מספר הגבלות על ידי המפקח על הבנקים הנוגעות למתן הלוואות לדיור, החלות על שיעור ההחזר מן ההכנסה, על חלק ההלוואה שניתן בריבית משתנה ועל התקופה הסופית לפירעון ההלוואה<sup>4</sup>.

#### 6.6.1.4. ענף הבנייה והביקוש לדיור

במהלך שנת 2015, בדומה לשנים קודמות, נצפתה בישראל עלייה במחירי הדירות בישראל. על פי נתוני הלמ"ס, עלו מחירי הדירות בשנת 2015 בשיעור של כ-7.6%. בהתאם לסקר מחירי הדירות של השמאי הממשלתי הראשי עלו מחירי הדירות בכ-8%<sup>5</sup>, לעומת עלייה של 5% בשנת 2014. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2015 נצפתה עלייה בשיעור של 2.5% במחירי הדירות הממוצע בהשוואה לרבעון שלפניו. על פי נתוני בנק לאומי, נכון לחודש ספטמבר, 2015 עלו מחירי הדיור בשיעור של כ-5.1% בהשוואה לחודש דצמבר, 2014<sup>6</sup>.

בשנת 2015 הייתה הכמות המבוקשת לדירות חדשות גבוהה בכ-22.3% מזו שבתקופה המקבילה אשתקד. על פי נתוני הלמ"ס, במהלך שנת 2015 הוחל בבנייתן של כ-47,750 דירות חדשות במשק. מדובר בעלייה של כ-3.9% במספר בדירות שבנייתן החלה בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2014. זאת ועוד, נכון לסוף דצמבר 2015, 99,400 דירות נמצאו בשלבי בנייה פעילה, מדובר במספר הגבוה ביותר מאז חודש ספטמבר, 1997. כ-2,600 דירות מתוך הדירות שהוחל בבנייתן בשנת 2015, נבנות בעקבות הריסה והקמת בניין חדש דהיינו במסגרת תמ"א 38/2 (פי 2.3 בהשוואה ל-2014).

---

4 הוראות המפקח על הבנקים, הוראה מס' 329 : "מגבלות למתן הלוואות לדיור". <http://goo.gl/sUuQwa>

5 <http://goo.gl/0BUcJW>

6 מבט לאומי, דצמבר 2015 : התפתחויות כלכליות בארץ ובעולם. <http://goo.gl/vKs7FM>

#### 6.6.1.5. ענף המשכנתאות

עם העלייה ברמת הביקוש לדירות מגורים והעלייה במחירי הדיור, הפך ענף המשכנתאות לדומיננטי בכל הקשור לעסקי הבנייה למגורים, הן בשל היקפי ההלוואות והן בשל התייחסותו של בנק ישראל לנושא. בשנים האחרונות שינה בנק ישראל את התנאים למתן הלוואה לדיור באופן המקשה על רוכשי דירות מגורים לקבל מימון בנקאי לרכישה.

#### 6.6.1.6. השפעת הממשלה על היצע הקרקע לבנייה

מרבית הקרקעות בישראל הינן בבעלות ו/או בניהול רשות מקרקעי ישראל, משכך קצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי המדינה הינו בעל השפעה ניכרת על ענף הבנייה. למדיניות הממשלה בנושא הבנייה השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי התכנון והבנייה, רישיון של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד.

בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי באמצעות מתן תמריצים להתחלה ולסיום פרויקטים (למשל בדרך של הקטנת עלות הקרקע בכפוף לאיכלוס בזמן קצוב), הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הביורוקראטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן", פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכיוצ"ב.

כמו כן, משקיעה הממשלה מאמצים להילחם ביוקר הדיור, בין היתר באמצעות פרסום מכרזים בהיקף גבוה, לרבות הוצאת מכרזים עם "מחירי מטרה" (יחידות דיור שמחירן נקבע מראש והינו נמוך ב-20% ממחיר השוק).

6.6.2. מאחר שלמועד התשקיף החברה טרם החלה בביצוע פרויקטים לבנייה, אין באפשרותה לכמת ו/או לאמוד את השפעתם של אירועים והתפתחויות כאמור בסעיף 6.6.1 לעיל.

## חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות

### 6.7. תחום ההתחדשות העירונית

#### 6.7.1. מידע כללי על ענף הבנייה למגורים

ענף הבנייה בכלל, ותחום הבנייה למגורים בפרט, מושפעים במידה רבה ממדיניות הממשלה הנוגעת להיקף הבנייה המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, מנגנוני עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים המוסמכים.

היקף הפיקוח והמעורבות הממשלתיים בתחום הפעילות האמור ואופן התנהלותם, לרבות חוסר תיאום השורר לעתים בין הרשויות השונות, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ואת עלותם, ולעתים גורמים לעיכובם של הליכי ייזום וביצוע הפרויקטים.

#### 6.7.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

להלן יובא מידע אודות תחום פעילות ההתחדשות העירונית – הכולל בעיקר הקמת פרויקטים בנייה למגורים בישראל במסגרת תוכנית פינוי-בינוי ("פינוי-בינוי") ותוכנית מתאר ארצית 38 ("תמ"א 38").

##### 6.7.2.1. תוכנית פינוי-בינוי

במסגרת פרויקט פינוי-בינוי מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי הממשלה, וזאת מכוח סעיף 33א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה").

בנוסף, בהתאם לסעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), בסמכות הממשלה להכריז על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, וזאת לבקשת יזם המוגשת לוועדה להתחדשות עירונית לעניין מתחמי פינוי ובינוי שמונתה בהתאם להוראות סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבניה. בסמכות הוועדה האמורה להמליץ לממשלה להכריז בצו על שטח שבו 24 יחידות לפחות, כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי, באופן שיחולו הוראות סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 הנוגעות לפטור ממע"מ בהתקיימות תנאים מסוימים, והוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין. תוקף הכרזת הממשלה כאמור, לא תעלה על שש שנים.

בתחילת הפרויקט, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הבניה. במהלך תקופה זו, הדיירים זכאים לקבל מהיזם דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכרו. בנוסף, מקובל כי על היזם



להעמיד עבור הדיירים המתפנים ערבויות בנקאיות משמעותיות, לרבות "ערבות חוק מכר" בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר צפוי לקבל וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה אזי חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית. כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות בנקאית נוספת, אוטונומית ובלתי מותנית, בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, וכן יישא בעלויות העברת הדיירים לדירות השכורות, והכל כפי שיוסכם בין הדיירים ובין החברה לאחר משא ומתן ביניהם.

במהלך תקופה זו, מבנה הדירות הישן נהרס ובמקומו מוקם מבנה חדש. בתום הפרויקט, הדיירים מקבלים דירה חדשה בבניין חדש.

כאשר ניתן לבצע את הפרויקט במתכונת של בינוי-פינוי-בינוי, יחל הפרויקט בבניית בניין או בניינים חדשים על חטיבת קרקע פנויה, אם קיימת, לדיירים הראשונים המתפנים יוקצו בדרך כלל דירות חדשות בבניינים הראשונים שהוקמו, באופן שבו הדיירים המפונים יעברו ישירות לדירתם החדשה שתיבנה בבניינים האמורים, וייחסך הצורך בתשלום דמי שכירות ובהעמדת הערבויות להבטחת תשלומם כמפורט לעיל. יצוין כי מוסדות התכנון מקפידים על כך שבבניינים חדשים שנבנים רק שיעור מסוים מיחידות הדיור החדשות יוקצו לדיירים המפונים, באופן שייצור תמהיל ראוי בין דיירים חדשים לדיירים ותיקים בכל בניין ובניין.

#### 6.7.2.2. קבלת הסכמת בעלי הדירות לעסקת פינוי ובינוי

לצורך מימוש עסקת פינוי ובינוי נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כל בעלי הדירות במתחם בו מבוצע הפרויקט ("המתחם")<sup>7</sup>. בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 ("חוק הפיצויים"), במקרה שניתנה הסכמת בעלי הדירות במתחם שבבעלותם ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם, ושלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שני שלישים לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם<sup>8</sup>; (ב) שני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם<sup>9</sup> ("הרוב המיוחס"), רשאי הרוב המיוחס להגיש נגד בעל דירה המסרב

7 בית משותף או מקבץ בתיים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת.

8 לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שני שלישים כאמור, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות.

9 בבניין שבו שש דירות ומעלה, ייחשבו הדירות של מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות בבניין כדירה אחת בלבד.

סירוב בלתי סביר לעסקה או המתנה את הסכמתו לעסקה בתנאים בלתי סבירים, תביעת נזיקין בשל הנזק הנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה.

בטרם תוגש תביעת נזיקין לבית המשפט, רשאים בעלי הדירות במתחם שבבעלותם שני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו-(ב) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמוד לדירותיהם, לפנות אל יו"ר הוועדה להתחדשות עירונית לצורך מינוי שמאי פיננסי-בינוי אשר תפקידו להכריע האם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית.

בהתאם לסעיף 33א(3)(ב) לחוק התכנון והבניה, העוסק בסמכותה של הממשלה להאריך בצו את תוקף הכרזתה על מתחמים להתחדשות עירונית לתקופה נוספת, לא יוארך ולא יחודש תוקפה של הכרזה כאמור או צו הכרזה אלא אם הרוב המיוחס של בעלי הדירות התקשר בעסקת פיננסי ובינוי.

6.7.2.3. תקן 21 ("התקן") שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו בחודש פברואר, 2013 ונועד לסייע באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פיננסי-בינוי, דהיינו הרשויות, היזם ובעלי הדירות.

התקן כולל שלושה חלקים כמפורט להלן: (א) החלק הראשון מתייחס לשלב בו מתגבשת התוכנית למתחם, ושמאות המקרקעין מיועדת להיות חלק ממסמכי התוכנית ולהציג את הישומות הכלכלית של הפרויקט באופן שבו נבחנים האם כמות היחידות וזכויות הבניה בתכנית המוצעת לפיננסי-בינוי מהוות תמריץ ראוי ליזם לביצוע העסקה; (ב) החלק השני לתקן מתייחס לשלב בו נדרשת בחינת כדאיות התמורה אשר יקבלו כלל דיירי המתחם, ובדיקה אל מול סך הרווח החזוי ליזם; ו-(ג) החלק השלישי של התקן מתייחס למצב בו נדרשת בחינה של סך התמורה המוצעת לדירה פרטנית הקיימת במתחם, ביחס לדירות אחרות מסוגה.

התקן מטיל דרישות מינימום הנוגעות לרווח היזמי מפרויקט פיננסי-בינוי. התקן קובע כי במסגרת בדיקת כדאיות כלכלית שמאית המבוצעת על-ידי שמאי מקרקעין בשלב הכנת תוכנית פיננסי-בינוי, ראוי כי הרווח היזמי יוערך בכ-25% עד 30% מכלל העלויות הצפויות ליזם, ואילו בשלב שלאחר אישור התוכנית, ראוי כי שיעור הרווח היזמי הראוי ליזם (לא כולל מימון) יעמוד על שיעור של 20% עד 25%.

בחישוב עלויות הפרויקט, על השמאי להביא בחשבון את עלויות המס בגין הפרויקט, ככל שישנן, ובכלל זה עלויות בגין היטל השבחה, כאשר לעניין זה, שר הפנים ושר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית, רשאים לקבוע כי במתחם לפינוי ובינוי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, וזאת בהתאם לפרמטרים המפורסמים על-ידי הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית<sup>10</sup>. חיוב בהיטל השבחה עשוי להשליך על כדאיות התכנית, ולחילופין פטור מהיטל השבחה עשוי לגרום לכך שהתכנית תהפוך לכדאית.

במקרה שבו מסקנת השמאי הינה כי התוכנית אינה כדאית מבחינה כלכלית, השמאי יציג באילו תנאים התוכנית תהיה כדאית.

בנוסף, התקן מתייחס לבחינת התמורה הכלכלית המתקבלת בידי הדייר המפונה, וקובע כי התמורה הסבירה לבעל דירה מפונה הינה דירה חדשה וכיסוי כל העלויות הכרוכות בפינוי. על-פי התקן, מקובל כי בדירה החדשה תינתן תוספת שטח של כ-25 מ"ר וכי הדירה תכלול חדר נוסף, ממ"ד ומרפסת, או שטח בהיקף דומה וכן חניה.

זאת ועוד, חלוקת הדירות לדיירים המפונים מתבצעת על-פי חישובי שווי שמבצע שמאי המקרקעין. התקן מגדיר עקרונות לבחינת התמורה הראויה לבעל דירה ספציפית במבנה ולהבחנה בין שוויין של שתי דירות שונות המצויות באותו מתחם. התקן קובע כי במקרה שימצא שמאי המקרקעין שוני בשוויין של הדירות, יהיה רשאי להציע דרך איזון על-מנת שהתמורה שתוענק לבעלי הדירות תהיה כדאית כלכלית עבור כל אחד מהם.

#### 6.7.2.4. פרויקט תמ"א 38- כללי

"תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה" (תמ"א 38) נכנסה לתוקפה בשנת 2005 והיא נועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים שאינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (ת"י 413 אשר נכנס לתוקפו בשנת 1975). על-פי ההערכות, מרבית המבנים אשר היתר לבנייתם הוצא בישראל לפני 1.1.1980 אינם עומדים בדרישות תקן זה.

התוכנית קובעת הוראות למתן היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות חדשות לדירות הקיימות. התוכנית מקנה תוספת זכויות בנייה, אשר ברובן ניתנות כתמריץ ליזם המממן את

---

<sup>10</sup> וועדה הכוללת נציגי ציבור ומטרתה לשמש זרוע מטעם הממשלה לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית.

חיזוק המבנים, כגון הקמת קומות נוספות למבנה, הקמת קומה חלקית על הגג, סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות או לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה. התוכנית אף מתירה חריגה מקווי בנייה המותרים על-פי התוכנית המאושרת החלה על המקום, תוך קבלת הקלות מס ופטורים משמעותיים.

על-פי התוכנית, היזמים מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה ותביעות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים, וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים בין היזמים לדיירים הקיימים, שעקרונותיהם במרבית המקרים דומים.

