

9 במאי 2024

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

(“החברה”)

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 (“תקנות הדוחות”), לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001, לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (“חוק החברות”) ולתקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית), התש"ס-2000, ותקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 (“תקנות ההצבעה בכתב”), החברה מפרסמת בזאת זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה (“האסיפה”) אשר תיערך ביום רביעי, 13 ביוני 2024, בשעה 15:00 במשרדי החברה ברחוב החשמונאים 99, תל-אביב (“משרדי החברה”).

1. רשימת הנושאים על סדר היום ותמצית ההחלטות המוצעות:

1.1. דיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023

דיון בדוח התקופתי של החברה, הכולל, בין היתר, את הדוחות הכספיים של החברה ואת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, אשר פורסם ביום 21 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-030381) (“הדוח התקופתי לשנת 2023”), לרבות דיווח של הדירקטוריון על שכרו של רואה החשבון המבקר.¹

ניתן לעיין בדוח התקופתי לשנת 2023 (ובכלל זה הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון לאותה התקופה), באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (“הבורסה”) בכתובת maya.tase.co.il (יחד: “אתרי ההפצה”).

לא תתקיים הצבעה בנושא זה.

1.2. מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה

לאחר שחברי ועדת הביקורת של החברה קיימו דיון בקשר עם עבודת רואה החשבון המבקר, המליצו חברי הוועדה לדירקטוריון החברה על מינוי מחדש של משרד בריטמן אלמגור זוהר ושות' רואי חשבון,

¹ לפרטים על שכרו של רואה החשבון המבקר בגין השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, ראו סעיף 5 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, הנכלל כפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2023.

כרואה החשבון המבקר של החברה לתקופת ביקורת נוספת שסיומה בתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. הדיון בוועדת הביקורת נערך לאחר דיון עם רואה החשבון המבקר ללא נוכחות ההנהלה. בהתאם להמלצתה של ועדת הביקורת, החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאשר את מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר.

ההחלטה המוצעת: "למנות מחדש את משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה, החל ממועד אישור האסיפה ועד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו".

1.3 **אישור הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון החברה**

1.3.1 מוצע להאריך את כהונתו של מר רון מאור כדירקטור (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

1.3.2 תנאי כהונתו של מר מאור יישארו ללא שינוי, וכוללים גמול השתתפות וגמול שנתי בהתאם לסכומים הקבועים ולדרגת החברה, כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, החזר הוצאות על פי תקנות הגמול, כתב פטור וכתב התחייבות לשיפוי מהחברה בנוסח המקובל בחברה ביחס לדירקטורים ונושאי משרה (כמפורט במדיניות התגמול המעודכנת), וכן כיסוי ביטוחי בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה.²

1.3.3 הדירקטור מסר לחברה הצהרה כנדרש לפי הוראות סעיפים 224ב ו- 241 לחוק החברות, המצורפת **כנספח א'** לדוח זימון האסיפה.

1.3.4 להלן הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות 36ב(א)(10) ו- 26א לתקנות הדוחות, ביחס למר רון מאור, כפי שנמסרו על ידו:

שם	רון מאור
מספר הזיהוי	059133082
תאריך הלידה	18.11.64
מען להמצאת כתבי בי-דין	הבנים 24, רמת השרון
נתינות	ישראלית
חברות בוועדה או בוועדות של הדירקטוריון	ועדת הביקורת, ועדת התגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים

² לפרטים על כתבי הפטור וכתבי השיפוי הניתנים לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה ראו סעיף 9.2.7 לפרק הפרטים הנוספים בדוח התקופתי לשנת 2023. לפרטים על פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-029530).

לא	האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות
לא	האם סווג כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית
לא	האם הינו דירקטור חיצוני מומחה
לא	האם הינו עובד של התאגיד, של חברה בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בו
4.5.2020	תאריך תחילת הכהונה
תואר ראשון במשפטים ; Insead-MBA	השכלה
2021-כיום : מנכ"ל ישראלמקו נגב 2 2010-2021 : מנכ"ל וסגן יו"ר בשותפות מודיעין אנרגיה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות
Accretion Acquisition Corp	תאגידים בהם משמש כדירקטור
לא	האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
לא	האם התאגיד רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיפים 92(א)(12) לחוק החברות

ההחלטה המוצעת: "לאשר את הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה".

1.4. אישור התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת, חברת הניהול של החברה ("הסכם הניהול" או "הסכם הניהול החדש" ו - "חברת הניהול", בהתאמה).

נוסח ההחלטה המוצעת: "לאשר את התקשרות החברה עם חברת הניהול בהסכם הניהול החדש בתוקף מיום 1 בינואר 2024 ועד חלוף שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זה".

1.5. אישור התקשרות החברה בהסכם ניהול ייזום חדש עם חברת הניהול ("הסכם ניהול הייזום" או "הסכם ניהול הייזום החדש").

נוסח ההחלטה המוצעת: "לאשר את התקשרות החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול הייזום החדש בתוקף מיום 1 בינואר 2024 ועד חלוף שבע שנים ממועד אישור האסיפה המזומנת בדוח זה".

1.6. אישור מדיניות תגמול בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות בהתאם לעדכונים המוצעים בהסכם הניהול החדש.

מדיניות התגמול המוצעת מצורפת כנספת א' לדוח זה ("מדיניות התגמול המוצעת"). למידע על השינויים במדיניות התגמול המוצעת ביחס למדיניות התגמול הקודמת של החברה, ראו סעיף 2.4 להלן.

נוסח ההחלטה המוצעת: "לאשר את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, המצורפת כנספח א' לדוח זה".

1.7. אישור תיקון תקנון החברה מיום 10 בדצמבר 2019 כך שההוראות הקבועות בסעיפים 11.2 ו- 11.4 (ב) עד (ז) לתקנון החברה, לפיהן יחולטו וימכרו מניותיו העודפות של בעל מניות המחזיק בכמות מניות עודפת של מניות מעבר לכמות המותרת על פי מגבלת ההחזקות הקבועה בתקנון החברה, לא יחולו על החזקותיו העודפות של בעל השליטה המקורי, באופן שיחולו על בעל השליטה המקורי אך ורק המגבלות הקבועות בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("פקודת מס הכנסה"). למידע על השינויים המוצעים בתקנון החברה, ראו סעיף 2.5 להלן.

נוסח ההחלטה המוצעת: "לאשר את תיקון תקנון החברה, לנוסח התקנון המצורף כנספח ב' לדוח זה".

ההחלטות המפורטות בסעיפים 1.4 עד 1.7 לעיל מותנות זו בזו ("ההחלטות המותנות"). אם אחת ההחלטות המותנות לא תאושר ברוב הנדרש ייחשבו כל ההחלטות האחרות כאילו לא אושרו.

2. פרטים נוספים בעניין הנושאים שעל סדר היום:

2.1. אישור התקשרות בהסכם הניהול החדש

2.1.1. החברה היא קרן להשקעה במקרקעין, המתמקדת בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח בישראל. כקרן להשקעות במקרקעין מוסדרת פעילותה של החברה, בין היתר, מכוח פקודת מס הכנסה.

2.1.2. ביום 3 בפברואר 2020 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברת הניהול ("הסכם הניהול הקיים"). הסכם הניהול הקיים אושר עוד בטרם הפכה החברה לחברה ציבורית, והוא בתוקף עד חלוף חמש שנים מהפיכתה לציבורית, קרי עד לחודש פברואר 2025. בהתאם להסכם הניהול הקיים, חברת הניהול מעניקה לחברה את השירותים המפורטים בסעיפים 2.1.9.1(א)-(1)-(6) להלן. לפרטים נוספים על הסכם הניהול והשירותים הכלולים בו, ראו סעיף 9.2 בתקנה 22 לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2023.

2.1.3. במטרה לספק לחברה את השירותים, מעסיקה חברת הניהול, בעצמה ו/או באמצעות אזורים בנין (1965) בע"מ ("אזורים בנין") עובדים הפועלים מטעמה לקידום ענייני החברה³ והיא ו/או אזורים בנין נושאות בתשלום שכרם ועלות העסקתם. חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של העובדים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול.⁴

2.1.4. העובדים המועסקים על ידי חברת הניהול במתן השירותים לחברה הם עובדים בעלי השכלה, כישורים, מומחיות, ניסיון מקצועי רב והישגים מוכחים בתחום הפעילות של החברה.

2.1.5. לאור השינויים במצב השוק הודיעה חברת הניהול לחברה ביום 27 בדצמבר 2023 כי היא נכונה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול המשולמים על פי הסכם הניהול וביצוע

³ כגון מנכ"ל, יו"ר דירקטוריון, דירקטורים נוספים, סמנכ"ל כספים ונושאי משרה נוספים כנדרש, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

⁴ למעט קביעת זהות מנכ"ל החברה, הנעשית בידי דירקטוריון החברה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם הניהול כמפורט בסעיף 2.1.9.2 להלן.

התאמות ועדכונים נוספים להסכם הניהול, ובמסגרת זו גם להאריך את תקופת הסכם הניהול לתקופה נוספת. ביום 28 בדצמבר 2023, הודיעה החברה על כוונתה לקיים דיון בדירקטוריון לצורך קידום המגעים עם חברת הניהול בנוגע להסכמי הניהול והיזום הקיימים, וביום 8 בינואר 2024 מינה דירקטוריון החברה את ועדת הביקורת כוועדת אד-הוק בלתי תלויה ("הוועדה"), בין היתר לצורך ניהול משא ומתן לגבי תנאי ההתקשרות לקבלת שירותי ניהול ולגבש המלצותיה על פי שיקול דעתה לטובת החברה ובעלי מניותיה (לפרטים בדבר עבודתה של הוועדה שמונתה, ראו סעיף 2.3.3.1 להלן).

2.1.6. במו"מ שהתנהל בין החברה (באמצעות הוועדה, כמפורט בהמשך דוח זה) לבין חברת הניהול, הוחלט על עדכון מנגנוני התגמול של חברת הניהול לפי הסכם הניהול. הסכם הניהול החדש יכלול את כל השירותים שכולל הסכם הניהול הקיים, וכן שירותים נוספים של שיווק והשכרה, שבגינם תשולם תמורה נוספת, הכל כמפורט להלן.

2.1.7. בהתאם להסכם הניהול החדש תמשיך חברת הניהול להעניק לחברה, באמצעות מי מטעמה ובמיוחד באמצעות אלו שממונים כמנכ"ל החברה ונושאי המשרה האחרים, שירותי ניהול כמפורט בסעיף 2.1.9.1 להלן ("השירותים" או "שירותי הניהול"). בהתאם לצרכי החברה, ובשים לב לגידול בפעילותה, תגדיל חברת הניהול מעת לעת את מצבת העובדים באמצעותם היא מעניקה את השירותים, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

2.1.8. עיקרי העדכונים בהסכם הניהול הם כדלקמן:

2.1.8.1. עדכון מדרגות דמי הניהול והפחתת שיעור דמי הניהול מתוך נכסי החברה שישולם בכל מדרגה ומדרגה, כמפורט בסעיף 2.1.9.6(א) להלן;

2.1.8.2. עדכון התגמול ההוני המגיע לחברת הניהול, כך שחלף זכאות לאופציות בשיעור של 5% מתוך כל הנפקה של ניירות ערך שתבוצע על ידי החברה, חברת הניהול תהיה זכאית למניות בשווי שיחושב מתוך נכסי החברה, בשיעור משתנה לפי היחס בין שווי השוק של החברה להון העצמי שלה, כמפורט בסעיף 2.1.9.6(ג) להלן;

2.1.8.3. נוספו לשירותים שייכללו בהסכם הניהול גם שירותי שיווק (לא כולל השכרה ראשונית) ואכלוס מחדש של דירות, וכן שירותים משפטיים הדרושים לשם כך, ונקבעה התמורה בעבור שירות זה, כמפורט בסעיף 2.1.9.6(ב) להלן.

2.1.9. תיאור הוראות הסכם הניהול החדש

2.1.9.1. שירותי הניהול

(א) חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי הניהול, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה, ובמסגרת זו תספק שירותי ניהול כדלקמן:

(1) איתור השקעות בנכסים בעבור החברה, בדיקת כדאיות השקעות אלה, ייעוץ וניהול משא ומתן לכריתת הסכמי השקעה, מימון ואחרים בנוגע להשקעות אלה, בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה כפי שתיקבע מעת לעת;

- (2) ניהול משא ומתן לביצוע השקעות נוספות בהשקעות בהן החברה כבר ביצעה השקעה בעבר ;
- (3) מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לחברה ;
- (4) ליווי, פיקוח וניהול השקעות החברה וכן דיווח לחברה על מצב השקעות אלה ;
- (5) איתור הזדמנויות למימוש השקעות, ליווי, טיפול והתקשרות בהסכמים למכירה או מימוש אחר של השקעות אותן ביצעה החברה ;
- (6) ייעוץ וסיוע בגיוס הון ו/או חוב לחברה וניהול תהליכים אלו, בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה ;
- (7) שירותי שיווק והשכרה של יחיד (לא כולל השכרה ראשונית)⁵ ואכלוס מחדש של דירות וכן שירותים משפטיים הדרושים לשם כך ("שירותי השיווק וההשכרה").

(ב) חברת הניהול תעמיד על חשבונה את בעלי התפקידים ונושאי המשרה הבאים :

- (1) מנהל כללי לחברה במשרה מלאה ובהתאם לנוהל מינוי מנהל כללי של החברה. המנכ"ל לא יהיה נושא משרה באזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("אזורים השקעות") או עובד באזורים השקעות, אלא יועסק בחברת הניהול בלבד.
- (2) יושב ראש דירקטוריון החברה (דירקטור).
- (3) דירקטורים במספר שיהיה שווה לרוב חברי דירקטוריון החברה פחות אחד.
- (4) סמנכ"ל כספים לחברה בהיקף משרה שלא יפחת מ - 75%.
- (5) נושאי משרה נוספים כנדרש, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

(ג) יובהר, כי השקעות ומימושים שתבצע החברה על פי המלצתה של חברת הניהול יהיו טעונים אישורם של האורגנים המוסמכים בחברה, בהתאם לנוהל שייקבע על ידי דירקטוריון החברה.

2.1.9.2. מינוי מנהל כללי

- (א) חברת הניהול תמליץ לדירקטוריון החברה על מועמד לשמש כמנכ"ל וזאת בכל עת שיידרש מינויו של מנכ"ל לחברה בהתאם להחלטת הדירקטוריון.
- (ב) דירקטוריון החברה יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהחלטה של רוב חבריו אם למנות את המועמד אשר הומלץ לשמש כמנכ"ל על ידי חברת הניהול כאמור לעיל או לדחות את המועמד.

⁵ "השכרה ראשונית" – השכרה לשוכר ראשון באכלוס ראשוני של פרויקט / יחידת דיור.

- (ג) החליט דירקטוריון החברה שלא למנות את המועמד אשר הומלץ על ידי חברת הניהול כאמור, תמליץ חברת הניהול על מועמד אחר לאישורו של דירקטוריון החברה.
- (ד) דחה דירקטוריון החברה את מועמדותם של שני מועמדים אשר הומלצו על-ידי חברת הניהול, אזי לא יוצעו מועמדים נוספים על-ידי חברת הניהול ודירקטוריון החברה יהיה רשאי למנות מנכ"ל לחברה על פי בחירתו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לאחר שמיעת עמדתה של חברת הניהול ומבלי שהדבר יגביל את שיקול דעתו כאמור.
- (ה) במקרה שהמנכ"ל שייבחר לא יאות להיות עובד חברת הניהול, יועסק המנכ"ל בידי החברה אשר תישא בעלויות העסקת המנכ"ל (בכפוף להוראות חוק החברות לעניין אישור תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל), ועם סיום כהונתו, יחול מחדש ההסדר הקבוע בסעיף 2.1.9.2 זה. קרי, חברת הניהול תשוב ותציע מועמדים למשרה. בכפוף לכך שעלות העסקתו הישירה של המנהל הכללי לא תעלה על עלות העסקתו הישירה של המנהל הכללי הקודם של החברה, ינוכו עלויות העסקתו של המנהל הכללי מדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול על פי הסכם הניהול (עלתה עלות העסקתו של המנהל הכללי שנבחר על עלות העסקתו של המנהל הכללי הקודם של החברה, ינוכו מדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול עלויות העסקתו של המנהל הכללי אך לא יותר מעלות העסקתו של המנהל הכללי הקודם).
- (ו) כמנכ"ל החברה מונה מר ערן ענבים. בגין כהונתו מר ענבים זכאי לתנאי תגמול הנקבעים על ידי חברת הניהול בכפוף למדיניות התגמול של החברה, שהצעה לעדכנה מובאת לאישור האסיפה הכללית במקביל לאישור הסכם הניהול החדש, כמפורט בדוח זימון זה.⁶
- (ז) במסגרת אישור ההתקשרות בהסכם הניהול החדש, הודיעה חברת הניהול לחברה כי החל ממועד אישור ההתקשרות בהסכם הניהול החדש, יעודכנו תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה, מר ערן ענבים, כמפורט להלן: (א) הסכום המירבי בגין הרכיב הקבוע לו יהיה זכאי מר ענבים בגין כהונתו יופחת מ- 112,500 ש"ח ל- 96,000 ש"ח (ובכל מקרה לא יותר מ- 75% מעלות הרכיב הקבוע במשכורת החודשית של מנכ"ל אזוריים השקעות), ו- (ב) עקב ביטול רכיב האופציות בדמי הניהול להם תהא זכאית חברת הניהול על-פי הסכם הניהול החדש, תבוטל זכאותו של מר ענבים לקבלת אופציות שיוקצו לחברת הניהול על-ידי החברה. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול להמחות למר ענבים עד 15% מהמניות שיוקצו לה על-ידי החברה במסגרת הסכם הניהול החדש, וזאת ככל שחברת הניהול תחליט לעשות כן על-פי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

⁶ לפירוט על תנאי התגמול של מנכ"ל החברה נכון למועד זה, ראו פרק ד' בדוח תקופתי לשנת 2023 בסעיף 9.2.2.

(ח) חברת הניהול התחייבה כי כל מועמד עתידי לתפקיד מנכ"ל אשר יומלץ על ידה לדירקטוריון החברה יהא בעל המומחיות והניסיון בתחום השקעות נדל"ן ויקדיש את מירב זמנו ידיעותיו וניסיונו המקצועי על מנת לקדם השקעות מוצלחות ולהשיג תשואה מרבית לחברה. זהותו ותנאי העסקתו של מנכ"ל עתידי כאמור, יאושרו באורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין.

(ט) כל אחד מהצדדים רשאי לדרוש את הפסקת כהונתו של המנכ"ל (לעניין החברה - הפסקת כהונת המנכ"ל תהיה טעונה החלטת דירקטוריון החברה). במקרה זה יחולו הוראות סעיפי המשנה הקודמים של סעיף זה בשינויים המחויבים.

2.1.9.3. התחייבויות נוספות בהן התחייבה חברת הניהול

(א) למעט הענקת השירותים לחברה בהתאם להוראות הסכם הניהול והסכם ניהול הייזום (כמפורט להלן), או כפי שיוסכם בין הצדדים לאחר חתימתו של הסכם הניהול, לא תעסוק חברת הניהול בכל עיסוק אחר בתקופת תוקפו של הסכם הניהול.

(ב) חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע, בתיאום מראש עם החברה, נהלים והוראות בקשר לניהול וביצוע שירותי הניהול וכן לשנותם מעת לעת, בתיאום מראש עם החברה, ובלבד שהנהלים יעלו בקנה אחד עם הסכם הניהול ועם מעמדה של החברה כקרה להשקעות במקרקעין. חברת הניהול תהא אחראית ליישום, הן בחברה והן בחברת הניהול, של תכנית האכיפה הפנימית של החברה כפי שאושרה בידי דירקטוריון החברה (ושינויים לה, ככל שיאושרו), וכן ליישום מלא בחברה של כללי ממשל תאגידי תקין כנדרש מחברות ציבוריות, וכמתבקש מצרכי החברה, על פי שיקול דעתו הסביר של דירקטוריון החברה - גם בחברת הניהול.

(ג) חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי נותני שירותי הניהול מטעמה (ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון: מתווכים, יועצים משפטיים, שמאים, יועצים פיננסיים, יועצי מס וכיו"ב) בקשר עם מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות בקשר עם איתור השקעות, בדיקת השקעות, ניהול השקעות, שכירות משרדים וכל ההוצאות הנלוות למשרדים ולפעילותה השוטפת של החברה (ריהוט, מחשוב (אך להסרת ספק - לא כולל עלות רכישת ותחזוקת מערכות מידע שתחול על החברה), תקשורת, וכיו"ב) וכן תישא בעצמה ועל חשבונה, כלפי נותני השירותים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן השירותים לחברה על-פי הסכם הניהול, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין הסכם או הסכם קיבוצי (לרבות דיווח למוסד לביטוח לאומי ולרשויות המס, תשלום שכר, פיצויי פיטורים, הפרשות פנסיוניות, חופשה, תשלום דמי מחלה, תשלום דמי הבראה וכיו"ב), ותבצע את כל התשלומים ותישא בכל המסים החלים עליה לפי כל דין במלואם ובמועדם.

(ד) על אף האמור, במקרה שבו שירותי שיווק והשכרה יינתנו לחברה על ידי נותני שירותים חיצוניים, התשלומים לנותני שירותים חיצוניים (כגון מתווכים) יחולו

על החברה וישולמו על ידיה. במקרה זה החברה לא תדרש לשלם לחברת הניהול תמורה בגין שירותים אלו.

(ה) חברת הניהול התחייבה להמציא לחברה, מיד עם דרישתה, כל מידע בנוגע לחברת הניהול ולנושאי משרה בה אשר יידרש לצורך דיווחי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") התקנות על-פיו, והנחיות רשות ניירות ערך.

(ו) חברת הניהול התחייבה כי לא תעמיד את עצמה ולא תהיה במצב העלול ליצור ניגוד אינטרסים או עניין אישי, במישרין או בעקיפין, בינה לבין החברה, עסקיה ובמסגרת מתן שירותי הניהול על ידיה לחברה. מובהר, כי בפעילויות השקעה של אזורים השקעות או מי מעובדיה או נושאי המשרה בה, לרבות אם אלו המעמידים שירותים לחברה מכוח הסכם הניהול, אין משום הפרה של הוראות סעיף זה, ובלבד שהן מותרות על פי התחייבות תיחום הפעילות בין החברה לבין חברת הניהול.⁷

(ז) חברת הניהול התחייבה שלא לבצע ולגרום לכך שמי מטעמה לא יבצעו פעולה המהווה הפרת חובת אמונים כלפי החברה. כמו כן, התחייבה חברת הניהול כי במשך תקופת ההתקשרות על-פי הסכם הניהול, חברת הניהול או מי מטעמה לא יקבלו כל תשלום או טובת הנאה אחרת, מכל צד שלישי בקשר עם השירותים שהם מעניקים לחברה על פי הסכם הניהול. להסרת ספק מובהר, כי עובדים של חברת הניהול או נותני שירותים לחברת הניהול עשויים לקבל שכר או תגמול מאזורים השקעות בקשר עם השירותים שהם מעניקים לחברה על פי הסכם הניהול, וכן כי אזורים השקעות מקבלת שכר מחברת הניהול בגין שירותים שהיא מעניקה לחברת הניהול לצורך ביצוע הסכם הניהול.

(ח) חברת הניהול התחייבה לערוך ולקיים על חשבונה במשך כל תקופת הסכם הניהול, את כל הביטוחים הדרושים על פי חוק ו/או בהתאם לדרישתה הסבירה של החברה (לרבות ביטוח אחריות מקצועית) ולפי חוות דעתו של יועץ הביטוח של החברה, לצורך מתן שירותי הניהול, על פי הסכם הניהול אצל חברת ביטוח מורשית כדין. חברת הניהול תמציא לחברה מעת לעת אישור בדבר עריכת ביטוח כנדרש על פי הסכם הניהול. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תפעל להכללת עובדי חברת הניהול המכהנים כנושאי משרה בה והדירקטורים מטעם חברת הניהול במסגרת פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה שלה.

(ט) חברת הניהול התחייבה כי התקשרויות עתידיות בין חברת הניהול או נושאי משרה בה עם החברה אשר אינן מוסדרות מכוח מערכת ההסכמים המתוארים בסעיף זה, שהינן "עסקה חריגה" כמשמעה בחוק החברות ואשר אינן עסקאות אשר אילו היו עסקה עם בעל שליטה ניתן היה לאשרן ללא אישור האסיפה

⁷ כמתואר בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023, סעיף 11.1.

הכללית בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין),
התש"ס - 2000, יובאו לאישור האסיפה הכללית של החברה.

2.1.9.4. התחייבויות החברה

(א) בהסכם הניהול הובהר כי החברה היא האחראית הבלעדית לניהול ענייניה, למעט שירותי הניהול הכלולים בהסכם הניהול.

(ב) החברה תישא בהוצאות תפעולה השוטף והוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר, לרבות: גיוס דירקטורים ותשלום שכרם, למעט דירקטורים מטעם חברת הניהול כאמור בסעיף 2.1.9.1(ב)(3) לעיל, הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה ו/או קבלת דירוג, הוצאות פרסום הדוחות הכספיים של החברה וכל דוחות נוספים שיש לפרסמם על פי כל דין, שכר טרחת רו"ח בקשר עם הכנת הדוחות הכספיים של החברה ובכלל, שכר מבקר פנים, שכר יועצים נוספים שיועסקו על ידה על פי החלטתה וכן בהוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה ובהוצאות הביטוח השונות עבור נכסי החברה; בהוצאות הקשורות בתחזוקת הנכסים המניבים אשר בבעלותה, פרסומם, תפעולם, השכרתם והשבחתם (כגון שירותי קבלנות, אדריכלות, הנדסה ושירותים אחרים ככל שיידרשו, בכפוף להוראות הסכם ניהול היזום), והכל – בין על ידי עובדי הקרן שאינם נושאי משרה ובין על ידי נותני שירותים חיצוניים. כמו כן, תישא החברה בשכר טרחה והחזר הוצאות המשולמות לצדדים שלישיים (כגון: עורכי דין, מתווכים, שמאים, יועצי מס, מומחים ויועצים כלכליים) בקשר עם בחינה, רכישה ומכירה של השקעות, מזכירות החברה וטיפול שוטף בנכסי החברה, טיפול בעניינים משפטיים וכדומה.

2.1.9.5. תקופת הסכם הניהול החדש

(א) הסכם הניהול החדש יהיה בתוקף מיום 1 בינואר 2024 ועד חלוף שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זה.

(ב) כל אחד מהצדדים להסכם הניהול, רשאי לסיימו בהודעה בכתב לצד השני אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים, לפירוק או להסדר עם נושים ו/או בקשה דומה אחרת כנגד אחד הצדדים והליכים כאמור לא הופסקו בתוך 90 ימים.

(ג) החברה תהיה רשאית להפסיק את הסכם הניהול לאלתר, ללא צורך במתן הודעה מראש - (1) במקרים שבהם חברת הניהול או מי מטעמה (לרבות עובדיה), הפר את חובת האמונים כלפי החברה או ביצע מעשה שיש בו משום ניגוד עניינים או גרם נזק לחברה בזדון או ברשלנות חמורה, או ביצע עבירה פלילית הקשורה לחברה; (2) נבצר מחברת הניהול מכל סיבה שהיא, להמשיך ליתן שירותי ניהול לתקופה העולה על 180 ימים; או - (3) אזורים השקעות חדלה מלהיות בעלת השליטה בחברת הניהול או מלהחזיק (במישרין או בעקיפין) לפחות 50% ממניותיה של חברת הניהול. במקרים אלו, לא תהיה לחברת הניהול או למי מטעמה, טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ומי מטעמה בקשר לביטול הסכם הניהול כאמור.

(ד) חברת הניהול התחייבה כי עם סיום הסכם הניהול, מכל סיבה שהיא, תסיים את מתן השירותים בצורה מסודרת ותעביר את תפקידיה למחליפה בצורה מלאה, יעילה ומסודרת. אם הדבר יידרש על-ידי החברה, חברת הניהול תהא אחראית לספק לחברה, עד חלוף 6 חודשים ממועד סיום הסכם הניהול, את מלוא השירותים בכל הקשור בתחום ניהול הכספים והכנת הדוחות הכספיים של החברה, בהיקף ורמה המקובלים כיום בחברה, בתמורה השווה לעלות הישירה של חברת הניהול במתן השירותים כאמור בתוספת של 10% ("Cost+").

(ה) בתקופת הסכם הניהול ועם סיומו, מכל סיבה שהיא, לא תהיה חברת הניהול זכאית לכל תשלום או תמורה נוספים מהחברה מעבר לקבוע במפורש בהסכם הניהול (להסרת ספק - מבלי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לשכר על פי הסכם ניהול הייזום).