#### פרויקט תמ"א 38/1 .6.7.2.5

במסגרת תוכנית זו, מחוזקים המבנים הקיימים ומתווספות להם שתי תוספות. הראשונה, יחידות מגורים למבנה אותן מקבל היזם לצורך מכירתן ואילו התוספת השנייה, יכולה לכלול הרחבת יחידות הדיור הקיימות לדיירים הקיימים ו/או חיזוק המבנה ו/או שדרוג השטחים הציבוריים וכיו"ב. כמו כן, במסגרת התוכנית וההתקשרות בין היזמים לדיירים הקיימים, מבוצעות תוספות בנייה מותרות שונות כגון מרפסות, מעליות, חניות, מחסנים, חדרי ממ"ד, שיפוץ לובי וכיוצ"ב, הכל בהתאם להסכמים הנחתמים בין היזם לדיירים ובכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים. תוכנית זו ידועה גם בכינוי "מסלול עיבוי".

#### פרויקט תמ"א 38/2 .6.7.2.6

התיקון השני לתמ"א 38 ("תמ"א 38/2") אשר נכנס לתוקפו בשנת 2010, מאפשר להרוס מבנה ישן שעומד בתנאי תמ"א 38 (מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני יום 1.1.1980 ונקבע על-ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק) ולבנות במקומו מבנה חדש. התיקון נועד להתמודד עם מקרים רבים בהם המבנים הקיימים אינם ניתנים לחיזוק כך שיעמדו בתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

במסגרת תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיור, אותן מקבל היזם. הדיירים הקיימים נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים הנחתמים בינם לבין היזם ובכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים ולקיום תנאים מתלים שונים המקובלים בהסכמים כאלו. חריגה של קווי הבניין של המבנה החדש מקווי הבניין לפי התוכנית המפורטות החלות במקום תתאפשר בהתאם לתנאים הקבועים במסגרת התמ"א 38 וכן תותר חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש.

התוכנית מפרטת את המסמכים שיש להגישם לוועדה המקומית כדי לממש את ההסדר המוצע.

התיקון נועד, בין היתר, להקל על דיירים שאינם מוכנים לגור בתנאים לא נוחים בבניין שנעשים בו שיפוצים כבדים לאורך זמן באופן שבו במקום לשפץ בניין קיים, הדיירים מפונים, הבניין נהרס ותחתיו מוקם בניין חדש. כמו כן, מקובל בקרב אנשי המקצוע כי ביחס לתנאים המחמירים שמציב תקן 413, הריסה ובניית מבנה חדש עדיפה על פני חיזוקו של מבנה קיים<sup>11</sup>. בנוסף, התיקון מאפשר מימוש תמ"א 38 באזורים בהם לא קיימת הצדקה כלכלית לביצוע חיזוק במסגרת תמ"א 38/1.

#### הסכמת הדיירים

בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 אשר נכנס לתוקף בחודש יוני, 2012, לאחר שניתן היתר בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים (100%), ואולם המפקח על המקרקעין ("המפקח") רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות (80%) מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות (80%) מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בהחלטה כאמור על המפקח לשקול, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן.

#### 6.7.2.7. בין תמ"א 38/2 לפינוי בינוי

בעוד שתחום הפינוי בינוי מוסדר בחקיקה (כמפורט בסעיף 6.7.2.1 לעיל ובסעיף 6.7.3 להלן) נושא תמ"א 38 מוסדר בתוכנית מתאר ארצית. על-מנת לבצע פרויקט פינוי בינוי, יש צורך בהוצאת תב"ע חדשה, הליך שעשוי להימשך מספר שנים ויכול להאריך את משך הפרויקט. לעומת זאת, על-מנת לבצע פרויקט תמ"א 38/2 ישנה דרישה לקביעת מהנדס שהמבנה אינו עומד בתקנים לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (התנאי מתקיים במרבית המבנים בארץ שהיתרי הבנייה מכוחם נבנו הוצאו לפני 1.1.1980) וכן לקבלת היתר בניה חדש מועדה

---

<sup>11</sup> דברי החסבר לשינוי מספר 2 לתמ"א 38.

מקומית, תהליך שנמשך לרוב בין 12 ל-24 חודשים.

כמו כן, ניכר הבדל בהיקף יחידות הבינוי המוקמות בפרויקטים. בעוד שבפרויקטים פינוי ובינוי נבנות מאות עד אלפי יחידות דיור חדשות, במסגרת תמ"א 38/2 נבנות לרוב עשרות דירות בודדות.

בנוסף, לצורך קבלת הטבות מס, גודלה של דירה הנבנית במסגרת פרויקט תמ"א 38/2, מוגבל לגודל זהה או גדול עד 25 מ"ר ביחס לדירתו הישנה. מגבלה זו אינה קיימת בתוכניות פינוי ובינוי אך קיימות מגבלות אחרות מכוח חוק מיסוי מקרקעין בקשר עם שווי הדירה החלופית וכמפורט בסעיף 6.7.2.3 לעיל בהתאם להוראות התקן (כהגדרתו בסעיף האמור) התוספת המקובלת היא בשטח של כ-25 מ"ר. יצוין כי הערבויות המשתלמות לדיירים המפונים בשני סוגי הפרויקטים הינן ככלל זהות, ובעניין זה אין הבדל מהותי בין סוגי הפרויקטים.

#### 6.7.2.8. בינוי-פינוי-בינוי

במסגרת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית, בכוונת החברה ליישם במקרים מסוימים וככל שהדבר יתאפשר, אסטרטגיית בינוי-פינוי-בינוי, ולפיה החברה תפעל בפרויקטים בהם היא תוכל לקבל זכויות בניה בחטיבות קרקע זמינות הממוקמות בסמוך למתחמי הפינוי-בינוי. בהקשר זה יצוין כי בדרך כלל נדרש שיתוף פעולה מצד רשות מקרקעי ישראל בכל הקשור בהקצאת חטיבות קרקע פנויות ו/או החלפת קרקעות לצורך קידום פרויקטים מסוג בינו-פינוי-בינוי. בהתאם לאסטרטגיה זו, קודם לפינוי מתחם מסוים (או חלקו) החברה תבנה בניינים חדשים למגורים אשר בהם תימסרנה דירות לדיירים הקיימים במתחם המיועד לפינוי ובינוי בתמורה להעברת הזכויות בדירות המיועדות לפינוי לחברה. בכך בכוונת החברה להקטין באופן משמעותי את הסיכון והעלויות הכרוכות בפרויקט, לרבות דמי השכירות לדיירים והערבויות הבנקאיות אותן על החברה להעמיד לזכות הדיירים בתקופת הבנייה, וכן לייעל את תהליך קבלת הסכמת הדיירים, שכן זמן ההמתנה עד לקבלת דירתם החדשה, מתקצר באופן משמעותי.

כמו כן, הקמת המבנה הראשון אליו מפונים הדיירים מתבצעת רק לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים לביצוע הפרויקט. בשיטה זו, מצטמצם הסיכון הפיננסי אותו נוטלת החברה בפרויקט הבנייה.

נכון למועד התשקיף, החברה החלה לפעול לקבלת הסכמת הדיירים במספר פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 ומסוג בינוי-פינוי-בינוי, כאשר לתאריך התשקיף הפרויקטים המהותיים בהם החברה פועלת הינם פרויקטים מסוג בינוי-פינוי-בינוי ברמלה ובאור יהודה. לפרטים ראו

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הפעילות בענף הבנייה מוסדרת על-ידי חוקים ותקנות, המתייחסים לשלבי הבנייה, למערכת היחסים החוזית בין הקבלן ו/או היזם לרוכשי הדירות, קביעת מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, וכן הסדרת חובות האחריות בכל הנוגע לאיכות הבנייה ולעמידה בתקנים שונים.

חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970 קובעים מגבלות והסדרים לגבי ביצוע הבנייה ומטילים סנקציות פליליות בגין בנייה ללא קבלת היתרים מתאימים. לצד החקיקה והתקנות, קיימים תקנים העוסקים בהליכי תכנון המבנים, בבטיחות הבנייה, באיכות חומרי הבניה (לרבות בטון, פלדה, עץ וכדומה), בחיפויים וגימורים ובבנייה ירוקה. לעתים, עמידה בתקנים אלו מהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה לפרויקט. רשויות הפיקוח על הבנייה מטילות אף הן מגבלות שונות על הקבלנים ופעמים רבות מעכבות את הליכי הבנייה וגורמות להתייקרות עלויות הפרויקטים.

בנוסף, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, מסדירים את מערכת היחסים בין מוכרי ורוכשי הדירות ומטילים, בין היתר, חובות בקשר עם הבטוחות שיש להעמיד לרוכשי דירות, הגבלות על גביית תשלומים מרוכשי דירות, אחריות בדבר ליקויים ואי-התאמה בדירות הנמכרות ופיצויים בגין איחור במסירתן, וכן חובות דיווח לממונה במשרד הבינוי והשיכון על כל מכירת דירה ומסירת פרטים בנוגע לערבויות שניתנו לרוכש הדירה. אי עמידה בחובות הדיווח עשויה להביא להטלת עיצומים כספיים.

בשנים האחרונות, הוחלו מנגנוני חקיקה בתחום ההתחדשות העירונית, המעודדים פרויקטים של פינוי ובינוי ותמ"א 38. בתחום פינוי ובינוי, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 מעניק הקלות מס ופטורים שונים. בנוסף, חוק הפיצויים, מטיל סנקציות נזיקיות על דיירים המסרבים באופן בלתי סביר לתוכנית פינוי ובינוי כמפורט בסעיף 6.7.2.2 לעיל.

פרויקטים מסוג תמ"א 38 מוסדרים בתוכנית מתאר ארצית ובתיקונים מאוחרים לה. התוכנית מתייחסת למבנים שאינם עומדים בדרישות תקן 413 לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (ככלל מדובר ברוב המבנים שניתנו לגביהם היתרי בנייה לפני 1.1.1980) ומותנית בקביעת מהנדס כי יש צורך לחזק את המבנה ובקבלת היתר בנייה מהועדה המקומית. התוכנית מקנה הקלות מס ופטורים ובכך מספקת תמריץ ליזמים, לקבלנים ולבעלי דירות לממש תוכניות תמ"א 38. כך למשל, התיקון השלישי לתמ"א 38, מעניק תמריצים בדמות הקלות מס לדיירים והיתרים לבניית קומות נוספות במקום קומה אחת, ובכך מתאפשרת בניית דירות נוספות למכירה, המגדילות את הכדאיות הכלכלית בפרויקטים,

לרבות פרויקטים אשר קודם לכן לא היו אטרקטיביים ליוזמים.

תחום הבנייה וההתחדשות העירונית מושפע ממדיניות הממשלה בתחום הקרקעות, לנוכח העובדה שמרבית הקרקעות בישראל מצויות בבעלות מדינת ישראל ורשויותיה, ומנוהלות על-ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"). רמ"י מחכירה את הקרקעות לתקופה ארוכה בחוזי חכירה, החלים גם על היוזמים והקבלנים הבונים על הקרקעות. רמ"י אף דורשת תשלומים שונים כגון דמי חכירה ודמי היתר.

מדיניות הממשלה משליכה אף על כוח האדם המועסק על-ידי קבלני הבנייה המבצעים את הפרויקטים, אשר חלקו מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה, שומרון ועזה. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע ממדיניות הממשלה ומאילווצים הנובעים ממדיניות ביטחונית שנקטת על-ידה.

ביום 7 ביולי, 2016 התפרסמה, מטעם הממשלה, הצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015 ("הצעת החוק"). ביום 2 באוגוסט, 2016 אישרה הוועדה המיוחדת של הכנסת לדיון בהצעת החוק ("הוועדה"), את העלאת הצעת החוק לקריאה שנייה ושלישית בכנסת. הצעת החוק מסדירה את הקמתה של רשות ממשלתית חדשה שתכונה 'הרשות להתחדשות עירונית' ("הרשות"), אשר תפעל תחת משרד הבינוי והשיכון. הרשות תפעל, בין היתר, על מנת לקדם ולעודד פעילות להתחדשות עירונית, להגדיל ולהאיץ את היקפי המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, איתור אזורי עירוניים בנויים המתאימים למיזמי התחדשות עירונית, ליווי בעלי הדירות במתחמי התחדשות עירונית במטרה להגן על זכויותיהם וסיוע בהתארגנותם לשם מימוש מיזמי התחדשות עירונית, פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון מיזמי התחדשות עירונית ועוד.

בהתאם להצעת החוק, הרשות תהא רשאית להכריז על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי, להמליץ לרשות מקרקעי ישראל להקצות למיזמים קרקעות נוספות לצורך הגדלת כדאיותם הכלכלית, להקצות לוועדות מקומיות לתכנון ובניה משאבים וכוח אדם לטובת קידום תוכניות התחדשות עירונית, לייעץ ולפעול לגיבוש הסכמות דיירים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, לבצע פעולות הסברה, לרבות פרסום נוסחים מומלצים להתקשרות עם יזמים, לגבש תמריצים לקידום התחדשות עירונית באיזורים שבהן אין כדאיות כלכלית לעשות כן ולבצע פעולות נוספות לקידום מיזמי התחדשות עירונית. בנוסף, בכוונת הוועדה להגן על דיירים מוחלשים באמצעות גיבוש הסדרים אשר יימנעו את התייקרות עלות שכר הדירה, התחזוקה והארנונה במיזמי ההתחדשות העירונית שייבנו חלף דירות המגורים שלהם. כך למשל, הוועדה קבעה כי שר הפנים יקבע, תוך תשעה חודשים מיום תחילת החוק, תנאים שבגינם יהיה זכאי בעל הדירה לאחר פרויקט ההתחדשות, להנחה של עד 100% בגין הפרש בעלות תשלומי הארנונה אל מול דירתו הישנה או אל מול עליה בתעריף הארנונה באזור עקב תהליכי התחדשות עירונית, וזאת למשך 5 שנים. לתאריך התשקיף, הצעת החוק טרם אושרה



בקריאה שנייה ושלישית על ידי מליאת הכנסת.

6.7.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

במועד התשקיף החברה נמצאת בשלבים שונים של בחינת וקידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

6.7.5. גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות החברה והשינויים החלים בהם

בתחום פעילות החברה קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים וביניהם ניתן למנות את הבאים:

[א] מיקום המקרקעין – התמקדות בפרויקטים לבנייה באזורי הביקוש.