(ו) בכל מקרה של סיום הסכם הניהול, מכל סיבה שהיא, החברה תהא רשאית לפנות לעובדי חברת הניהול - כולם או חלקם ולהעסיק אותם בהעסקה ישירה על-ידי החברה החל מתום תקופת הסכם הניהול. במקרה של סיום הסכם הניהול לקראת תום תקופתו על-פי הסכם הניהול, פניה כאמור יכול שתעשה לא לפני 6 חודשים לפני תום תקופת הסכם הניהול (אם לא הוסכם על הארכתו עד אותו מועד). לענין זה יצוין, כי לנוכח העובדה שבתקנון החברה נקבע כי החברה תנוהל בכל עת בידי חברת ניהול, האמור לעיל יהיה ישים רק אם תשונה ההוראה האמורה בתקנון.

2.1.9.6. התמורה

כל עוד הסכם הניהול החדש בתוקף, תעניק החברה לחברת הניהול את הגמול כמפורט להלן עבור שירותי הניהול האמורים בהסכם הניהול:

(א) דמי ניהול מתוך סך נכסי החברה

(1) בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה כמפורט להלן:

<u>דמי הניהול השנתיים</u>	<u>שווי נכסי החברה*</u>
0.45%	עד 6 מיליארד ש"ח
0.3%	בין 6 מיליארד ש"ח ועד 8 מיליארד ש"ח
0	מעל 8 מיליארד ש"ח

* "נכסי החברה" - כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה (עד למועד קבלת אישור אכלוס) אשר בגינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום, ובניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים. לענין זה מה"נכסים" ינוטרל חלק המיעוט בחברות בת שאוחדו לתוך דוחות החברה.

(2) בנוסף, ישולמו דמי ניהול שייגזרו משווי נכסי החברה שהם קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה אשר מנוכים מנכסי החברה (כהגדרת מונח

זה לעיל), וזאת בתקופה שממועד רכישת הנכס ועד למועד קבלת אישור אכלוס בגין אותו הנכס. שיעור דמי הניהול עבור נכסים אלה יהיה 0.25% מיתרתם כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים של החברה.

למען הסר ספק, דמי הניהול כאמור לעיל ישולמו בנוסף לדמי ניהול היזום המשולמים על-פי הסכם ניהול היזום.

דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם ("מועד תשלום רבעוני"), מחושבים לפי השיעור הרלוונטי (כמפורט בטבלה לעיל) חלקי ארבע, ולפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם.

(ב) תשלום בגין שירותי שיווק והשכרה של יח"ד (לא כולל השכרה ראשונית)⁸

בגין שירותי השיווק וההשכרה תשולם לחברת הניהול תמורה בגובה 50% מדמי השכירות לחודש שכירות אחד בגין כל דירה כפי שיקבע בהסכם השכירות החדש.

במקרה שבו השירותים האמורים יועמדו לחברה על ידי נותני שירותים חיצוניים, התשלומים לנותני שירותים חיצוניים (כגון מתווכים) יחולו על החברה וישולמו על ידיה. במקרה זה החברה לא תדרש לשלם לחברת הניהול תמורה בגין שירותים אלו.

לתשלומי דמי הניהול המפורטים בס"ק (א) ו- (ב) לעיל יתווסף מע"מ כדין.

(ג) תגמול הוני

חברת הניהול תהא זכאית מדי רבעון, יחד עם התשלום הרבעוני של דמי הניהול, לתגמול הוני ("התגמול ההוני") בדרך של הקצאת מניות של החברה בשווי של 0.04% לשנה מסך נכסי החברה⁹ כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים (לפי העניין) שקדמו למועד התשלום ("שיעור ההקצאה"). במקרה שבו שווי מניות החברה יעלה על 40% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעלה באופן לינארי עד לתקרה של 0.1% במקרה שבו שווי מניות החברה יעלה על 100%. לדוגמא: (א) במקרה שבו שווי מניות החברה יהא 60% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעמוד על 0.06%; (ב) במקרה שבו שווי מניות החברה יהא 75% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעמוד על 0.075%; וכן הלאה.

⁸ ראו ה"ש 5 לעיל.

⁹ נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

כמות המניות שיוקצו לחברת הניהול תחושב כחלוקה של התגמול ההוני בממוצע מחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה ב - 30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי (כפוף להתאמות עקב התקיימות "יום אקס" בגין חלוקת דיבידנד או הנפקת זכויות או הנפקת מניות הטבה, במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיהיו, בהתאם להתאמות שתבוצענה על ידי הבורסה לניירות ערך) ("השער הממוצע").

"שווי השוק של מניות החברה" משמעו השער הממוצע כשהוא מוכפל במספר המניות שבזכויות ההצבעה בחברה, כפי שתהיינה בתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי.

"ההון העצמי של החברה" משמעו - ההון העצמי של החברה כפי שיהיה על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה טרם מועד התשלום הרלוונטי.

יודגש, כי דמי הניהול לחברת הניהול לא נקבעו כפונקציה של שעות העבודה שיושקעו על ידי נותני השירותים מטעמה של חברת הניהול, של התמהיל הפנימי של השירותים ונותני השירותים או של זהות נותני השירותים, וכי אלו עשויים להשתנות מעת לעת, בהתאם לסמכותה של חברת הניהול למנות ולהעביר נושאי משרה ונותני שירותים מטעמה מתפקידם. שינויים פרסונליים בהרכב נותני השירותים ושינויים בהיקף או בתמהיל שעות העבודה המושקעות בהעמדת השירותים לא ישנו את דמי הניהול המשולמים, מבלי לגרוע מהתחייבויותיה של חברת הניהול להעמיד שירותים בהתאם להוראות הסכם הניהול, לרבות התחייבותה להעמיד מנכ"ל בהיקף משרה של 100% לפחות, סמנכ"ל כספים בהיקף משרה כקבוע בהסכם הניהול ודירקטורים (לרבות יו"ר) כקבוע בהסכם הניהול. בנוסף, יובהר כי דמי הניהול לחברת הניהול אינם כוללים תמורה כלשהי בגין כהונתם של מר חיים (הרש) פרידמן כיו"ר דירקטוריון החברה ושל מר רון אבידן כדירקטור בחברה, וכי לא תשולם לאזורים השקעות תמורה כלשהי בגין כהונתם בתפקידים האמורים.

הוראות נוספות .2.1.9.7

(א) חברת הניהול התחייבה לשפות את החברה בגין סכומים והוצאות אשר תידרש החברה לשלם בקשר עם כל טענה או דרישה או תביעה כנגד החברה אשר עניינה קיום יחסי עובד ומעביד בין חברת הניהול או מי מטעמה (לרבות עובדיה) לבין החברה או מי מטעמה.

(ב) החברה תכלול את הדירקטורים מטעם חברת הניהול ואת נושאי המשרה שיכהנו בה על פי הסכם הניהול בהסדרי הפטור והשיפוי אשר יחולו בחברה ביחס לנושאי משרה בה, ככל שיידרש על-ידי חברת הניהול.

(ג) כמו כן, החברה פטרה מראש, והתחייבה לשפות, את עובדי חברת הניהול והגורמים אשר יעמידו שירותים מטעמה ואשר אינם נושאי משרה בחברה ("הזכאים לשיפוי"), בגין כל חבות, הוצאה או תביעה מכל סוג ומין שהוא שיושתו עליהם בקשר עם מתן השירותים לחברה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, וזאת מיד עם קבלת דרישה לכך, ובכפוף לתנאים הבאים: (1) החבות, ההוצאה או התביעה לא נבעו ממעשה או מחדל בזדון או בחוסר תום לב של הזכאי לשיפוי; (2) הזכאי לשיפוי הודיע לחברה אודות אירוע המקנה לו זכות לשיפוי בתוך זמן סביר מהמועד בו נודע לו עליו; ו- (3) הזכאי לשיפוי אפשר לחברה לנהל את ההגנה בכל תביעה בגין אירוע המקנה לזכאי לשיפוי זכות לשיפוי על פי סעיף זה.

(ד) חברת הניהול התחייבה בהתחייבות לשמירת סודיות ולאיי תחרות, בנוסח שהוסכם, הן במהלך תקופת הסכם הניהול והן לאחריה, והתחייבה להחיל התחייבות כאמור גם על עובדיה.

(ה) בהסכם הניהול נקבע מנגנון בוררות לפיו, בכפוף לכל דין, כל סכסוך או חלוקי דעות שיתגלעו בין הצדדים, בכל הקשור להסכם הניהול או כל הוראה מהוראותיו, יובאו באופן בלעדי וייחודי לבוררות.

2.1.10. פירוט התמורה לפי התוספת השישית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים

(א) להלן פירוט התגמולים שישולמו לחברת הניהול על פי הסכם הניהול החדש (התגמולים מובאים במונחי עלות והנם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

תגמול הוני	דמי ניהול בגין שירותי שיווק והשכרה של יח"ד (לא כולל השכרה ראשונית)	דמי ניהול
בהתאם למפורט בסעיף 2.1.9.6(ג) ולשווי נכסי החברה במועד התשלום	בהתאם למפורט בסעיף 2.1.9.6(ב) לעיל	בהתאם למדרגות המפורטות בסעיף (א) ולשווי נכסי החברה במועד התשלום

(ב) להלן פירוט התגמול שהיה משולם לחברת הניהול לו הסכם הניהול החדש היה חל בשתי שנות הדיווח האחרונות (התגמולים מובאים במונחי עלות והנם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):

סה"כ	תגמול הוני	דמי ניהול בגין שירותי שיווק והשכרה של יח"ד (לא כולל השכרה ראשונית, בהנחה ששירותי השיווק וההשכרה של ניתנו על ידי חברת הניהול)	דמי ניהול	
13,253	1,263	210	11,746	2023
13,038	2,170	133	10,674	2022

2.2. אישור התקשרות בהסכם ניהול הייזום החדש

2.2.1. ביום 3 בפברואר 2020, התקשרה החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול הייזום ("הסכם ניהול הייזום הקיים"), לפיו חברת הניהול מעמידה לחברה את שירותי ניהול הייזום, ובין היתר מספקת ליווי בתכנון הפרויקט עד להקמתו, מנהלת את הקמת הפרויקטים וכן מנהלת באופן

כללי את כל תהליך הייזום. הסכם ניהול הייזום הקיים אושר עוד בטרם הפכה החברה לחברה ציבורית, והוא בתוקף עד חלוף שבע שנים מהפיכתה לציבורית, קרי עד לחודש פברואר 2027. לפרטים נוספים על הסכם ניהול הייזום הקיים והשירותים הכלולים בו, ראו סעיף 9.3 בתקנה 22 לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2023.

2.2.2. כאמור לעיל, לאור השינויים במצב השוק הודיעה חברת הניהול לחברה ביום 27 בדצמבר 2023 כי היא נכונה לנהל מגעים עם החברה בנוגע להפחתת דמי הניהול המשולמים על פי הסכם הניהול. במסגרת הדיונים על עדכון דמי הניהול, נדונו גם עדכונים בהסכם ניהול הייזום כמפורט להלן.

2.2.3. במו"מ שהתנהל בין החברה (באמצעות הוועדה, כמפורט בהמשך דוח זה) לבין חברת הניהול, הוחלט על עדכון מנגנוני התגמול של חברת הניהול לפי הסכם ניהול הייזום. הסכם ניהול הייזום החדש יכלול את אותם השירותים שכולל הסכם ניהול הייזום הקיים.

2.2.4. על פי הסכם ניהול הייזום הקיים, התמורה בעבור שירותי ניהול הייזום מחושבת מתוך סך השווי ההוגן של כל הפרויקטים בהקמה אותם מבצעת החברה, כפי שזה משתקף בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים של החברה בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט והיא משולמת החל ממועד הוצאת היתר הבנייה לפרויקט ועד לקבלת טופס 4 בגין הפרויקט. בהסכם ניהול הייזום החדש, עודכן מנגנון דמי ניהול הייזום כך שייחושבו מסך עלויות ההקמה בפועל החל ממועד רכישת הקרקע כמפורט להלן. יובהר כי דמי ניהול הייזום ישולמו בנוסף לדמי הניהול כמפורט בסעיף 2.1.9.6 (א) לעיל.

2.2.5. שירותי ניהול הייזום

(א) חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי ניהול הייזום, באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה, ובמסגרת זו תספק חברת הניהול שירותי ניהול ייזום בנושאים הבאים:

(1) ליווי בתכנון הפרויקט עד להקמתו - בחירת אדריכלים ויועצים מקצועיים, ניהול תכנון הפרויקט, ניהול תהליכי השבחה לקרקע (ככל שרלוונטי), קידום תהליכי רישוי והוצאת היתרים לפרויקט, ניהול תהליך התכנון מול יועצי התחזוקה, ניהול מכרז קבלנים, בחירת קבלנים וניהול משא ומתן מול הקבלן, ניהול עבודות הביצוע של הקבלן.

(2) ניהול הקמת הפרויקט - ניהול חוזה הקבלן והוצאת התשלומים, ניהול הפיקוח על עבודות הקבלן, הוצאת טופס 4 לפרויקט, ניהול תקופת הבדק לפרויקט, ניהול קידום, שיווק, מיתוג ופרסום הפרויקט.

(3) ניהול עליון - ניהול כללי של כל תהליך הייזום.

(ב) יובהר, כי ההחלטה על ביצוע פרויקט שיומלץ על ידי חברת הניהול תהיה מסורה לאורגנים המוסמכים של החברה, בהתאם לנוהל שייקבע על ידי דירקטוריון החברה.

2.2.6. התחייבויות חברת הניהול והחברה בקשר להסכם ניהול הייזום

לפירוט על התחייבויות החברה וחברת הניהול בקשר להסכם ניהול הייזום ראו סעיפים 2.1.9.3 ו-2.1.9.4 לעיל.

2.2.7. תקופת הסכם ניהול הייזום

(א) הסכם ניהול הייזום יעמוד בתוקפו החל מיום 1 בינואר 2024 ועד חלוף שבע שנים ממועד אישור האסיפה הכללית המוזמנת בדוח זה.¹⁰

(ב) כל אחד מהצדדים להסכם ניהול הייזום, רשאי לסיימו בהודעה בכתב לצד השני במידה והוגשה בקשה לכינוס נכסים, לפירוק או להסדר עם נושים ו/או בקשה דומה אחרת כנגד אחד הצדדים והליכים כאמור לא הופסקו בתוך 90 ימים.

(ג) החברה תהיה רשאית להפסיק את הסכם ניהול הייזום לאלתר, ללא צורך במתן הודעה מראש - (1) במקרים שבהם חברת הניהול או מי מטעמה (לרבות עובדיה), ביצע מעשה שיש בו משום ניגוד עניינים מהותי לענייניה של החברה או גרם נזק לחברה בזדון או ברשלנות חמורה, או ביצע עבירה פלילית הקשורה לחברה; או - (2) נבצר מחברת הניהול מכל סיבה שהיא, להמשיך ליתן שירותי ייזום לתקופה העולה על 180 ימים. במקרים אלו, לא תהיה לחברת הניהול או למי מטעמה, טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ומי מטעמה בקשר לביטול הסכם ניהול הייזום כאמור.

(ד) בכל מקרה של סיום הסכם ניהול הייזום, מכל סיבה שהיא, החברה תהא רשאית לפנות לעובדי חברת הניהול - כולם או חלקם ולהעסיק אותם בהעסקה ישירה על-ידי החברה החל מתום תקופת הסכם ניהול הייזום. במקרה של סיום הסכם ניהול הייזום לקראת תום תקופתו על-פי הסכם ניהול הייזום, פניה כאמור יכול ותעשה לא לפני 6 חודשים לפני תום תקופת הסכם ניהול הייזום (במידה ולא הוסכם על הארכתו עד אותו מועד).

2.2.8. התמורה

(א) בגין שירותי ניהול הייזום חברת הניהול זכאית לדמי ניהול הייזום בגובה 3% מסך עלויות ההקמה בפועל. "עלויות ההקמה בפועל" - כל עלויות הפרויקט מלבד עלויות רכישת הקרקע, עלויות נלוות לרכישת הקרקע (מס רכישה, דמי תיווך, יועצים משפטיים וכד') ועלויות מימון שיצברו עד לקבלת היתר ראשון לפרויקט שיוקם.

(ב) דמי ניהול הייזום בגין הפרויקט ישולמו מדי רבעון בגין עלויות ההקמה בפועל שנצברו וייצברו ממועד השלמת רכישת הקרקע.

(ג) לתשלומי דמי ניהול הייזום יתווסף מע"מ כדין.

2.2.9. הוראות נוספות

בהסכם ניהול הייזום כללו הוראות נוספות לעניין שיפוי, בוררות וסודיות בדומה להסכם הניהול (ראו סעיף 2.1.9.7 לעיל).

2.2.10. פירוט התמורה לפי התוספת השישית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים

¹⁰ ביום 6 במאי 2024, ועדת הביקורת של החברה אישרה כי תוקף של 7 שנים להסכם ניהול הייזום הוא סביר בנסיבות העניין וזאת בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות.

(א) להלן פירוט התגמולים שישולמו לחברת הניהול על פי הסכם ניהול הייזום החדש (התגמולים מובאים במונחי עלות והנם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

דמי ניהול ייזום
3% מסך עלויות ההקמה בפועל החל ממועד השלמת רכישת הקרקע.

(ב) להלן פירוט התגמול שהיה משולם לחברת הניהול לו הסכם ניהול הייזום החדש היה חל בשתי שנות הדיווח האחרונות (התגמולים מובאים במונחי עלות והנם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):

דמי ניהול ייזום	
3,583	2023
1,207	2022

2.3. פרטים נוספים הנדרשים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 לעניין החלטות המפורטות בסעיפים 1.1 ו-1.2 (אישור הסכם הניהול החדש והסכם ניהול הייזום החדש)

2.3.1. שם בעלת השליטה שיש לה עניין אישי בהתקשרויות המוצעות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אזורים בנין מחזיקה במישרין ובעקיפין בשיעור של 37.37% ו- 35.39% בדילול מלא) מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ולפיכך נחשבת לבעלת השליטה בחברה כמשמעות המונח בסעיף 268 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אזורים בנין היא חברה פרטית המאוגדת לפי דיני מדינת ישראל, המוחזקת במלואה על ידי אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("אזורים השקעות"), חברה ציבורית בשליטתו של מר חיים (הרש) פרידמן, המחזיק בשיעור של 65.96% מההון המונפק והנפרע של אזורים השקעות, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ, חברה בבעלותו המלאה. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אזורים בנין מחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של ליווינג אזורים ניהול בע"מ, שהינה השותף הכללי בחברת הניהול של החברה.

2.3.2. מהות העניין האישי של בעלת השליטה

עניינה של אזורים בנין בהתקשרות בהסכם הניהול החדש ובהסכם הייזום החדש (יחדיו: "הסכמי הניהול והייזום החדשים"), נובעת מכך שהיא מחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של ליווינג אזורים ניהול בע"מ, השותף הכללי בחברת הניהול.

2.3.3. אופן קביעת התמורה; נימוקים לאישורה

2.3.3.1. עבודת הוועדה שמונתה לבחינת הצעת חברת הניהול, לבחינת חלופות ולניהול מו"מ עם

חברת הניהול בקשר לתנאי הסכמי הניהול והייזום החדשים

(א) ביום 8 בינואר 2024 החליט דירקטוריון החברה על מינוי ועדת הביקורת כוועדת אד-הוק בלתי תלויה ("הוועדה") לצורך בחינת חלופות בקשר עם קבלת שירותי ניהול; ניהול משא ומתן לגבי תנאי ההתקשרות לקבלת שירותי ניהול (עם חברת הניהול הנוכחית או עם צד שלישי) לרבות ביחס לתמורה בגין שירותים כאמור; ניהול משא ומתן לגבי תנאי ההתקשרות במסגרת הסכם ניהול הייזום, לרבות ביחס לתמורה בגין שירותים כאמור (ראו להלן), וגיבוש המלצות בעניינים אלה על פי שיקול דעת הוועדה לטובת החברה ובעלי מניותיה.

(ב) חברי הוועדה הם חברי ועדת הביקורת: אפרת טולקובסקי (דירקטורית חיצונית), דניאל ברנשטיין (דירקטור חיצוני) ורון מאור (דירקטור). לפרטים על חברי הוועדה ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023.

(ג) למיטב ידיעת החברה, חברי הוועדה אינם בעלי עניין בחברה או בחברת הניהול, ואינם בעלי עניין אישי או זיקה אחרת בהתקשרות לקבלת שירותי ניהול.

סמכויות הוועדה

(1) לצורך מילוי תפקידה כמתואר לעיל הוועדה הוסמכה לייצג את החברה בכל דבר ועניין הנוגע לעסקה לפי שיקול דעתה של הוועדה, למנות ולקבל שירותים של יועצים משפטיים, כלכליים ואחרים, כפי שיידרש לצורך עבודתה לפי שיקול דעתה של הוועדה, לקבוע את שכרם ולקבוע את סדרי עבודתה ואת מתכונת עבודתה.

(2) לפי החלטת הוועדה, היא מינתה את יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה, משרד עורכי הדין פישר ושות', לשמש כיועצים משפטיים לוועדה ("היועצים המשפטיים"). היועצים המשפטיים ליוו את הוועדה באופן שוטף וייעצו לה לאורך התהליך ובמהלך ניהול המשא ומתן עם חברת הניהול.

(3) כמו כן, הוועדה מינתה את פירמת KPMG סומך חייקין ושות' לשמש כיועצים כלכליים בלתי תלויים לוועדה ("היועצים הכלכליים"), וקבעה את שכרם. הליך מינוי היועצים הכלכליים לוועדה כלל פנייה מצד הוועדה למספר פירמות רואי חשבון מובילות בישראל ויועצים כלכליים מומלצים, ובחינה, בין היתר, של ניסיון בעסקאות דומות, מתודולוגיה מוצעת לעבודת הסקירה, התרשמות אישית ומקצועית של חברי הוועדה והיעדר תלות וניגוד עניינים (ובכלל זה היעדר זיקה לחברה, לחברת הניהול או כל זיקה אחרת להתקשרות בהסכם הניהול).

(4) היועצים הכלכליים והיועצים המשפטיים ליוו את הוועדה באופן שוטף, וייעצו לה לאורך התהליך ובמהלך ניהול המשא ומתן עם חברת הניהול. היועצים הכלכליים הכינו עבודת ניתוח של עלויות ההנהלה והייזום לפי תנאי הסכם הניהול והסכם ניהול הייזום הקיימים ותנאי הסכמי הניהול והייזום החדשים וזאת בהשוואה ל-14 חברות (לרבות קרנות ריט) אשר עיקר עיסוקן הוא אחזקת נדל"ן מניב בישראל, ונסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א, במדד מניב ישראל ("העבודה הכלכלית"). העבודה הכלכלית מצורפת כנספח ג' לדוח זה.

ה) התהליך שביצעה הוועדה

(1) במהלך החודשים ינואר עד מאי 2024 ערכה הוועדה הליך מסודר ויסודי, שכלל 9 ישיבות בהשתתפות היועצים המשפטיים והכלכליים, במסגרתן בחנה החברה חלופות שונות, בין היתר בהתחשב בממצאי העבודה הכלכלית, שעודכנו לאורך התהליך בהתאם לדיוניה של הוועדה ועדכונים בתנאי הסכמי הניהול והייזום שהתגבשו במו"מ עם חברת הניהול.

(2) ישיבות הוועדה נערכו ללא נוכחות של נציגי חברת הניהול או בעלת השליטה בחברה או כל גורם אחר בעל עניין אישי בהתקשרות או זיקה לחברת הניהול או לבעלת השליטה, וללא שהם נחשפו לתוכנם, למעט היועצים המשפטיים, שכאמור הוסמכו לשמש כיועצים המשפטיים של הוועדה ולמעט ישיבות משא ומתן מול חברת הניהול, שבהן השתתפו גם מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים של החברה וסמנכ"ל הכספים של אזורים השקעות.

(3) הוועדה בחנה, בין היתר, האם טובת החברה מצדיקה המשך קבלת שירותי הניהול במודל של חברת ניהול או לחלופין, האם קיימת הצדקה לעבור למודל העסקה ישירה של מנהלים ועובדים. כמו כן, בחנה הוועדה האם יש הצדקה להמשיך את ההתקשרות עם חברת הניהול הנוכחית והאם בנסיבות העניין ראוי לקיים הליך תחרותי לבחירת חברת ניהול. לשם גיבוש המלצה בעניינים אלה, הסתייעה הוועדה בעבודה הכלכלית, וערכה סימולציות ביחס לדמי הניהול המוצעים וביחס לתמורה המוצעת בהסכם ניהול הייזום בחלופות שונות.

(4) הוועדה קיימה דיונים ברקע העובדתי, ההנחות, והמתודולוגיה בבסיס העבודה הכלכלית; קיימה דיון בתנאי הסכם הניהול והסכם ניהול הייזום החדשים, לרבות בהשלכותיהם על החברה ובעלי מניותיה; ניהלה משא ומתן באופן ישיר ובליווי יועציה עם חברת הניהול, ובחנה את תנאי ההתקשרות עם חברת הניהול ואת התמורה שתשולם לחברת הניהול.

(5) העבודה הכלכלית נערכה עבור הוועדה ולא הוצגה במלואה לנציגי חברת הניהול עד לסיום עבודת הוועדה, למעט חלק מסוים (הכולל סימולציה מספרית בלבד של דמי הניהול) שהועבר לעיון חברת הניהול לבקשתה, באישור חברי הוועדה, בשלב מתקדם של המו"מ.

(6) בחינת הסכם הניהול החדש, הסכם ניהול הייזום החדש וניהול המשא ומתן לגביהם על ידי הוועדה, בהרכב של שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור רגיל אחד, תוך התייעצות עם היועצים המשפטיים והיועצים הכלכליים החיצוניים והסתמכות על העבודה הכלכלית, מבטיחים הליך נאות שנועד להשיא את התמורה לבעלי המניות מקרב הציבור.

ו) הליך האישור בוועדה

- (1) הוועדה בחנה את ההצעה הראשונית שהוצעה על ידי חברת הניהול לעדכון הסכמי הניהול והייזום בין היתר בהתבסס על ממצאי העבודה הכלכלית. לאחר הבחינה הראשונית כאמור, ובסיוע היועצים לוועדה, גיבשה הוועדה באופן עצמאי הצעה נגדית לתנאי ההסכמים המעודכנים, וניהלה משא ומתן עם נציגי חברת הניהול על תנאי הסכם הניהול ותנאי הסכם ניהול הייזום והתמורה שתשולם לחברת הניהול, שלוה בעדכון של העבודה הכלכלית בהתאם לצורך. בסיום הליך המו"מ גובשו הסכמות אשר לדעת חברי הוועדה הן לטובת החברה ובעלי מניותיה.
- (2) מכלול הנימוקים להמלצת הוועדה לוועדת התגמול ולדירקטוריון החברה לאשר את עדכון הסכם הניהול והסכם ניהול הייזום מפורטים בדוח זה להלן.
- (3) בימים 6 ו-8 במאי 2024 התקבל אישור ועדת הביקורת, בשבתה גם כוועדת תגמול ואישור דירקטוריון החברה, להתקשרות החברה בהסכם הניהול והסכם ניהול הייזום החדשים, בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות חוק החברות.

2.3.3.2. נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההתקשרות בהסכם הניהול החדש ובהסכם

ניהול הייזום החדש

במסגרת דיוני הוועדה לבחינת חלופות לקבלת שירותי ניהול, גיבשה הוועדה עמדתה, בין היתר בסוגיות הבאות:

- (1) האם טובת החברה מצדיקה כי החברה תמשיך לקבל שירותי ניהול ושירותי ניהול ייזום (בס"ק זה: "שירותי הניהול") במודל של חברת ניהול או האם להעדיף מודל העסקה ישירה על ידי החברה של מנהלים ועובדים;
- (2) תחת הנחה שמודל חברת ניהול הוא מודל מועדף - האם טובת החברה היא לנהל משא ומתן עם חברת הניהול הנוכחית או לקיים הליך תחרותי לבחירת חברת ניהול;
- (3) האם התמורה שתשולם לחברת הניהול בגין שירותי הניהול והייזום הינה תמורה ראויה, הוגנת וסבירה ולטובת החברה וכלל בעלי מניותיה;

(א) מודל התקשרות: קבלת שירותי ניהול באמצעות חברת ניהול מול העסקה ישירה

לדעת הוועדה, מודל קבלת שירותי ניהול באמצעות חברת ניהול, אשר מיושם בחברה ממועד הפיכתה לחברה ציבורית בשנת 2020 עד היום, הוא מודל ראוי אשר תואם את טובת החברה, וזאת בהתבסס בין היתר על הנימוקים הבאים:

- (1) נכון להיום כל הקרנות להשקעה במקרקעין (קרנות הריט) מקבלות שירותים במודל של חברת ניהול, ואינן מעסיקות מנהלים ועובדים בהעסקה ישירה. קבלת שירותי ניהול במודל זה אושרה באסיפות בעלי מניות בקרנות הריט השונות בתמיכת הגופים המוסדיים.
- (2) בהתאם להנחיית הוועדה, העבודה הכלכלית כללה בחינה של סך העלויות בפועל של חברת הניהול בשנים 2022 ו-2023 בהשוואה לסך הוצאות ההנהלה והכלליות הוצאות פרסום ושיווק בפועל בשנים 2022 ו-2023 בחברות השוואה שנבחרו, לרבות

ביצוע ניתוח איכותי וכמותי של הסכם הניהול הקיים והחדש אל מול קרנות הריט הפועלות בישראל.

- (3) עבודת הניתוח שנערכה על ידי היועצים הכלכליים בחנה קבוצת מדגם, אשר כללה 14 חברות ציבוריות, מהן 4 קרנות ריט אשר מקבלות שירותי ניהול מחברת ניהול, ו 10 חברות נדל"ן מניב אשר מעסיקות מנהלים ועובדים בהעסקה ישירה. השוואת שיעור הוצאות המכירה, שיווק, הנהלה וכלליות נערכה הן ביחס לנתונים מאזניים והן ביחס לנתונים תוצאתיים.
- (4) על פי ממצאי העבודה הכלכלית, ככלל, מודל קבלת שירותי ניהול באמצעות חברת ניהול בתחום הנדל"ן המניב, אינו מעמיס הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות בשיעורים גבוהים מאלה הנהוגים בחברות בסדר גודל דומה בתחום הנדל"ן המניב המעסיקות מנהלים ועובדים בהעסקה ישירה, ולמעשה אף נמצא כי עלויות שירותי הניהול לפי הסכם הניהול החדש (ביחס להיקף הנכסים), הן מתחת לממוצע עלויות הניהול של חברות המדגם בעלות היקף נכסים דומה.
- (5) שינוי המודל הקיים למודל העסקה ישירה יחייב את החברה לבצע היערכות משמעותית מבחינת משאבי זמן, תשומות, פיתוח יכולות וכדומה, על מנת להקים שדרת ניהול ומערך עובדים פנימי.
- (6) אין ודאות אם במקרה של החלטה לעבור למודל העסקה ישירה ניתן יהיה לשמר אנשי מפתח, אשר כיום נותנים לחברה שירותים כמנהלים ועובדים של חברת הניהול, והחברה עשויה להידרש לגיוס כוח אדם איכותי חדש, על כל המורכבויות הכרוכות בכך.

(ב) המשך התקשרות עם חברת הניהול מול פנייה להליך תחרותי

- (1) הוועדה בחנה אם בנוסף לניהול משא ומתן עם חברת הניהול לגבי תנאי הסכם ניהול וייזום חדשים נכון לקיים הליך תחרותי לאיתור חברת ניהול חלופית.
- (2) הוועדה דנה בסוגיה זו, והניחה דעתה כי טובת החברה מצדיקה המשך התקשרות עם חברת הניהול הנוכחית, וכי התהליך המעמיק והמסודר שהתקיים בוועדה, לרבות הייעוץ הכלכלי מיועצים בלתי תלויים והעבודה הכלכלית, וניהול משא ומתן עצמאי עם חברת הניהול בליווי היועצים המשפטיים שמינתה הוועדה, מהווים "הליך אחר" חלף ניהול הליך תחרותי בנסיבות העניין, בהתחשב בשיקולים הבאים:
- (3) החברה מנוהלת על ידי חברת הניהול ממועד הפיכתה לחברה ציבורית (שנת 2020), בהצלחה מרובה, לטובת בעלי מניותיה ולשביעות רצון דירקטוריון החברה;
- (4) עד למועד זה, צברה חברת הניהול ניסיון רב בניהול החברה, בהיכרות עם צרכיה ויעדיה של החברה בתחום הנדל"ן והמימון, ובניהול פעילות החברה באופן העולה בקנה אחד עם אופיו המורכב של השוק בו פועלת החברה, וכל זאת בהתחשב במאפייניה הייחודיים של החברה כקרן להשקעות במקרקעין והוראות הדין החלות עליה;

- (5) החברה מציגה תוצאות איכותיות בתחום הדיור להשכרה, ובכלל זאת בשיעורי התפוסה הגבוהים בנכסיה, אשר שיעור התפוסה הממוצע בהם ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על 99% ;
- (6) לחברת הניהול קיים ניסיון רב בתחום הדיור להשכרה, והיא צברה במהלך השנים מומחיות ייחודית בתחום זה בישראל, ובכלל זאת בתכנון פרויקטים של דיור להשכרה, השכרת דירות בהיקפים גדולים, ניהול של נכסי דיור להשכרה ולקוחות קצה, וכן ניהול תפעול התחזוקה של נכסי הדיור להשכרה בהיקפים גדולים ;
- (7) דירקטוריון החברה רוכש אמון רב והערכה גבוהה ליו"ר דירקטוריון החברה, מר חיים (הרש) פרידמן, ולמנכ"ל, מר ערן ענבים, ולעובדים בכירים נוספים בחברת הניהול, אשר אמונים על ניהול עסקי החברה והצלחתה ;
- (8) מרבית נותני השירותים במסגרת הסכם הניהול (יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, ובעלי תפקידים בכירים נוספים), נותנים שירותים לחברה מזה שנים, ובקיאים בפעילות החברה ועסקיה ;
- (9) המנהלים והעובדים מטעם חברת הניהול הם בעלי ידע, ניסיון, מומחיות וכישורים ההולמים את השירותים הדרושים לחברה ואת עסקיה ;
- (10) המומחיות והמקצועיות הנדרשים ממנהלים בתחום הנדל"ן המניב מחייבים ניסיון, הבנה והיכרות מעמיקים הן במישור הנדל"ן והן במישור המימון. להערכת הוועדה, חברת הניהול הפגינה בתקופת כהונתה רמה גבוהה של הבנה ומקצועיות בשני תחומים אלה ;
- (11) בראיית הוועדה, קיים יתרון בהמשכיות ורציפות ניהולית באמצעות גורם אשר אמון על ניהולה של החברה לאורך שנות פעילותה, והינו בעל היכרות אופטימלית עם עסקיה ועם הסביבה העסקית בה היא פועלת ;
- (12) בהתאם לנימוקים שתוארו לעיל, סבורה הוועדה כי נכון יהיה לטובת החברה להתקשר בהסכם הניהול החדש לתקופה של 3 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית, תוך מתן תוקף להסכם הניהול החדש, המיטיב בתנאיו עבור החברה, החל מיום 1 בינואר 2024. לדעת הוועדה, תקופה כהונה בת 3 שנים היא פרק זמן ראוי ומאוזן, אשר יבטיח לחברה ודאות ורציפות בקבלת שירותי ניהול לשנים הקרובות, ויחסוך את הצורך לקיים הליכים ארוכים ומורכבים להתקשרויות חדשות עם חברת ניהול בטווחי זמן קצרים ;
- (13) כמו כן, סבורה הוועדה כי נכון יהיה לטובת החברה להתקשר בהסכם ייזום חדש לתקופה של 7 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית, תוך מתן תוקף להסכם הייזום החדש, המיטיב בתנאיו עבור החברה, החל מיום 1 בינואר 2024. לדעת הוועדה, תקופה כהונה בת 7 שנים היא פרק זמן ראוי והכרחי, לאור העובדה שהליכי ייזום הם הליכים מתמשכים, דבר הדורש ליווי מתמשך שיבטיח לחברה ודאות ורציפות בקבלת שירותי ניהול ייזום לפרויקטים של החברה ;

- (14) חברת הניהול אישרה כי ביכולתה להמשיך לספק את שירותי הניהול והייזום לחברה, כפי שהם ניתנים במועד זה, לתקופות נוספות כפי שנקבעו בהסכם הניהול והסכם ניהול הייזום החדשים ;
- (15) להערכת הוועדה, הענקת השירותים נושא הסכם הניהול החדש והסכם ניהול הייזום החדש על ידי חברת הניהול ומי מטעמה, צפויה להמשיך ולשפר את ביצועיה של החברה, להעניק לה שירותי ניהול איכותיים ולקדם את מטרותיה ;
- (16) היקף השירותים המוענק על ידי חברת הניהול והתמורה אשר מוצעת בהסכם הניהול החדש בגינם הולמים את היקף עסקיה של החברה ואת מהותם, בין היתר בשים לב לגידול בהיקף הנכסים של החברה והיקף כוח האדם הדרוש לניהול החברה. תנאי התגמול המוצעים נבחנו על ידי חברי הוועדה והיועצים הכלכליים ונמצאו תואמים בקירוב את הממוצע בקבוצת המדגם (ואף נמוכים ביחס לממוצע), ולדעת הוועדה הנם הוגנים וסבירים ;
- (17) חברת הניהול עומדת בתנאי הסף ובכישורים הנדרשים ממנה כנושאת משרה על פי מדיניות התגמול של החברה. הוראות הסכם הניהול החדש עולות בקנה אחד עם מדיניות התגמול המוצעת של החברה, אשר מובאת לאישור האסיפה בד בבד עם אישור הסכם הניהול ;
- (18) בהסתמך על שיחות עם משקיעים מוסדיים ואחרים, חברת הניהול והמנהלים המכהנים מטעמה נהנים מאמון המשקיעים בשוק ההון.

(ג) התמורה שתשולם לחברת הניהול על-פי הסכמי הניהול והייזום החדשים

לדעת הוועדה, התמורה שתשולם לחברת הניהול על-פי הסכמי הניהול והייזום החדשים, הינם סבירה, ראויה והוגנת ומקדמת את טובת החברה וכלל בעלי מניותיה, וזאת בהתבסס בין היתר על הנימוקים הבאים :

- (1) התמורה שתשולם לחברת הניהול על-פי תנאי הסכמי הניהול והייזום החדשים נקבעה לאחר משא ומתן ממושך שהתנהל בהליך בלתי תלוי בין הוועדה לבין חברת הניהול, במסגרתו בוצעו שיפורים משמעותיים לטובת החברה בתמורה שתשולם לחברת הניהול על-ידי החברה, הן בהשוואה לתנאי הסכם הניהול הקיים והן ביחס להצעה הראשונה שהועברה לוועדה על ידי חברת הניהול ;
- (2) במשא ומתן שהתנהל כאמור לוותה הוועדה על-ידי יועצים כלכליים בלתי תלויים (KPMG) אשר הציגו לחברי הוועדה נתונים מקיפים אודות תנאי השוק הרלוונטיים ;
- (3) לאור היקף השירותים, אפיונם ותכולתם, וכן לאור גובה תשלומי הניהול שנקבעו ויתר תנאי הסכמי הניהול והייזום החדשים, שירותי הניהול והייזום מקדמים את מטרות החברה, תכנית העבודה שלה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח ומגלמים תמריצים ראויים לחברת הניהול ולנושאי המשרה בחברה ;

(4) התמורה שתשולם לחברת הניהול על-פי הסכמי הניהול והייזום החדשים הינה נמוכה משמעותית מהתמורה המשולמת לחברת הניהול כיום על-פי הסכמי הניהול והייזום הקיימים ;

(5) התמורה שנקבעה בהסכם שירותי הניהול החדש עולה בקנה אחד עם טווח דמי הניהול ההוגן והסביר, כפי שמצאו יועציה הכלכליים הבלתי תלויים של הוועדה וכמקובל בקרנות ריט דומות, ונמצא בחלקו הנמוך יחסית של הטווח, וגם מטעם זה, סבורה הוועדה כי גובה דמי הניהול שישולמו על פי הסכם שירותי הניהול החדש הינו סביר והוגן ומשרת את טובת החברה בדגש על בעלי מניותיה מן הציבור.

2.3.4. אישורים נדרשים או תנאים שנקבעו לביצוע העסקה המוצעת

(א) ההתקשרות בהסכם הניהול החדש כפופה לאישור ועדת התגמול של החברה, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית.

(ב) ההתקשרות בהסכם ניהול הייזום החדש כפופה לאישור ועדת הביקורת של החברה, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית.

2.3.5. פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה בין החברה לבין בעלת השליטה במהלך השנתיים האחרונות

במהלך השנתיים האחרונות החברה ובעלת השליטה לא התקשרו בעסקאות חדשות מסוגה של העסקה או בעסקאות דומות לה. נכון למועד דוח זימון זה, לחברה הסכם ניהול והסכם ייזום בתוקף מול חברת הניהול, שתיקונם מוצע לעיל. לפרטים נוספים על הסכמים בין החברה לבעלת השליטה, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023, המובאת בדוח זה על דרך ההפניה.

2.3.6. שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיוני הוועדה והדירקטוריון

(1) כאמור בסעיף, 2.3.3.1(ב) לעיל, חברי ועדת הביקורת הם חברי הוועדה. כל חברי הוועדה השתתפו בכל ישיבותיה.

(2) בישיבת ועדת הביקורת של החברה, בשבתה גם כוועדת התגמול, מיום 6 במאי 2024, בה אושרה ההתקשרות בהסכם הניהול החדש, וההתקשרות בהסכם הייזום החדש השתתפו כל חברי הוועדה: ה"ה אפרת טולקובסקי (דירקטורית חיצונית), דניאל ברנשטיין (דירקטור חיצוני) ורון מאור (דירקטור רגיל).

(3) בישיבת דירקטוריון החברה מיום 8 במאי 2024, בה אושרה ההתקשרות בהסכם הניהול החדש ובהסכם ניהול הייזום החדש, השתתפו ה"ה אפרת טולקובסקי (דירקטורית חיצונית), דניאל ברנשטיין (דירקטור חיצוני) ורון מאור (דירקטור רגיל).

2.3.7. שמות הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה בעלי עניין אישי בעסקה ומהות עניינם האישי:

- (1) למר חיים (הרש) פרידמן עניין אישי באישור החלטות 1.4 עד 1.7 שעל סדר יומה של האסיפה הכללית, זאת לאור העובדה שאזורים בנין, המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת הניהול והיא בעלת השליטה בחברה, מוחזקת במלואה על ידי אזורים השקעות, חברה בשליטתו.
- (2) למר רון אבידן עניין אישי באישור החלטות 1.4 עד 1.7 שעל סדר יומה של האסיפה הכללית, לאור היותו מנכ"ל אזורים השקעות, המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של אזורים בנין.

2.4. תיקון מדיניות התגמול של החברה

- 2.4.1. כאמור לעיל, החברה היא קרן להשקעות במקרקעין שהוקמה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, וככזו, ניהולה הכולל של החברה, ממועד הקמתה ועד למועד דוח זה, מסופק על ידי חברת הניהול, שמעניקה לחברה, על חשבונה, כחלק מהשירותים שכלולים בהסכם הניהול, את כל שירותי הניהול הדרושים לתפעולה השוטף. החברה עצמה אינה מעסיקה עובדים כלשהם ואינה משלמת תגמול לנושאי משרה, למעט גמול מקובל לדירקטורים (שאינם בעלי עניין בחברת הניהול) המכהנים בדירקטוריון החברה.
- 2.4.2. לאור האמור לעיל, מדיניות התגמול המוצעת (כמפורט להלן ואשר מצורפת כנספח א' לדוח זה) תחול על הגמול המשולם לחברת הניהול ולדירקטורים (שאינם בעלי עניין בחברה הניהול), בלבד.
- 2.4.3. מדיניות התגמול הקיימת אושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 22 במאי 2022 לתקופה של שלוש שנים ("מדיניות התגמול הקיימת").
- נוכח התקשרות החברה בהסכם הניהול החדש המובאת לאישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זה, מוצע לאשר מדיניות תגמול מעודכנת.
- 2.4.4. ביום 6 במאי 2024 גיבשה ועדת התגמול את המלצותיה באשר למדיניות התגמול המוצעת והחליטה פה אחד להמליץ לדירקטוריון החברה לאשרה, בישיבה בה השתתפו כל חברי הוועדה (ה"ה אפרת טולקובסקי, דניאל ברנשטיין ורון מאור). מדיניות התגמול המוצעת נבחנה תוך התייחסות לכל העניינים שחובה להתייחס אליהם במדיניות התגמול, כאמור בתוספת הראשונה א', חלק א', לחוק החברות. אישור ועדת התגמול ניתן לאחר ניהול משא ומתן עם חברת הניהול לגיבוש הסכם הניהול החדש על ידי הוועדה, כמפורט לעיל. מדיניות התגמול המוצעת משתקפת בעקרונותיו של הסכם זה והוא עולה בקנה אחד עימה.
- 2.4.5. ביום 8 במאי 2024 דן דירקטוריון החברה במדיניות התגמול (בישיבה השתתפו חברי הדירקטוריון הבאים: ה"ה אפרת טולקובסקי, דניאל ברנשטיין ורון מאור), בהתבסס על המלצות הוועדה וועדת התגמול, תוך התייחסות לנושאים הקבועים בחוק החברות, ובין היתר, מומחיותה, ניסיונה המקצועי והישגיה של חברת הניהול בניהול החברה, תחומי אחריותה והסכם הניהול הקודם שנחתם עמה; רכיבי תכנית התגמול המוצעת והנהוג והמקובל בחברות דומות לחברה הפועלות בתחום הנדל"ן המניב.
- לאחר קיום הדיון, דירקטוריון החברה החליט להביא את מדיניות התגמול המוצעת לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות.

2.4.6 עיקר השינויים בין מדיניות התגמול הקיימת לבין מדיניות התגמול המוצעת

- 2.4.6.1. עדכון מדרגות דמי הניהול, שיעור דמי הניהול מתוך נכסי החברה שישולם בכל מדרגה ומדרגה, כמפורט בסעיף 4.1 למדיניות התגמול המוצעת;
- 2.4.6.2. עדכון התגמול ההוני לחברת הניהול, כמפורט בסעיף 4.3 למדיניות התגמול המוצעת.
- 2.4.6.3. עדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה, כמפורט בסעיף 7.2(ה) למדיניות התגמול המוצעת.

2.4.7 אופן יישום מדיניות התגמול הקיימת של החברה

הסכם הניהול הקיים תואם את מדיניות התגמול הקיימת וכל התשלומים לחברת הניהול החל ממועד אישור מדיניות התגמול הקיימת נעשו בהתאם להוראותיה.

לא קיימים בחברה הסכמי העסקה של נושאי משרה שאינם בהתאם למדיניות התגמול הקיימת של החברה או למדיניות התגמול המוצעת.

2.4.8 נימוקים לאישור מדיניות התגמול המוצעת

- 2.4.8.1. תנאי הסכם הניהול החדש והתמורה המשולמת בגינו נבחנו ואושרו על ידי הועדה, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ונמצאו הוגנים וסבירים, וזאת מהנימוקים המפורטים בסעיף 2.3.3.2 לעיל.
- 2.4.8.2. מנגנון התגמול שנקבע לחברת הניהול יוצר תמריץ ראוי להמשיך ולנהל את החברה במקצועיות ויעילות, בהתחשב בין השאר במדיניות ניהול הסיכונים של החברה וכן בתרומתה של חברת הניהול להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידה המהותי בחברה.
- 2.4.8.3. מדיניות התגמול יוצרת קשר בין ביצועי חברת הניהול לבין ביצועי החברה ובכך יוצרת זהות אינטרסים בין השתיים אשר תפעל לטובת החברה בהשגת מטרותיה. יצוין, כי שווי נכסי החברה מהווה את הגורם העיקרי המשפיע על שווי הגמול אשר יוענק על ידי החברה לחברת הניהול.
- 2.4.8.4. מדיניות התגמול מותאמת לגודלה המשתנה של החברה, המצוי במגמת עליה ממועד הקמתה ועד למועד דוח זה, וכן למרכיבים הייחודיים לה בהיותה קרן להשקעות במקרקעין העוסקת ברכישה, תפעול וניהול של נדל"ן מניב.
- 2.4.8.5. מדיניות התגמול המוצעת כוללת תמריצים חיוביים לחברת הניהול מחד, ומנגד שומרת על עמידה ביעדים תקציביים ואסטרטגיים של החברה, והכל בראייה ארוכת טווח.
- 2.4.8.6. לאור בחינת נתוני החברה, תפקודה של חברת הניהול ותרומתה לחברה, מנגנון התגמול ותנאיו הינם סבירים והוגנים בנסיבות העניין. הסכם הניהול החדש, אשר מובא אף הוא לאישור האסיפה המזומנת בדוח זה, תואם במלואו את מדיניות התגמול המתוארת לעיל.

2.5. תיקון תקנון החברה

- 2.5.1. כאמור לעיל, החברה היא קרן להשקעות במקרקעין שהוקמה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.
- 2.5.2. בהתאם להוראות סעיף 64א(3)(6) לפקודת מס הכנסה, מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה של קרן להשקעות במקרקעין ואילך, לא יחזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך ("המועד השני") – ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך – לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה.
- 2.5.3. בהתאם להוראות סעיף 64א(3)(2ג) לפקודת מס הכנסה: "1) לא התקיים האמור בסעיף קטן (א)6) סיפה, לא יקנו מניותיו של בעל מניות המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בקרן להשקעות במקרקעין מתום המועד השני או מ-20% מאמצעי השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף קטן (א)6) רישה גם לאחר שהמניות הפכו לרדומות כאמור בפסקה 1), לא יקנו מניותיו של בעל מניות מהותי בקרן להשקעות במקרקעין זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף קטן (א)6) רישה";
- 2.5.4. לצורך הבטחת עמידת בעלי המניות של החברה במגבלות ההחזקה הקבועות בפקודת מס הכנסה כאמור לעיל, נקבעו הוראות בתקנות 11.2 ו- 11.4 לתקנון החברה, לפיהן יחולטו וימכרו מניותיהם העודפות של בעלי מניות החברה שהחזיקו בכמות מניות החורגת מהמגבלה שנקבעה בפקודת מס הכנסה, וזאת מבלי לגרוע מהוראות פקודת מס הכנסה לפיהן המניות העודפות שיוחזקו על-ידי בעלי מניות תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות.
- 2.5.5. למועד זה, אזורים בנין מחזיקה במישרין ובעקיפין בשיעור של 37.37% (35.39% בדילול מלא) מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ובהתאם להוראות פקודת מס הכנסה ותקנון החברה, היא נדרשת להחזיק פחות מ- 30% מאמצעי השליטה בחברה החל מיום 9 בפברואר 2025.
- 2.5.6. במסגרת המשא ומתן לאישור ההתקשרות בהסכמי הניהול והייזום החדשים, במסגרתם יופחתו משמעותית דמי הניהול והייזום שישולמו לחברת הניהול שבבעלותה על-ידי החברה, הודיעה אזורים בנין לחברה כי בשל המחיר בו נסחרת מניית החברה ותנאי השוק ולנוכח הפגיעה שתיגרם לה וליתר בעלי המניות בחברה כתוצאה מהצורך למכור כמות מניות משמעותית על-ידיה בתוך פרק זמן קצר, היא מבקשת להסיר את הסנקציות הקבועות בתקנון החברה ביחס להחזקה במניות בכמות עודפת מעבר למגבלת ההחזקות הקבועה בהוראות

פקודת מס הכנסה ותקנון החברה, כך שהמניות העודפות שבידיה לא יחולטו, אולם יותרו כמניות רדומות בהתאם לקבוע בהוראות פקודת מס הכנסה.

2.5.7. לפיכך, בהתאם לזכות המוקנית לה בהתאם להוראות סעיף 63(ב) לחוק החברות והוראות תקנה 14.3 לתקנון החברה, ביקשה אזורים בנין להעלות לסדר יומה של האסיפה המזומנת בדוח זה את תיקון תקנון החברה לתקנון בנוסח המצורף כנספח ב', ולהתנות את ההתקשרות בהסכם הניהול החדש והסכם ניהול הייזום החדש בתיקון התקנון כמפורט לעיל.

3. מקום כינוס האסיפה ומועדה

ניתנת בזאת הודעה בדבר זימון האסיפה אשר תיערך ביום רביעי, 13 ביוני 2024, בשעה 15:00 במשרדי החברה, שעל סדר יומה יועלו לדיון ואישור הנושאים המפורטים תחת סעיף 1 לדוח זימון האסיפה.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לקביעת זכאות בעל מניה בחברה להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, בהתאם לסעיף 182(ב) לחוק החברות ותקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005 ("תקנות הצבעה בכתב"), הוא יום 16 במאי 2024, בתום יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("המועד הקובע").

5. מנין חוקי לקיום האסיפה ואסיפה נדחית

אין לפתוח בשום דיון באסיפה אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי, וכל החלטה לא תתקבל אלא אם נוכח המניין החוקי בעת שהצביעו על ההחלטה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כח ו/או באמצעות כתב הצבעה ו/או באמצעות הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, שני (2) בעלי מניות לפחות המחזיקים ביחד לפחות בארבעים אחוז (40%) מזכויות ההצבעה בחברה ("המניין החוקי"). אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא ימצא המניין החוקי, תידחה האסיפה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, קרי, ליום רביעי, 20 ביוני 2024 בשעה 15:00 במשרדי החברה ("האסיפה הנדחית"). אם באסיפה הנדחית לא ימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מן המועד הקובע לאסיפה, אזי תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא. באסיפה הנדחית יעמדו לדיון אך ורק הנושאים שנכללו בסדר היום כאמור בדוח זימון אסיפה זה.

6. הרוב הנדרש

6.1. הרוב הנדרש לאישור ההחלטות המוצעות בסעיפים 1.2 ו- 1.3 שעל סדר היום, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הרשאים להצביע והמשתתפים בהצבעה, בעצמם או באמצעות יפוי כוח.
6.2. היות שההחלטות המוצעות בסעיפים 1.4 עד 1.7 שעל סדר היום מותנות זו בזו, הרוב הנדרש לאישור כל אחת מהחלטות אלה, הוא כדלקמן:

(1) הרוב הנדרש לפי סעיף 275(א) לחוק החברות, היינו, רוב רגיל של בעלי המניות המשתתפים בהצבעה והמצביעים באסיפה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

(א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במנין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

(ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה (א), לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

וכן

(2) הרוב הנדרש לפי תקנון החברה לתיקון בתקנון, ¹¹ היינו רוב מיוחד של 75% לפחות מקולות בעלי המניות המשתתפים ומצביעים באסיפה הכללית של החברה (למעט הנמנעים).

7. ציון עניין אישי של בעל מניה

בעל מניה המשתתף בהצבעה ביחס להחלטות המוצעות בסעיפים 1.4 עד 1.7 שעל סדר היום, יסמן בחלק השני של כתב ההצבעה, במקום המיועד לכך, לגבי היותו של בעל המניה בעל עניין אישי בהחלטה, בעל שליטה, נושא משרה בכירה או משקיע מוסדי ("מאפיין בל המניה"). כתב ההצבעה ללא סימון כאמור או תיאור של מהות הזיקה, או ללא מענה לשאלה אודות מאפיין בעל המניה, יהיה חסר תוקף, והצבעת בעל המניות באמצעות כתב הצבעה זה לא תימנה.

8. אופן ההצבעה באסיפה הכללית

8.1 בעל מניות שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("בעל מניות לא רשום"), המעוניין להצביע באסיפה, יידרש להוכיח את בעלותו לצורך הצבעה באסיפה. בעל מניות לא רשום ימציא לחברה אישור נאות מאת חבר הבורסה שאצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניה במועד הקובע, בהתאם לנוסח הקבוע בתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס-2000 ("תקנות הוכחת בעלות במניה"). בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

1.2. בהתאם להוראות תקנה 4 לתקנות הוכחת בעלות במניה, מסר אלקטרוני מאושר לפי סעיף 44א5 לחוק ניירות ערך, שעניינו נתוני המשתמשים במערכת ההצבעה האלקטרונית, דינו כדין אישור בעלות לגבי כל בעל מניות הנכלל בו.

8.2 כל מי שיהיה בעל מניות בחברה בתום המועד הקובע, יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה אישית או על ידי מיופה כוח. כל כתב מינוי לבא כוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי מיופה כוח ואם הממנה הוא תאגיד, ייחתם ייפוי הכוח באותה הדרך בה חותם התאגיד על מסמכים המחייבים אותו, ויצורף אליו אישור עו"ד בדבר סמכות החותמים לחייב את התאגיד. כתב המינוי של שליח וייפוי כוח או תעודה אחרת (אם ישנה כזאת) או העתק מאושר על ידי עורך דין, יופקדו במשרד הרשום של החברה לא פחות מעשרים וארבע (24) שעות לפני מועד האסיפה או האסיפה הנדחית בה מתכוון מיופה הכוח להצביע על יסוד אותו ייפוי כוח, וזאת בכפוף להוכחת בעלותו במניות בהתאם לתקנות הוכחת בעלות במניה. בנוסף, בעל מניות רשאי להצביע באסיפה גם באמצעות כתב הצבעה בנוסח כתב ההצבעה שפורסם על ידי החברה ביחד עם דוח זה ("כתב ההצבעה") כמפורט בסעיף 9 להלן, וכן בעל מניות לא רשום במועד הקובע, יהא רשאי להצביע באסיפה גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית כמפורט בסעיף 9.1.2 להלן.

9. הצבעה באמצעות כתב הצבעה או באמצעות המערכת האלקטרונית

¹¹ בהתאם לתקנון החברה, הרוב הנדרש לאישור תיקון לתקנון החברה הוא רוב מיוחד של 75% לפחות מקולות בעלי המניות המשתתפים ומצביעים באסיפה הכללית של החברה (למעט הנמנעים).