[ב] איתנות פיננסית ויכולת החברה לעמוד בהתמשכות הליכי קבלת אישורי הבנייה מהרשויות, כמו גם יכולת החברה לעמוד בתנאי גיוס המימון הנדרש לביצוע פרויקט פלוני. יצוין כי תנאי הסף של הבנקים למימון פרויקטים של התחדשות עירונית הולכים ומקשיחים, כך שלרוב רק יזם מוכר, בעל מוניטין ובעל איתנות פיננסית יעמוד בתנאי הגורם הממך.

[ג] שיווק יחידות הדיור ומכירתן – שיווק מלוא יחידות הדיור עובר לסיום הפרויקט ומכירתן במחירים המגלמים רווח לזים.

[ד] קבלת הסכמת דיירים בפרויקטים - ככל שלא תשיג החברה את הסכמת הדיירים לביצוע הפרויקט, או שיחליטו הדיירים להתקשר בהסכמים דומים עם חברה מתחרה, הרי שהפרויקטים שבתכנון החברה לא יצאו אל הפועל. למוניטין הזים והאיתנות הפיננסית שלו משקל רב בנושא זה.

[ה] קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובהיקפים שיאפשרו כדאיות כלכלית במסגרת הזמנים הקבועה בהסכמי ה-No-Shop, אם וככל שיורארכו מעת לעת. לעניין זה יצוין כי הסכם ה-No-Shop הינו הסכם בלעדיות בין הזים לדיירים, הנועד למנוע התקשרות מקבילה של הדיירים עם מספר זמים, בזמן שהזים המקורי עמו חתמו הדיירים מקדם את התוכנית לפרויקט המדובר, ובכך מצטמצם הסיכוי לבזבוז זמן ומשאבים של הזים.

6.7.6. שינויים במערך הספקים לתחום הפעילות

במסגרת הפרויקטים לבניה, בכוונת החברה להתקשר עם קבלן ראשי שיבצע את הפרויקט וכן עם נותני שירותים כגון אדריכלים, מנהלי פרויקטים, מפקחים ויועצים שונים.

בראיית החברה, קיימות די חלופות בשוק לכלל הספקים הדרושים למימוש הפרויקט, ולכן ככלל, אין היא רואה עצמה תלויה במי מהם.

6.7.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות החברה ושינויים החלים

בהם

**מחסומי הכניסה העיקריים בתחום ההתחדשות העירונית הינם:**

- א. איתור מתחמים מתאימים לפרויקטים מסוג בינוי-פינוי ו/או תמ"א 38, ואיתור עתודות קרקע זמינות לבניה בסמוך למתחמים אלו, והצלחת החתמת הדיירים על הסכמים מחייבים.
- ב. דרישה להון עצמי ואיתנות פיננסית;
- ג. מוניטין חיובי המאפשר את קבלת הסכמת הדיירים במתחמים בהם החברה רוצה לפעול ושיווק אפקטיבי של הפרויקטים שיבוצעו;
- ד. ידע וניסיון בתחום הבניה וההתחדשות העירונית והיכרות עם הקבלנים ונותני השירותים בתחום;
- ה. התחרות הקיימת בשוק;

**מחסומי היציאה העיקריים הינם:**

- א. משך הזמן הארוך הנדרש לביצוע של פרויקטים לבנייה;
- ב. אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות);
- ג. התחייבות חוזיות ובנקאיות ארוכות טווח כלפי בעלי הדירות כיום, רוכשי דירות חדשות במסגרת הפרויקט ורשויות שונות.

6.7.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

ענף הבנייה למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות רבה, בשל ריבוי חברות היזמיות והקבלניות העוסקות בבנייה בכלל ובהקמת מבנים למגורים בפרט. בנוסף, מספר הקרקעות למגורים בישראל ובעיקר במרכז הארץ, הינו מוגבל, ולכן קיימת תחרות בין הקבלנים והיזמים השונים על איתור מתחמים מתאימים לבנייה, התקשרות בהסכמים עם דיירים קיימים (במסגרת תוכניות פינוי ובינוי ותמ"א 38). כמו כן, בעלי קרקעות סמוכות או חברות היוזמות פרויקטים לבנייה באזורים סמוכים גאוגרפית, מציעים מתחמים חלופיים לדיור ובכך מתחרים בפרויקטים שיוזמת החברה.

המתחרים העיקריים של החברה הינן חברות יזמיות גדולות הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית וכן יזמים וקבלנים קטנים הקיימים בשוק, המשמשים מתחרים בעיקר בנוגע לפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2, שכן בעוד שתוכניות פינוי-בינוי מתבצעות במתחמים נרחבים יחסית ומתאפיינות בתחרות בין חברות יזמיות גדולות בעלות איתנות פיננסית, פרויקטים מסוג תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2 ניתנים לביצוע במבנה בודד על-ידי יזם הפועל בהיקפים מצומצמים.

לאור האמור לעיל, הרי שקיים יתרון משמעותי לחברות יזמיות בעלות איתנות

פיננסית וניסיון בהקמת פרויקטים לבניה, המסוגלות לממן את עלויות הפרויקט לאורך זמן.

ככל שהדבר יתאפשר בפרויקטים מסוימים, החברה תנסה לפעול בהתאם לאסטרטגיית בינוי-פינוי-בינוי אשר מצד אחד תאפשר לחברה להקטין את החשיפה הפיננסית ועלויות המימון, ומצד שני תאפשר לחברה לשכן את הדיירים המפונים בדירותיהם החדשות במקביל לפינוי הדירות הישנות, ובכך תקנה לחברה אפשרות להציע לדיירים במתחמים השונים, חלופה אטרקטיבית יותר ביחס למתחרותיה.

## 6.8 פעילות ההתחדשות העירונית

### 6.8.1 כללי

כאמור בסעיף 6.2 לעיל, ביום 10 באפריל, 2016 דירקטוריון החברה החליט להתחיל ולפעול בתחום ההתחדשות העירונית תחת המותג "הישוב החדש". פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית מבוצעת באמצעות הישוב החדש בע"מ (לשעבר עמנואל אנרגיה בע"מ), חברת בת בבעלות מלאה של החברה ("הישוב החדש"). נכון למועד התשקיף, הישוב החדש פועלת לקבלת הסכמות דיירים במספר מתחמים כאשר למועד התשקיף, בשני מתחמים הבאים, הישוב החדש נמצאת בהליכים מתקדמים של החתמת הדיירים על הסכמי No-Shop, כמפורט להלן: (א) פרויקט פינוי בינוי במתחם מס' 12 ברמלה הממוקם בין הרחובות צה"ל, בן צבי ולוי אשכול בעיר רמלה ("מתחם 12"); ו-(ב) פרויקט פינוי בינוי במתחם "גיאורא" באור יהודה ("מתחם גיאורא" ויחד עם מתחם 12: "הפרויקטים שנבחרו")<sup>12</sup>, כמפורט להלן.

הערכות החברה בדבר יכולותיה של החברה להוציא לפועל את הפרויקטים שנבחרו כמתואר לעיל ולהלן, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלו תממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על-פי דין; (ב) אין כל וודאות כי התב"עות המוצעות על-ידי החברה לפרויקטים שנבחרו יאושרו על-ידי הגורמים הרלבנטים והיו פטורים מהיטל השבחה; בעניין זה יוסף, כי לחברה נמסר על ידי עיריית אור יהודה בהתייחס למתחם גיאורא, כי לתאריך התשקיף, טרם התגבשה החלטה אצל מוסדות התכנון אם המתחם יוכר כמתחם פינוי בינוי או לחלופין יוכר כמתחם עיבוי (תמ"א 38/1); (ג) אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים האמורים במתחמים האמורים ובהיקפים בהם מעוניינת

---

<sup>12</sup> מובהר כי הפרויקטים שנבחרו עדיין כפופים לקבלת אישורים רבים ושונים ובכלל זה אישור תב"ע לכל אחד מהפרויקטים האמורים.

החברה; (ד) אין כל וודאות כי לא יחולו שינויים בתשומות הבניה עד למועד ביצוע איזה מהפרויקטים; (ה) אין כל וודאות באשר ליכולת לשווק את יחידות הדיור בפרויקטים האמורים; (ו) אין כל וודאות באשר למחירים בהם ישווק יחידות הדיור בפרויקטים שנבחרו, ככל שיבוצעו; ו-(ז) אין כל וודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים שנבחרו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.

## 6.8.2. הסכמים מול דיירים, ספקים וקבלנים

### 6.8.2.1. הסכמים עם דיירים קיימים

למועד התסקיף הישוב החדש, באמצעות קבלני משנה, פועלת להחתמת הדיירים הקיימים בפרויקטים שנבחרו, על הסכמי No-Shop לפיהם הדיירים מקנים לישוב החדש בלעדיות לתקופה של 18 חודשים בהם הישוב החדש תפעל לבדיקת היתכנות למימוש הפרויקט הרלבנטי, ובכלל זה לבצע את כל הבדיקות הנדרשות, לרבות אך לא רק, בדיקות תכנוניות, פיזיות, משפטיות, בדיקות כדאיות כלכלית בהתאם לתוכניות בניין עיר (תב"ע) תקפות ו/או תכנית חדשה שתוצע, וזאת מבלי שהדיירים יתקשרו עם יזמים אחרים במהלך אותה תקופה.

בכפוף לקבלת הסכמת הדיירים הקיימים כאמור לעיל ובכפוף להשלמת הבדיקות המתוארות לעיל ותוצאותיהן ולגיוס המימון הנדרש, הישוב החדש תפעל להחתמת הדיירים הקיימים על הסכמים מפורטים אשר יסדירו את העברת זכויות הבניה הקיימות לידי הישוב החדש בתמורה לקבלת זכויות חדשות בדירות שייבנו בהתאם להסכמות בין הצדדים. כמפורט בסעיף 6.7.2.8 לעיל, הישוב החדש פועלת לאיתור חטיבות קרקע פנויות על-מנת שקודם לפינוי הדיירים הקיימים, ייבנו בנייני מגורים חדשים שיימסרו לדיירים הקיימים בתמורה לזכויותיהם כאמור לעיל.

### 6.8.2.2. הסכמים עם יועצים, נותני שירותים וקבלני משנה

במהלך העסקים הרגיל, מתקשרת הישוב החדש בהסכמים עם יועצים, נותני שירותים וקבלני משנה לצורך קידום וביצוע הפרויקטים שנבחרו.

[א] באפריל, 2016 התקשרה הישוב החדש עם משרד אדריכלים לצורך גיבוש תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה למתחם 12 ברמלה שבכוונתה לקדם כחלק מתוכניתה למימוש הפרויקט. להסרת ספק מובהר כי התב"ע המוצעת כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על-ידי המוסדות השונים בהתאם להוראות כל דין.

[ב] ביום 16 ביוני, 2016, הישוב החדש חתמה על הסכם עם קבלן החתמות, לפיו קבלן החתמות יפעל לניהול, ביצוע וארגון הליך

החתמת בעלי הזכויות לצורך ביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם גיורא באור יהודה.

במסגרת ההסכם האמור, התחייב קבלן ההחלטות לסייע ולקדם את חתימת בעלי הזכויות על הסכמי No-Shop (הסכמי בלעדיות) והסכמי התקשרות מפורטים ומחייבים לביצוע הפרויקט האמור.

התשלומים שישולמו על-ידי הישוב החדש על פי ההסכם האמור הנם מדורגים, והם מותנים בין היתר בביצוע החלטות דיירים בפועל, בהגעה לשיעורי החלטות דיירים בבניינים קיימים במתחם גיורא בלוחות זמנים שהוסכמו, באישור תכנית בניין עיר ("תב"ע") למתחם גיורא, ובקבלת היתרי בנייה לבנייה במתחם גיורא. במתחם גיורא קיימות כיום 1,029 יחידות דיור והישוב החדש פועלת לשינוי התב"ע באופן שניתן יהיה לבנות במתחם גיורא כ-4,000 עד 5,000 יחידות דיור. בעניין זה יוסף, כי לחברה נמסר על ידי גורמים בעיריית אור יהודה בהתייחס למתחם גיורא, כי לתאריך התשקיף, טרם התגבשה החלטה אצל מוסדות התכנון אם המתחם יוכר כמתחם פינוי בינוי או לחלופין יוכר כמתחם עיבוי (תמ"א 38/1). נכון למועד התשקיף כ-40% מהדיירים הקיימים חתמו על הסכמי No-Shop.

[ג] ביום 21 ביוני, 2016, הישוב החדש חתמה על הסכם עם קבלן החלטות נוסף, לפיו קבלן ההחלטות יפעל לניהול, ביצוע וארגון הליך החתמת בעלי הזכויות לצורך ביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם 12 ברמלה. במסגרת ההסכם האמור, התחייב קבלן ההחלטות לסייע ולקדם את חתימת בעלי הזכויות על הסכמי No-Shop (הסכמי בלעדיות) והסכמי ההתקשרות המפורטים והמחייבים לביצוע הפרויקט האמור.

התשלומים שישולמו על-ידי הישוב החדש על-פי ההסכם האמור הנם מדורגים, והם מותנים בין היתר בביצוע החלטות דיירים, בהגעה לשיעורי החלטות דיירים בבניינים קיימים במתחם 12 ובאישור התוכניות הרלבנטיות למתחם 12. במתחם 12 קיימות כיום כ-370 יחידות דיור והישוב החדש פועלת לשינוי התב"ע באופן שניתן יהיה לבנות במתחם 12 ברמלה כ-2,400 יחידות דיור. נכון למועד התשקיף, כ-70% מהדיירים הקיימים חתמו על הסכם No-Shop.