9.1. הצבעה באמצעות כתב הצבעה

9.1.1 בעלי המניות רשאים להצביע ביחס להחלטות שעל סדר היום באמצעות כתב הצבעה. נוסח כתב

הצבעה והודעות עמדה, כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות (אם יהיו) בגין האסיפה האמורה ניתן למצוא באתרי ההפצה. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיהיו), או בהסכמתו, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה כאמור באתרי ההפצה. חבר בורסה ישלח לא יאוחר מחמישה (5) ימים לאחר המועד הקובע, בלא תמורה, בדוא"ל, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיהיו) באתר ההפצה לכל בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל חבר הבורסה, אלא אם בעל המניות הודיע כי הוא אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור או הודיע שהוא מעוניין לקבל כתב הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע. ההצבעה תיעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה, כפי שיפורסם באתר ההפצה.

9.1.2 בעל מניות לא רשום המעוניין להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי חלקו השני של כתב ההצבעה את אופן הצבעתו, וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום, בצירוף אישור בעלות, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרדה הרשום לא יאוחר מארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

9.1.3 בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה והמעוניין להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי חלקו השני של כתב ההצבעה את אופן הצבעתו, וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום, בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרדה הרשום לא יאוחר משש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

9.1.4 בעל מניות רשאי לפנות למשרדה הרשום של החברה ולאחר שהוכיח את זהותו למשוך את כתב ההצבעה ואישור הבעלות שלו, עד עשרים וארבע (24) שעות לפני מועד כינוס האסיפה. היה ועשה כן, יוכל להצביע רק במהלך האסיפה עצמה.

9.2. הצבעה באמצעות המערכת האלקטרונית

9.2.1 בעל מניות לא רשום רשאי להצביע באסיפה הכללית בקשר עם ההחלטות המוצעות בדוח זימון האסיפה, באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, כהגדרתה בתקנות הצבעה בכתב ("מערכת ההצבעה האלקטרונית").

9.2.2 חבר הבורסה יזין למערכת ההצבעה האלקטרונית רשימה ובה הפרטים הנדרשים לפי סעיף 44א(א)(3) לחוק ניירות ערך לגבי כל אחד מבעלי המניות הלא רשומים המחזיקים ניירות ערך באמצעותו במועד הקובע ("רשימת הזכאים להצביע במערכת"); ואולם, חבר בורסה לא יכלול ברשימת הזכאים להצביע במערכת בעל מניות שהעביר לו עד השעה 12:00 בצהריים של המועד הקובע, הודעה כי אינו מעוניין להיכלל ברשימת הזכאים להצביע במערכת, לפי תקנה 13(ד) לתקנות הצבעה בכתב.

9.2.3 חבר בורסה יעביר בסמוך ככל האפשר לאחר קבלת אישור מאת מערכת ההצבעה האלקטרונית, על קבלה תקינה של רשימת הזכאים להצביע במערכת ("אישור מסירת הרשימה"), לכל אחד מבעלי המניות המנויים ברשימת הזכאים להצביע במערכת ואשר מקבלים מחבר הבורסה הודעות באמצעים אלקטרוניים או באמצעות מערכות התקשורת המקושרות למחשב הבורסה, את הפרטים הנדרשים לשם הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית.

9.2.4. בעל מניות המופיע ברשימת הזכאים להצביע במערכת, רשאי לציין את אופן הצבעתו ולהעביר אותה לחבר בורסה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תתאפשר החל ממועד אישור מסירת הרשימה ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה ("מועד נעילת המערכת"), ותהיה ניתנת לשינוי ולביטול עד למועד נעילת המערכת.

10. הודעות עמדה

10.1. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה על ידי בעלי המניות לחברה הינו עד עשרה (10) ימים לפני מועד כינוס האסיפה. בעל מניות רשאי לפנות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את הודעות העמדה שהגיעו אליה.

10.2. חבר בורסה ישלח בדואר אלקטרוני, בלא תמורה, קישורית לנוסח הודעות העמדה באתרי ההפצה לכל בעל מניות לא רשום המחזיק מניות באמצעותו, לא יאוחר מתום יום העסקים שלאחר יום פרסומן באתר ההפצה או שלאחר המועד הקובע, לפי המאוחר, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי הוא אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור, ובלבד שההודעה ניתנה לחשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

11. הוספת נושא לסדר היום

11.1. בהתאם לסעיף 66(ב) לחוק החברות, בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי להגיש בקשה לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית. בהתאם לתקנה 5א(א) לתקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000, בקשה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות תומצא לחברה עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה, קרי עד ליום 16 במאי 2024.

11.2. מצא דירקטוריון החברה כי נושא שהתבקש לכלול בסדר היום מתאים להיות נדון באסיפה הכללית, תכין החברה סדר יום מעודכן ותפרסם אותו באתרי ההפצה לא יאוחר משבעה (7) ימים אחרי המועד האחרון להמצאת הבקשה להכללת נושא נוסף על סדר היום, קרי עד ליום 23 במאי 2024. מובהר, כי אין בפרסום סדר יום מעודכן כדי לשנות את המועד הקובע כפי שנקבע בהודעה על זימון האסיפה.

12. סמכות רשות ניירות ערך

בהתאם לתקנה 10 לתקנות עסקאות עם בעל שליטה, בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום הגשת דוח מיידי זה, רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרויות המצוינות בסעיפים 1.4 ו-1.5 לעיל וכן להורות לחברה על תיקון הדוח באופן ובמועד שתקבע. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית רשות ניירות ערך להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור שלושה (3) ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום התיקון לדוח העסקה. החברה תגיש תיקון על פי הוראה כאמור, תשלח אותו לכל בעלי המניות שאליהם נשלח דוח מיידי זה וכן תפרסם מודעה בעניין זה, בדרך הקבועה בתקנות עסקה עם בעל שליטה, והכל זולת אם הורתה רשות ניירות ערך אחרת. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה הכללית, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

13. עיון במסמכים

בעלי המניות של החברה יוכלו לעיין, לפי בקשתם, בכפוף להוראות הדין, בדוח המיידית שפרסמה החברה בדבר כינוס האסיפה, בנוסח כתב ההצבעה ובהודעות העמדה (ככל שיוגשו) באתרי ההפצה, וכן במסמכים הקשורים בהחלטות אשר על סדר יומה של האסיפה, במשרדי החברה, בשעות העבודה המקובלות, ולאחר תיאום מראש בטלפון 03-5632657, וזאת עד למועד כינוס האסיפה הכללית לאישור ההחלטות שעל סדר היום.

14. נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח זה

עוה"ד בועז נוימן וורד פיליכובסקי-סיסיק, יועצים משפטיים חיצוניים ממשרד פישר ושות', הם נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח מיידית זה. כתובת: דרך מנחם בגין 146, תל-אביב; טלפון 03-6944249; פקסימיליה 03-6944157.

בכבוד רב,

ריט אזורים- ה.פ. ליווינג בע"מ

נחתם ע"י: ערן ענבים, מנכ"ל

נספח א' - מדיניות התגמול המוצעת

מדיניות שחר ותגמול נושאי משרה בחברה - ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ ("החברה")

1. מבוא

להלן מובאת מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

ביום 3 בפברואר 2020 התקשרה החברה עם ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת ("חברת הניהול") בהסכם ניהול, במסגרתו תספק חברת הניהול לחברה שירותים שונים אשר יכללו, בין היתר, שירותי ניהול, ניהול כספים וניהול השקעות ("הסכם הניהול"). בד בבד עם הליך אישור מדיניות התגמול המוצעת-משתקפת בעקרונותיו של הסכם זה, מובאת לאישור התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם חברת הניהול ("הסכם הניהול"). בשל ייחודה של חברת הניהול, פרק מיוחד של מדיניות תגמול זו נוגע, אפוא, לתגמול המגיע לחברת הניהול מכוח הסכם הניהול. יצוין, כי בנוסף להסכם הניהול, התקשרה החברה עם חברת הניהול ביום 3 בפברואר 2020 בהסכם למתן שירותי ייזום בקשר עם מקרקעין לדיור להשכרה (שאינם נכסים מניבים) ("הסכם הייזום"). הסכם הייזום אינו כפוף למדיניות התגמול. הסכם הייזום אינו כפוף למדיניות התגמול, ובד בבד עם הליך אישור מדיניות התגמול המוצעת, מובאת לאישור התקשרות החברה בהסכם ייזום חדש עם חברת הניהול ("הסכם הייזום"). ההתקשרות בהסכם הניהול והסכם הייזום אושרה בידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, וכניסתם לתוקף תהא החל מיום 1 בינואר 2024, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה. הסכם הניהול והסכם הייזום יחליפו את הסכמי הניהול והייזום שנחתמו בין החברה לבין חברת הניהול ביום 3 בפברואר 2020 כאמור.

יודגש, כי מדיניות זו איננה מקנה זכויות לנושאי המשרה בחברה, ולא תהיה זכות מוקנית לנושא משרה בחברה, מכוח עצם אימוץ מדיניות תגמול זו, לקבל איזה מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול. רכיבי התגמול להם יהיה זכאי נושא המשרה יהיו אך ורק אלו שייקבעו לגביהם באופן ספציפי ויאושרו על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ו/או בחברת הניהול, לפי העניין ובכפוף להוראות כל דין.

כמו כן, במקרה שנושא משרה יקבל תגמול שהינו פחות מהתגמול על-פי מדיניות זו, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות התגמול של החברה, ותנאי ההתקשרות עמו כאמור לא יצריכו בשל כך את אישור האסיפה הכללית, הנדרש במקרה של אישור תנאי כהונה והעסקה בסטייה ממדיניות התגמול. עוד מובהר, כי סטייה או חריגה ממדיניות התגמול של החברה, תתאפשר בכפוף להוראות הדין החל במועד הרלבנטי.

2. מטרת מדיניות התגמול

מדיניות התגמול נועדה לסייע בהשגת מטרות החברה ותוכניות העבודה שלה לטווח ארוך כקרן השקעות במקרקעין, וכל זאת באמצעות:

- 2.1 יצירת תמריצים סבירים וראויים לנושאי המשרה לשיפור ביצועי החברה והתשואה למשקיעים בה, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה תוך צמצום נטילת סיכונים בלתי סבירים.
- 2.2 מתן כלים לשם גיוס ושימור מנהלים איכותיים ומצטיינים, המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן, וזאת בפרט לאור התחום בו פועלת החברה אשר הינו תחום תחרותי ואשר מציב אתגר בכל הנוגע לגיוס ושימור כוח אדם איכותי ומקצועי.
- 2.3 מתן דגש על תגמול מבוסס ביצועים וקשירת נושאי המשרה לחברה ולביצועיה, תוך התאמת תגמולו של כל נושא משרה לתרומתו במסגרת תפקידו בחברה.
- 2.4 יצירת איזון ראוי בין רכיבי התגמול השונים - קבועים מול משתנים, קצרי טווח מול ארוכי טווח, כאשר רכיבים משתנים ייקבעו בראיה ארוכת טווח ועל פי קריטריונים הניתנים למדידה.

3. קרן השקעות במקרקעין

- 3.1 החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' לפרק השני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("פקודת מס הכנסה" או "הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מהסוגים המותרים בפקודה. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות כמפורט בפקודה.
- 3.2 ניהול החברה נעשה באמצעות חברת הניהול המספקת לה את שירותי הניהול. חברת הניהול תישא בתשלום שכרם ועלות העסקתם של העובדים ונושאי המשרה המועמדים על ידיה במסגרת מתן השירותים לחברה.
- 3.3 למעט זהות מנכ"ל החברה, הממונה על ידי דירקטוריון החברה, חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של העובדים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול. כמו כן, נושאי משרה מסוימים בחברה עשויים להיות מועסקים על ידי אזורים בניין (1965) בע"מ ("אזורים") או על ידי אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ ("אזורים השקעות"), אשר נכון למועד אישור מדיניות התגמול הינן בעלות השליטה בחברה ובחברת הניהול, או לכהן כנושאי משרה בחברות אלו.

4. תגמול לחברת הניהול

4.1 דמי ניהול הנגזרים משווי נכסי החברה

א. דמי הניהול השנתיים שישולמו לחברת הניהול יקבעו על פי מדרגות מוגדרות מראש כדלקמן, ויתקיים יחס הפוך בין הגידול בשווי נכסי החברה (כהגדרתן בסעיף 4.1 זה להלן), לבין שיעור דמי הניהול שישולמו לחברת הניהול. ככל ששווי נכסי החברה יגדל, כך יפחת שיעור דמי הניהול שישולמו לחברת הניהול במדרגות בהן שווי הנכסים גבוה יותר¹:

<u>שווי נכסי החברה</u>	<u>דמי הניהול השנתיים</u>
מ- 0 ועד <u>2-56</u> מיליארד ש"ח	0.7545%
מעל <u>2-56</u> מיליארד ש"ח ועד <u>58</u> מיליארד ש"ח	0.653%
מעל <u>58</u> מיליארד <u>ש"ח</u>	0.55%

ב. דמי הניהול כאמור ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם ("מועד תשלום רבעוני"), מחושבים לפי השיעור הרלוונטי (כמפורט בטבלה לעיל) חלקי ארבע, ולפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם (לעניין זה מה"נכסים" ינטרל חלק המיעוט בחברות בנות שאוחדו לתוך דוחות החברה) בניכוי [קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה \(עד למועד קבלת אישור](#)

¹ לדוגמא: אם נכסי החברה הם בשווי של 37 מיליארד ש"ח, דמי הניהול שישולמו בגין נכסים בשווי 2-56 מיליארד ש"ח יהיו 18-7527 מיליון ש"ח, ואילו בגין החצי-מיליארד-המיליארד ש"ח הבא שווי נכסים, ישולם בנוסף סך של 3-25 מיליון ש"ח.

אכלוס) אשר בגינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום, ובניכוי מזומנים, שווה מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן ("נכסי החברה").

ג. על אף האמור, ביחס לדמי ניהול בגין נכס המשולמים בגינו דמי ניהול יזום על פי הסכם היזום (בין החברה וחברת הניהול) וכל עוד משולמים דמי ניהול יזום בגינו כאמור, יעמוד שיעור דמי הניהול שישולמו בגינו על 0.25% בלבד (בתוספת מע"מ כדין) משווי הנכס כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בניכוי שערוכים מצטברים לתקופת היזום. החל מהמועד בו לא ישולמו דמי ניהול יזום בגין הנכס (קרי. יתקבל בגין הפרויקט טופס 4), יעמוד שיעור דמי הניהול שישולמו בגין הנכס על השיעור האמור בטבלה לעיל, ללא הפחתה.

ד. בנוסף, ישולמו דמי ניהול שייגזרו משווי נכסי החברה שהם קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה אשר מנוכים מנכסי החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), וזאת בתקופה שממועד רכישת הנכס ועד למועד קבלת אישור אכלוס בגין אותו הנכס. שיעור דמי הניהול עבור נכסים אלה יהיה 0.25% מיתרתם כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים של החברה.

לכל תשלומי דמי הניהול האמורים לעיל, יתווסף מס ערך מוסף כדין כנגד חשבונית.

ה. ד.7. יודגש, כי דמי הניהול לחברת הניהול לא נקבעו כפונקציה של שעות העבודה שיושקעו על ידי נותני שירותים מטעמה של חברת הניהול, של התמהיל הפנימי של השירותים ונותני השירותים או של זהות נותני השירותים, וכי אלו עשויים להשתנות מעת לעת, בהתאם לסמכותה של חברת הניהול למנות ולהעביר נושאי משרה ונותני שירותים מטעמה מתפקידם. שינויים פרסונליים בהרכב נותני השירותים ושינויים בהיקף או בתמהיל שעות העבודה המושקעות בהעמדת השירותים לא ישנו את דמי הניהול המשולמים (מבלי לגרוע ממחויבות חברת הניהול להעמיד נושאי משרה בהיקפי משרה מינימליים כקבוע בהסכם הניהול).

נשיאה בהוצאות

4.2

א. חברת הניהול תישא בכל ההוצאות המתבצעות בידי נותני שירותים מטעמה (קרי, ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון: מתווכים, עודפי דגיגועים משפטיים, שמאים, יועצים פיננסיים, יועצי מס וכיו"ב) בקשר עם מתן שירותי הניהול לרבות הוצאות בקשר עם איתור השקעות, בדיקת השקעות, ניהול השקעות, שכירות משרדים וכל ההוצאות הנלוות למשרדים ולפעילותה השוטפת של החברה (ריהוט, מחשוב (אך להסרת ספק - לא כולל עלות רכישת ותחזוקת מערכות מידע שתחול על החברה), תקשורת, וכיו"ב) וכן תישא בעצמה ועל חשבונה, כלפי נותני השירותים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן השירותים לחברה על-פי הסכם הניהול, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין הסכם או הסכם קיבוצי (לרבות דיווח למוסד לביטוח לאומי ולרשויות המס, תשלום שכר, פיצויי פיטורים, הפרשות פנסיוניות, חופשה, תשלום דמי מחלה, תשלום דמי הבראה וכיו"ב), ותבצע את כל התשלומים ותישא בכל המסים החלים עליה לפי כל דין במלואם ובמועדם.

ב. החברה תישא בהוצאות תפעולה השוטף והוצאות הכרוכות בדרישות החלות על פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר, לרבות: גיוס דירקטורים ותשלום שכרם, למעט דירקטורים מטעם חברת הניהול, הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה ו/או קבלת דירוג, הוצאות פרסום הדו"חות הכספיים של החברה וכל דו"חות נוספים שיש לפרסמם על פי כל דין, שכר רו"ח בקשר עם הכנת הדו"חות הכספיים של החברה ובכלל, שכר מבקר פנים, שכר יועצים נוספים שיועסקו על ידה על פי החלטתה וכן בהוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה ובהוצאות הביטוח השונות עבור נכסי החברה; בהוצאות הקשורות בתחזוקת הנכסים המניבים אשר

בבעלותה, פרסומם, שיווקם, תפעולם, השכרתם והשבחתם (כגון שירותי קבלנות, אדריכלות, הנדסה ושירותים אחרים ככל שיידרשו, בכפוף להוראות הסכם הייזום), והכל בין על ידי עובדי הקרן שאינם נושאי משרה ובין על ידי נותני שירותים חיצוניים. כמו כן, תישא החברה בשכר טרחה והחזר הוצאות המשולמות לצדדים שלישיים (כגון: עו"ד, מתווכים, שמאים, יועצי מס, מומחים ויועצים כלכליים) בקשר עם בחינה, רכישה ומכירה של השקעות, מזכירות החברה וטיפול שוטף בנכסי החברה, טיפול בעניינים משפטיים וכדומה.

תגמול הוני - הענקת אופציות מניות לחברת הניהול

4.3

בכל מקרה בו תנפיק החברה מניות או ניירות ערך המיירים למניות, למעט במקרה של הנפקת מניות לעובדים, דירקטורים או ליועצים של החברה, בקשר עם השירותים המסופקים על ידם לחברה, בין אם במסגרת הקצאה לציבור ובין אם במסגרת הקצאה פרטית, תקצה החברה, לא יאוחר מ-30 יום ממועד ההנפקה כאמור, לחברת הניהול (ללא כל תמורה נוספת), במועד ההנפקה כאמור, אופציות לרכישת מניות או ניירות ערך המיירים למניות של החברה, בשיעור השווה ל-5% מסך המניות שיונפקו במסגרת ההנפקה ("החבילה"), אשר תהיינה ניתנות למימוש בכל עת במהלך תקופת בת שבע שנים ממועד ההנפקה, בתנאים המפורטים בסעיף 3.6.2 לתשקיף החברה מחדש פברואר 2020.

חברת הניהול תהא זכאית מדי רבעון, יחד עם התשלום הרבעוני של דמי הניהול, לתגמול הוני ("התגמול ההוני") בדרך של הקצאת מניות של החברה בשווי של 0.04% לשנה מסך נכסי החברה? כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים (לפי העניין) שקדמו למועד התשלום ("שיעור ההקצאה"). במקרה שבו שווי מניות החברה יעלה על 40% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעלה באופן לינארי עד לתקרה של 0.1% במקרה שבו שווי מניות החברה יעלה על 100%. לדוגמא: (א) במקרה שבו שווי מניות החברה יהא 60% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעמוד על 0.06%; (ב) במקרה שבו שווי מניות החברה יהא 75% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעמוד על 0.075%; וכך הלאה.

כמות המניות שיוקצו לחברת הניהול תחושב כחלוקה של התגמול ההוני במוצע מחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי (כפוף להתאמות עקב התקיימות "יום אקס" בגין חלוקת דיבידנד או הנפקת זכויות או הנפקת מניות הטבה, במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיהיו, בהתאם להתאמות שתבוצענה על ידי הבורסה לניירות ערך) ("השער הממוצע").

"שווי השוק של מניות החברה" - משמעו השער הממוצע כשהוא מוכפל במספר המניות שבזכויות ההצבעה בחברה, כפי שתהיינה בתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי.

"ההון העצמי של החברה" משמעו - ההון העצמי של החברה כפי שיהיה על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה טרם מועד התשלום הרלוונטי.

² נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

חברת הניהול תהא רשאית, בשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט להמחות כל חלק מזכויותיה [לאוצרות למניות](#) כמתואר לעיל, לנותנים מטעמה שירותים לחברה, בכפוף לכללים הקבועים במדיניות זו להלן.

5. גמול דירקטורים

חברי הדירקטוריון יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. דירקטורים כאמור יהיו זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו או במסגרת תפקידם כדירקטורים.

מובהר, כי דירקטורים בחברה הממונים מטעם חברת הניהול בהתאם לתקנון החברה לא יהיו זכאים לגמול מהחברה בגין כהונתם בחברה. דירקטורים כאמור אשר יכהנו מטעם חברת הניהול עשויים לקבל גמול בגין כהונתם מחברת הניהול, בגובה הגמול הקבוע בתקנות הגמול. כמו כן, דירקטורים המכהנים בחברה מטעם חברת הניהול ואשר מכהנים כנושאי משרה או מועסקים כעובדים באזורים או באזורים השקעות עשויים לקבל גמול בגין תפקידיהם בחברות אלו, לרבות בגין כהונתם כדירקטורים בחברה מתוקף תפקידם באזורים, ובלבד שהגמול המשולם להם באזורים או באזורים השקעות יעמוד בהוראות מדיניות התגמול של אזורים השקעות ככל שהם נושאי משרה בה.

6. ביטוח, שיפוי ופטור

כל נושא משרה בחברה - לרבות דירקטורים, חברת הניהול, ולרבות עובדיה המכהנים כנושאי משרה בחברה ומקבלים את שכרם מחברת הניהול - עשוי להיות זכאי מהחברה, בנוסף לחבילת הגמול כאמור במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, לביטוח אחריות נושא משרה, כתב שיפוי והכל כפוף להוראות הדין, ובלבד שסכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על סכום השווה לגובה מבין: (א) 25% מהונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי או (ב) 50 מיליון ש"ח (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של נושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח אם יתקבלו במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה או תרכוש החברה מעת לעת).

בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה, נושא משרה בחברה (לרבות דירקטור ולרבות נושא משרה שהינו בעל השליטה או קרובו) יהיה זכאי לפטור מאחריות בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. הפטור שיינתן לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי.

[בסמכות ועדת התגמול של החברה לאשר את התקשרות החברה לבטח את אחריותם של כלל נושאי המשרה המכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות הבנות או הקשורות שלה, בדרך של רכישת פוליסות חדשות או הארכות או חידושים או עדכונים של הפוליסה הקיימת או פוליסות שירכשו בעתיד, למספר תקופות ביטוח, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה על פי התנאים המפורטים להלן:](#)

ביחס לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, המכהנים או שיכהנו בחברה מעת לעת (לרבות בחברות בנות של החברה) גבול האחריות בפוליסה לא יעלה על סך של 35 מיליון דולר למקרה [ולתקופה ולתקופת ביטוח שנתית](#) (בתוספת הוצאות משפטיות). [התקשרות החברה בפוליסת ביטוח מידי תום תקופת ביטוח תעשה בתנאי שוק \(עלות הפרמיה השנתית שתשולם על ידי החברה בגין הפוליסה לא תעלה על סך של 200 אלף דולר וסכום גובה ההשתתפות העצמית בפוליסה לא יעלה על 250 אלף דולר – במועד עריכת הפוליסה\) ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.](#)

כמו כן, יכול שהחברה תרכוש חלק מן הכיסוי הביטוחי או כולו תחת הסדר פוליסת מטריה ("פוליסת המטריה") עם אזורים השקעות וחברות נוספות מקבוצת אזורים, ובמקרה כאמור תשולם הפרמיה בחלוקה בין החברה ובין החברות הציבוריות בקבוצת אזורים השקעות (נכון למועד אישור המדיניות אזורים השקעות הינה החברה הציבורית היחידה בקבוצה) בהתאם ליחס ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב של החברות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו לפני ההתקשרות בפוליסה (או חידוש ההתקשרות, לפי העניין). במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתחום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין איזה מהתאגידים המבוטחים תחת הפוליסה, תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברות, באופן שחלק החברה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יוגדל בהתאם.

גבול האחריות בפוליסת המטריה (במצטבר, עבור כל החברות המבוטחות) לא יעלה על סך של 60 מיליון דולר למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות משפטיות). [חלקה של החברה בפרמיה השנתית בגין הפוליסה לא יעלה על סך של 150 אלף דולר.](#)

כמו כן, החברה רשאית לרכוש פוליסת Run-Off לדירקטורים ולנושאי משרה בסכומי כיסוי אשר דירקטוריון החברה יקבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ובסכומי פרמיה שלא יעלו פי ארבע מהפרמיה השנתית המירבית כאמור לעיל.

מובהר, כי נושאי משרה בחברה עשויים לחסות גם תחת פוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה נפרדות וכן להיות זכאים לכתבי שיפוי וכתבי פטור של חברת הניהול ו/או של אזורים או אזורים השקעות.

כן מובהר, כי על אף כל הוראה אחרת במדיניות התגמול, תנאי הפטור, השיפוי והביטוח של נושאי משרה בחברה המכהנים גם כנושאי משרה באזורים השקעות או שהינם בעלי שליטה באזורים השקעות, לא יחרגו מתנאי הפטור, השיפוי והביטוח הקבועים במדיניות התגמול של אזורים השקעות ובאישורים שניתנו להתקשרויות עם אותו נושאי משרה על ידי האורגנים המוסמכים של אזורים השקעות (קרי: לא יהיו רחבים יותר מתנאי הפטור, השיפוי והביטוח שאושרו ביחס לאותם נושאי משרה באזורים השקעות).

7. תגמול נושאי המשרה בחברה המקבלים את שכרם מחברת הניהול

כאמור בסעיף 3 לעיל, חברת הניהול תעניק לחברה את כל שירותי הניהול הדרושים לתפעולה השוטף, והחברה עצמה אינה צפויה להעסיק נושאי משרה או לשלם תגמול לנושאי משרה (למעט תשלום גמול דירקטורים לדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ושלא מונו על ידי חברת הניהול).

להלן מגבלות שהחברה וחברת הניהול לקחו על עצמן בקשר לתגמול נושאי משרה בחברה המועסקים בחברת הניהול ומקבלים את שכרם מחברת הניהול, וזאת על אף שכאמור לעיל, החברה עצמה אינה נושאת בעלויות אלו אלא חברת הניהול:

- חבילת התגמול לנושא משרה המכהן בחברה ואשר מקבל את שכרו מחברת הניהול תהיה כפופה להוראות פרק זה של מדיניות התגמול להלן, בגין התגמול עבור כהונתו כנושא משרה בחברה.

- תגמול נושאי משרה בחברה המועסקים בחברת הניהול ומקבלים את שכרם מחברת הניהול יהיה כפוף מלבד אישור האורגנים המוסמכים לכך בחברת הניהול גם לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה כאילו היו אותם נושאי משרה מקבלים את שכרם מהחברה, וועדת התגמול של החברה תהיה רשאית לקבוע כי התגמול שישולם לנושאי משרה כאמור בידי חברת הניהול יהיה נמוך מהתגמול אותו הציעה חברת הניהול לשלם להם. מובהר, כי מקום בו בחברה מכהן מנכ"ל בהיקף משרה של 100%, הוראה זו לא תחול ביחס למנכ"ל נוסף אשר הינו נושא משרה באזורים ואשר לא מקבל גמול או שכר כלשהו מהחברה או מחברת הניהול.

7.1 הוראות כלליות

- חריגה של עד 10% מהתקרות או מהסכומים האמורים להלן, לא תיחשב לחריגה או לסטייה מהוראות מדיניות התגמול.
 - בקביעת חבילת התגמול לנושא משרה יילקחו בחשבון בין היתר השיקולים הבאים: ניסיון נושא המשרה, תפקיד ותחומי אחריות, השכלה מומחיות וכישורים.
 - יחס בין קבוע ומשתנה - התגמול השנתי (מענק ותגמול הוני, ככל שרלוונטי), לא יעלה על 150% מעלות העסקה בגין הרכיב הקבוע של אותו נושא משרה לאותה שנה.
 - הסכומים הנקובים במדיניות זו צמודים למדד בגין חודש ~~דצמבר-2019~~ אפריל 2024 אלא אם צוין במפורש אחרת.
 - חברת הניהול תהא רשאית לקבוע, לבקשת נושא משרה בחברה, כי ההתקשרות עמו תיעשה באמצעות הסכם ניהול (והסכומים לאותו נושא משרה ישולמו כנגד חשבונית בצירוף מע"מ) חלף התקשרות בהסכם העסקה וכי לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין אותו נושא משרה עמו התקשרה החברה בהסכם ניהול כאמור. מדיניות תגמול זו תחול גם על התקשרות בהסכם ניהול כאמור, בהתאמות הרלוונטיות, ובמקרה כאמור, יותאמו הסכומים הקבועים במדיניות זו להלן המתאימים לשכר ברוטו להיות נושא המשרה מועסק על פי הסכם ניהול (ותנאי ההתקשרות יקבעו כי כל מס הנוגע להתקשרות יחול על נושא המשרה).
 - במקרה שמצוין נתון להיקף משרה מסוים, אזי ככל שיועסק נושא המשרה בהיקף משרה אחר, ישתנה אותו נתון באופן יחסי בהתאם להיקף המשרה האחר.
 - תגמול משתנה - עקרונות כלליים
- זכאות נושא משרה לתגמול משתנה תיקבע על בסיס עמידה ביעדים אישיים שנקבעו מראש בכפוף למגבלות המפורטות להלן ורכיב של שיקול דעת.
- היעדים לנושא המשרה יקבעו אחת לשנה על ידי חברת הניהול עד ולא יאוחר מיום 31 במרץ של השנה שבה יוחלט על תגמול משתנה כאמור ובכל מקרה לא יאוחר ממועד אישור הדוחות הכספיים של השנה החולפת.
- חברת הניהול תהיה רשאית לאשר תגמול משתנה חלקי לנושא משרה אשר הפסיק לכהן בתפקידו בחברה, בהתאם לחלק היחסי בשנה הקלנדרית בה כיהן בתפקידו, אשר בגינה ניתן התגמול המשתנה, וזאת בלבד שהעסקתו של נושא המשרה לא הגיעה לידי סיום בנסיבות שיש בהן כדי לשלול את זכותו לפיצויי פיטורין על פי דין.
- קביעת היעדים לנושאי המשרה תיעשה על בסיס ביצועים הניתנים למדידה. היעדים יתחלקו ליעדים כלל-חברתיים וליעדים אישיים, כגון:

- יעדים כלל חברתיים (הנוגעים לחברה ו/או לחברת הניהול) - יעדי תקציב, גיוסי הון או חוב, יעדי תזרים מזומנים, רווח נקי, רווח לפני מס (בנטרול שערוכים), NOI, FFO, יעדי תשואה להון ויעדי יחס הון עצמי למאזן.
- יעדים אישיים - יעדי רכישת נכסים, יעדי השבחת נכסים, יעדי תפוסת נכסים, עמידה בלוחות זמנים, חסכון בהוצאות, חידוש חוזים והעלאת דמי שכירות ועמידה בהוראות הרגולטורים.

כמות היעדים לכל נושא משרה לא תעלה על 5 יעדים בשנה ומשקלם יהיה בטווחים המפורטים להלן (ועד 100% מסך התגמול המשתנה המצוין ביחס לכל סוג נושא משרה כמפורט להלן):

שיקול דעת דירקטוריון חברת הניהול	יעדים אישיים	יעדים כלל חברתיים	
30%-10%	60%-20%	60%-20%	משקל יחסי מקסימלי מהתגמול המשתנה

על אף האמור, לעיל, ביחס לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל יכול שדירקטוריון חברת הניהול יקבע (בכפוף לאישור מנכ"ל החברה) כי כלל התגמול המשתנה של נושאי המשרה כאמור יהיה תגמול בשיקול דעת, ולא יהיה כפוף לעמידה ביעדים כלל חברתיים ו/או אישיים.

במועד בחינת זכאות נושא המשרה לתגמול משתנה, דירקטוריון חברת הניהול יוכל להחליט כי שינוי של עד 10% במשקלו היחסי של כל יעד ו/או סטייה של עד 20% מהעמידה ביעד מסוים לא תיחשב כשינוי מהותי בתנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה.

השבת סכומים - נושא המשרה יתחייב להחזיר לחברת הניהול, בתוך תקופה שלא תעלה על 90 ימים מגילוי הטעות, את הסכום ששולם ביתר, ככל ששולם, על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה / חברת הניהול, לפי העניין.

7.2 מנכ"ל החברה

- משכורתו החודשית של מנכ"ל החברה (ברוטו), להיקף משרה מלא, בגין הרכיבים הקבועים בשכר, לא תעלה על 112,500 ש"ח.
- בנוסף, המנכ"ל עשוי להיות זכאי לתנאים נלווים, חלקם נובעים מהוראות הדין (כגון: הפרשות סוציאליות, ימי חופשה, מחלה, הבראה וכיו"ב), חלקם נובעים מנוהגים המקובלים בשוק העבודה (כמו חסכון בקרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה) וחלקם הינם תנאים נלווים מקובלים אחרים כגון - רכב, הוצאות רכב, טלפון וכיוצא באלו ולרבות גילום עבור הוצאות אלו וכיו"ב. כן הוא עשוי להיות זכאי להחזר הוצאות אירוח ואש"ל במסגרת תפקידו בהתאם לנהלי חברת הניהול (לא נקבעה תקרה בנהלי חברת הניהול בהקשר זה).
- סיום ההתקשרות עם המנכ"ל יהיה בהודעה מוקדמת של עד 3 חודשים.
- מענק כספי שנתי בגובה של עד מכפלה של 9 פעמים התגמול הקבוע / דמי הניהול החודשיים, לפי העניין, של המנכ"ל. יעדי המענק של המנכ"ל ייקבעו על ידי חברת הניהול ויובאו לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לא יאוחר מיום 31 במרץ של שנה קלנדרית מסוימת, עבור אותה שנה.

ה. תגמול הוני. המנכ"ל [יהיה עשוי להיות](#) זכאי לחבילת [אופציות מניות](#) בשיעור של עד 15% [מהאופציות המניות](#) שיוקצו לחברת הניהול כאמור בסעיף 4.3 לעיל, ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 7.4 להלן.

7.3 סמנכ"ל

- א. משכורתו החודשית של סמנכ"ל בחברה, להיקף משרה מלא, בגין הרכיבים הקבועים בשכר, לא תעלה על 70,000 ש"ח.
- ב. בנוסף עשוי סמנכ"ל להיות זכאי גם לתנאים נלווים כמפורט בסעיף 7.2.ב.
- ג. סיום התקשרות יהיה בהודעה מוקדמת של עד 3 חודשים.
- ד. מענק כספי שנתי. לא יעלה על מכפלה של 6 פעמים התגמול הקבוע / דמי הניהול החודשיים, לפי העניין, של הסמנכ"ל.
- ה. תגמול הוני. סמנכ"ל [יהיה עשוי להיות](#) זכאי לחבילת [אופציות מניות](#) בשיעור של עד 5% [מהאופציות המניות](#) שיוקצו לחברת הניהול כאמור בסעיף 4.3 לעיל, ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 7.4 להלן.

7.4 תגמול הוני

חברת הניהול עשויה להציע, מעת לעת, לנושאי המשרה, להשתתף בתכנית תגמול הוני, וזאת בקשר עם תגמול הוני לו תהיה זכאית חברת הניהול כאמור בסעיף 4.3 למדיניות, כאשר היקף התגמול ההוני שיוענק לכל נושא משרה יהיה בהתאם לתפקידו, למעמדו, להישגיו וכיוצא ב"ב.

על תוכנית התגמול ההוני יחולו המגבלות הבאות-

תקרה- הסך הכולל שיוענק לכל נושאי המשרה המועסקים בחברת הניהול יהיה בשיעור של עד 20% [מהאופציות המניות](#) שיוקצו לחברת הניהול כאמור בסעיף 4.3 לעיל. **שווי ההטבה לנושא משרה (בהתאם למודל שווי ההטבה שישמש את החברה לדוחותיה הכספיים) ממועד ההענקה, לכל שנת הבשלה (חישוב שווי ההטבה של כל שנת הבשלה יבוצע על בסיס לינארי ולא על בסיס רישום ההוצאה החשבונאית) ("שווי הטבה שנתי") לא יעלה על מכפלה של 6 פעמים התגמול הקבוע / דמי הניהול החודשיים, לפי העניין, למנכ"ל ולסמנכ"ל.**

• **תקופת הבשלה**. תקופת הבשלה של יחידות התגמול ההוני לא תפחת משלוש שנים עד הבשלה של מלוא היחידות, כאשר מלוא היחידות עשויות להיות מחולקות למנות אשר יבשילו לשיעורין על פני אותן שלוש שנים (או תקופה ארוכה יותר), ובלבד שהתקופה להבשלת המנה הראשונה לא תפחת משנה ממועד אישור ההענקה. תנאי הבשלה עשויים לכלול גם הוראות בדבר האצת תקופת הבשלה במקרים המתאימים הנובעים משינוי שליטה בחברה או כתוצאה מסיום יחסי העבודה בשל נסיבות מיוחדות כגון נכות או מוות. התקופה למימוש יחידות התגמול ההוני לא תעלה על 7 שנים מאז שיחידות התגמול ההוני הרלוונטיות בשלו וניתנות למימוש.

• **מחיר המימוש**. כמפורט בסעיף 3.6.2 לתשקיף החברה מחדש פברואר 2020.

7.4. נוסאי המשרה בחברה המקבלים את שכרם מאזורים

מעט לעת עשויים לכהן בחברה נושאי משרה הנושאים בתפקידים באזורים ושאינם מועסקים בחברת הניהול.

להסרת ספק מובהר, כי גמול המשולם על ידי אזורים לנושאי משרה בחברה, אשר מכהנים גם כנושאי משרה באזורים או כעובדי אזורים, ואשר לא משולם לנושא המשרה על ידי החברה או חברת הניהול, לא יהיה כפוף להוראות מדיניות התגמול, וזאת מבלי לגרוע מתחולת האמור בסעיף זה להלן לעניין תקרת התגמול ההוני אשר אפשר כי יוענק לנושאי משרה אלה בידי חברת הניהול.

להלן מגבלות שהחברה וחברת הניהול לקחו על עצמן בקשר לתגמול נושאי משרה כאמור:

- למעט במקרה של תקופת חפיפה בה נושא משרה מועסק במקביל בחברה ובחברת הניהול, החברה וחברת הניהול לא יעניקו כל גמול לנושאי המשרה האמורים למעט ביטוח, כתבי שיפוי ופטור בהתאם לאמור במדיניות תגמול זו להלן שעשויים לחול לגבי יתר נושאי המשרה בחברה, וזאת מבלי לגרוע מסמכותה של אזורים להעניק לנושאי המשרה האמורים תגמול (שכר קבוע, מענקים, זכויות סוציאליות, ביטוח, התחייבות לשיפוי, התחייבות לפטור וכ"ו) בהתאם להסכמי ההתקשרות שלה עמם.
- ככל שחברת הניהול תחליט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להסב אופציות מניות לנושאי משרה האמורים, וזאת בקשר עם תגמול הוני לו תהיה זכאית חברת הניהול כאמור בסעיף 4.3 למדיניות, אזי הסך הכולל שיוענק לכל נושאי המשרה כאמור (להסרת ספק - מעבר לאופציות למניות שהוקצו כאמור בסעיף 7.4) יהיה בשיעור של עד 20% מהאופציות המניות שיוקצו לחברת הניהול כאמור בסעיף 4.3 לעיל, ותקופת ההבשלה ומוחיר המימוש של אותן אופציות יהיו כמפורט בסעיף 7.4 לעיל.
- ככל שאזורים תקבע בקשר עם התגמול שהיא משלמת לנושאי המשרה האמורים יעדים הנוגעים במישרין ובאופן בלעדי לביצועי החברה (לרבות רווחיה ו/או היקף נכסיה), יאושרו יעדים כאמור גם בידי האורגנים המוסמכים של החברה.

8. היחס בין התגמול לנושאי המשרה לשכר הממוצע והחציוני בחברה

מאחר שהחברה אינה מעסיקה עובדים, הרי שלא ניתן לבצע בדיקת שכר ממוצע וחציוני בחברה, וממילא אין לכך כל משמעות במבנה הניהול הנוכחי של החברה.

9. הוראות כלליות

- 9.1 אין באמור במדיניות התגמול המובאת לעיל בכדי להקנות זכות כלשהי לנושאי המשרה בחברה, והזכויות המוקנות להם הן על פי הסכמי העסקתם, כפי שיהיו מעת לעת.
- 9.2 יובהר, כי תגמול נמוך מהמצוין במדיניות זו לא יהווה חריגה ממדיניות התגמול.

10. תוקף ותחולת מדיניות התגמול

על פי תיקון 20 בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, לפיה מדיניות תגמול לפי הוראות הפרק הרביעי אי-בחלק השישי לחוק החברות שתוארה בתשקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה המציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור, תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים מהמועד שבו תירשמונה לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה, בהתאם להוראות הדין, כפי שתהיינה באותו מועד-תקופה של מדיניות התגמול הינו שלוש שנים ממועד אישורה בידי האסיפה הכללית של החברה ("תקופת המדיניות"). על אף האמור, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יבחנו מעת לעת את מדיניות התגמול והתאמתה להוראות הדין, ככל שחל שינוי מהותי בנסיבות שהיו קיימות בעת קביעתה או מטעמים אחרים. עדכונים למדיניות תגמול זו, ככל שיהיו, יאושרו בהתאם להוראות הדין.

נספח ב' – התיקון המוצע לתקנון החברה

תקנון

ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

1. פרשנות

1.1. בתקנון זה יהיה למונחים המפורטים להלך הפירוש המופיע לצידם, מלבד אם משתמעת כוונה אחרת מתוך הקשר הדברים :

- "אדם" - לרבות תאגיד (אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה).
- "אזורים" - אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ.
- "[ה]בורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- "בעל השליטה המקורי" - אזורים (בעצמה או באמצעות תאגידים בשליטתה) או כל מי שרכש ממנה את השליטה בחברה.
- "בעל מניות" - מי שהוא בעל מניות רשום ו/או בעל מניות שאינו רשום. היה וקיים מועד קובע, כהגדרתו בסעיף 182 לחוק החברות, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע.
- "בעל מניות רשום" - בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה.
- "בעל מניות שאינו רשום" - בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים.
- "הליך אכיפה מנהלית" - הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, וכן הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות, ובכפוף לכל דין, כל הליך דומה לאלה, יהיה שמו אשר יהיה.
- "ועדת האכיפה המינהלית" - ועדה שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך.
- "[ה]חברה" - החברה הנזכרת לעיל.
- "[ה]חברה לרישומים" - החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ או חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה.
- "חברת הניהול" - חברת הניהול של החברה כהגדרתה בסעיף 3737 להלן.
- "חוק החברות" או "החוק" - חוק החברות, התשנ"ט - 1999, כפי נוסחו מעת לעת, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו.

- **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי נוסחו מעת לעת, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו.
- **"כתב"** - דפוס, ליטוגרפיה, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, וכל צורה אחרת של יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין.
- **"[ה]מועד הראשון"** - תום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה של מניות החברה.
- **"[ה]מועד השני"** - תום חמש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה של מניות החברה.
- **"[ה]מועד השלישי"** - תום שלוש שנים מהמועד השני.
- **"[ה]מרשם"** - מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן אם החברה תנהל על פי דין מרשם נוסף מחוץ לישראל- כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה.
- **"[ה]משרד"** - המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר ישתנה מעת לעת כפי שיקבע דירקטוריון החברה.
- **"פקודת החברות"** - פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983.
- **"פקודת מס הכנסה"** - פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], כפי שתתוקן מזמן לזמן וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחה.
- **"רוב מיוחד"** - רוב של 75% לפחות מקולות בעלי המניות המשתתפים ומצביעים באסיפה הכללית של החברה (למעט הנמנעים).
- **"[ה]תקנון"** - תקנון זה, כפי נוסחו מעת לעת.

- 1.2 הגורם המוסמך לפרש הוראות תקנון זה וליישמן הינו דירקטוריון החברה.
- 1.3 הוראות סעיפים 2,3,4,5,6,7,8,10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.
- 1.4 למעט אם נכללו בתקנון זה הגדרות מיוחדות למונחים מסוימים, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון זה, המשמעות הנודעת להם בחוק החברות או בכל תיקון לו, אלא אם כן יש בדבר משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.
- 1.5 הוראות שניתן להתנות עליהן תחולנה על החברה אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה ובכל סתירה בין הוראות חוק החברות האמורות ותקנון זה תחולנה הוראות תקנון זה.
- 1.6 בכל מקום בתקנון בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל.

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

2. שם החברה

שם החברה: ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

שם החברה באנגלית: REIT AZORIM - H.F LIVING Ltd.

3. מטרות החברה

3.1. מטרת החברה היא לפעול כקרן להשקעות במקרקעין, כמשמעות המונח בפקודת מס הכנסה ולעסוק בכל מטרה חוקית אחרת הנדרשת לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין או שמירת מעמדה כזו. בהתאם לכך, יחולו על החברה המגבלות החלות על קרן להשקעות במקרקעין המפורטות בפקודת מס הכנסה.

סעיף זה יהיה ניתן לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי לפתיחת אסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

3.2. החברה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים, וזאת כפי שיוחלט מעת לעת, על פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

4. הון המניות הרשום

4.1. הון המניות הרשום של החברה הוא 10,000,000,000 ש"ח המחולק ל - 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("המניות").

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

4.2.1. זכות שווה להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברה, בין אסיפות רגילות ובין אסיפות מיוחדות. כל אחת מהמניות בחברה תזכה את בעליה, הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה, בעצמו, באמצעות שליח או באמצעות כתב, בקול אחד.

4.2.2. זכות שווה להשתתף בחלוקת דיבידנדים, בין במזומן ובין במניות הטבה, אם יחולקו.

4.2.3. זכות שווה להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה לפי יחס ערכן הנקוב של המניות המוחזקות על ידם.

5. אחריותם של בעלי המניות

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

6. שינוי זכויות של מניות החברה

- 6.1. החברה אינה רשאית להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים בזכויות עדיפות על זכויות המניות הקיימות בהון החברה אך היא יכולה להנפיק מניות בזכויות מאוחרות לזכויות הקיימות בהון החברה או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית של בעלי המניות ברוב מיוחד ובלבד שזכויות אלו לא תהיינה עדיפות על זכויות בעלי המניות של החברה.
- 6.2. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות, יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב מיוחד, וככל שתנאי ההנפקה של אותו סוג המניות לא מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה כללית ברוב מיוחד של בעלי המניות מן הסוג הזה.
- 6.3. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוצאו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עמו, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות. ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפות סוג כנ"ל.
- 6.4. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצות עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם אנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.
- 6.5. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישת התשלום ו/או זמני פירעונם.
- 6.6. אם על פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פירעונו על ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על ידי אפוטרופוסיו.
- 6.7. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשלם כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק אגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, כל נייר ערך, אגרת חוב או סטוק אגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם לחברה את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באגרות חוב או בסטוק אגרות חוב של החברה.

7. ניירות ערך בני פדיון

- 7.1. החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון, הכל בכפוף להוראות תקנון זה בדבר הנפקת ניירות ערך.
- 7.2. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכוח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.
- 7.3. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

8. תעודות מניה

- 8.1. בכפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות החברה תישא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימתו של דירקטור אחד ושל מזכיר, או כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.
- 8.2. כל בעל מניה רשום (לרבות החברה לרישומים) זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות על שמו, או אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), כמה תעודות מניה, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו; כל תעודת מניה תציין את כמות המניות שבגינן היא הוצאה ואת מספריהן הסידוריים של המניות, ערכן הנקוב של המניות והכל בכפוף להוראות חוק החברות ותקנון הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת.
- 8.3. תעודת מניה הרשומה על שמותיהם של שני בני אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, מבין שמות הבעלים המשותפים, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.
- 8.4. אם תעודת מניה אבדה, נשחתה או נפגמה, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה חדשה במקום, ובלבד שתעודת המניה לא בוטלה על ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצונו של הדירקטוריון כי תעודת המניה אבדה או הושמדה, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון, בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות סעיפים [8-18.1](#) עד [8-48.4](#) לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

9. דרישות תשלום

- 9.1. הדירקטוריון רשאי לדרוש מדי פעם מאת כל בעל מניות תשלומים על חשבון הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מבעלי המניות, ואשר על-פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרען במועדים קבועים. על כל בעל מניה לשלם את הסכום שנדרש ממנו כאמור במועד ובמקום שנקבעו על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי לדרוש, כי כל תשלום כאמור ייעשה בשיעורים, ודרישת התשלום תיחשב כאילו נעשתה בתאריך שבו התקבלה החלטת הדירקטוריון בעניין זה.
- 9.2. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום לפחות, בה יצוין שיעור התשלום, מועד התשלום ומקום תשלום. על אף האמור לעיל, לפני זמן הפירעון של דרישת

- תשלום כזו הדירקטוריון רשאי, על ידי הודעה בכתב לבעלי המניות, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פירעונה, ובלבד שהחלטה כאמור נתקבלה לפני זמן הפירעון של דרישת התשלום.
- 9.3. הדירקטוריון יהיה רשאי לדרוש כי תשלום כאמור יישא ריבית והפרשי הצמדה לגבי התקופה שמן היום שנקבע לתשלום עד היום שבו ייפרע למעשה. הריבית וההצמדה כאמור יהיו בשיעורים כפי שיקבע הדירקטוריון מעת לעת, אולם הדירקטוריון יהיה רשאי לוותר על תשלום הריבית או ההצמדה, כולן או מקצתן.
- 9.4. אם על-פי תנאי ההקצאה של כל מניה, או באופן אחר, צריך לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו הייתה זו דרישת תשלום שהוגשה כדין על ידי הדירקטוריון ואשר עליה נמסרה הודעה כדין, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנון זה בנוגע לדרישות תשלום.
- 9.5. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פירעונו או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו באותה עת בעל המניה אשר בגינה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנזכר לעיל, בשיעור שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור המותר אותה עת על פי החוק, למן היום שנקבע לתשלום עד היום בו ייפרע למעשה, ואולם רשאי הדירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.
- 9.6. המחזיקים במשותף במניה יהיו אחראים ביחד ולחוד לתשלום כל שיעור תשלום וכל דרישת תשלום המגיעים בגין מניה כזאת.
- 9.7. בהיעדר קביעה אחרת בתנאי הקצאת המניות, בעל מניה לא יהיה זכאי לדיבידנד וכן לא יהיה רשאי להפעיל זכות כלשהיא של בעל מניות בחברה לגבי מניות אשר בגינן טרם שילם את כל דרישות התשלום שנדרשו עד אותה עת וכן ריבית והפרשי הצמדה (אם נדרשו כאמור בסעיף [9.2.2](#) לעיל).
- 9.8. הדירקטוריון רשאי, אם ימצא לנכון, לקבל מבעל מניות הרוצה להקדים כספים, שטרם נדרשו או שזמן פירעונם טרם הגיע ושטרם סולקו על חשבון מניותיו, או חלק מהן. הדירקטוריון רשאי לשלם לבעל המניות על הכספים שהוקדמו באופן הנזכר לעיל, או על מקצתם, ריבית עד היום שבו היו הכספים צריכים להיפרע אלמלא הוקדמו, לפי שיעור שיוסכם עליו בין הדירקטוריון לבין בעל המניות.
- 9.9. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מכל סעד אחר של החברה כלפי בעל מניה שלא פרע את חובו לחברה בגין מניותיו.

10. חילוט ושעבוד מניות

- 10.1. לא ניתנה התמורה שהתחייב בעל המניה לשלם לחברה תמורת מניותיו, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו בתנאי הקצאת מניותיו או בדרישת התשלום האמורה בסעיף [9.2](#) לעיל, יוכל הדירקטוריון בכל עת למסור הודעה לאותו בעל מניות ולדרוש ממנו שישלם את הסכום שטרם שולם, בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי סילוק זה.
- 10.2. ההודעה תקבע יום, שיהיה לפחות ארבעה עשר (14) ימים אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום או את השיעור הנזכר לעיל, בצירוף הריבית

וההוצאות כנזכר לעיל. ההודעה תציין, כי במקרה של אי תשלום בתאריך הקבוע ובמקום שצוין באותה הודעה, עלולה החברה לחלט את המניות אשר בגינן נעשתה דרישת התשלום או הגיע מועד שיעור התשלום.

10.3. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור תשלום הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, יוכל הדירקטוריון על פי החלטה בנידון, לחלט את המניות שבגינן ניתנה הודעה כאמור. חילוט כזה יכול את כל הדיבידנדים שהוכרזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט.

10.4. כל מניה שחולטה תיחשב קניינה של החברה, והדירקטוריון יהיה רשאי, בהתחשב בהוראות תקנון זה, למוכרה, להקצותה מחדש או להעבירה באופן אחר כפי שיראה לנכון, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

10.5. מניות שחולטו וטרם נמכרו תהיינה מניות רדומות, והן לא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הינן בבעלות החברה.

10.6. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה, לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

(א) כל בעל מניות שמניותיו חולטו יחדל להיות הבעלים של המניות שחולטו כאמור, אולם הוא ימשיך לחוב לחברה את כל דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון מניות אלו או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים למן יום החילוט ועד יום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר אותה עת לפי החוק, אלא אם נמכרו המניות שחולטו והחברה קיבלה את מלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה;

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

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

10.8. לחברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות הרשומות על שמו של כל בעל מניות פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על הכנסה ממכירתן לסילוק חובותיו והתחייבויותיו של אותו בעל מניות לחברה, בין בעצמו או יחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה, ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שביושר על כל מניה. העיכוב והשעבוד הנזכרים לעיל יחולו על כל הדיבידנדים אשר יוכרו מזמן לזמן על המניות האלו. אלא אם הוחלט אחרת, הרישום על ידי החברה של העברת מניות ייחשב כויתור מצד החברה על השעבוד או העיכוב (אם יהיו) של המניות.

10.9. כדי לממש את השיעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר יראה לו, לפי שיקול דעתו; אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בסעיף 10.2 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפניה עקב מותו או עקב פשיטת רגלו או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי יש בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא קיימו או לא מילאו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבע עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.

10.10. ההכנסה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות סעיף 11.6(ב) בשינויים המחוייבים.

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

11. מגבלה על החזקת מניות

11.1. בעל מניות בחברה לא יחזיק, לבד או ביחד עם אחרים, באמצעי שליטה בחברה אלא בהתאם להוראות הבאות ("מגבלת החזקות"):

(א) בתקופה שמהמועד הראשון ועד למועד השני יחולו המגבלות המצטברות הבאות:

1. בעל השליטה המקורי לא יחזיק יותר מ-50% מהונה המונפק של החברה.
2. בעל מניות יחיד אשר אינו בעל השליטה המקורי לא יחזיק אמצעי שליטה בשיעור העולה על 4.99% מאמצעי השליטה בחברה.

(ב) בתקופה שמהמועד השני ועד לתום 3 שנים מהמועד השני יחולו המגבלות המצטברות הבאות:

1. בעל השליטה המקורי לא יחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה.
2. בעל מניות יחיד אשר אינו בעל השליטה המקורי לא יחזיק אמצעי שליטה בשיעור העולה על 4.99% מאמצעי השליטה בחברה.

(ג) בתקופה שמתום 3 שנים מהמועד השני יחולו המגבלות המצטברות הבאות:

1. בעל השליטה המקורי לא יחזיק יותר מ-20% מאמצעי השליטה בחברה.
2. בעל מניות יחיד אשר אינו בעל השליטה המקורי לא יחזיק אמצעי שליטה בשיעור העולה על 7.49% מאמצעי השליטה בחברה.

לעניין זה-

- (1) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעות מבוטחיה, וכל בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה, כבעלי המניות בקרן;
- (2) אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד;
- (3) "החזקה"- כהגדרתה בחוק ניירות ערך;
- (4) "אמצעי שליטה"- כהגדרת המונח בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

11.2. כל העברת מניות או רכישת מניות אשר תגרום לבעל מניות להחזיק בכמות עודפת של מניות מעבר לכמות המותרת על פי מגבלת החזקות, הינה אסורה, מהווה הפרה של הוראות תקנון החברה ולא תחייב את החברה או את בעלי המניות האחרים.

11.3. עלו החזקותיו של בעל מניות כלשהו מעבר למגבלת החזקות ("בעל מניות מפר"), ידווח על כך לחברה באופן מיידי, תוך פירוט שיעור החזקות העודף שבבעלותו.