**הערכות החברה בדבר אישור תב"ע לפרויקטים שנבחרו, וכן היקף יחידות הדיור לפינוי ו/או היקף יחידות הדיור אותן ניתן יהיה לבנות בהתאם לתב"ע שתאושר, ככל שתאושר, וכמתואר לעיל, הינן מידע**

צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוססות, בין היתר, על הערכותיה בקשר עם כוונת הרשויות המקומיות לפעול ולקדם את התוכניות האמורות. מובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלו תממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי תתקבל ההסכמה הנדרשת של הדיירים בכל אחד מהפרויקטים שנבחרו באופן שיאפשר את תחילת הקמתם ו/או ביצוע של הפרויקטים על-ידי החברה; (ב) אין כל וודאות כי התב"ע הרלבנטית לכל אחד מהפרויקטים שנבחרו תאושר על-ידי הגורמים הרלבנטים; (ג) אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים האמורים במתחמים האמורים ובהיקפים בהם מעוניינת החברה; (ד) אין כל וודאות כי לא יחולו שינויים בתשומות הבניה עד למועד ביצוע איזה מהפרויקטים; (ה) אין כל וודאות באשר ליכולת לשווק את יחידות הדיור בפרויקטים האמורים; (ו) אין כל וודאות באשר למחירים בהם ישווקו יחידות הדיור בפרויקטים שנבחרו, ככל שיבוצעו; ו- (ז) אין כל וודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים שנבחרו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.

#### 6.8.3. התקשרות עם שותפים בפרויקט מתחם גיורא באור יהודה

למועד התשקיף, החברה, באמצעות הישוב החדש, מנהלת משא ומתן עם צדדים שלישיים שהינם בלתי קשורים לחברה ("השותפים"), לצורך הקמת שותפות מוגבלת לביצוע הפרויקט במתחם גיורא ("השותפות"). על פי הסכם השותפות המתגבש, הישוב החדש תחזיק ב-80% מכלל הזכויות בשותפות וכן תחזיק ב-80% מהון מניות השותף הכללי בשותפות כאמור, ותמנה את רוב חברי הדירקטוריון שלו. הסכם השותפות המתגבש אינו קובע נושאים שבהם נדרשת הסכמת השותפים, וכל ההחלטות הנן בידי דירקטוריון השותף הכללי בשותפות הנשלט כאמור על ידי הישוב החדש.

בתמורה להצגת הפרויקט במתחם גיורא בפני הישוב החדש, יהיו השותפים זכאים לשיעור כולל של 20% מרווחי השותפות (בחלוקה ביניהם שטרם נקבעה סופית), וזאת לאחר ניכוי הוצאות וביצוע התשלומים הבאים:

(1) דמי ניהול שישולמו לישוב החדש ואשר ייגזרו כשיעור שיוסכם מכלל הוצאות השותפות בקשר עם פרויקט מתחם גיורא; (2) עמלות בגין העמדת ערבויות לבנקים על ידי הישוב החדש או גוף קשור אליה בשיעור שיוסכם ממסגרות האשראי שיועמדו למימון פרויקט מתחם גיורא ויגובו בערבויות כאמור; (3) הלוואות בעלים שיועמדו על-ידי הישוב החדש למימון פרויקט מתחם גיורא ויפרעו לה בתוספת ריבית שנתית ששיעורה טרם נקבע.

כמו כן, בתום פרויקט מתחם גיורא ישמר סכום שלא יפחת משיעור של 10% מסך הרווחים של הפרויקט להבטחת קיום התחייבויות השותפות כלפי צדדים שלישיים, ובכלל זה סכומים שנועדו להבטיח את אחריות השותפות בתקופת

האחריות והבדק על-פי חוק המכר, והם יועברו לישוב החדש ולשותפים רק לאחר תום התקופה בהתאם לשיקול דעת השותף הכללי.

הערכות החברה בדבר התקשרותה עם השותפים כאמור לעיל וביצוע פרויקט מתחם גיורא, הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1969 ומובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלו תממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי ההסכמות בין הצדדים יתגבשו לכדי הסכמים מחייבים; (ב) אין כל וודאות כי תתקבל ההסכמה הנדרשת של הדיירים בפרויקט מתחם גיורא באופן שיאפשר את תחילת הקמתו ו/או ביצעו על-ידי השותפות; (ג) אין כל וודאות כי התב"ע לפרויקט מתחם גיורא תאושר על-ידי הרשויות והמוסדות הרלבנטיים באופן שיאפשר את ביצוע הפרויקט על ידי השותפות בהיקפים אותם החברה מבקשת לבצע; בעניין זה יוסף, כי לחברה נמסר על ידי עיריית אור יהודה בהתייחס למתחם גיורא, כי לתאריך התשקיף, טרם התגבשה החלטה אצל מוסדות התכנון אם המתחם יוכר כמתחם פינוי בינוי או לחלופין יוכר כמתחם עיבוי (תמ"א 38/1); (ד) אין כל וודאות כי החברה תוכל לגייס את האמצעים הדרושים לביצוע פרויקט מתחם גיורא בהיקפים בהם החברה מעוניינת ואשר תוארו לעיל; ו-(ה) אין כל וודאות שתהיה כדאיות כלכלית להקים את פרויקט מתחם גיורא בהיקפים בהם החברה מעוניינת ואשר תוארו בסעיף 6.8.2 [ב] לעיל.

#### 6.9. תחרות

תחום ההתחדשות העירונית מאופיין בתחרות רבה, אשר לרוב כוללת חברות יזמיות גדולות הפועלות במסגרת כללי פינוי-בינוי, ויזמים קטנים יותר הפועלים במסגרת כללי תמ"א 38 (אשר לרוב מאפיינים פרויקטים בהיקף קטן יותר). בנוסף, קיימת תופעה של "קבלני החתמות" הפועלים להחתמת דיירים קיימים במתחמים המיועדים לפינוי בינוי או תמ"א 38, ולמכירת הסכמות אלו ליזמים המעוניינים לפעול במתחמים אלו. בהקשר זה יש לציין את הצעת חוק פינוי בינוי (הסכמי לארגון עסקאות פינוי ובינוי), תשע"ו-2016<sup>13</sup>, המכונה "חוק המאעכרים", המונחת על שולחנה של הכנסת ואשר נועדה, בין היתר, להסדיר את תופעת ההחתמות בידי קבלני החתמות ולאפשר קידומם של פרויקטים לפינוי בינוי בידי הדיירים עצמם.

#### 6.10. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון למועד זה, אין בבעלות החברה רכוש קבוע. משרדה הרשום של החברה הינו במשרדי החברה האם – חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ – ב"בית צ'מפיון", דרך ששת הימים 30, בני ברק<sup>14</sup>. לפרטים נוספים אודות הסכם ניהול ושירותים בין החברה לבין הכשרת

<http://goo.gl/ADLgVa>

עד לסוף ינואר 2016, היו משרדי החברה האם ברח' שנקר 2, תל אביב.

13

14

הישוב ראו סעיף 8.2.2.2 לתשקיף ("הסכם הניהול והשירותים").

#### **הון אנושי** 6.11

6.11.1 נכון למועד זה, אין בחברה עובדים. עד לחודש אוקטובר, 2015 הועסקו בחברה מנכ"ל ועוזרת אדמיניסטרטיבית למנכ"ל. החל מחודש ספטמבר, 2015 מכהן בחברה מנכ"ל שאינו מועסק על ידיה ואינו מקבל ממנה שכר. לפרטים אודות תנאי העסקת המנכ"ל שכיהן עד לחודש ספטמבר, 2015 ושהועסק על ידי החברה עד לחודש אוקטובר, 2015, ראו באור 16ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 אשר פורסמו ביום 23 במרץ, 2016 (מס' אסמכתא – 01-2016-013326) הכלול במסגרת תשקיף זה על דרך של הפניה ("הדוחות הכספיים"). לפרטים אודות הסכם הניהול והשירותים בין החברה לבין הכשרת הישוב מכוחו הכשרת הישוב מעניקה לחברה ולישוב החדש שירותים כאמור על-ידי עובדים ונושאי משרה המועסקים על ידי הכשרת הישוב ו/או חברות בת בשליטתה המלאה ראו סעיף 8.2.2.2 לתשקיף.

6.11.2 לתיאור תכנית מניות ואופציות שהחברה אמצה בשנת 2010 ראו סעיף 4.4 לתשקיף.

#### **מימון** 6.12

למועד התשקיף, פעילות החברה ממומנת באמצעות הלוואות שהחברה קיבלה מתאגיד בנקאי המגובות בבטוחות שהועמדו על ידי הכשרת הישוב, וכן מהלוואות שהתקבלו מהכשרת הישוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.3 להלן ובאורים 8 ו-9 לדוחות הכספיים.

#### **מיסוי** 6.13

לעניין תנאי המיסוי על רווחי החברה ראו באור 14 לדוחות הכספיים. ממועד היווסדה של החברה ועד למועד התשקיף לא הוצאו לחברה שומות מס סופיות. יצוין כי למועד התשקיף לחברה הפסדים צבורים לצרכי מס המסתכמים לסך של כ-12 מיליוני ש"ח ולישוב החדש הפסדים צבורים לצרכי מס המסתכמים לסך של כ-232 מיליוני ש"ח.

#### **מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד** 6.14

לפרטים ראו סעיף 6.7.2 וסעיף 6.7.3 לעיל.

#### **הסכמים מהותיים** 6.15

למעט התקשרות החברה עם השותפים במתחם גיורא באור יהודה כמפורט בסעיף 6.8.3 לעיל והסכם הניהול והשירותים המפורט בסעיף 8.2.2.2 להלן, למועד התשקיף החברה אינה צד להסכמים מהותיים.

#### **הליכים משפטיים** 6.16

ראו באור 15א(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015.



6.17.1. החברה מעריכה כי מצוקת הדיור המתמשכת בשוק הנדל"ן הישראלי, העדיפות הלאומית שניתנה לקידום הנושא, ונכונות הרשויות השונות לקדם מהלכים לטיפול במצוקה זו, כפי שהם באים לידי ביטוי, בין היתר, בפרסום קול קורא לחברות בנייה זרות על-ידי משרד הבינוי והשיכון (כמפורט בסעיף 6.18 [ד] להלן), ובמגמות של ריענון וחדוש תשתיות בערים השונות בדרך של קידום פעילות בתחום הפינוי והבינוי ותוספות בניה באזורים אורבניים עקב מחסור בקרקעות לבניה, מהווה הזדמנות עסקית לחברה. כחלק מקבוצת הכשרת הישוב, החברה מאמינה כי ביכולתה למנף הזדמנות עסקית זו בהסתמך על שלושת עמודי התווך הבאים:

- **מימון** – כחברה ציבורית החברה הינה בעלת נגישות לשוק ההון הישראלי ובעלת יכולת גיוס הון וחוב מהציבור. כמו כן הכשרת הישוב והחברה פועלות לקבלת מימון מהחברה הסינית (כהגדרתה להלן) לפרויקטים השונים שתבצע בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 6.18 [ד] להלן.
- **אמינות** – הכשרת הישוב, בעלת השליטה בחברה, אשר הוקמה ב-1909, הינה חברת הנדל"ן הוותיקה ביותר בישראל ונמנית עם חברות הנדל"ן המובילות בישראל. כחלק משייכותה של החברה לקבוצת הכשרת הישוב, החברה מאמינה כי המוניטין והניסיון של הכשרת הישוב מהווים מוטג והינם נדבך חשוב באמינות ובמוניטין של החברה אשר יסייעו לה בייזום והקמה של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.
- **יכולת ביצוע** – הידע והניסיון של הכשרת הישוב בייזום למגורים, בארץ ובחו"ל, יועמד לרשות החברה באמצעות עובדי הכשרת הישוב כמפורט בסעיף 8.2.2.2 לתשקיף. כמו כן, ככל ששיתוף הפעולה עם החברה הסינית (כמפורט בסעיף 6.18 [ד] להלן) יצא לפועל, יהא בכך בכדי להגדיל באופן דרמטי את יכולת הביצוע של החברה.

6.17.2. כמפורט בסעיף 6.7.8 לעיל, ככל שהדבר יתאפשר בפרויקטים מסוימים, בכוונת החברה לפעול בתחום ההתחדשות העירונית באסטרטגיית בינוי-פינוי-בינוי ואשר לפיה החברה תפעל לאיתור חטיבות קרקע זמינות לבניה, קבלת אישורי בניה, ובניה של בניינים למגורים בחטיבות קרקע אלו, וזאת קודם לפינוי מתחמים המיועדים לבינוי. בכך החברה מתכננת: (א) להקטין את היקפי המימון הנדרשים לכל פרויקט, שכן היקפי הערביות הבנקאיות לדיירים תפחתנה ויתיתר הצורך לשלם לדיירים המפונים דמי שכירות ולהעמיד ערביות בנקאיות להבטחת תשלומים אלו; (ב) להפחית את החשיפה הפיננסית של החברה בגין כל פרויקט; (ג) לקצר את זמן ההמתנה של הדיירים עד לקבלת הדיור החלופי, דבר שלהערכת החברה עשוי להיות גורם מכריע בקבלת הסכמת הדיירים.

החברה צופה כי במהלך השנה הקרובה יתרחשו התהליכים הבאים:

- [א] **מתחם 12 ברמלה** – (1) השלמת החתמת מלוא הדיירים על הסכמי No Shop (אי-תחרות). נכון למועד התשקיף חתמו על הסכמי No Shop כ-270 בתי אב מתוך כ-370 מתוך הדירות שבמתחם, כאשר 43 מתוך הדירות שבמתחם הינן דירות "עמידר". בהקשר זה יצוין כי מול חברת עמידר והעירייה יתנהל הליך נפרד למציאת פתרון לדיירים המשתכנים בדירות אלו; (2) קידום והחתמת הדיירים במתחם על נוסח הסכם סופי ומחייב לביצוע פינוי בינוי; ו-(3) קידום התב"ע המוצעת בוועדות התכנון השונות, באופן שיאפשר לחברה לפעול להתחלת בניה בחטיבות קרקע פנויות הסמוכות למתחם, בכפוף להשלמת כל הבדיקות הרלבנטיות על-ידי החברה.
- [ב] **מתחם גיורא באור יהודה** – (1) השלמת החתמת מלוא הדיירים על הסכמי No Shop (אי-תחרות). נכון למועד התשקיף חתמו על הסכמי No Shop מעל 400 בתי אב מתוך 1,029 בתי האב הגרים במתחם. (2) קידום התכנון הפרטני של הפרויקט באופן שיאפשר את קידומו מול ועדות התכנון.
- [ג] **איתור וקידום פרויקטים נוספים** – בכוונת החברה לפעול לאיתור והמשך קידום פרויקטים נוספים שהינם בעלי המאפיינים התואמים את האסטרטגיה של החברה כמתואר בסעיף 6.17 לעיל, ואשר הינם בעלי פוטנציאל רווחיות לחברה.
- [ד] **התקשרות עם תאגיד בניה סיני** – ביום 23 במרץ, 2016 פירסם משרד השיכון והבינוי קול קורא לחברות בניה זרות לביצוע בניה למגורים בהיקפים גדולים בישראל, על-פיו בכוונתו לאשר ל-6 חברות בניה זרות לפעול בישראל<sup>15</sup>. בהתאם לפנייה זו, כפי שהוארכה, חברות בניה זרות מוזמנות להציע את מועמדותן עד ליום 15 באוגוסט, 2016 ("הקול הקורא"). יצוין כי למיטב ידיעת החברה, החברה הסינית (כהגדרתה להלן) הגישה את מועמדותה עד למועד האמור.
- ב-14 באפריל, 2016, הכשרת הישוב התקשרה עבודה ועבור חברות הבת שלה, בהסכם שיתוף פעולה בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות תחום ההתחדשות העירונית, עם חברת ענק סינית שהינה חברה בת של חברה ממשלתית סינית ("החברה הסינית") ו-"הסכם המסגרת", בהתאמה). הסכם המסגרת מתייחס ל-19 פרויקטים אפשריים, מתוכם 6 פרויקטים הנם בבעלות הכשרת הישוב<sup>16</sup> והיתר הנם פרויקטים עתידיים בתחומי ההתחדשות העירונית בהיקף של כ-21,500 יחידות דיור, אשר עדיין כפופים לקבלת

<http://goo.gl/qHdw1y>

15 לפרטים אודות התחייבות הכשרת הישוב לתיחום פעילות בתחום ההתחדשות העירונית ראו סעיף 8.2.2.2 לתשקיף. כמו כן מובהר, כי 6 הפרויקטים האמורים אינם בתחום ההתחדשות העירונית ולפיכך אינם מתחרים בפעילות החברה.