11.4. מיד לכשייוודע לחברה דבר ההפרה על ידי בעל המניות המפר, בין כתוצאה מהודעה על פי הוראת תקנון זה, בין אם עקב מסירת דיווח על פי חוק ניירות ערך ובין אם אחרת, תפעל החברה באופן הבא:

(א) מניותיו של בעל מניות אשר מקנות לבעל המניות המפר את שיעור החזקות העודף תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, והן לא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הינן בבעלות אותו בעל מניות (כמות המניות שיורדמו תהא שווה לכמות המניות שיש להרדים על מנת שבעל המניות המפר לא ייחשב עוד כבעל מניות מפר) ("המניות העודפות הרדומות").

(ב) החברה תיתן לבעל המניות המפר התראה על הפרתו את תקנון החברה והוא יידרש להקטין את החזקותיו בהון המניות תוך שלושה ימי מסחר מקבלת ההודעה;

(ג) ככל שבעל המניות המפר לא ימכור את החזקותיו העודפות תוך פרק הזמן שהוקצב לו לשם כך כאמור, יחולטו המניות העודפות הרדומות (כמות המניות העודפות הרדומות שיחולטו תהא שווה לכמות המניות שיש לחלט על מנת שבעל המניות המפר לא ייחשב עוד כבעל מניות מפר);

(ד) המניות שיחולטו כאמור יועברו לחזקתו של נאמן שימונה על ידי החברה ואשר יקבל מהחברה הוראה בלתי חוזרת למכור, באופן מיידי, את המניות העודפות הרדומות באמצעות הבורסה או מחוץ לבורסה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת ללא כל הגבלה על מחיר המכירה.

(ה) ככל שבתקופת הביניים החל ממועד גילוי הפרת מגבלת החזקות על ידי בעל המניות המפר ועד לחילוט המניות, יחול מועד קובע לעניין השתתפות של בעלי מניות באסיפה הכללית של החברה או לקבלת דיבידנד שיחולק על ידי החברה או מניות הטבה שיחולקו על ידי החברה או זכויות שיוצעו על ידי החברה, אזי החברה (1) לא תאפשר לבעל המניות המפר להשתתף באסיפה הכללית לגבי כמות המניות העודפות הרדומות; וכך (2) החברה תחלק את הדיבידנד או מניות ההטבה או הזכויות, לפי העניין, לבעל המניות המפר, אך חילוט המניות יתייחס

גם לחילוט הדיבידנד, או מניות ההטבה, או הזכויות, לפי העניין, שחולקו לו כאמור, וכן לכל פירות אחרים הנובעים מהמניות העודפות הרדומות;

(ו) מחצית מתמורת המניות העודפות הרדומות, לרבות פירותיהן כאמור בסעיף [11.4.11.4\(ה\)א](#) לעיל בניכוי הוצאות הנאמן ושכר טרחתו כפי שסוכמו בינו לבין החברה, שתימכרנה על ידי הנאמן באמצעות הבורסה או מחוץ לבורסה כאמור בסעיף [11.4\(ד\)א](#) לעיל, תשמש לצורך פיצוי מוסכם לחברה ולבעלי מניותיה בגין נזק שנגרם להם על ידי בעל המניות המפר, והיתרה תוחזר לבעל המניות המפר ("יתרת התמורה שחולטה"). על אף האמור לעיל, אם גרמה פעולתו של בעל המניות המפר לפגיעה במעמד החברה לצורכי מס או לנזק ישיר או עקיף אחר לחברה או לבעלי המניות שלה, תחליט החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט איזה חלק מתוך יתרת התמורה שחולטה יחולק לבעלי המניות הניזוקים ובאיזו מתכונת;

(ז) הוראות סעיף [11.4\(ו\)א](#) לעיל קובעות פיצוי מוערך ומוסכם מראש, בשים לב לנזקים העלולים להיגרם לחברה ולבעלי מניותיה בגין ההפרה, אולם זאת מבלי לפגוע ביכולתם של שאר מחזיקי ניירות הערך של החברה, לרבות בעלי המניות והחברה, להוכיח את נזקיהם הממשיים ולפעול לקבלת כל זכות וסעד נוספים אשר יועמדו לרשותם כנגד בעל המניות המפר אשר עשוי, בחריגתו ממגבלת ההחזקה האמורה, לגרום לנזקים כבדים הן לחברה והן ליתר מחזיקי ניירות הערך של החברה;

(ח) כל אחד מבעלי המניות בחברה מסכים מראש ומתחייב לסייע בביצוע ההוראות המתוארות לעיל ונותן את הסכמתו לחבר הבורסה המחזיק במניותיו של בעל המניות למסור לחברה כל מידע שיידרש לה לשם הגשמת הוראות פרק זה ולרבות הסכמתו להסרת חסיון בנקאי ולשתף פעולה עם החברה לביצוע ההוראות המתוארות לעיל.

[11.5](#). היה והופרה מגבלת החזקות כתוצאה מהסכמים או הסדרים אחרים בין בעלי המניות בחברה, אזי כמות המניות העודפות הרדומות אשר יורדמו ויחולטו כאמור תתחלק בין בעלי המניות הקשורים בהסכמים או הסדרים באופן יחסי לשיעור החזקותיהם בחברה.

[11.5-11.6](#). על אף האמור בתקנות [11.2 ו- 11.4 \(ב\) עד \(ז\) לעיל \("הוראות החילוט"\)](#), הוראות החילוט לא יחולו על המניות העודפות הרדומות אשר יוחזקו על-ידי בעל השליטה המקורי, ככל שיוחזקו כתוצאה מאי עמידה במגבלת החזקות המפורטת בתקנות [11.1 \(א\), 11.1 \(ב\) או 11.1 \(ג\)](#) לעיל, אולם המניות העודפות תהיינה מניות רדומות בהתאם למפורט בתקנה [11.4 \(א\) לעיל](#).

12. העברת מניות החברה

כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מנייה ייחתם בחתימת יד בלבד על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר ייחשב כבעל המניה עד שירשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט להלן. יובהר, כי כל ההון המוקצה של החברה ירשם על שם החברה לרישומים כל עוד רשומות מניות החברה למסחר בבורסה.

כתב ההעברה של מניה ייערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש דירקטוריון החברה :

"אני, _____ מ _____ מס' זיהוי _____ ("המעביר") מעביר ל- _____ מ- _____ מספר זיהוי _____ ("הנעבר") תמורת הסכום של _____ שקלים חדשים ששילם לי, את המניות מסוג _____ בנות _____ ש"ח ע.ג. כ"א, המסומנות במספרים מ- _____ עד _____ (ועל בכלל) של _____ בע"מ, והן תהיינה בידי הנעבר, על פי התנאים שלפיהם החזקתי אני במניות בשעת החתימה על כתב זה, ואני, הנעבר, מסכים לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים האלה.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ לחודש _____ שנת _____."

המעביר: _____ מקבל ההעברה: _____

עד לחתימת המעביר: _____ עד לחתימת מקבל ההעברה: _____

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

12.2.

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

(ב) החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, אשר יקבע על ידי דירקטוריון החברה.

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

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

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

12.6. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.

12.7. כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות כאלו, או יוכל בכפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות.

12.8. כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחייבים.

13. שינויים בהון

13.1. החברה רשאית מזמן לזמן, על פי החלטה של האסיפה הכללית, שתתקבל ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.

13.2. על המניות החדשות תחולנה הוראות תקנון זה.

13.3. על פי החלטת האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה:

(א) לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב- להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

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

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

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

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

3. לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה

מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית מספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת ;

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

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

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

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

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

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

14. אסיפות בעלי מניות

14.1. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.

14.2. סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן :

(א) דיון בדוח התקופתי של החברה, הכולל, בין היתר, את הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ואת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית ;

(ב) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם בכפוף להוראות סעיף 181 להלן ;

(ג) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון ;

(ד) נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית.

14.3. כל אימת שימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן תכנסנה אסיפות מיוחדות על פי דרישה כאמור של שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים באותו מועד או לפי דרישה של בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה (5%) אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שייקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 14.6.14.6 להלן, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום ההודעה, או מועד אחר שייקבע בהתאם להוראות הדין כפי שתהיינה באותה העת.

14.4. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת כאמור בסעיף 14.3.14.3 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות- גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.

14.5.

(א) סדר היום באסיפה הכללית ייקבע בידי הדירקטוריון ויכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 14.3.14.3 לעיל וכן נושא כאמור בס"ק (ב) להלן;

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

(ג) בקשה כאמור בס"ק (ב) לעיל תוגש לחברה בכתב לפחות שבעה (7) ימים לפני מתן ההודעה על כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין.

14.6.

(א) הודעה על כינוס אסיפה כללית תפורסם באופן ובמועד הקבועים בחוק החברות או בחוק ניירות ערך, לפי העניין, והחברה לא תמסור כל הודעה נוספת לבעלי המניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה, אלא אם נדרש הדבר על פי דין;

(ב) בהודעה על כינוס האסיפה הכללית יצוינו סוג האסיפה והפרטים הנדרשים על פי דין.

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

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

15. מניין חוקי באסיפות כלליות

- 15.1. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים יחד לפחות ארבעים אחוז (40%) מזכויות ההצבעה בחברה.
- 15.2. אם כעבור מחצית השעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, תידחה האסיפה בשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, או למועד אחר אם צוין בהזמנה לאסיפה או בהודעה על האסיפה. באסיפה נדחית כאמור לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה שנדחתה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.
- אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.
- 15.3. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה יהיה יושב ראש הדירקטוריון ובהעדרו ייבחר יושב ראש האסיפה מבין חברי דירקטוריון החברה שיהיו נוכחים באסיפה. לא נכח דירקטור כלשהו באסיפה, ייבחר יושב ראש האסיפה על ידי בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה ברוב רגיל. בחירת יושב ראש האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתיפתח בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.
- 15.4. יושב ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת ההחלטה בנושא שפורט בסדר היום, מזמן לזמן וממקום למקום, וחיוב הוא לדחותם כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום, ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל או שלא התקבלה לגביהם החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.
- 15.5. כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים, יראו את ההחלטה כנדחית.
- 15.6. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.
- 15.7. נוסף על החלטות שהסמכות לקבלן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון זה או בחוק החברות, החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית ברוב רגיל:
- (א) מינוי רואה החשבון המבקר של החברה, והפסקת העסקתו;
- (ב) מינוי דירקטורים מטעם בעלי המניות ופיטוריהם והכל בכפוף לסעיף 1818 להלן;
- (ג) אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית;
- (ד) הגדלת הון המניות הרשום וביטולו;
- 15.8. החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה ברוב מיוחד:

- (א) שינוי תקנון זה ;
- (ב) הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות ;
- (ג) מיזוג (אלא אם מדובר בעסקה הטעונה אישור לפי סעיף 275(א) לחוק החברות שאז תהא החלטת האסיפה טעונה אישור גם לפי סעיף זה).
- 15.9. הכרזת יושב ראש האסיפה הכללית כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.
- 15.10. הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה :
- (א) מינוי דירקטורים מטעם בעלי המניות ופיטוריהם ;
- (ב) אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות ;
- (ג) אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות ;
- (ד) הסמכת יושב ראש הדירקטוריון או קרובו למלא את תפקיד המנהל הכללי או להפעיל את סמכויותיו והסמכת המנהל הכללי או קרובו למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון או להפעיל את סמכויותיו, לפי סעיף 121(ג) לחוק החברות ;
- (ה) נושאים שיקבע השר בתקנות שהותקנו או שיותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות.

16. הצבעה באסיפה הכללית

- 16.1. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.
- 16.2. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, ובלבד שמועד זה לא יעלה על ולא יפחת מהמועדים המרביים או המזעריים הקבועים בדין לפני מועד הכינוס.
- 16.3. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין, רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסיים, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא כוח.
- 16.4. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, יצביע זה מבניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופוסיים אחדים או מנהלי עזבון אחרים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצורך סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

- 16.5. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן.
- 16.6. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד עצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.
- 16.7. מובהר כי האמור בסעיפים 16-816.8 עד 16-1216.12 להלן לעניין כתב המינוי, לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.
- 16.8. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה ("כתב המינוי") ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי באי כוחו שיש להם הסמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב, חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא כוחו המוסמך.
- 16.9. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק ממנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.
- 16.10. בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא כוח אחד, כפוף להוראות להלן:
- (א) כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן, וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית;
- (ב) עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בין המניות המוחזקות על ידיו;
- (ג) מונה רק בא כוח על ידי בעל מניות וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגינן הוא ניתן, יראו את כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הפחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידיו, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.
- 16.11. כתב המינוי לאסיפה כללית ייערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה גילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון:
- "אני, _____ מ _____, בעל מניות בחברה, ממנה בזאת את _____ ת.ז. _____, _____ מ _____, או בהעדרו/ה את מר/גב' _____ ת.ז. _____ מ _____ להצביע למעני

ובשמי בגין _____ מניות מסוג _____, המוחזקות על ידי, באסיפה הכללית השנתית/ המיוחדת של החברה / באסיפה של בעלי המניות מסוג _____, שתיערך ביום _____ בחודש _____ בשנת _____, ובכל אסיפה נדחית של אסיפה זו. ולראיה באתי על החתום ביום _____ לחודש _____ שנת _____ חתימה _____."

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

17. תפקיד הדירקטוריון

17.1. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו.

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

18. מינוי דירקטוריון, הפסקת כהונה וזכויות הצבעה

18.1. מספר הדירקטורים בחברה ייקבע מפעם לפעם לפי הוראות תקנון זה, ובלבד שלא יפחת משלושה חברים ולא יעלה על שנים עשר חברים, ובכללם הדירקטורים החיצוניים. כדירקטור בחברה יכול להתמנות יחיד בלבד ולא תאגיד.

18.2. מינוי דירקטורים עד המועד השלישי

עד למוקדם מבין: (1) המועד השלישי, או - (2) המועד בו בעל השליטה המקורי יחדל מלהחזיק מעל 25% מהונה המונפק של החברה, יחולו ההוראות הבאות ביחס למינוי דירקטורים לחברה והעברתם מכהונתם:

(א) לחברת הניהול הזכות למנות חברי דירקטוריון בחברה במספר שיהיה שווה לרוב חברי הדירקטוריון של החברה פחות אחד ("הדירקטורים מטעם חברת הניהול"), ובכללם למנות ולפטר את יו"ר דירקטוריון החברה ודירקטורים נוספים (עד רוב פחות אחד מן הדירקטורים).

חברת הניהול רשאית בכל עת לפטר דירקטור מטעם חברת הניהול, והיא רשאית להחליט אותה עת או במועד אחר למנות במקומו אדם אחר (שאינו תאגיד) כדירקטור בחברה מטעם חברת הניהול והכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

(ב) בדירקטוריון החברה יכהנו שני (2) דירקטורים חיצוניים. בחירתם של הדירקטורים החיצוניים, תנאי כשירותם, תקופת כהונתם ופקיעתה, יהיו בהתאם להוראות חוק החברות.

(ג) מינוי יתר חברי הדירקטוריון שאינם הדירקטורים החיצוניים והעברתם מכהונתם יבוצעו על ידי האסיפה הכללית בהצבעה ברוב רגיל.

18.3. מינוי דירקטורים לחברה לאחר המועד השלישי

החל מהמוקדם מבין: (1) המועד השלישי, או - (2) המועד בו בעל השליטה המקורי יחדל מלהחזיק מעל 25% מהונה המונפק של החברה ("המועד הרלוונטי"), יחולו ההוראות הבאות ביחס למינוי דירקטורים לחברה והעברתם מכהונתם:

(א) בדירקטוריון החברה יכהנו חמישה דירקטורים, למעט אם יקבע אחרת באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד, כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי המניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

(ב) רוב הדירקטורים בחברה יהיו דירקטורים חיצוניים, ומספר הדירקטורים שימונו מטעם חברת הניהול יעמוד על רוב פחות אחד (1). לא יאוחר מתום שלושה (3) חודשים מהמועד הרלוונטי, תזמן החברה אסיפה כללית שעל סדר יומה אישור מינוי דירקטורים חיצוניים לחברה, באופן שבדירקטוריון החברה יכהנו רוב של דירקטורים חיצוניים.

(ג) לחברת הניהול הזכות למנות חברי דירקטוריון בחברה במספר שיהיה שווה לרוב חברי הדירקטוריון של החברה פחות אחד (1) ("הדירקטורים מטעם חברת הניהול"), ובכללם למנות ולפטר את יו"ר דירקטוריון החברה ודירקטורים נוספים (עד רוב פחות אחד מן הדירקטורים).

חברת הניהול רשאית בכל עת לפטר דירקטור מטעם חברת הניהול, והיא רשאית להחליט אותה עת או במועד אחר למנות במקומו אדם אחר (שאינו תאגיד) כדירקטור בחברה מטעם חברת הניהול והכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

(ד) לאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תהא הזכות למנות רוב של דירקטורים חיצוניים כהגדרתם בחוק החברות, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותן בתקנות שהותקנו מכוח סעיף 240 לחוק החברות. מינויים ופיטורים של הדירקטורים החיצוניים ייעשו בהתאם לקבוע בחוק החברות לעניין מינויים ופיטורים דירקטורים חיצוניים; לעניין הצבעה באסיפה הכללית בדבר מינוי הדירקטורים החיצוניים, יובהר כי יראו בכל מי שיש לו זכות למינוי דירקטור בחברות הניהול וכל מי שהוא בעל עניין בחברות הניהול (לרבות מי שיש לו חמישה אחוז (5%) ומעלה מהזכויות לרווחי חברת הניהול הנ"ל), כמי שיש לו עניין אישי באישור מינוי הדירקטורים החיצוניים. מובהר, כי כל עוד אזורים מחזיקה מעל עשרים וחמישה אחוז (25%) מהונה המונפק של החברה, תיחשב אזורים כ"בעלת שליטה" לעניין מינוי הדירקטורים החיצוניים.

(ה) תקופת כהונתו הכוללת של דירקטור חיצוני בחברה (דירקטור מטעם בעלי המניות) לא תעלה על תשע (9) שנים.

(ו) התפנה מקומם של דירקטורים חיצוניים וכתוצאה מכך השתווה או פחת מספרם של הדירקטורים החיצוניים ביחס למספר של הדירקטורים מטעם חברת הניהול, תושעה כהונתם של דירקטור אחד או יותר מחברי הדירקטוריון הנמנים על הדירקטורים מטעם חברת הניהול (לפי בחירת חברת הניהול) כך שמספרם של הדירקטורים החיצוניים יהיה גדול יותר ממספרם של הדירקטורים מטעם חברת הניהול וזאת עד למילוי מקומם של הדירקטורים החיצוניים שהתפנו;

18.4. סעיפים 18-118.1 עד סעיף 18-418.4 זה, יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי המניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

18.5. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש.

18.6. למעט ביחס לדירקטור שמונה מטעם חברת הניהול, בכפוף להוראות כל דין, משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

(א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות;

(ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

(ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

(ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

(ה) אם הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד- החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;

(ו) במותו;

(ז) אם נעשה פסול דין;

(ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245 לחוק החברות.

18.7. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות משלושה (3) דירקטורים. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם מינוי דירקטורים נוספים.

18.8. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון.

19. דירקטור חליף

19.1. דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם, שאינו תאגיד ("הדירקטור הממנה") לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או דירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לוועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הוועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון, ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף. אולם, לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק.

19.2. כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבות הדירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה.

- 19.3. לדירקטור החליף תהיינה, בכפוף להוראות כתב המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש כממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור.
- 19.4. דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל את המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת.
- 19.5. כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו יעשו בהודעה בכתב לחברה.

20. סמכויות הדירקטוריון ותפקידו

- 20.1. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.
- 20.2. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולוועדה מוועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.
- 20.3.

- (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל לפי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים ובכפוף להסכמת חברת הניהול;
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה, רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו, בכפוף להסכמת חברת הניהול;
- (ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

21. ישיבות הדירקטוריון

- 21.1. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צורכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.
- 21.2. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת.
- 21.3. כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), או באמצעות מברק, ובלבד שההודעה תינתן לפחות יום אחד לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה.
- (א) דירקטור היוצא את גבולות ישראל ("דירקטור נעדר") והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה (ובהיעדרו אצל נושא משרה בכיר אחר בחברה) פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת היעדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה כמפורט לעיל ביחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל יכוננו "דירקטורים הזכאים לקבל הודעה").

- (ב) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט בסעיף לעיל, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון זה.
- (ג) תרשומת של מזכיר החברה תיחשב ראייה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.
- 21.4. ההודעה על ישיבת הדירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום בו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.
- 21.5. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר טרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכלול בסדר היום.
- 21.6. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון ובלבד שלפחות דירקטור אחד המשתתף בפתיחת הישיבה הינו דירקטור שמונה מטעם חברת הניהול. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה. על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.
- 21.7. יושב ראש הדירקטוריון שנבחר מבין חבריו או שנבחר על ידי חברת הניהול, זאת בתלות בהרכב הדירקטוריון, ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם, וככל שהדירקטוריון הינו בהרכבו השני, יבחר חבר דירקטוריון הנמנה על חברי הדירקטוריון שמונו מטעם חברת הניהול, לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.
- 21.8. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיו קול אחד לכל דירקטור. במקרה של שוויון קולות בהחלטת הדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון יהיה קול נוסף או מכריע.
- 21.9. כל ישיבה של דירקטוריון החברה שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, ייפוי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון זה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על ידיו דרך כלל.
- 21.10. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי התקשורת, ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.
- 21.11. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות החלטה שלא להתכנס, ויחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או לחילופין ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ויצרף לו את חתימות הדירקטורים.

לעניין זה "חתימת דירקטור" יכולה שתהיה בצירוף הסכמתו או התנגדותו או ציון דבר הימנעותו. במקום חתימת הדירקטור רשאי יושב ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה לצרף תרשומות בחתימתו המפרטת את אופן הצבעתו של הדירקטור.

21.12. החלטה ללא התכנסות בפועל החתומה על ידי יושב ראש הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים (2)) או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים (2)), תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.

21.13. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי או על פי החלטת דירקטוריון או על ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על ידי אדם (שאינו תאגיד) המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הוועדה האמורה.

22. ועדות דירקטוריון

22.1. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בוועדת הדירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון וכאשר הדירקטוריון הינו בהרכבו השני – בהרכבה של הוועדה יהיה רוב של דירקטורים בלתי תלויים (כמשמעם בחוק החברות) ואשר לא מונו על ידי חברת הניהול. בוועדת דירקטוריון שתפקידה ליעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון. כפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי למסור את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות כאמור. בכל ועדה יכהנו שני דירקטורים לפחות ובמידת האפשר על פי דין גם חבר דירקטוריון אחד שמונה מטעם חברת הניהול.

סעיף זה יהיה ניתן לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

22.2. כל ועדה שתקום כאמור בסעיף 22-122.1 לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון זה לעניין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון.

22.3. ועדת הדירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון. החלטות או המלצות של ועדת הדירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יבואו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

22.4. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה שמונתה על ידי, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

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

23. המנהל הכללי

23.1. הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למנות מנהל כללי לחברה בהתאם להוראות המפורטות להלן, ורשאי הוא למנות יותר ממנהל כללי אחד (כל אחד מהם ייקרא להלן – "המנהל הכללי").

23.2. חברת הניהול תמליץ לדירקטוריון החברה על מועמד לכהן כמנהל הכללי ("המועמד") וזאת בכל עת שיידרש מינויו של מנכ"ל לחברה בהתאם להחלטת הדירקטוריון.

23.3. דירקטוריון החברה, יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהחלטה של רוב חבריו, אם למנות את המועמד כמנהלה הכללי של החברה או לדחות את המועמד.

23.4. החליט הדירקטוריון שלא למנות את המועמד כאמור, תמליץ חברת הניהול על מועמד אחר לאישורו של דירקטוריון החברה ("המועמד השני").

23.5. דירקטוריון החברה, יחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם למנות את המועמד השני כמנהלה הכללי של החברה או לא למנות את המועמד.

23.6. דחה דירקטוריון החברה את מועמדותם של שני מועמדים אשר הומלצו על ידי חברת הניהול, אזי לא יוצעו מועמדים נוספים על ידי חברת הניהול, ודירקטוריון החברה יהיה רשאי למנות מנהל כללי לחברה על פי בחירתו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לאחר שמיעת עמדתה של חברת הניהול ומבלי ששמיעת עמדת חברת הניהול תגביל את שיקול דעתו כאמור.

23.7. ככל שהמנהל הכללי שייבחר כאמור לא יאות להיות עובד של חברת הניהול, יועסק המנהל הכללי בידי החברה אשר תישא בעלויות העסקתו. במקרה כאמור ובכפוף לכך שעלות העסקתו הישירה של המנהל הכללי לא תעלה על עלות העסקתו הישירה של המנהל הכללי הקודם של החברה, ינוכו עלויות העסקתו של המנהל הכללי מדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול על פי הסכם הניהול (עלתה עלות העסקתו של המנהל הכללי שנבחר על עלות העסקתו של המנהל הכללי הקודם של החברה, ינוכו מדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול עלויות העסקתו של המנהל הכללי אך לא יותר מעלות העסקתו של המנהל הכללי הקודם).

23.8. כל אחד מבין החברה (בהחלטת רוב הדירקטורים בחברה) וחברת הניהול רשאי לדרוש את הפסקת כהונתו של מנכ"ל החברה, ובאותו מועד תקום החובה למסור לאותו מנהל כללי מכהן הודעה על סיום כהונתו בהתאם לתנאי הסכם הניהול שנחתם עמו בטרם החל בכהונתו, ובלבד שאותו מנהל כללי יסיים את תפקידו כמנהל הכללי, לא יאוחר ממאה ושמונים ימים (180) ממועד קבלת הודעה כאמור.

23.9. המנהל הכללי יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון ובכפוף להנחיותיו, ויהיו לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה, והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול לאחר, הכפוף לו, מסמכיותיו. האישור יכול שיהיה כללי ומראש.

23.10.

(א) המנהל כללי יודיע ליושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי על כל עניין חריג שהוא מהותי לחברה, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים, ובהיקף שיקבע הדירקטוריון. לא היה לחברה יושב ראש דירקטוריון או שנבצר ממנו למלא תפקידו, יודיע המנהל הכללי כאמור לכל חברי הדירקטוריון;

(ב) יושב ראש הדירקטוריון רשאי, מיוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה;

(ג) הצריכו הודעה או דין וחשבון כאמור פעולה של הדירקטוריון, יזמן יושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי ישיבה של הדירקטוריון לצורך דיון בהודעה או החלטה על נקיטת הפעולה הנדרשת.

23.11. סעיפים 23-123.1 עד 23-823.8 וסעיף 23-1123.11 זה יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי המניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

24. נושאי משרה

24.1. חברת הניהול תמנה את נושאי המשרה של החברה (למעט הדירקטורים ולמעט המנהל הכללי של החברה) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שחברת הניהול תמצא לנכון מזמן לזמן, ובכפוף להוראות הסכם הניהול.

24.2. סעיפי פרק "נושאי משרה" זה, יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי המניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

25. המבקר הפנימי

- 25.1. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי, לפי הצעת וועדת הביקורת.
- 25.2. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק ונוהל עסקים תקין.
- 25.3. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון או אם נקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה, כפי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה כאמור.
- 25.4. המבקר הפנימי יגיש לאישור הדירקטוריון, לאחר שנבחנה על ידי וועדת הביקורת, הצעה לתכנית עבודה שנתית או תקופתית והדירקטוריון יאשר אותה בשינויים הנראים לו.

26. רואה החשבון המבקר

26.1. רואה החשבון המבקר, אחד או יותר, יתמנו בכל אסיפה שנתית וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל

ברוב רגיל, למנות רואה חשבון מבקר שישמש בתפקידו לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית לאחר זו שבה מונה.

26.2. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראות חוק החברות.

26.3. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת יקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי העסקתו של רואה החשבון המבקר. וועדת הביקורת או הוועדה שמינתה החברה לבחינת דוחותיה הכספיים לפי הוראות חוק החברות, תבחן את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ותביא המלצותיה לפני הדירקטוריון.

26.4. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת יקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי ההתקשרות של רואה החשבון המבקר עבור השירותים הנוספים, לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפיו; לעניין סעיף זה, "רואה חשבון" – לרבות שותף, עובד, קרוב של רואה חשבון ולרבות תאגיד שבשליטתו.

27. תוקף פעולות ואישור עסקות שאינן חריגות

27.1. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי וועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר וועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין – יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, וועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הוועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורה היה פסול מלכהן בתפקידו.

27.2. נושא משרה אשר יש לו עניין אישי בפעולה של החברה יגלה לחברה, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור הפעולה את מהות עניינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.

27.3. עסקה לא חריגה של החברה עם נושא משרה בה, או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתם והעסקתם של נושאי משרה וקרוביהם, תאושר על ידי וועדת הביקורת (בכפוף להוראות הדין). אישור וועדת הביקורת יכול שיעשה על ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על ידי אישור עסקה מסוימת.

27.4. עסקאות חריגות עם נושא משרה בחברה או עם אדם אחר שלנושא המשרה עניין אישי באישורן וכן עסקאות הנוגעות לתנאי כהונתם של נושאי המשרה וקרוביהם תאושרנה בדרך הקבועה על פי דין.

28. חלוקת דיבידנד ומניות הטבה

28.1. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד או חלוקת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי דיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים, או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובלבד שהחלטות בדבר חלוקת דיבידנד תעשנה בכפוף לכל דין ובכלל זה באופן התואם דרישות פקודת מס הכנסה מקרן להשקעות במקרקעין ובאופן אשר ישמר את מעמדה של החברה כקרן

- להשקעות במקרקעין ("מגבלת דיבידנד מותר"). איבדה החברה את מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין כאמור, לא תהיה עוד החברה מוגבלת במגבלת דיבידנד מותר כאמור.
- 28.2. בכפוף לכל זכויות מיוחדת או מוגבלות המוענקות למניות כלשהן, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לסכום ההון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות, וזאת מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.
- 28.3. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבל דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד, למעט אם הדין מתיר אחרת.
- 28.4. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עיכבון או שעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורות בגינם יש לחברה עכבון או שעבוד.
- 28.5. העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה ההעברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.
- 28.6. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.
- 28.7. אם לא יינתנו הוראות אחרות, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תיערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת ופירעונה ישמש שחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה.
- 28.8. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן ביחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי הכסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום וכדומה.
- 28.9. הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה, ולקבוע ייעודן של קרנות אלה.

29. מיזוג והסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה

- 29.1. אישור מיזוג טעון החלטת בעלי המניות ברוב מיוחד, בכפוף להוראות חוק החברות.
- 29.2. כל הסדר בין החברה לבין בעלי מניותיה או כל הסדר הקשור למניות החברה בין בעלי המניות של החברה בינם לבין עצמם או צדדים שלישיים או כל עסקת מיזוג של החברה עם או לתוך חברה אחרת, תהיה טעונה אישור הדירקטוריון ברוב של לפחות שבעים וחמישה אחוז (75%) מתברי דירקטוריון החברה, בנוסף לכל אישור אחר ובכפוף להוראות חוק החברות.

29.3. סעיפי פרק "מיזוג והסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה" זה, יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי המניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

30. פרוטוקולים

30.1. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של וועדות הדירקטוריון, ותשמור עליהם במשרד רשום או במעון אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם החברות, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.

30.2. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים:

(א) המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה;

(ב) שמות הנוכחים, ואם הם מיופי כוח או חליפים, שמות מייפי הכוח או הממנים ובאסיפת בעלי מניות, כמות המניות מכוחן מתקיימת הצבעה וסוגן;

(ג) תמצית הדיונים, מהלך הדיונים וההחלטות שנתקבלו;

(ד) הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון לוועדות של הדירקטוריון או למנהל הכללי;

(ה) מסמכים, דוחות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו או צורפו;

30.3. פרוטוקול כזה של אסיפה כללית, שנחתם בידי יושב ראש האסיפה ישמש ראיה לכאורה לאמור בו. פרוטוקול ישיבת דירקטוריון או וועדת דירקטוריון שאושר ונחתם על ידי הדירקטור שניהל את הישיבה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

31. מרשם בעלי המניות

31.1. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את הפרטים הבאים:

(א) שמו, מספר הזהות ומענו של כל בעל מניות, הכל כפי שנמסר לחברה;

(ב) כמות המניות וסוג המניות שבבעלותו של כל בעל מניות, בציון ערכן הנקוב, אם קיים, ואם טרם שולם על חשבון התמורה שנקבעה למניה סכום כלשהו- הסכום שטרם שולם;

(ג) תאריך הקצאתן של המניות או מועדי העברתן לבעלי המניות, לפי העניין;

(ד) סומנו המניות במספרים סידוריים, תצוין החברה ליד שמו של כל בעל מניות את מספרי המניות הרשומות על שמו;

(ה) בוטל שטר המניה לבקשת בעל המניות, יירשם שמו של בעל המניות במרשם העיקרי, תוך ציון מספר המניות הרשומות על שמו;

(ו) לגבי מניות רדומות- גם את מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה;

(ז) לגבי מניות שאינן מקנות זכויות הצבעה לפי סעיף 309(ב) או לפי סעיף 333(ב) לחוק החברות- גם את מספרן ואת התאריך שבו הפכו למניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, הכל כפי שידוע לחברה;

(ח) כל אותם פרטים אחרים אשר לפי חוק החברות או תקנון זה נדרשים או מורשים להירשם במרשם בעלי המניות.

31.2. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל.

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

32. הודעות

32.1. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף 14-614.6 לעיל.

32.2.

(א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לסעיף 14-614.6 לעיל, תימסרנה לידי של בעל המניות או תישלחנה אליו על פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת- אם נשלחה לכתובת בישראל בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל- תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה.

(ב) החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על שם ובין אם הם מחזיקים מניות למוכ"ז, על ידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית כאמור בסעיף 14-614.6 לעיל, ותאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

הוראות ס"ק (א) לא תחולנה מקום בו החברה בחרה ליתן הודעה כאמור בס"ק (ב) זה, למעט אם חלה חובה מפורשת מכוח הדין לפרסם הודעה בדרך אחרת;

(ג) אין באמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל כדי להטיל כל חובה על החברה ליתן הודעה למי שלא המציא לחברה כתובת בישראל.

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

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

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

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

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

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

33. פירוק החברה

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

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

(ב) בכפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו- רטה לערכן הנקוב של המניות;

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

33.2. החלטה על פירוק החברה מרצון תהיה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב של שבעים וחמישה אחוז (75%) מבעלי המניות המשתתפים ומצביעים באסיפה למעט הנמנעים ("רוב מיוחד"), כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי מניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

34. דו"חות כספיים

34.1. החברה תנהל חשבונות וכן תערוך דו"חות כספיים כאמור בחוק ניירות ערך ולפי כל דין.

34.2. הדוחות הכספיים של החברה, יאושרו על ידי הדירקטוריון ויחתמו בידי מי שיוסמך לכך על ידי הדירקטוריון וכנדרש על פי דין.

34.3. הדו"חות הכספיים יוחזקו במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר שהדירקטוריון ימצא לנכון, ויהיו תמיד פתוחים לביקורת הדירקטורים.

35. פטור, ביטוח ושיפוי

35.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בשל כל אחד מאלה:

(א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר, אך למעט חובת הזהירות שהופרה בכוונה או בפזיזות;

(ב) הפרת חובת האמונים כלפיה ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

(ג) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה;

- (ד) הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו ;
- (ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ;
- (ו) כל חבות אחרת הניתנת לביטוח על פי דין.

35.2. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, וזאת בשל כל אחת מאלה :

(א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ;

(ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, כהגדרתו בחוק החברות, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

בסעיף [35.2](#) [35-2](#) זה, "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו- "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - כמשמעותן בסעיף 260(א)(1) לחוק החברות ;

(ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין שהוציא נושא משרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ;

(ד) הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך איפה מנהלית שהתנהל בעניינו ;

(ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ;

(ו) כל מעשה או מחדל אחר שניתן לשפות נושא משרה בגינו על פי דין.

35.3. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה וכן לכל עובד שדירקטוריון החברה יחליט להעניק לו כתב שיפוי, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו על ידי החברה, לא יעלה במצטבר על הסכום השווה לגבוה מבין : (א) לשיעור של עשרים וחמישה אחוז (25%) מסך ההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, כפי שיהיו במועד תשלום השיפוי בפועל או (ב) 50 מיליון ש"ח, וזאת לכל אחד מנושאי המשרה או העובדים, ולכולם ביחד, למקרה ובמצטבר לכל המקרים.

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

(א) כמפורט בסעיף 35-235.2(א)(א) לעיל, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;

(ב) אירועים כמפורט בסעיפים קטנים 35-235.2(ב)(ב) עד 35-235.2(ה)(ו) לעיל.

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

35.6. החברה רשאית להתחייב כלפי עובד החברה לרבות כלפי נושא משרה בחברה שאינו דירקטור בה, המכהן או שכיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בחברה אחרת שהחברה מתזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין ("דירקטור בחברה אחרת"), לשפותו בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 35-235.2 לעיל, שתוטל עליו בשל פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה האחרת, ובלבד שההתחייבות תוגבל לסוגי אירועים שלדעת הדירקטוריון ניתן לצפותם, בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום שהדירקטוריון קבע כי הוא סביר בנסיבות העניין.

35.7. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 35.6 35-6 לעיל, החברה רשאית לשפות דירקטור בחברה האחרת בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 35-235.2 לעיל, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה אחרת.

35.8. החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם לה בעקבות הפרת חובת הזהירות כלפיה. למרות האמור לעיל בסעיף זה, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות).

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

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

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

36. חיוב החברה

36.1. חתימתו של כל אדם שימונה מידי פעם בפעם על ידי הדירקטוריון באופן כללי או למקרה מיוחד, בין בעצמו ובין ביחד עם אנשים נוספים, יחד עם חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה.

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

37. חברת הניהול

37.1. בכל עת שבה תפעל החברה כקרן להשקעות במקרקעין על פי הפקודה תתקשר החברה בהסכם ניהול עם חברת ניהול ("חברת הניהול"), כך שהחברה תנוהל על ידי חברת הניהול אשר תספק לחברה שירותי ניהול על פי הסכם למתן שירותי ניהול ("הסכם שירותי הניהול").

37.2. עם סיום תוקפו של הסכם שירותי הניהול, דירקטוריון החברה ימנה מחדש חברת ניהול לפי שיקול דעתו ("מועד בחירת חברת הניהול החדשה" ו-"חברת הניהול החדשה", בהתאמה) בהתאם להוראות הבאות (מובהר כי בדיונים ובהחלטות בדירקטוריון החברה בדבר מינוי מחדש של חברת ניהול לא ישתתפו דירקטורים מטעם חברת הניהול):

37.3. דירקטוריון החברה יבחר את חברת הניהול החדשה בהתאם לשלבים הבאים:

(1) שלב ראשון – בדיקת העמידה בתנאי הסף – ייבדקו כל ההצעות אשר תתקבלנה בחברות ניהול פוטנציאליות ("המציעות") עד למועד האחרון להגשת ההצעות אשר ייקבע על ידי הדירקטוריון, ותיבחן עמידתן בכל תנאי הסף המפורטים להלן:

(א) המציעה תהיה בעלת ניסיון של ארבע (4) שנים ומעלה של ניהול חברה ציבורית בישראל.

(ב) לדעת דירקטוריון החברה לא קיים חשש לניגוד אינטרסים בין המציעה לבין החברה ובכלל זה לא קיימים סכסוכים מהותיים או הליכים משפטיים מהותיים שבהם החברה והמציעה היו צדדים להן.

לא עמדה מציעה כלשהי כתנאי אחד או יותר מתנאי הסף שלעיל, לא תיבחן הצעתה לשמש כחברת הניהול של החברה והיא לא תמונה לחברת הניהול של החברה.

(2) שלב שני – ניקוד רכיבי האיכות בהתאם לפרמטרים הבאים – ינוקדו כל ההצעות אשר יתקבלו עד למועד האחרון להגשת הצעות אשר ייקבע על ידי הדירקטוריון ואשר יעמדו בתנאי הסף, בהתאם לפרמטרים המפורטים להלן:

(א) ניסיון של ארבע (4) שנים ומעלה בניהול חברה ציבורית אשר תחום עיסוקה העיקרי הינו נדל"ן בישראל יזכה את המציעה בשלושים (30) נקודות.

(ב) ניסיון של ארבע (4) שנים ומעלה בניהול קרן להשקעות במקרקעין בישראל יזכה את המציעה בעשר (10) נקודות נוספות.

(ג) ניסיון של ארבע (4) שנים ומעלה בניהול קרן להשקעות במקרקעין בישראל אשר תחום עיסוקה העיקרי הינו מקרקעין לצרכי דיור להשכרה כהגדרתו בפקודת מס הכנסה יזכה את המציעה בחמש עשרה (15) נקודות נוספות.

(ד) ניסיון של ארבע (4) שנים ומעלה בניהול קרן להשקעות במקרקעין למגורים שהיקף המאזן שלה לתום הרבעון האחרון שהסתיים בו בטרם המועד האחרון להגיש הצעות,

עולה על למעלה משמונים אחוז (80%) מהיקף המאזן של החברה לאותו מועד יזכה את המציעה בחמש (5) נקודות נוספות.

(ה) התרשמות חברי דירקטוריון החברה מאיכות חברת הניהול המוצעת ונותני השירותים באמצעותה לרבות ניסיונם המקצועי, המוניטין שלהם וכיו"ב תזכה את המציעה בעד ארבעים (40) נקודות נוספות.

לעניין זה "קרן להשקעות במקרקעין למגורים" הינה קרן להשקעות במקרקעין בישראל אשר מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה מהווים יותר משבעים וחמישה אחוז (75%) מסך המקרקעין המניבים שלה במרבית (למעלה מחמישים ואחת אחוז (51%)) מתקופת ניהולה על ידי המציעה.

(3) שלב שלישי – בחירת חברת הניהול החדשה – לאחר ביצוע השלבים כאמור, הדירקטוריון ישקלל את ניקוד רכיבי האיכות המפורטים בשלב השני. חברת הניהול בעלת הניקוד המצטבר הגבוה ביותר, בכפוף לעמידתה בתנאי הסף הנ"ל, תיקבע כחברת הניהול החדשה וייחתם עמה הסכם ניהול חדש ("הסכם הניהול החדש").

37.4. תוקפו של הסכם הניהול החדש יהא לתקופה של עד שבע (7) שנים ממועד חתימת הסכם הניהול החדש, ועם סיומו דירקטוריון החברה ימנה חברת ניהול ויתקשר בהסכם ניהול חדש בתנאים המפורטים לעיל בשינויים המחויבים, אך מאותה עת לא יהיה דירקטוריון החברה כפוף עוד, בבחירת חברת הניהול, לתנאים המפורטים בס"ק 37.3-37.3 (2) ו-37.3 (3) לעיל.

37.5. התמורה בגין שירותי הניהול אשר תשלם החברה לחברת הניהול החדשה בהסכם הניהול החדש תהא זהה לתמורה ששולמה לחברת הניהול כפי שנקבעה בהסכם חברת הניהול הראשון שהיה בתוקף בסמוך למועד הנפקתה לראשונה לציבור של החברה. מתום שתי כהונות של חברת הניהול לחברה, קרי ממועד בחירת חברת הניהול לאחר תום הסכם הניהול החדש, התמורה בגין שירותי הניהול תיקבע במו"מ בין החברה למציעות או מי מהן.

37.6. חברת הניהול עמה התקשרה החברה בהסכם ניהול תוכל להמשיך ולהיבחר לשמש חברת הניהול של החברה מספר בלתי מוגבל של פעמים נוספות.

37.7. מדיניות התגמול של החברה תהיה כפופה, בכל מקרה, להוראות תקנון החברה.

37.8. סעיפי פרק "חברת הניהול" זה, יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד, כאשר המניין החוקי באסיפה כאמור יהיה בעלי המניות בחברה המחזיקים בלפחות ארבעים אחוז (40%) ממניות החברה.

נספח ג' - העבודה הכלכלית

מידע שוק השוואתי להסכמי ניהול

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

מסמך זה מוגש לריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה" ו"או" "הקרן") בהתאם למכתב ההתקשרות מיום 5 בפברואר 2024, וכפוף לכל התנאים וההגדרות המופיעים במכתב ההתקשרות לרבות הגבלת ההפצה של מסמך זה לצדדים שלישיים.

במקרה שמסמך זה יגיע לידי של מישהו שאינו מהקרן, על המקבל לשים לב שהמסמך מיועד לשימושה של הקרן בלבד. מובהר, כי אין ולא תהיה לנו כל אחריות כלפי מקבל מסמך זה שאינו מהקרן. בנוסף, אל למקבל להפיץ ו/או לשתף אדם אחר בתוכנו של מסמך זה ללא אישור מפורש בכתב מהקרן ומ-KPMG סומך חייקין. KPMG סומך חייקין לא תישא בכל אחריות ותנקוט בכל האמצעים המשפטיים כנגד העושה שימוש בלתי מורשה במסמך זה.

לבקשתכם, ערכנו ניתוח מידע השוואתי אודות תנאי הסכם חברת הניהול של חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "ריט אזורים" ו/או "החברה") במסגרתו בחנו את סך העלויות בפועל של חברת הניהול של ריט אזורים בשנים 2022 ו-2023 בהשוואה לסך הוצאות (הוצאות ההנהלה והכלליות והוצאות פרסום ושיווק) בפועל בשנים 2022 ו-2023 בחברות השוואה לריט אזורים. לרבות ביצוע ניתוח איכותי וכמותי של הסכם הניהול של חברת הניהול של ריט אזורים אל מול קרנות הריט הפועלות בישראל.

מובהר כי המידע הרצ"ב נאסף ממקורות מידע ציבוריים וכן, כי אין מדובר בבנצ'מרק בעל מובהקות סטטיסטית. כמו כן, הנתונים המפורטים במסמך זה הינם תמצית של מידע מתוך דיווחים ציבוריים ואינם מהווים תיאור ממצה ומקיף של כלל תנאי התגמול לכל נושא משרה ו/או בכל חברה.

ככלל, נתוני השווי המוצגים בקשר להענקות של אופציות או מכשירים הונניים אחרים, מייצגים את סכום ההוצאה השנתי ולא את שווי ההענקות או סכומים שהתקבלו בפועל (אלא אם כן צוין מפורשות אחרת).

בשל המגבלות במידע המפורסם לציבור (מבחינת רמות פירוט מרכיבי התגמול), נדרשנו להניח הנחות מפשטות שונות. הנחות אלו מפורטות בביאורים אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהמצגת.

יובהר כי מידע השוק ההשוואתי הינו כלי עזר בלבד לדיונים בענייני תגמול. מידע זה הינו בעל מוגבלות מובנית הנובעת, בין היתר, מזמינות מקורות המידע הציבוריים וכן מרמת הפירוט המוצגת בהם, מפערי זמן שבין מידע השוק (שטרוב הינו היסטורי) לבין ההשפעות העתידיות של ענייני התגמול הנבחנים והצורך ביישום הנחות מפשטות לצורך יצירת בסיס השוואה אחיד ככל שניתן.

יודגש כי הפרשנות לנתונים שיוצגו להלן הינה סובייקטיבית ומחייבת התייחסות למכלול גורמים הכוללים, בין היתר, בחינה של מאפייני הפעילות, הרגולציה והתוצאות העסקיות של חברות ההשוואה, תמהיל התגמול הכולל לנושאי המשרה והתייחסות למאפיינים ספציפיים של כל רכיב תגמול, וכן פוטנציאל ההטבה בפועל הגלום בכל אחד מהם.

יובהר כי למען הסר ספק סיפקנו ואנו מספקים שירותי ייעוץ וביקורת להראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "הראל"), למגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ (להלן: "מגדל"), שירותי ביקורת לכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (להלן: "כלל") ושירותי ייעוץ להפניקס אחזקות בע"מ (להלן: "הפניקס") וכי למיטב הערכתנו, לא קיימת לנו תלות בהם.

בכבוד רב,

סוּמַך חֵיקִין
סוּמַך חֵיקִין

הגדרות

קרן השקעות נדל"ן (REIT) אשר עומדת בהוראות המנויות בפקודת מס הכנסה "קרן להשקעות במקרקעין"
ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

דיווח החברות אודות התגמולים בשנת הדוח של חמשת בעלי השכר הגבוה בחברה
Funds From Operations נומינלי מאוחד כפי שהוא מוגדר בתקנה 6-99-SAB של רשות לניירות ערך: רווח נקי, בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממיסים נדחים וכן הכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.
תקן חשבונאות בינלאומי 28 – השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

תקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה

Net Operating Income מאוחד כפי שהוא מוגדר בתקנה 6-99-SAB של רשות ניירות ערך: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של התאגיד בגין הנכסים, למעט הוצאות פחת (אם ישנן).

קרן ריט

ריט אזורים או הלקוח

תקנה 21

FFO

IAS 28

IAS 40

NOI

אנשי הקשר במשרדינו
בקשר לדוח זה הם:

אמיר שני, שותף
Deal Advisory
KPMG סומך חייקין
טלפון: 03-6848661
פקס: 03-6848610
ashani@kpmg.com

אריז טל, דירקטור
Deal Advisory
KPMG סומך חייקין
טלפון: 03-6848646
פקס: 03-6848610
etal@kpmg.com

איילת בורשטיין, דירקטורית
Deal Advisory
KPMG סומך חייקין
טלפון: 03-6848655
פקס: 03-6848610
aburshtein@kpmg.com

יעדן צ'יזיק, יועץ
Deal Advisory
KPMG סומך חייקין
טלפון: 054-2118813
itschisik@kpmg.com

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>	<u>פרק</u>
8	תקציר מנהלים	1
14	מתודולוגיה	2
20	חידוש הסכם הניהול – תנאי הסכם הניהול החדש	3
26	ניתוחי סך ההוצאות	4
34	ניתוחי תגמול	5
44	יחסי מינוף	6

תקציר מנהלים

תקציר מנהלים (1/5)

רקע

- לקראת עדכון הסכם הניהול של ריט אזורים, ביצענו לבקשת הועדה הבלתי תלויה של ריט אזורים ניתוח מידע השוואתי של עלויות ההנהלה של חברות ציבוריות הפועלות בתחום הנדלין המניב בישראל.
- המידע המופיע בדו"ח מבוסס על מידע ציבורי אשר נכלל בדוחות הכספיים של חברות ההשוואה והוא כולל ניתוחים כמותיים ואיכותיים של מידע זה על מנת לספק מידע השוואתי רלוונטי לצורך חידוש הסכם הניהול של קרן ריט אזורים.

חברות ההשוואה

- חברות ההשוואה שנבחרו הינן 14 חברות וקרנות ריט אשר עיקר עיסוקן הוא אחזקת נדלין מניב בישראל, ונסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א, במדד מניב ישראל.
- במסגרת הניתוחים שבוצעו החברות סווגו לקבוצות גודל על בסיס יתרת הנדלין להשקעה שלהן, כאשר יתרת נדלין להשקעה העולה על 3.2 מיליארד ש"ח סווגה כחברה בינונית, מתחת ל-3.2 מיליארד ש"ח סווגה כקטנה. יתר החברות אשר יתרת הנדלין להשקעה שבהן עולה על 14 מיליארד ש"ח נופו מהניתוח.
- חברת ריט אזורים, משתייכת לקבוצת החברות הקטנות⁽¹⁾.

הנתונים

- הנתונים שנאספו הינם עבור השנים 2022 ו-2023 כפי שנכללו בדוחות השנתיים והרבעוניים של חברות ההשוואה.
- את הנתונים שנאספו ניתן לחלק ל-3 קבוצות עיקריות: יתרות מאזניות, תוצאתיות ומידע מביאורים.

ניתוחים איכותיים

- במסגרת עבודת הניתוח ביצענו ניתוח איכותי אודות הסכמי הניהול של קרנות הריט אל מול חברות הניהול.

⁽¹⁾ סיבה נוספת לשיוך ריט אזורים לחברות הקטנות הם שווי השוק וההון העצמי הנמוכים של החברה נכון לדצמבר 2023.

תקציר מנהלים (2/5)

הסכם הניהול המוצע

- מנגנון הסכם הניהול הקיים של החברה כולל דמי ניהול שנתיים מסך שווי נכסי נדל"ן להשקעה של החברה וכן מנגנון הענקת אופציות לחברת הניהול ולעובדי חברת הניהול.
- כעת החברה בוחנת להביא לאישור הסכם מעודכן המוצע ל-3 השנים הבאות, אשר כולל 5 רכיבים, כמפורט להלן:
 - i. דמי ניהול קבועים מסך הנכסים בניכוי קרקעות, פרויקטים בשלב ההקמה אשר בגינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום, ובניכוי מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים.
 - ii. דמי ניהול קבועים בשיעור של 0.25% מיתרת הקרקעות והפרויקטים בשלב ההקמה אשר בגינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום כפי שיוצגו בדוחות הכספיים של החברה.
 - iii. תגמול הוני מדי רבעון (באמצעות הענקת מניות) בשווי 0.04% לשנה (0.01% לרבעון) מסך נכסי החברה, כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים (לפי העניין) שקדמו למועד התשלום, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים.
 - iv. תשלום בגין שירותי שיווק והשכרה של יחיד (לא כולל השכרה ראשונית).
 - v. דמי ניהול הייזום אשר יחושבו כאחוז מסך עלויות ההקמה בפועל.
- לפירוט אודות רכיבי התגמול, קביעת המדרגות השונות של המנגנון וכן סימולציה לתגמול, ראו פרק תנאי הסכם הניהול החדש בעמ' 20-23.
- להלן דמי הניהול של ההסכם הקיים וההסכם המוצע בשנת 2022 ובשנת 2023*:

פער	ריט אזורים - סימולציה להסכם הניהול המוצע	ריט אזורים - הסכם הניהול הקיים	במיליוני ש"ח
-48%	14.18	27.49	שנת 2022
-42%	16.80	28.84	שנת 2023

(*) דמי הניהול המוצעים לעיל משקפים את ההוצאה החשבונאית.

תקציר מנהלים (3/5)

ניתוחים כמותיים

- במסגרת הניתוח הכמותי ביצענו ניתוח הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות בקרב חברות ההשוואה בשנים 2022 ו-2023.
- מובהר כי המידע עבור שנת 2023 נאסף מהדוחות הרבעוניים של הרבעון השלישי לשנת 2023 כפי שדווח על ידי חברות השוואה, כמו כן, בוצע נימול לסעיפים התוצאתיים על מנת לשקף הוצאה לשנה מלאה. היתרות המאזניות נכונות לרבעון השלישי ולא בוצעה להן התאמה.
- הניתוח ההשוואתי שבוצע נעשה במטרה לבחון ולהשוות את סך הוצאות ניהול נדל"ן מניב בחברות ההשוואה, תוך הבאה בחשבון של היקף הנדל"ן המנוהל באותן חברות ביחס לריט אזורים.
- להלן ערכי הממוצעים של עיקר הניתוחים עבור שנת 2023:

ריט אזורים	ריט אזורים	קרנות	חברות	חברות	
הסכם מוצע	הסכם קיים	ריט	קטנות	בינוניות	
0.55%	0.91%	0.86%	0.82%	0.74%	שיעור הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות מתוך סך הנכסים
0.56%	0.93%	0.89%	0.87%	0.77%	2 שיעור הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות מתוך סך הנכסים נטו
0.57%	0.95%	0.92%	1.00%	0.85%	0 שיעור הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות מתוך נדל"ן להשקעה
33.06%	54.83%	24.26%	38.68%	15.21%	2 שיעור הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות מתוך NOI
NA	NA	39.73%	30.01%	30.45%	3 שיעור הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות מתוך FFO נומינלי
303.50%	503.27%	140.18%	144.95%	16.08%	שיעור הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות מתוך FFO ריאלי

- ניתן לראות כי ביחס להסכם הניהול הקיים ריט אזורים ממוקמת מעל לממוצע במרבית היחסים בהשוואה לחברות הקטנות, פרט ליחסי שיעור כלל הוצאות מתוך נדל"ן להשקעה. ביחס לקבוצת קרנות הריט, ריט אזורים ממוקמת מעל לממוצע בכלל היחסים המוצגים לעיל.
- ניתן לראות כי ביחס להסכם הניהול המוצע ריט אזורים ממוקמת מתחת לממוצע בכלל היחסים בהשוואה לחברות הקטנות, פרט ליחס שיעור כלל הוצאות מתוך ה-FFO הריאלי. ביחס לקבוצת קרנות הריט, ריט אזורים ממוקמת מתחת לממוצע בכלל היחסים המוצגים לעיל פרט ליחס שיעור כלל הוצאות מתוך ה-NOI וה-FFO הריאלי.
- ניתן לראות כי בכל הניתוחים שלעיל קיים יתרון לגודל בניהול נדל"ן, קרי, מצבת נכסים גדולה יותר מצריכה עלות ניהול שולית נמוכה יותר. (היתרון לגודל נובע במידה רבה ממבנה עלויות גמיש למחצה, כאשר ישנן עלויות שונות קבועות יחסית גם עם עליה במצבת הנכסים).