הסכמות דיירים ורשויות, וכוללים את הפרויקטים אותם מקדמת החברה<sup>17</sup>. עוד נקבע בהסכם המסגרת, כי מימון הפרויקטים ייעשה באופן שהחברה הסינית תעמיד שיעור של 70% מהמימון הנדרש לבניית כל פרויקט ("המימון") ואילו הכשרת הישוב או החברה, לפי העניין, יעמידו את יתרת ה-30% מהמימון הנדרש, כאשר שיעור של 15% יועמד כנגד קבלת ערבות בנקאית מבנק בינלאומי מוכר ויתרת ה-15% תשולם על-פי אבני דרך לאורך הבנייה. פירעון המימון לחברה הסינית ייעשה על-פני שנתיים שיתחילו להימנות על-פי המוקדם מבין (א) קבלת היתר אכלוס (טופס 4) או (ב) תעודת גמר לכל פרויקט. ככל שהצדדים יגיעו להסכמות ייחתמו הסכמים פרטניים ביחס לביצוע כל פרויקט בנפרד.

במהלך חודש מאי, 2016 שהתה בארץ משלחת של מהנדסים ומתכננים של החברה הסינית, שכל זמנה בישראל הוקדש לבחינת פרויקטי בנייה עם קבוצת הכשרת הישוב, לרבות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית המיועדים לחברה, ולרבות פגישות עם מתכננים ויועצים לפרויקטים המקודמים על ידי החברה.

בנוסף, הוקדש חלק נרחב מן הביקור של המשלחת להיערכות לקראת הגשת מועמדות החברה הסינית במסגרת הקול הקורא. הכשרת הישוב שכרה שירותי חברת ייעוץ חיצונית, על מנת שתייעץ לחברה הסינית במסגרת הגשת מועמדותה כאמור, ונמצאת בקשר שוטף עם החברה הסינית לקידום הנושא.

החברה צופה כי במהלך השנה הקרובה, בכפוף לזכייתה של החברה הסינית ב"קול הקורא", יקודם שיתוף הפעולה עם החברה הסינית וייחתמו הסכמים פרטניים ביחס לפרויקטים שנבחרו (כמתואר לעיל) וכן ביחס לפרויקטים עתידיים של החברה.

**הערכות החברה בדבר הצפי להתפתחות בשנה הקרובה כאמור לעיל, ובכלל זה בדבר ההתקשרות עם החברה הסינית, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוססות, בין היתר, על הערכות החברה ביחס לקידום הפרויקטים שנבחרו וכן ביחס לטיב והיקף שיתוף הפעולה האפשרי עם החברה הסינית. מובהר כי אין כל וודאות שהערכות אלו תממשנה בפועל, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל זה: (א) אין כל וודאות כי יתקבלו כל האישורים הדרושים על-פי דין לפעילותה של החברה הסינית בישראל; (ב) אין כל וודאות כי ייחתמו הסכמים פרטניים ביחס לפרויקטים שנבחרו עם החברה הסינית; (ג) אין כל וודאות כי תתקבל ההסכמה הנדרשת של הדיירים בכל אחד מהפרויקטים שנבחרו באופן שיאפשר את תחילת הקמתם; (ד) אין כל וודאות כי התב"ע הרלבנטית לכל אחד מהפרויקטים שנבחרו תאושר על-ידי הגורמים הרלבנטיים; בעניין זה יוסף, כי לחברה נמסר על ידי גורמים בעיריית אור יהודה בהתייחס למתחם גיורא, כי לתאריך התשקיף, טרם התגבשה החלטה אצל מוסדות התכנון אם המתחם יוכר כמתחם פינוי בינוי או לחלופין יוכר כמתחם עיבוי**

---

<sup>17</sup> מספר יחידות הדיוור המוזכר לעיל כולל: (א) פרויקטים עתידיים של החברה שלמועד התשקיף טרם הוחל בקידום; (ב) את חלקם של הדיירים שיפוננו במסגרת הפרויקטים האמורים; ו-(ג) את חלקם של השותפים העתידיים של החברה בפרויקטים האמורים.

(תמ"א 38/1); ו-ה) אין כל וודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים שנבחרו ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.

#### 6.19. דיון בגורמי סיכון

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

##### 6.19.1. גורמי סיכון מאקרו-כלכליים:

[א] **מצב המשק הישראלי** – למועד התשקיף, פעילות החברה מתרכזת בישראל, ולפיכך תלויה במצב המשק בישראל. האטה כללית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקושים לדירות וכן עשויה לגרום לירידה בשווי נכסי הנדל"ן בישראל ולהאט את קצב הייזום והפיתוח.

[ב] **המצב הביטחוני בישראל** - לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת בירידה בביקושים, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ולהתייקרות בעלויות הבנייה, העלולים לפגוע בעסקי החברה ו/או בתוצאותיה.

[ג] **שינויים פיסקאליים** - שינויים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על תוצאות החברה ועל כדאיות ההשקעה בייזום פרויקטים ושיקום של נכסים מסוימים. כמו כן, מגבלות בנושא נטילת משכנתאות עשויות להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן בכללותו. כמו כן, שינויים במדד המחירים לצרכן עשויים להשפיע על הביקושים לדירות מגורים, שוק המשכנתאות ובכך להשפיע על תוצאות החברה.

##### 6.19.2. גורמי סיכון ענפיים:

[א] **קשיים בקבלת מימון בנקאי לצורך הבנייה והעמדת ערבויות בנקאיות ואוטונומיות** – פעילות בתחום הפיננסי ובינוי מחייבת קבלת מימון בנקאי בהיקפים נרחבים. למיטב ידיעת החברה ובהסתמך על פרסומים שונים, למועד התשקיף, מרבית הבנקים בישראל מתקרבים למגבלת מתן האשראי לתחום הנדל"ן אליה הם מחויבים, ובהתאם צפויה התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדל"ן והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות. המשך מגמה זו עשוי להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדל"ן עד למצב בו לא יהיה ניתן לקבל מימון בנקאי בתחום זה.

[ב] **שינויים במדד תשומות הבניה** - להתייקרות תשומות הבנייה השפעה על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה בפרויקטים. החברה עלולה להיות חשופה לסיכונים הנובעים מהפער שבין ההשקעה בבנייה, שנעשית לרוב במחירים צמודים למדד תשומות הבנייה, ובין ההכנסות, הצמודות לעתים למדד המחירים לצרכן.

[ג] **מדיניות ממשלתית** - מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים,

שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה על ההיצע וזמינות הקרקעות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים, ובהתאם לכך משפיעה על עסקי החברה. בשנים האחרונות יזמה הממשלה תוכניות לשיווק קרקעות לדירות במסלולי "מחיר מטרה" וכן "מחיר למשתכן". כמו כן, ביטול או שינוי של מדיניות הממשלה בתחום המשכנתאות, ההלוואות והמענקים תגרום לירידה בביקוש לדירות באופן העלול להשפיע על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה.

[ד] **רגולציה** – פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית חשופה לסיכונים הנובעים משינויי חקיקה ומשינויים בתקנות המסדירות את פעילות הבנייה ויזמות הנדל"ן.

[ה] **הליכי תכנון ורישוי** - פעילות החברה מותנית באישורי תוכניות בניין עיר ובקבלת התרי בניה בהתאם לתוכניות מתאר ארצי ותוכניות בנין עיר מאושרות, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ותלויים בקבלת הסכמת הרשויות המוסמכות. אין ודאות כי תוכניות החברה ובקשותיה יאושרו על-ידי הרשויות האמורות. כמו כן, מתחמי הבנייה המיועדים כוללים אלפי יחידות דור, המחייבים תכנון אזורי מלא הכולל תשתיות מתאימות, ובכלל זה כבישים, מים, בתי ספר וגנים. כל אלה מחייבים השקעות ניכרות מטעם העיריות ו/או רשות מקרקעי ישראל.

6.19.3. גורמי סיכון ייחודיים לחברה:

[א] **איתור חטיבות קרקע זמינות לבניה** – כמפורט בסעיף 6.17 לעיל, בכוונת החברה לפעול גם באסטרטגיית בינוי-פינוי-בינוי. תנאי ליישום אסטרטגיה זו הינו איתור חטיבות קרקע זמינות לבניה בסמוך למתחמים בהם בכוונת החברה לפעול. העדר חטיבות קרקע זמינות לבניה כאמור, עשוי להשפיע, בין היתר, על הקפי המימון שהחברה תדרש להעמיד לכל פרויקט.

[ב] **תחרות** - גורמים נוספים הפועלים בענף ההתחדשות העירונית בישראל, עשויים להוות תחרות לפעילות החברה, וזאת בין היתר, באיתור מתחמים אטרקטיביים לפעילות פינוי-בינוי, קבלת הסכמות הדיירים במתחמים אלו וכן בשיווק פרויקטים מתחרים בסמוך למתחמים בהם פועלת החברה.

[ג] **מינוף פיננסי** – פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית הינה פעילות המאופיינת בצרכי מימון גבוהים ובהתאם ביחסי מינוף פיננסיים גבוהים. המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה והוא נמדד במספר פרמטרים שאחד מהם הוא יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן שלה. לצורך כך, נמדדת פעילות החברה הנשענת על הון עצמי אל מול פעילות החברה המבוססת על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך עולה רמת הסיכון.

בטבלה שלהלן מדורגים גורמי הסיכון המתוארים לעיל, על-פי מידת השפעתם האפשרית על פעילות החברה, בהתאם להערכת הנהלת החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			גורמי הסיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>סיכוני מאקרו</b>			
		<input checked="" type="checkbox"/>	מצב המשק
		<input checked="" type="checkbox"/>	המצב הבטחוני
		<input checked="" type="checkbox"/>	שינויים פיסקאליים
<b>סיכונים ענפיים</b>			
		<input checked="" type="checkbox"/>	קשיים בקבלת מימון
		<input checked="" type="checkbox"/>	מדד תשומות הבניה
		<input checked="" type="checkbox"/>	מדיניות ממשלתית
		<input checked="" type="checkbox"/>	רגולציה
		<input checked="" type="checkbox"/>	הליכי תכנון ורישוי
<b>סיכונים ייחודיים לחברה</b>			
	<input checked="" type="checkbox"/>		איתור חטיבות קרקע זמינות לבניה
	<input checked="" type="checkbox"/>		תחרות
		<input checked="" type="checkbox"/>	מינוף פיננסי

6.20. פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות ליום 31.3.2016

6.20.1. הון המניות

להלן פירוט אודות הישוב החדש בע"מ<sup>18</sup>:

שם	מספר מניות	סוג המניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	השקעות (ללא הלוואות) ליום 31.3.2016	שיעור החזקה בהון זכויות הצבעה (%)
הישוב החדש בע"מ <sup>19</sup>	100	רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א	10	-	100

6.20.2. הלוואות שניתנו לחברת הבת

להלן פירוט ההלוואות שניתנו לישוב החדש:

שם	שם המלווה	יתרה ליום 31.3.2016 (אלפי דולר ארה"ב)	מועד הפירעון	תנאי הלוואה
שטר הון <sup>20</sup>	החברה	57,413	אינו צמוד למדד כלשהו ואינו נושא ריבית	במועד המאוחר מ-5 שנים מיום הנפקתו
חוי"ז שוטף	החברה	182	-	נושא ריבית 3(י)

6.21. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 ודוח

הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2016

בהתאם להוראות תקנה 44 ותקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה) תשכ"ט – 1969, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 ודוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2016 נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות שהחברה פרסמה ביום 23 במרץ, 2016 (מס' אסמכתא – 2016-01-013326) וביום 19 במאי, 2016 (מס' אסמכתא – 2016-01-029787).

<sup>18</sup> לחברה החזקות נוספות בחברות לא פעילות.

<sup>19</sup> לשעבר עמנואל אנרגיה בע"מ.

<sup>20</sup> ביום 31 בדצמבר, 2015 הומרה הלוואה בסך של 57,413 אלפי דולר ארה"ב לשטר הון.

7. ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

דירקטוריון החברה מונה 6 חברים, אשר פרטיהם מובאים להלן:

שם	עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון	אדיר פרידור	אהרון (רוני) עפר	רלי (רחל) שביט	חן לבון	טל בריקמן
מספר זיהוי:	064740830	007232093	06881643	004449468	058233784	024498453
תאריך לידה:	23.5.1957	31.8.1940	13.3.1945	15.8.1949	11.10.1963	20.9.1969
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הר דפנה 12, סביון	רבי עקיבא 42, הרצליה	מסקין 9 א', תל אביב	אחי דקר 23, רעננה	עמנואל 19, תל אביב	היסעור 5, רמת השרון
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת השקעות	ועדת ביקורת ותגמול	ועדת ביקורת ותגמול ועדת השקעות	ועדת ביקורת ותגמול ועדת השקעות	לא	לא
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלוייה	לא	לא



שם	עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון	אדיר פרידור	אהרון (רוני) עפר	רלי (רחל) שביט	חן לבון	טל בריקמן
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא
האם הינו עובד של החברה, של חברת בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בו:	דירקטור ומנכ"ל חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	לא	לא	לא	דירקטור בהכשרת הישוב	לא
התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור:	16.3.2010	28.2.2011	28.2.2011	23.1.2011	20.5.2012	1.11.2010
השכלה:	בוגר במשפטים מאוניברסיטת תל אביב, מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת הרווארד	דוקטור למתמטיקה ומוסמך בפיסיקה מהאוניברסיטה העברית בירושלים	בוגר בכלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, מוסמך בכלכלה ודוקטור בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת פנסילבניה בארה"ב	בוגר בכלכלה וסטטיסטיקה מאוניברסיטת תל אביב, מוסמך בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב	בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון, מוסמך בכלכלה מאוניברסיטת בן גוריון, רואה חשבון מוסמך	השכלה תיכונית, הכשרה בקורסים של פרסום במסגרת איגוד הפרסום

שם	עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון	אדיר פרידור	אהרון (רוני) עפר	רלי (רחל) שביט	חן לבון	טל בריקמן
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	מנכ"ל ויו"ר החברה למתמטיקה תעשייתית (1995) בע"מ, יועץ לחברות ולארגונים בתחומי ניתוח מערכות, חקר ביצועים ואלגוריתמים	מכהן כפרופסור אמריטוס למימון ויו"ר ועדת השקעות באוניברסיטת תל אביב, חבר ועדת השקעות האגודה למלחמה בסרטן, יועץ כלכלי ופיננסי	סמנכ"לית כספים באוניברסיטת בר אילן	בעל משרד רו"ח עצמאי	בעלים ומנכ"ל של פרסום בריקמן בע"מ; יועץ שיווקי ואחראי על השיווק של קבוצת מכבי ת"א לכדורגל

שם	עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון	אדיר פרידור	אהרון (רוני) עפר	רלי (רחל) שביט	חן לבון	טל בריקמן
התאגידים שבהם משמש כדירקטור:	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ; אופטימה יזום וניהול השקעות 66 בע"מ; הכשרת הישוב פיתוח ובניה בע"מ; הכשרת הישוב מימון והשקעות בע"מ; הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ; הכשרת הישוב תקשורת בע"מ; אריאל חיפושי גז ונפט בע"מ; הישוב החדש בע"מ; חברת הכשרת הישוב בישראל – אוצרות טבע בע"מ; וכן בחברות משפחיות פרטיות	החברה למתמטיקה תעשייתית (1995) בע"מ		דירקטורית חיצונית בהוט – מערכות תקשורת בע"מ וב-די אן אי ביומדיקל סולושינס בע"מ	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, צמיחה אינווסטמנט האוס בע"מ, דירות מגה אילת בע"מ, חן לבון נאמנויות בע"מ, חן לבון שרותי ניהול בע"מ, אסטר נירוסייאנסס בע"מ, חברת הכשרת הישוב בישראל – אוצרות טבע בע"מ, שרביט חברה לביטוח בע"מ. כמו כן, דירקטור חליף ב- Nimrodi Land Development Limited, חברה משפחתית בבעלות מר יעקב נמרודי	פרסום בריקמן בע"מ; שמ-רב שירותי ניהול בע"מ; ט.א.י. טל אחזקות בע"מ; אי.אס.אס אלקטרוניקה בע"מ

שם	עופר נמרודי, יו"ר הדירקטוריון	אדיר פרידור	אהרון (רוני) עפר	רלי (רחל) שביט	חן לבון	טל בריקמן
האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה:	בנו של מר יעקב נמרודי, מבעלי השליטה בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ וגיסו של מר טל בריקמן	לא	לא	לא	לא	גיסו של מר עופר נמרודי
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	כן	כן	כן	כן	כן	לא

7.2. נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים

להלן פרטים בדבר נושאי משרה בכירה בחברה שאינם דירקטורים:

שם	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
חגי מילר	22.4.1974	3.9.2015	מנכ"ל החברה, מנכ"ל ו/או דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	לא	בוגר בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים, מוסמך במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים, רו"ח מוסמך	תפקידיו הנוכחיים, מנכ"ל ו/או דירקטור בחברות בת בקבוצת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ודירקטור בחברות, עד ליולי 2012 סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי בקבוצת סופרגז

שם	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
קים שהם ניר	26.11.1965	26.11.2012	סמנכ"ל רגולציה ומזכיר החברה, ובחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	לא	בוגר בחשבונאות וסטטיסטיקה מאוניברסיטת תל-אביב, מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב, רו"ח מוסמכת	תפקידיה הנוכחיים, עד למרץ 2012 – מזכיר החברה ומנהלת מזכירות קבוצת הכשרת הישוב ודירקטורית בחברות, בהן חברות בקבוצת הכשרת הישוב
אלכסנדר מריאש	15.8.1974	27.6.2016	מנכ"ל הישוב החדש בע"מ, סמנכ"ל פיתוח וניהול נכסים בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	לא	בוגר ומוסמך בכלכלה מאוניברסיטת בן גוריון בבאר שבע	תפקידיו הנוכחיים

שם	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
דליה שפניר	4.1.1962	30.11.2010	חשבת החברה, חשבת חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ והכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ	לא	בוגר בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, רו"ח מוסמכת	תפקידיה הנוכחיים
בתייה קוצובאי	9.12.1964	3.5.2011	מבקרת פנימית בחברה ובחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	לא	בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה, רואת חשבון מוסמכת	תפקידיה הנוכחיים, בעלת משרד עצמאי לראיית חשבון, עד ליוני 2015 דירקטורית בגוף מוסדי

### 7.3. מורשי חתימה עצמאיים של החברה

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

### 7.4. פרטים נוספים

#### עורכי-דין להנפקה זו:

קונפינו, לוכטנשטיין, לוי ושות', עורכי דין (CLL)  
ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע, קומה 35, תל אביב

רואי החשבון של החברה: קוסט פורר גבאי את קסירר מרחוב עמינדב 3, תל אביב

המשרד הרשום של החברה: "בית צ'מפיון", רחוב ששת הימים 30, בני ברק

### 7.5. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטורים

7.5.1. הוראות תקנון החברה כמפורט בטבלה שלהלן, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה כפי שפורסם ביום 16 באוגוסט, 2016 (מס' אסמכתא – 2016-01-103987) באתר מגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ("התקנון"). התקנון כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

תקנה/ות בתקנון	הזכות
72	מספר חברי הדירקטוריון
73-78	דרכי מינוי או בחירתם של חברי הדירקטוריון
73.2-73.3	משך כהונתם של חברי הדירקטוריון
74-75	מילוי מקומם של חברי הדירקטוריון
77, 75, 74.3, 73.4, 73.2	סיום כהונתם של חברי הדירקטוריון
131-138, 79	שכרם ותנאי כהונתם של חברי הדירקטוריון
95-99	מינוי ועדות הדירקטוריון וסמכויותיהן

7.5.2. בהתאם להוראות תקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") שנקבעו בתקנון, ככל שנקבעו הסדרים כאמור:

#### 7.5.2.1 הסדרים בהתאם לסעיף 59 וסעיף 222 לחוק החברות -

[א] למעט במקרה המפורט בסעיף 7.5.2.1[א] להלן, דירקטורים בחברה ייבחרו בהחלטה שתתקבל באסיפה כללית שנתית, ברוב קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה והמשתתפים בהצבעה בעצמם או באמצעות מיופה כוחם (לא כולל נמנעים) בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 7.5.2.1[ב] וכן בסעיף 7.5.2.1[ג] שלהלן, או, כפוף להוראות חוק החברות, באמצעות כתב הצבעה ברוב



קולות בעלי המניות המשתתפים באסיפה.

[ב] חברי הדירקטוריון החברה, למעט הדירקטורים החיצוניים, יחולקו לשלוש קבוצות שוות ככל שניתן ובכל מקרה ההפרש בין קבוצה אחת לאחרת לא יעלה על חבר דירקטוריון אחד: קבוצה א', ב' ו-ג'. באסיפה הכללית הראשונה של החברה כחברה ציבורית ייבחרו הדירקטורים כדלקמן: חברי הדירקטוריון שבקבוצה א' ייבחרו לתקופת כהונה בת שנה אחת וכהונתם תהא עד תום האסיפה הכללית השנתית הראשונה שתקיים לאחר מועד בחירתם; חברי הדירקטוריון שבקבוצה ב' ייבחרו לתקופת כהונה בת שנתיים וכהונתם תהא עד תום האסיפה הכללית השנתית השנייה שתקיים לאחר מועד בחירתם; חברי הדירקטוריון שבקבוצה ג' ייבחרו לתקופה בת שלוש שנים וכהונתם תהא עד תום האסיפה הכללית השלישית שתקיים לאחר מועד בחירתם.

[ג] בכל אסיפה שנתית החל מהאסיפה הכללית השנתית הראשונה שלאחר מועד הבחירה על פי המנגנון הנזכר לעיל ואילך, עם סיום כהונתם של הדירקטורים הנמנים על קבוצה א', יועמד לבחירה מספר דירקטורים השווה למספר הדירקטורים הנמנים על קבוצה א' שכהונתם הסתיימה, וכל דירקטור שייבחר כאמור ימונה לתקופת כהונה בת שלוש שנים. דין זהה לאמור לגבי הדירקטורים הנמנים על קבוצה א' יחול לגבי הדירקטורים הנמנים על קבוצה ב' ולגבי הדירקטורים הנמנים על קבוצה ג' באופן שבמועד סיום כהונתם, לפי המקרה והעניין, ייבחרו במקומם דירקטורים שתקופת כהונתם תהא בת שלוש שנים. דירקטור שכהונתו הסתיימה רשאי להתמנות מחדש לתפקיד זה, ללא הגבלה.

[ד] כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על ידי האסיפה כאמור או במועד מאוחר יותר כפי שייקבע על ידי האסיפה.

[ה] האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות בעלי המניות המשתתפים באסיפה, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם אחר כדירקטור בחברה, ובלבד שלא יפוטרו מכוח תקנה זו יותר מדירקטור אחד מידי 12 חודשים. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית. דירקטור שמונה כאמור, יכהן עד תום תקופת הכהונה של הקבוצה הרלוונטית אליה השתייך הדירקטור שפוטר והוחלף כאמור.

[נ] בכפוף למספר הדירקטורים המירבי כאמור בתקנה 72 לתקנון החברה, הדירקטוריון יהיה רשאי, על פי החלטה שהתקבלה בדירקטוריון ברוב רגיל של הדירקטורים המכהנים אשר נכחו בישיבה, למנות דירקטורים נוספים בחברה. מונה דירקטור כאמור בתקנה זו, יובא דבר המינוי לידיעת בעלי המניות, בדרך של מסירת הודעה על ידי החברה. המינוי יהא תקף עד לאישורו באסיפה כללית שתתכנס לראשונה לאחר המינוי.

[ז] דירקטור זכאי, בכפוף לאישור הדירקטוריון, למנות אדם לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף. כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה. כל מינוי של דירקטור חליף ייעשה בהודעה בכתב לחברה.

[ח] לדירקטור החליף תהיינה, בכפוף להוראות כתב המינוי שלפניו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור.

[ט] כהונת הדירקטור החליף תסתיים מאליה אם הסתיימה כהונתו של הדירקטור שאת מקומו הוא ממלא מאיזו סיבה שהיא.

7.5.2.2 הסדרים בהתאם לסעיף 105 ו-107 לחוק החברות - החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. לכל דירקטור יהיה קול אחד. היו הקולות שקולים, יהיה ליו"ר הישיבה, בין אם הוא יו"ר הדירקטוריון ובין אם הוא כל דירקטור אחר, ולו בלבד, קול מכריע.

7.5.2.3 הסדרים בהתאם לסעיף 259 לחוק החברות - החברה רשאית, בהחלטה שתתקבל באופן הקבוע בחוק החברות, לפטור מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה. למרות האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיפים 7.5.1 עד 7.5.2 לעיל הינו תיאור תמציתי בלבד ואינו מחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון.

## 8. בעלי עניין בחברה

### 8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.1.1. להלן נתונים אודות תגמולים שניתנו לנושאי משרה בכירה בחברה ולבעלי עניין בחברה בשנים 2014 ו-2015:

8.1.1.1 שנת 2014 – לפרטים ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 שפורסם על-ידי החברה ביום 22 במרץ, 2015 (2015-01-057166) הכלולה בתשקיף זה על דרך של הפניה.

8.1.1.2 שנת 2015 – לפרטים ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 שפורסם על-ידי החברה ביום 23 במרץ, 2016 (2016-01-013326) הכלולה בתשקיף זה על דרך של הפניה.

8.1.2. להלן פירוט התגמולים ששילמה החברה לבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ולבעלי העניין בחברה (באלפי דולר ארה"ב)

ברבעון הראשון של שנת 2016 :

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
	-			-	-	-		-	-	-	54.84%	-	נותנת שירותים	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב")

8.1.3. ביום 31.3.2011 דירקטוריון החברה אישר כי כל חברי הדירקטוריון בחברה, לרבות מר עופר נמרודי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה וקרוביו, יהיו זכאים לגמול זהה לזה לו זכאים הדירקטורים החיצוניים בחברה, רטרואקטיבית מיום הפיכת החברה לציבורית, או יום תחילת כהונתם, לפי המאוחר.

ביום 23.1.2014 דיווחה החברה כי משיקולי התייעלות ורצון להקל על תזרים המזומנים של החברה, הודיעו חברי הדירקטוריון ה"ה רותי נמרודי, יוסף מאיר ויעל ברנט- נמרודי על הפסקת כהונתם כחברי דירקטוריון בחברה.

כמו כן, יו"ר הדירקטוריון, מר עופר נמרודי, סגן יו"ר הדירקטוריון באותה עת, מר אלי כהן וחברי הדירקטוריון ה"ה טל בריקמן וכן לבון הודיעו כי הם מוותרים באופן חד צדדי ווולונטרי על מחצית מגמול הדירקטורים אשר ישולם להם בגין כהונתם בשנת 2014. לשלושת חברי הדירקטוריון הנוותרים, ה"ה אדיר פרידור, רוני עפר ורלי שביט, שהינם דירקטורים חיצוניים או בלתי תלויים, החברה תמשיך לשלם גמול דירקטורים כרגיל. חברי הדירקטוריון אשר ויתרו על מחצית מגמול הדירקטורים שלהם כאמור לעיל, אישרו את המשך הוויתור גם בגין שנת 2015 ובגין שנת 2016.

בשנת 2014 החברה שילמה לדירקטורים גמול בסכום כולל של כ-39 אלפי דולר ארה"ב<sup>1</sup> ובשנת 2015 החברה שילמה לדירקטורים גמול בסכום כולל של כ-52 אלפי דולר ארה"ב<sup>2</sup>. לפרטים אודות הסכם הניהול עם הכשרת הישוב, ראו סעיף 8.3.4 לתשקיף.

#### 8.1.4 מדיניות תגמול

ביום 1 בינואר, 2014 האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה את מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול של החברה ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 26 בנובמבר, 2013 (מס' אסמכתא – 2013-01-204258), מיום 26 בדצמבר, 2013 (מס' אסמכתא – 2013-01-109423), מיום 1 בינואר, 2014 (מס' אסמכתא – 2014-01-000712) הכלולים בתשקיף זה על דרך של הפניה.

1 שולם בשי"ח, ומחושב לפי שער דולר ממוצע בשנת 2014.  
2 שולם בשי"ח, ומחושב לפי שער דולר ממוצע בשנת 2015.

## 8.2. עסקאות עם בעלי עניין

להלן יתוארו עסקאות שנערכו עם בעלת השליטה בחברה או שלבעלת השליטה יש עניין אישי באישורן, למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף או שהן עדיין בתוקף:

### 8.2.1. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות והנן עסקאות זניחות

בחודש מרץ, 2011, דירקטוריון החברה החליט לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל ענין בה ("עסקת בעל ענין") כעסקה זניחה כמשמעות המונח בתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010. עסקאות זניחות הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה כעסקאות שאינן חריגות שהיקפן הכספי השנתי הכולל לכל סוג עסקה אינו עולה על 250 אלפי ש"ח. נכון למועד התשקיף אין לחברה עסקאות זניחות עם בעלי השליטה בחברה.

### 8.2.2. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

8.2.2.1 לפרטים ראו באור 16 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 שפורסמו על-ידי החברה ביום 23 במרץ, 2016 (מס' אסמכתא - 2016-01-013326) וכלולים בתשקיף זה על דרך של הפניה.

#### 8.2.2.2 הסכם ניהול ושירותים

ביום 27 ביולי, 2016 נחתם בין החברה לבין הכשרת הישוב הסכם ניהול, שירותים, החזר הוצאות ושכירות בתוקף החל מה-1 ביולי, 2016 ("הסכם הניהול והשירותים" ו-"המועד הקובע", בהתאמה) לתקופה של שלוש שנים, או עד לסיומו קודם לכן בהתאם להוראותיו. בהתאם להוראות הסכם הניהול והשירותים, הכשרת הישוב מעניקה לחברה שירותי תפעול, מנהלה, ניהול וייעוץ שונים, לרבות יעוץ בהשקעות, יעוץ אסטרטגי, יעוץ בגיוס הון ומימון, יעוץ בפיתוח עסקי, שירותי מנכ"ל לחברה, שירותי מנכ"ל לחברת הבת הישוב החדש בע"מ, שירותי סמנכ"לות רגולציה ומזכירות חברה ושירותים משפטיים, שירותי חשבונות וניהול כספים ושירותי ביצוע בתחום ההתחדשות העירונית. השירותים כאמור ניתנים על ידי עובדים ונושאי משרה המועסקים על ידי הכשרת הישוב ו/או חברות בת בשליטתה המלאה ובעיקר על ידי מנכ"ל הכשרת הישוב, על ידי מזכירת מנכ"ל הכשרת הישוב, על ידי סמנכ"ל רגולציה ומזכיר חברת הכשרת הישוב, על ידי אחראי תחום התחדשות עירונית בהכשרת הישוב, על ידי אחראי החתמות בתחום ההתחדשות העירונית בהכשרת הישוב, ועל ידי מזכירת תחום התחדשות עירונית בהכשרת הישוב. בתמורה לשירותי הניהול והייעוץ החברה תשלם להכשרת הישוב בתוקף מהמועד הקובע סכום חודשי

בסך של כ-174 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן על בסיס מדד חודש מאי, 2016 ("דמי הניהול").

בהסכם הניהול והשירותים נקבע כי ניתן יהיה לבצע התאמות בדמי הניהול שישולמו ובלבד שלא יעלו על תקרת דמי הניהול כהגדרתם לעיל, בשל: (1) שינוי בהיקף השירותים המועמדים על ידי עובדי הכשרת הישוב; (2) שינוי בסוג השירותים הנדרשים; ו-(3) שינוי העלויות של הכשרת הישוב בהעמדת השירותים. ההתאמות כאמור, ככל שתעשנה, תיבחנה על ידי ועדת הביקורת של החברה עובר לביצוע כל התאמה כאמור, ולאחר ובכפוף לאישור ההתאמות על ידי ועדת הביקורת תובאנה גם לאישור הדירקטוריון. ככל שוועדת הביקורת לא תאשר את ההתאמות הן תבוטלנה.

סכום דמי הניהול שנקבע נגזר בעיקר מעלויות השכר והוצאות אחרות של הכשרת הישוב בקשר עם מתן שירותי הניהול והייעוץ לחברה. הסכם הניהול והשירותים קצוב לתקופה של שלוש שנים, או עד לסיומו בהתאם להודעת אחד הצדדים להסכם, כמפורט להלן:

[א] הסכם הניהול והשירותים או כל חלק ממנו, ניתן לסיום על-ידי כל אחד מהצדדים, בהודעה בכתב בת 90 (תשעים) ימים מראש. דהיינו, כל צד רשאי להודיע על הפסקת מרכיב כלשהו ממרכיבי הסכם הניהול והשירותים בנפרד מבלי להביא לביטולו של הסכם הניהול והשירותים במלואו.

[ב] על אף האמור בס"ק [א] לעיל, הכשרת הישוב תהא רשאית להפסיק את הסכם זה בהודעה בכתב לחברה, בהתקיימות נסיבות שפורטו בהסכם.

בנוסף, קובע הסכם הניהול והשירותים כי החברה תשלם להכשרת הישוב תשלום חודשי בגין שכירות המשנה של שטחי משרדי החברה ו-2 חניות, ובגין שירותי ארנונה, כל אלו בהתאם לשטחים שבשימוש החברה על פי חלקה היחסי במבנה. התשלומים האמורים מוערכים על ידי החברה בכ-22.5 אלפי ש"ח בחודש.

התשלומים בגין דמי הניהול על פי ההסכם ייעשו על בסיס חודשי בתום כל חודש קלנדרי בגין החודש שהסתיים, למעט התשלום הראשון שיכלול גם את התשלומים החל מהמועד הקובע.

התשלומים בגין דמי השכירות והאחזקה על פי ההסכם ייעשו בתנאי Back to back עם הסכם השכירות הראשי דהיינו על בסיס חודשי, למעט התשלום הראשון שיכלול גם את כל התשלומים הללו החל מהמועד הקובע.

התשלומים יחלו רק לאחר השלמת גיוס הון ו/או חוב על ידי החברה

בהיקף כולל שלא יפחת מ-8,000 אלפי ש"ח והפקדתם בחשבון הבנק של החברה, ובלבד שגיוס חוב כאמור (להבדיל מגיוס הון) יבוצע מצד ג' שאינו קשור לצדדים. להסרת ספק, מובהר כי השתתפותה של הכשרת הישוב בגיוס בדרך של הצעה לציבור, לרבות, אך לא רק, בדרך של הנפקת זכויות, תחייב את החברה בהתחלת ביצוע התשלומים כאמור לעיל.

בנוסף, הכשרת הישוב התחייבה בהסכם הניהול והשירותים, כי כל עוד הוא יהיה בתוקף היא לא תעסוק בתחום של התחדשות עירונית בישראל, בכפוף לסייגים הבאים:

א. הכשרת הישוב מחזיקה בלמעלה מ-50% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה, שאם לא כך הכשרת הישוב תשוחרר מהתחייבותה שלא לפעול בתחום ההתחדשות העירונית בישראל;

ב. ככל שוועדת הביקורת בחברה תחליט בהתייחס לפרויקט התחדשות עירונית מסוים, כי החברה אינה מעוניינת או מסוגלת לבצע אותו, אזי הכשרת הישוב תהיה רשאית לבצע אותו מבלי שהדבר ייחשב הפרה של התחייבותה להגבלת עיסוק בתחום ההתחדשות העירונית בישראל;

ג. הגבלת העיסוק בתחום ההתחדשות העירונית בישראל לא תחול על פרויקט התחדשות עירונית בהיקף מתוכנן של כ-55 יחידות דיור בתל אביב ופרויקט נוסף בהיקף מתוכנן של כ-465 יחידות דיור בחולון, שבהם הכשרת הישוב ו/או חברה בת בבעלותה ושליטתה המלאה כבר היו מעורבות טרם החלטת החברה להתחיל לפעול בתחום ההתחדשות העירונית, והמשך פעילותה של הכשרת הישוב בפרויקטים אלה לא תיחשב הפרה של התחייבותה להגבלת עיסוק בתחום ההתחדשות העירונית בישראל.

### 8.2.3. העמדת הלוואות על ידי הכשרת הישוב

8.2.3.1 ביום 30.3.2014 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס – 2000 ("תקנות ההקלות") את התקשרות החברה בהסכם לקבלת הלוואה מחברת הכשרת הישוב בהיקף של עד 7.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 30.3.2014 (מס' אסמכתא – 2014-01-030390) הכלול בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.2.3.2 ביום 27.11.2014 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנות ההקלות, קבלת הלוואה מחברת הכשרת הישוב בהיקף של עד 2,272 אלפי ש"ח, אשר תשמש לצורך פירעון אשראי שקיבלה החברה מבנק



דיסקונט ואשר לו הכשרת היישוב ערבה. לפרטים נוספים ראו דוח  
מידי של החברה מיום 27.11.2014 (מס' אסמכתא – 2014-01-207744)  
הכלול בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.2.3.3 ביום 22.3.2015 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנות  
ההקלות, קבלת הלוואה מחברת הכשרת היישוב בהיקף של עד 3.7  
מיליון ש"ח בתנאים זהים לתנאי אגרות חוב (סדרה 16) אשר גייסה  
הכשרת היישוב סמוך למועד האמור, אשר תשמש למימון פעילות  
החברה בשנת 2015, בגין כל צרכי התזרים שלה, למימון פעילותה  
השוטפת ולפירעון כל התחייבויותיה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי  
של החברה מיום 22.3.2015 (מס' אסמכתא – 2015-01-056749) הכלול  
בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.2.3.4 ביום 18.11.2015 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנות  
ההקלות, קבלת הלוואה מחברת הכשרת היישוב בהיקף של עד 13.5  
מיליון ש"ח, אשר תשמש למימון פעילות החברה בשנת 2016, בגין כל  
צרכי התזרים שלה, למימון פעילותה השוטפת ולפירעון כל  
התחייבויותיה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום  
18.11.2015 (מס' אסמכתא – 2015-01-157911) הכלול בתשקיף זה  
בדרך של הפניה.

8.2.3.5 ביום 23.3.2016 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנות  
ההקלות, קבלת הלוואה מחברת הכשרת היישוב בהיקף של עד 1.63  
מיליון דולר ארה"ב וכן את דחיית מועד הפירעון של כל התחייבויות  
החברה כלפי חברת הכשרת היישוב, שהסתכמו לאותו מועד לסך של  
4.03 מיליון דולר ארה"ב, עד ליום 31.3.2017. לפרטים נוספים ראו דוח  
מידי של החברה מיום 23.3.2016 (מס' אסמכתא – 2016-01-013071)  
הכלול בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.2.3.6 ביום 19.5.2016 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להוראות תקנות  
ההקלות, קבלת הלוואה חדשה מחברת הכשרת היישוב בהיקף של עד 4  
מיליון דולר ארה"ב, אשר תשמש את החברה בעיקר למימון פעילותה  
בתחום ההתחדשות העירונית. בנוסף, אישר הדירקטוריון את דחיית  
מועדי הפירעון של ההלוואות הקיימות להכשרת היישוב שהסתכמו  
לאותו מועד לסך של כ-5.9 מיליון דולר ארה"ב, עד ליום 31.5.2017.  
לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 19.5.2016 (מס'  
אסמכתא – 2016-01-029808) הכלול בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.2.3.7 למועד התשקיף סך ההתחייבויות של החברה כלפי הכשרת היישוב (קרן  
וריבית) מסתכם לכ-30.24 מיליון ש"ח ומועד פרעונן הינו ביום  
31.5.2017 ("הלוואות הכשרת היישוב").

8.2.3.8 ביום 14 באוגוסט, 2016 הודיעה הכשרת הישוב לחברה כי ככל שעד למועד הפרעון של הלוואות הכשרת הישוב, לא יהיו בידי החברה האמצעים לפרוע אותן, תסכים הכשרת הישוב לדחות את מועד הפרעון של החלק שלא נפרע, עד אשר יהיו בידי החברה האמצעים לכך, אך לא יאוחר מיום 1 באוקטובר, 2017.

8.2.3.9 הסכם המרת הלוואות הכשרת הישוב למניות ואופציות למניות של החברה

ביום 27 ביולי, 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שבימים 16 ביוני 2016 ו-21 ביוני 2016 התקבל אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להמיר חלק מהלוואות הכשרת הישוב, בסך כולל של 11.474 מיליון ש"ח ("ההלוואה המומרת") למניות החברה, לפי מחיר המרה שנקבע ל-1.78 ש"ח למניה ("מחיר ההמרה").

על-פי הערכת שווי שבוצעה עבור החברה על ידי חברת בטא פייננס, מעריך שווי בלתי תלוי, השווי ההוגן של ההלוואה המומרת למועד דוח זה הינו כ- 14.49 מיליון ש"ח ("הערכת השווי" ו-"שווי הוגן מומר", בהתאמה), ומשקף להכשרת הישוב הפסד בסך של כ-3 מיליון ש"ח בהשוואה להלוואה המומרת ("ההפסד").

בהתאם לכך ולאחר קבלת האישורים הנדרשים לפי דין, החברה הקצתה להכשרת הישוב 6,446,285 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח בחברה, דהיינו, מספר מניות המתקבל מחלוקת ההלוואה המומרת במחיר המניה ("המניות המוקצות"). המניות המוקצות הינן שוות בזכויותיהן למניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג כל אחת של החברה, ותהווה כ-38.47% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה במועד הקצאתן. לאחר הקצאת המניות המוקצות, הכשרת הישוב מחזיקה בכ-72.21% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה.

בנוסף להקצאת המניות המוקצות, וכפיצוי בגין ההפסד כאמור לעיל, החברה העניקה להכשרת הישוב שתי אופציות בשווי הוגן כולל בגובה ההפסד, שלא נרשמו למסחר, כדלקמן:

[א] 4,700,000 אופציות א' הניתנות למימוש ל-4,700,000 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.1 ש"ח בחברה, לפי מחיר מימוש של 2.5 ש"ח למניה, וזאת החל ממועד אישור האסיפה הכללית את הקצאת אופציות א' ועד ליום 31 ביולי 2019 ("מחיר מימוש א'"), "אופציות א'" ו-"מניות מימוש א'", בהתאמה). על פי הערכת השווי, השווי ההוגן של אופציות א' במועד הענקתן הינו כ-1.505 מיליון ש"ח. מחיר המימוש א' אינו צמוד למדד או מטבע כלשהו.

[ב] 4,700,000 אופציות ב' הניתנות למימוש ל-4,700,000 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.1 ש"ח בחברה, לפי מחיר מימוש של 3 ש"ח למניה, וזאת החל ממועד אישור האסיפה הכללית את הקצאת אופציות ב' ועד ליום 31 ביולי 2020 ("מחיר מימוש ב'"), "אופציות ב'" ו-"מניות מימוש ב'". בהתאמה). על פי הערכת השווי, השווי ההוגן של אופציות ב' במועד הענקתן הינו כ- 1.494 מיליון ש"ח. מחיר המימוש ב' אינו צמוד למדד או מטבע כלשהו.

בהנחה של מימוש אופציות א' ואופציות ב' במלואן על ידי הכשרת הישוב, יוקצו לה מניות המהוות כ-35.94% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה במועד מימוש האופציות, ובסך הכל הכשרת הישוב תחזיק בכ-82.2% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה (לרבות המניות המוקצות אך למעט ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה). לפרטים נוספים אודות המרת ההלוואה המומרת ותנאי אופציות א' ואופציות ב' ראו דוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 21 ביוני, 2016 (מס' אסמכתא – 054375-01-2016) כפי שתוקן בדוח מיידי מיום 27 ביוני, 2016 (067255-01-2016) ובדוח מיידי מיום 13 ביולי, 2016 (מס' אסמכתא – 081574-01-2016).

#### 8.2.4 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 23.3.2016 לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול, אישר דירקטוריון החברה לחדש את פוליסת ביטוח הדירקטורים עד ליום 28.2.2017 בגבול כיסוי עד 10 מיליון דולר ארה"ב, תמורת פרמיה בסך 35,000 דולר ארה"ב ולהחיל את הביטוח גם על המנכ"ל והדירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרובי משפחתם. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 23 במרץ, 2016 (מס' אסמכתא – 013062-01-2016) ומדיניות התגמול של החברה כמפורט בסעיף 8.1.4 לעיל, הכלולים בתשקיף זה על דרך של הפניה.

#### 8.2.5 כתב שיפוי ופטור

ביום 7.10.2015 אישרה אסיפת בעלי המניות בחברה את חידוש כתבי השיפוי שהוענקו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בת של החברה ובחברות קשורות עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם חברות הבת של החברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים, והענקת כתבי שיפוי ופטור (בנוסף המעודכן) לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בת של החברה, ובחברות קשורות עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם חברות הבת של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ושיכהנו, מעת לעת, כנושאי משרה ו/או כעובדי החברה ו/או בחברות בת של החברה, ובחברות קשורות שלה.

סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו על ידי החברה לא יעלה על סכום של 50 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל-25% מההון העצמי הקובע של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, כפי שיהיו במועד מתן השיפוי בפועל, לפי הגבוה, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה. "ההון העצמי הקובע של החברה" פירושו סכום הונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים כפי שיהיו במועד השיפוי בפועל. לפרטים נוספים, לרבות נוסחו המלא והמעודכן של כתב השיפוי והפטור האמור, ראו דוח מידי של החברה מיום 26.8.2015 (מס' אסמכתא – 2015-01-106032) ודוח בדבר תוצאות אסיפה מיום 7.10.2015 (מס' אסמכתא – 2015-01-129129) הכלולים בתשקיף זה על דרך של הפניה.

### 8.3. החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של החברה, למועד הסמוך לתאריך התשקיף ולתאריך הקודם לו ב-12 חודשים הינן כדלקמן:

12 חודשים טרם פרסום התשקיף			בסמוך למועד התשקיף			נייר הערך	שם המחזיק
בדילול מלא (%)	הון וזכויות הצבעה (%)	כמות	בדילול מלא (%)	הון וזכויות הצבעה (%)	כמות <sup>3</sup>		
<b>בעלי עניין</b>							
54.57	54.84	56,537,146	82.20	72.21	12,100,000	מניות רגילות	הכשרת הישוב
					9,400,000	אופציות לא סחירות	
4.71	4.71	4,882,333	1.87	2.91	488,233	מניות רגילות	עופר נמרודי
1.43	0.94	967,287	-	-	-	מניות רגילות	אוהד מראני <sup>4</sup>
-	-	516,416				אופציות וכתבי אופציות לא סחירים	
0	0	2,419	-	-	-	מניות רגילות	חן לבון
-	-	540,245	-	-	54,025	מניות רגילות	החברה

<sup>3</sup> לאחר איחוד הון כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל.

<sup>4</sup> מנכ"ל החברה לשעבר. ביום 3.9.2015 מר אוהד מראני חדל לכהן כמנכ"ל החברה.

12 חודשים טרם פרסום התשקיף			בסמוך למועד התשקיף			נייר הערך	שם המחזיק
בדילול מלא (%)	הון וזכויות הצבעה (%)	כמות	בדילול מלא (%)	הון וזכויות הצבעה (%)	כמות <sup>3</sup>		
<b>נושאי משרה</b>							
0.18	0.18	182,311	-	-	-	מניות רגילות	דליה שפניר
0.24	0.25	253,423	-	-	-	מניות רגילות	קים שהם ניר
0.03	0.03	28,720	0.01	0.02	2,872	מניות רגילות	אלכס מריאש

## 9. דוחות כספיים ודוח אירועים

- 9.1. בהתאם לתקנה 60 ותקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), החברה מפנה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2015 של החברה, כפי שנכללו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 שפורסמו ביום 23 במרץ, 2016 (אסמכתא מס' 013326-01-2016), וכן לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2016, כפי שנכללו בדוח הביניים ליום 31 במרץ 2016 שפורסמו ביום 19 במאי, 2016 (אסמכתא מס' 029787-01-2016), לרבות הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה לאותם מועדים (ביחד: "הדוחות הכספיים"). המידע הכלול בדוחות הכספיים, מובא כאן על דרך ההפניה.
- 9.2. בהתאם לתקנה 60 לתקנות פרטי תשקיף הצהרות נושאי המשרה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנות 9 ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970, כפי שצורפו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2015 ודוח הביניים ליום 31 במרץ 2016, מובאות בזאת כאן על דרך ההפניה.
- 9.3. מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף זה, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר לדוחות הכספיים.
- 9.4. בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים, קרי מיום 19 במאי, 2016, ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף המדף.

**הנדון: דוח אירועים בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף -**

**מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969**

לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2016, קרי מיום 19 במאי, 2016, ועד סמוך למועד פרסום תשקיף זה, לא חלו ביחס לחברה אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969), למעט כמפורט להלן:

1. ביום 19 במאי, 2016, פרסמה החברה כי דירקטוריון החברה אישר עסקת הלוואה עם חברת הכשרת הישוב, במסגרתה תעמיד הכשרת הישוב לחברה הלוואה בסך של כ-4 מיליון דולר ארה"ב לצורך המשך פעילות החברה עד לסוף מאי, 2017, לרבות מימון תקציב מוערך לשנה הקרובה בפעילות החדשה של החברה בתחום ההתחדשות העירונית ולפירעון כל התחייבויותיה. במסגרת עסקת הלוואה, יידחה מועד הפירעון של ההלוואות הקיימות המסתכמות בסך כולל של כ-5.9 מיליון דולר ארה"ב, ליום 31 במאי, 2017.

2. ביום 5 ביוני, 2016, פרסמה החברה כי התקבלה תשובת הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ("הממונה") לערעור שהגישה יחד עם יתר המחזיקות ברשימות על החלטת הממונה שלא להעניק את "רישיון גיא" בשטח רישיונות 347/מירה ו-348/שרה, לפיה תינתן לחברה וליתר המחזיקות ברשימות אפשרות לבקש את "רישיון גיא" בתנאים מסוימים, לצורך העלאת הבקשה בפני מועצת הנפט. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 5 ביוני, 2016 (מס' אסמכתא – 044040-01-2016).

3. ביום 16 ביוני, 2016, פרסמה החברה כי ביום 14 ביוני, 2016, התקיימה פגישה במשרדי הממונה אשר בעקבותיה התקבל ביום 16 ביוני, 2016 מזכר מן הממונה, הכולל מספר הבהרות ביחס לתשובת הממונה, לרבות דחיית המועד אליו ניתן להגיש בקשה כאמור ליום 2 בספטמבר, 2016. בעקבות האמור, החברה ושותפיה בוחנים את תשובת הממונה לצורך קבלת החלטות בדבר המשך דרכי הפעולה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 16 ביוני, 2016 (מס' אסמכתא 052095-01-2016).

4. ביום 27 ביולי, 2016 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם הניהול והשירותים, המרת חלק מהלוואות הכשרת הישוב ושינוי שמה של החברה להכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.2.2 לעיל, סעיף 8.2.3.8 לעיל ודוח מיידי שהחברה פרסמה ביום 21 ביוני, 2016 (מס' אסמכתא – 054375-01-2016) כפי שתוקן בדוח מיידי מיום 27 ביוני, 2016 (מס' אסמכתא – 067255-01-2016) ובדוח מיידי מיום 13 ביולי, 2016 (מס' אסמכתא – 081574-01-2016).

5. ביום 16 באוגוסט, 2016 אישר רשם החברות את שינוי שמה של החברה לשמה הנוכחי.

דליה שפניר  
חשבת

חגי מילר  
מנכ"ל

עופר נמרודי  
יו"ר הדירקטוריון

23 באוגוסט, 2016

לכבוד  
הדירקטוריון של הכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף של הכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ  
(לשעבר – חברת הכשרת הישוב בישראל - אנרגיה בע"מ)  
(להלן - החברה) המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2016

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2016 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2016 על מידע כספי נפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970).
3. דוח סקירה מיום 19 במאי 2016 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי 2016 על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970).

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון



## 10. פרטים נוספים

### 10.1. חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

**cll&co**

קונפינו לוכטנשטיין לוי  
משרד עורכי־דין

23 באוגוסט, 2016

לורי אלמולי-קונפינו\*  
ברק לוכטנשטיין  
אבי לוי  
רונו ויסמן  
מוראל שחר  
ענת בן-שטרית  
יובל בר  
תמר שינקין-יפת  
שמרית רוזנק  
בת-שבע אוסטין  
גדי בן דרור  
עפר אפרת  
אלונה אשר  
דינה דן  
ליאור שמואל  
דניאל פסטרנק  
אמנדה זקצר  
אלעד לוי  
קארין נחושתן  
רון פרי  
רונו חיון

לכבוד

הכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ

"בית צימפיון", דרך ששת הימים 30

בני ברק 5120261

ג.א.נ.,

**הנדון: הכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ ("החברה") תשקיף מדף ותשקיף הנפקה**

#### **בדרך של זכויות**

בקשר עם התשקיף שבנדון מיום 24 באוגוסט, 2016 ("התשקיף"), הרינו לאשר בזאת, כי:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בתשקיף ולניירות הערך הקיימים בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.
  2. לחברה הסמכות להציע את ניירות הערך בדרך המוצעת בתשקיף.
  3. הדירקטורים של החברה מונו כדיון, ושמותיהם נכללים בתשקיף.
- הננו מסכימים, כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף שיפורסם בחודש אוגוסט, 2016.

בכבוד רב,

ברק לוכטנשטיין, עו"ד      יובל בר, עו"ד      אלונה אשר, עו"ד

קונפינו, לוכטנשטיין, לוי ושות', עורכי דין

\* בעלת רשיון גם בניו יורק

#### 10.2. הוצאות בקשר לתשקיף זה

להערכת החברה, הסכום המשוער של ההוצאות הכרוכות בהכנת ופרסום תשקיף זה הינו כ-250 אלפי ש"ח.

#### 10.3. אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

בהתאם להוראת סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), תשס"ו-2005, החברה שלמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף ואגרה בגין ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה בדרך של זכויות, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים על-פי הצעת מדף, במועד פרסום דוח הצעת המדף בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות האמורות.

#### 10.4. עיון במסמכים

החל מתאריך התשקיף עומדים לעיון העתקים מתשקיף זה, מהדוחות הכספיים, חוות הדעת והאישורים המוזכרים בו, במשרד הרשום של החברה ב"בית צ'מפיון", דרך ששת הימים 30, בני ברק, בשעות העבודה הרגילות. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך בכתובת [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il).

## 11. חתימות

_____	החברה:	הכשרת הישוב בישראל אלפא בע"מ
_____	הדירקטורים:	עופר נמרודי
_____		אדיר פרידור
_____		אהרון (רוני) עופר
_____		רלי (רחל) שביט
_____		חן לבון
_____		טל בריקמן