תקציר מנהלים (4/5)

ניתוחים כמותיים – המשך

□ להלן ערכי הממוצעים של עיקר הניתוחים עבור שנת 2022 ⁽¹⁾:

ריט אזוריים הסכם מוצע	ריט אזוריים הסכם קיים	קרנות ריט	חברות קטנות	חברות בינוניות		
0.48%	0.86%	0.82%	0.83%	0.70%	שיעור הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות מתוך סך הנכסים	2
0.52%	0.93%	0.86%	0.89%	0.73%	שיעור הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות מתוך סך הנכסים נטו	0
0.53%	0.95%	0.89%	1.00%	0.83%	שיעור הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות מתוך נדל"ן להשקעה	2
35.70%	63.80%	38.44%	28.42%	25.19%	שיעור הוצאות מכירה, שיווק והנהלה וכלליות מתוך NOI	2

- ניתן לראות כי ביחס להסכם הניהול הקיים ריט אזוריים ממוקמת מעל לממוצע במחצית היחסים בהשוואה לחברות הקטנות. ביחס לקבוצת קרנות הריט, ריט אזוריים ממוקמת מעל לממוצע בכל היחסים המוצגים לעיל.
- ניתן לראות כי ביחס להסכם הניהול המוצע ריט אזוריים ממוקמת מתחת לממוצע בכלל היחסים בהשוואה לחברות הקטנות ולקרנות הריט, פרט ליחס שיעור הוצאות מתוך NOI בו לריט אזוריים שיעור גבוה משל החברות הקטנות.

⁽¹⁾ יצוין כי בטבלה שלעיל לא נכללו שיעורי הוצאות ביחס ל-FFO בשל חוסר רלוונטיות, שכן ה-FFO (הנומינלי והריאלי) של ריט אזוריים הינו שלילי.

תקציר מנהלים (5/5)

ניתוחים כמותיים – המשך

- כמו כן, בוצע ניתוח השוואתי של סך דמי הניהול בקרנות ההשוואה בחדך של רכיבי השכר (קבוע, מענק שנתי, הונלי), לפירוט ראה שקף 33.
 - להלן שיעורי דמי הניהול ששולמו בקרנות הריט ביחס ליתרות המאזניות המוצגות וביחס ל-NOI:
- ✓ עבור שנת 2022:

שיעור דמי הניהול	מינימום	מקסימום	ממוצע	חציון	ריט אזורים - תגמול בפועל	ריט אזורים - סימולציה להסכם הניהול המוצע
ביחס לנדל"ן להשקעה	0.59%	0.80%	0.71%	0.72%	0.93%	0.48%
ביחס לנכסים נטו	0.52%	0.80%	0.69%	0.71%	0.91%	0.47%
ביחס ל-NOI	9.24%	58.72%	23.52%	13.05%	62.93%	32.46%

- ביחס להסכם הניהול הקיים בניתוח תגמול בשנת 2022 שיעור דמי הניהול של ריט אזורים גבוה מהממוצע והחציון ביחס ליתרות נדל"ן להשקעה, נכסים נטו וביחס ל-NOI.
- ביחס להסכם הניהול המוצע בניתוח תגמול בשנת 2022 שיעור דמי הניהול של ריט אזורים נמוך מהממוצע והחציון ביחס ליתרות נדל"ן להשקעה ולנכסים נטו, בעוד שדמי הניהול ביחס ל-NOI של ריט אזורים גבוהים מהממוצע והחציון של קרנות הריט.

מתודולוגיה

מתודולוגיה (1/2)

1. חברות ההשוואה

חברות ההשוואה נבחרו על בסיס המתודולוגיה המתוארת להלן:

- ריכזנו חברות וקרנות ריט אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א, במדד מניב ישראל, כהגדרתו באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- מתוך החברות שענו על הקריטריונים לעיל, נופו חברות אשר אופי פעילותן שונה מאופי פעילות החברה, וכן חברות אשר עוסקות בתחומים כגון: דיור מוגן, החזקות ותשתיות. כמו כן, נופו ששת החברות גדולות ביותר במדד (עזריאלי, מליסרון, אמות, ביג, ארפורט סיטי, ומבנה) אשר מחזיקות ביתרות נדל"ן להשקעה בהיקף העולה על פי 5 מהיקף הנכסים של ריט אזורים, וכן חברות אשר מחזיקות בעיקר פעילותן בנכס מניב בודד (ארי נדל"ן, שמן נדל"ן ופוליגון).
- המידע שנאסף כולל 14 חברות השוואה (ללא ריט אזורים), למידע נוסף אודות חברות ההשוואה ראה פרק "חברות ההשוואה".

2. איסוף נתונים

המידע בדוח מבוסס על הדוחות הכספיים לשנת 2022 והדוחות ל-3 הרבעונים לשנת 2023 של חברות ההשוואה כפי שפורסמו במערכת המגנ"א של הרשות לניירות ערך.

עבור כל אחת מהחברות נאספו הנתונים הבאים לתאריכים 31.12.2022 ו-30.09.2023 (להלן: "התאריכים" ו/או "התקופה"):

- נכסים** – סה"כ יתרת כל הנכסים במאזן לתאריכים.
- נכסים נטו** – יתרת הנכסים במאזן, בניכוי יתרת המזומנים ושווי המזומנים באותה התקופה.
- נדל"ן להשקעה** – יתרות הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים אשר נמדדים בהתאם לתקן IAS 40 ("נדל"ן להשקעה"). עבור חברות המציגות את היתרה בנפרד לנדל"ן להשקעה בהקמה ולנדל"ן להשקעה, נלקחה היתרה הכוללת.
- הוצאות הנהלה וכלליות** – הוצאת הנהלה וכלליות לתקופת הדוח כפי שהוצגה בדוח על הרווח והפסד התקופתי.
- הוצאות מכירה ושיווק** – הוצאות מכירה ושיווק לתקופת הדוח כפי שהוצגה בדוח על הרווח והפסד התקופתי. יובהר כי לחלק ניכר מהחברות הוצאות המכירה ושיווק אינן מוצגות בדוחות. כמו כן, בשלוש מחברות ההשוואה נתונים אלו הושלמו על בסיס מידע מהביאורים.
- NOI** – הכנסות מפעילות נטו (סך הכל NOI מאוחד), כפי שנמדדו בדוח הדירקטוריון המצורף לדיווח השנתי בהתאם להוראות רשות ניירות ערך.
- FFO** – הכנסות מפעילות (FFO נומינלי וריאלי), כפי שנמדדו בדוח הדירקטוריון המצורף לדיווח השנתי בהתאם להוראות רשות ניירות ערך וגישת ההנהלה.

מתודולוגיה (2/2)

2. איסוף נתונים (המשך)

- מידע נוסף מביאור הנהלה וכלליות – עבור כל אחת מהחברות התבצע איסוף של פירוט ההוצאה של הנהלה וכלליות כפי שתוארו בביאורים המצורפים לדוחות הכספיים של חברות ההשוואה.
- ריכוז מידע אודות נתוני תגמול בפועל בקרב קרנות הריט מתקנה 21 לדוחות הכספיים.

3. ניתוח יחסים

- בדוח מוצגים יחסים בין יתרות מאזניות/תוצאתיות לבין סך הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות, היחסים המתקבלים מהמידע הציבורי של חברות ההשוואה, העוסקות בתחום הנדלי"ן המניב בישראל, מהווים בסיס להשוואה בכל הנוגע לעלות אשר יישא משתתף שוק הפועל בתחום הנדלי"ן המניב בישראל בקרן/חברה ציבורית.
- כמו כן, בדוח מוצגים היחסים של הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות לנתונים תוצאתיים החשובים בענף הנדלי"ן המניב (כגון, NOI ו-FFO).

4. נתוני ממוצע על פי קבוצות גודל

- עבור כל ניתוח של יחסים חושבו ממוצעים של היחס לפי סיווג לקבוצות גודל ופעילות. החלוקה לקבוצות מתוארת בפרק מידע כללי.

5. ניתוחים איכותניים - תגמול

- הצגה השוואתית של עיקרי תנאי הסכם הניהול הנוכחי ותנאי ההסכם המוצע של ריט אזורים אל מול הסכמי הניהול של 4 קרנות הריט הפועלות בישראל, תוך התייחסות לרכיבי הסכמי הניהול השונים (דמי ניהול, בונוס מותנה ביצועים ורכיב הוני).

6. ניתוחים כמותיים אודות תגמול בפועל

- ניתוח מידע השוואתי אודות סך התגמול בפועל של קרנות הריט בשנת 2022, בחתך של דמי ניהול, בונוס ורכיב הוני.
- ניתוח מידע השוואתי אודות שיעור הרכיב המשתנה מתוך סך חבילת התגמול בקרב קרנות הריט.

חברות השוואה (1/3) - נתונים פיננסיים

להלן נתונים פיננסיים של חברות וקרנות ההשוואה נכון ליום 8 לפברואר 2024 (מיליוני ש"ח): *

#	שם מלא	חברה / קרן ריט	שווי שוק נכון ליום 08/02/2024	שווי שוק נכון ליום 31/12/22	סך מאזן 31/12/2022	הון עצמי רוב 31/12/2022	יתרת נדל"ן להשקעה 30/09/2023	תיאור אופי חברה
1	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ	חברה	6,106	5,877	14,686	3,972	13,714	החברה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שוק, השכרה תחזוקה ונהול פארקי הייטק ומשרדים, מרכזי לוגיסטיקה ותעשייה, מסחר וחניונים.
2	ישרם חברה להשקעות בע"מ	חברה	3,924	3,648	9,241	4,237	8,250	החברה עוסקת בייזום, בניה וניהול מבני תעשייה, מרכזים מסחריים, ובתי מגורים למכירה ולהשכרה ע"י "ירסקו".
3	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	חברה	1,167	1,437	8,629	1,504	7,227	החברה עוסקת בנדל"ן מניב, ייזום ובנייה בישראל ובחול, שולטת ב"הכשרה התחדשות" ומחזיקה ב"סקייליין".
4	ריט 1 בע"מ	קרן ריט	3,136	3,223	7,712	3,774	7,073	קרן השקעות במקרקעין (REIT) המחזיקה ומנהלת נדל"ן מניב.
5	רבע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	2,947	2,531	8,902	3,030	6,648	החברה עוסקת בנדל"ן מניב בעיקר לסופרמרקטים ומרכזים מסחריים.
6	סלע קפיטל נדל"ן בע"מ	קרן ריט	1,753	1,793	5,165	2,230	5,179	קרן השקעות במקרקעין (REIT) המחזיקה ומנהלת נדל"ן מניב.
7	מגוריט ישראל בע"מ	קרן ריט	546	647	3,506	1,413	3,904	קרן השקעות במקרקעין (REIT) למגורים.
8	וילאר אינטרנשיונל בע"מ	חברה	2,904	2,879	4,004	2,955	3,285	החברה עוסקת בבניית מבני תעשייה ובחשכרתם, בניית מבני מגורים, ומתן שירותי ארכיבאות.
9	ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ	קרן ריט	372	727	3,252	965	3,030	קרן השקעות במקרקעין (REIT) המתמחה בכסי דיור להשכרה בישראל.
10	מניבים קרן הריט החדשה בע"מ	קרן ריט	1,166	1,145	2,867	1,521	2,925	קרן השקעות במקרקעין (REIT) המשקיעה בנדל"ן מניב.
11	ויתניה בע"מ	חברה	940	1,355	2,550	1,058	2,186	החברה עוסקת בפיתוח, ייזום ובנייה והשכרה של נדל"ן בארץ ובחול.
12	רני צים מרכזי קניות בע"מ	חברה	414	484	2,227	638	2,099	החברה עוסקת בייזום, הקמה וניהול מרכזים מסחריים.
13	לוינטישין נכסים בע"מ	חברה	957	1,080	2,072	1,288	2,032	החברה עוסקת בנדל"ן מניב למסחר ומשרדים.
14	איי.איי. החזקות בע"מ	חברה	1,316	1,390	1,746	1,443	1,368	החברה עוסקת בנדל"ן להשקעה, ובהקמת תשתית לענף התעופה.
15	דורסל (ב.א.ז.) בע"מ	חברה	NA	NA	1,173	442	911	החברה עוסקת בנדל"ן מניב בישראל ובאירופה.

מקור: <https://maya.tase.co.il>, <https://www.tase.co.il>

(* החברות והקרנות שלעיל מוצגות על פי סדר יתרת נדל"ן להשקעה יורד נכון ל-30/09/23.

חברות השוואה (2/3) - קבוצות גודל

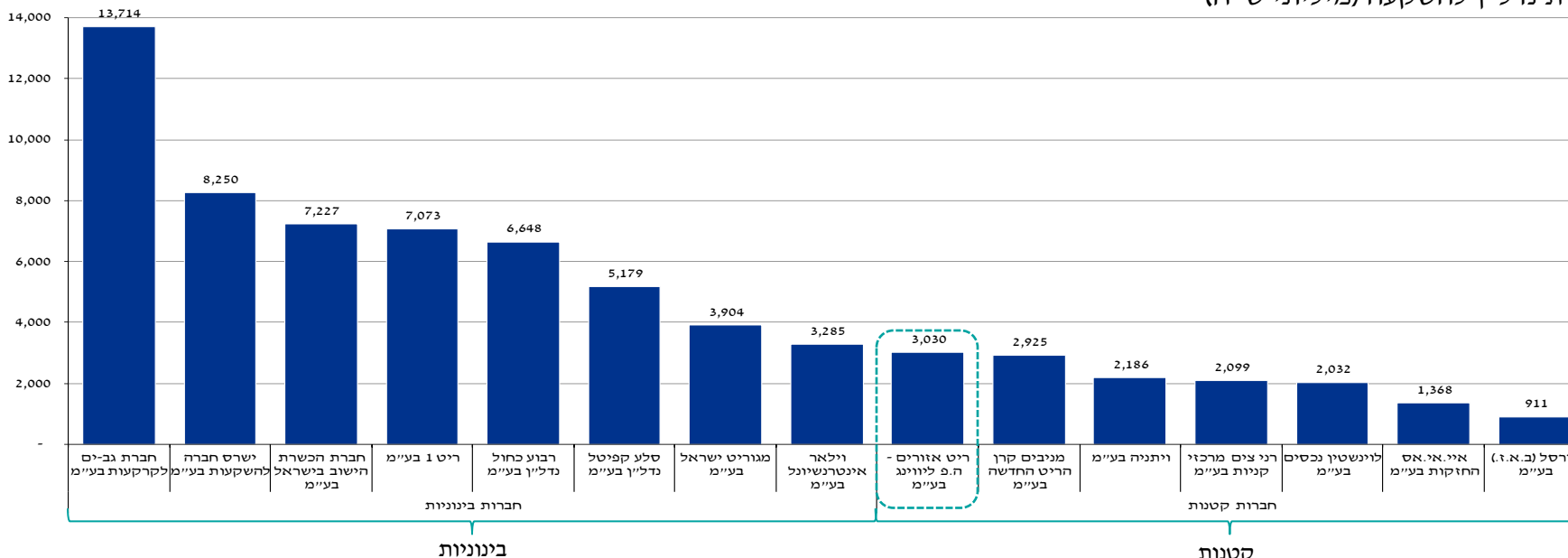
במסגרת הניתוחים המוצגים במסמך זה, חלק מהניתוחים כוללים חלוקה של חברות וקרנות השוואה לפי קבוצות גודל. קבוצות הגודל מבוססות על יתרת הנדל"ן להשקעה של חברות וקרנות השוואה בהתאם למפורט להלן:

- **בינוניות** – חברות וקרנות בעלות יתרת נדל"ן להשקעה העולה על סך של 3.2 מיליארד ש"ח, נכון ל-30 לספטמבר 2023.
- **קטנות** – חברות וקרנות בעלות יתרת נדל"ן להשקעה הנמוכה מסך של 3.2 מיליארד ש"ח נכון ל-30 לספטמבר 2023.

יתרת נדל"ן להשקעה (במיליוני ש"ח)				
חציון		ממוצע		חברה
2023	2022	2023	2022	
6,860	6,475	6,910	6,479	חברות בינוניות
2,099	1,960	2,079	1,936	חברות קטנות
3,904	3,318	4,422	4,128	קרנות ריט
3,030	2,926	3,030	2,926	ריט אזורים

בנוסף לכך, לצורכי השוואה ישירה לקרנות ההשקעה בנדל"ן המקבילות (REIT), חברות אשר עומדות בהגדרת רשות המיסים לצורכי הכרה כקרן REIT סווגו לקבוצת "קרנות ריט". קבוצת קרנות הריט כוללת את החברות הבאות: מניבים ריט, ריט 1, סלע קפיטל, מגוריט, ואזורים ריט.

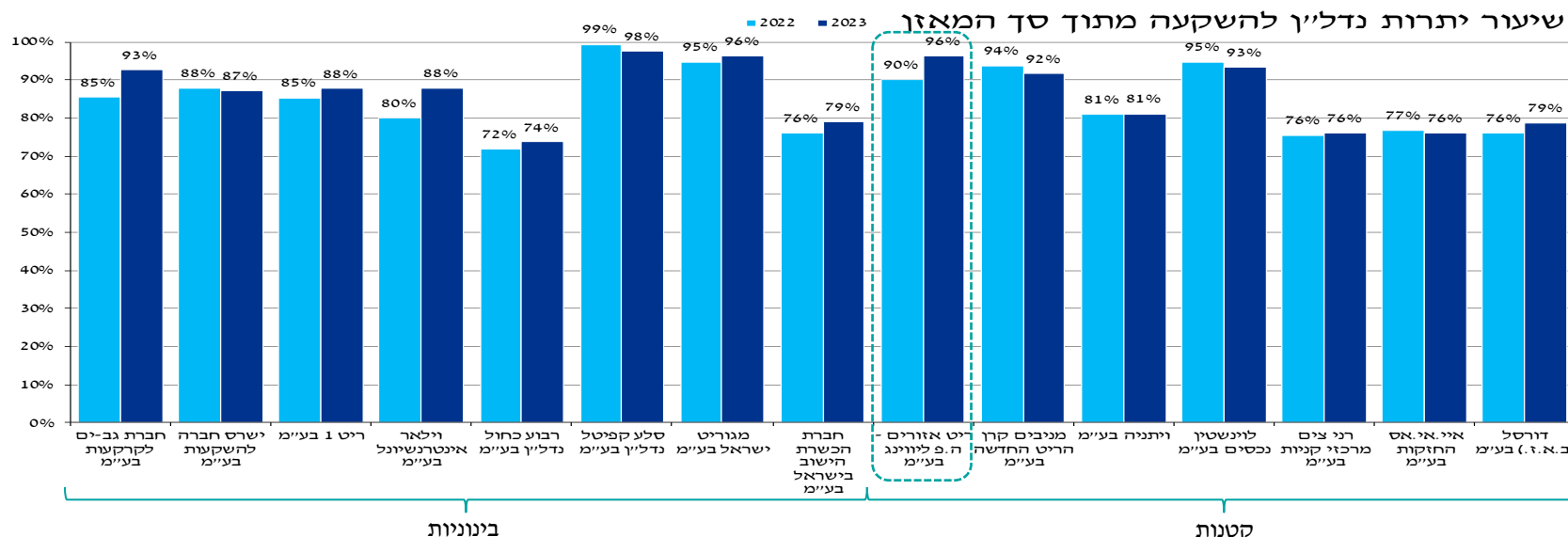
יתרת נדל"ן להשקעה (מיליוני ש"ח)



חברות השוואה (3/3) - שיעור נדליין להשקעה

- בתרשים להלן, מוצג יחס של יתרת הנדליין להשקעה של חברות ההשוואה לשה"כ נכסיהן בשנים 2022-2023. מובהר כי סך היתרות בשנת 2023 כונות לרבעון השלישי כפי שדווח בדוחות הרבעוניים של חברות ההשוואה.
- בחברות אשר היחס גבוה מצביע על פעילות חברה המתמקדת בנדליין להשקעה.
- היתרות אשר אינן כלולות בנדליין להשקעה הינן בעיקר: השקעה בחברות כלולות, מזומן ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים.
- יובהר כי יחס זה תלוי באופן ההשקעה בנדליין ורישומי מבחינה חשבונאית, כאשר יתכנו מקרים בהם חברה תשקיע בנדליין מניב דרך השקעה בחברות כלולות (קרי, רישום כחברות אקוויטי) ועל כן היחס הנ"ל צפוי לרדת (כיוון שהמכנה קטן יותר).
- היחס הממוצע של כלל חברות ההשוואה בשנים 2022 ו-2023 הוא כ-87% ו-89%, בהתאמה.
- ניתן לראות כי שיעור הנדליין להשקעה במאזן של ריט אזוריים מעט יותר גבוה בהשוואה לחברות השוואה הקונצרניות, ואילו לעומת קרנות הריט שיעור הנדליין הינו דומה.

שיעור נדליין להשקעה מתוך סך המאזן				
חציון		ממוצע		חברה
2023	2022	2023	2022	
88%	85%	88%	85%	חברות בינוניות
81%	81%	85%	84%	חברות קטנות
96%	94%	94%	93%	קרנות ריט
96%	90%	96%	90%	ריט אזוריים



חידוש הסכם הניהול - תנאי הסכם הניהול החדש

תנאי הסכם הניהול החדש – (1/2)

- מפורטים להלן תמצית תנאי הסכם הניהול העדכני המוצע לאישור, כפי שהתקבל על-ידנו מהנהלת ריט אזורים:
- בשונה מהסכם הניהול הקיים, הסכם הניהול החדש יכול ל-5 רכיבים, שעיקריה מפורטים להלן (הרחבה בהמשך):

i. דמי ניהול קבועים מסך הנכסים⁽¹⁾ בהתאם למדרגות שוליות.

ii. דמי ניהול קבועים בשיעור של 0.25% מיתרת הקרקעות והפרויקטים בשלב ההקמה אשר בגינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום כפי שיוצגו בדוחות הכספיים של החברה.

iii. תגמול הוני בשווי 0.04% לשנה מסך נכסי החברה⁽²⁾ כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים השנתיים שקדמו למועד התשלום.

iv. תשלום בגין שירותי שיווק והשכרה של יח"ד (לא כולל השכרה ראשונית).

v. דמי ניהול הייזום אשר יחושבו כאחוז מסך עלויות ההקמה בפועל.

□ סך רכיבי דמי הניהול ישולם מידי רבעון בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם, מחושבים לפי השיעור הרלוונטי (כמפורט בטבלה מתחת) חלקי ארבע, ולפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם (לעניין זה מה"נכסים" ינוטרל חלק המיעוט בחברות בנות שאוחדו לתוך דוחות החברה). לדוגמה, תשלום דמי ניהול שישולמו ביום 14 באוקטובר, הינם על בסיס נתוני הרבעון שהסתיים ביום 30.6.

□ תוקפו של הסכם הניהול המוצע לאישור הינו לתקופה של 3 שנים ממועד אישור העדכון באסיפה הכללית של החברה, כאשר העדכון יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר, 2024.

דמי הניהול

□ העדכון המבוקש בדמי הניהול הקבועים מסך הנכסים⁽¹⁾ הינו שינוי במדרגות ובשיעור דמי הניהול. בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית לדמי ניהול בשיעור קבוע בגין הקרקעות והפרויקטים בשלב ההקמה. מוצגות להלן מדרגות השווי המעודכנות המבוקשות ואחוז דמי הניהול מהקרקעות והפרויקטים בשלב ההקמה:

סך הנכסים	שיעור דמי הניהול מסך הנכסים	שיעור דמי הניהול מסך הקרקעות והפרויקטים בהקמה
עד 6 מיליארד ש"ח	0.45%	0.25%
בין 6 מיליארד ש"ח ל-8 מיליארד ש"ח	0.30%	
מעל 8 מיליארד ש"ח	0.00%	

⁽¹⁾ סך נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי קרקעות, פרויקטים בשלב ההקמה אשר בגינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום, ובניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

⁽²⁾ סך נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

תנאי הסכם הניהול החדש – (2/2)

תגמול הוני

- בהסכם המוצע חברת הניהול תהא זכאית מדי רבעון לתגמול הוני ("תגמול ההוני") בדרך של הקצאת מניות של החברה בשווי של 0.04% לשנה (0.01% לרבעון) מסך נכסי החברה בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים, כפי שיוצגו בדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים (לפי העניין) שקדמו למועד התשלום.
- במקרה שבו שווי מניות החברה יעלה על 40% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעלה באופן לינארי עד לתקרה של 0.1% לשנה במקרה שבו שווי מניות החברה יעלה על 100%. לדוגמא: (א) במקרה שבו שווי מניות החברה יהא 60% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעמוד על 0.06% לשנה; (ב) במקרה שבו שווי מניות החברה יהא 75% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעמוד על 0.075% לשנה; וכן הלאה.
- כמות המניות שיוקצו לחברת הניהול תחושב כחלוקה של התגמול ההוני במוצע מחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי (כפוף להתאמות עקב התקיימות "יום אקס" בגין חלוקת דיבידנד או הנפקת זכויות או הנפקת מניות הטבה, במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיהיו, בהתאם להתאמות שתבוצענה על ידי הבורסה לניירות ערך).

תשלום בגין שירותי שיווק והשכרה של יח"ד

- להסכם הניהול יתווספו שירותי שיווק (לא כולל השכרה ראשונית) ואכלוס מחדש של דירות וכן שירותים משפטיים הדרושים לשם כך (להלן: "שירותי השיווק וההשכרה"). בגין שירותי השיווק וההשכרה תשולם לחברת הניהול תמורה בגובה 50% מדמי השכירות לחודש שכירות אחד בגין כל דירה כפי שיקבע בהסכם השכירות החדש. "השכרה ראשונית" – השכרה לשוכר ראשון באכלוס ראשוני של פרויקט / יחידת דיור. במקרה שבו השירותים האמורים יועמדו לחברה על ידי נותני שירותים חיצוניים, התשלומים לנותני שירותים חיצוניים (כגון מתווכים) יחולו על החברה וישולמו על ידיה. במקרה זה החברה לא תדרש לשלם לחברת הניהול תמורה בגין שירותים אלו.

הסכם הייזום

- תוקפו של הסכם הייזום המוצע לאישור הינו לתקופה של 7 שנים ממועד אישור העדכון באסיפה הכללית של החברה, כאשר העדכון יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר 2024.
- דמי ניהול הייזום יחושבו לפי שיעור של 3% מעלויות ההקמה בפועל⁽⁴⁾. דמי ניהול הייזום ישולמו מדי רבעון בגין עלויות ההקמה שנצברו ויצברו בפועל ממועד השלמת רכישת הקרקע.
- ⁽⁴⁾ "עלויות הקמה בפועל" - כל עלויות הפרויקט מלבד עלויות רכישת הקרקע, עלויות נלוות לרכישת הקרקע (מס רכישה, דמי תיווך, יועצים משפטיים וכד') ועלויות מימון שיצברו עד לקבלת היתר ראשון לפרויקט שיוקם.

תנאי הסכם הניהול החדש – סימולציה

- מוצגות להלן תוצאות סימולציה להסכם הניהול החדש על בסיס נתוני החברה בפועל לשנים 2022 ו-2023.
- בסימולציות לנתוני החברה בפועל – הסימולציה התבססה על תוצאות החברה כפי שדווח בדוחות הרבעוניים והשנתיים שלה.
- להלן תוצאות הסימולציה להסכם הניהול החדש :

במיליוני ש"ח	סימולציה לפי נתונים בפועל בשנת 2022	סימולציה לפי נתונים בפועל של שנת 2023
דמי ניהול מתוך סך הנכסים ⁽¹⁾ - [A]	8.30	9.11
דמי ניהול מתוך קרקעות ופרויקטים בהקמה - [B]	2.38	2.64
דמי ניהול הייזום - [C]	1.21	3.58
שירותי שיווק והשכרה של יח"ד - [D]	0.13	0.21
<u>סך הרכיבים הקבועים והמשתנים - [A+B+C+D]</u>	<u>12.01</u>	<u>15.54</u>
תגמול הוני ⁽²⁾ - [E]	2.17	1.26
ההוצאה החשבונאית הצפויה לרכיב ההוני לשנה - [F]	2.17	1.26
סך שווי התגמול לחברת הניהול בשנה [A+B+C+D+E]	14.18	16.80
סך ההוצאה השנתית שתירשם בספרים [A+B+C+D+F]	14.18	16.80
סך התגמול לפי ההסכם הקיים (הוצאה חשבונאית)	27.49	28.84

ההוצאה
החשבונאית זהה
לשווי הכלכלי

- יובהר כי בהיעדר גילוי בדוחות הכספיים של החברה, נתוני רכיבי הקרקעות והפרויקטים בשלב ההקמה אשר בגינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום, דמי ניהול הייזום ושירותי השיווק וההשכרה של יח"ד התבססו על נתונים שהתקבלו מהחברה.
- התגמול ההוני בסימולציות לשנים 2022 ו-2023 התבסס על היחס שבין שווי השוק לשווי ההון העצמי נכון לכל מועד הענקה רבעוני בהתאם לשיעור ההקצאה הלינארי המתואר לעיל (בשקף מספר 21), כשיעור מיתרת סך הנכסים ⁽³⁾ בדוחות הרבעוניים החל מרבעון רביעי של 2021 ועד רבעון שני של 2023.
- מסקנה: על פי הסכם הניהול המוצע סך התגמול השנתי עבור חברת הניהול קטן משמעותית מאשר על פי הסכם הניהול הקיים.

⁽¹⁾ סך נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי קרקעות, פרויקטים בשלב ההקמה אשר בגינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום ובניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

⁽²⁾ שווי התגמול ההוני התבסס על כמות המניות שתוענק על בסיס שיעור ההענקה בהתאם להוראות ההסכם המוצע לפי שווי מניית החברה בתום כל רבעון רלבנטי.

⁽³⁾ סך נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות

כלל ההוצאות - הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק

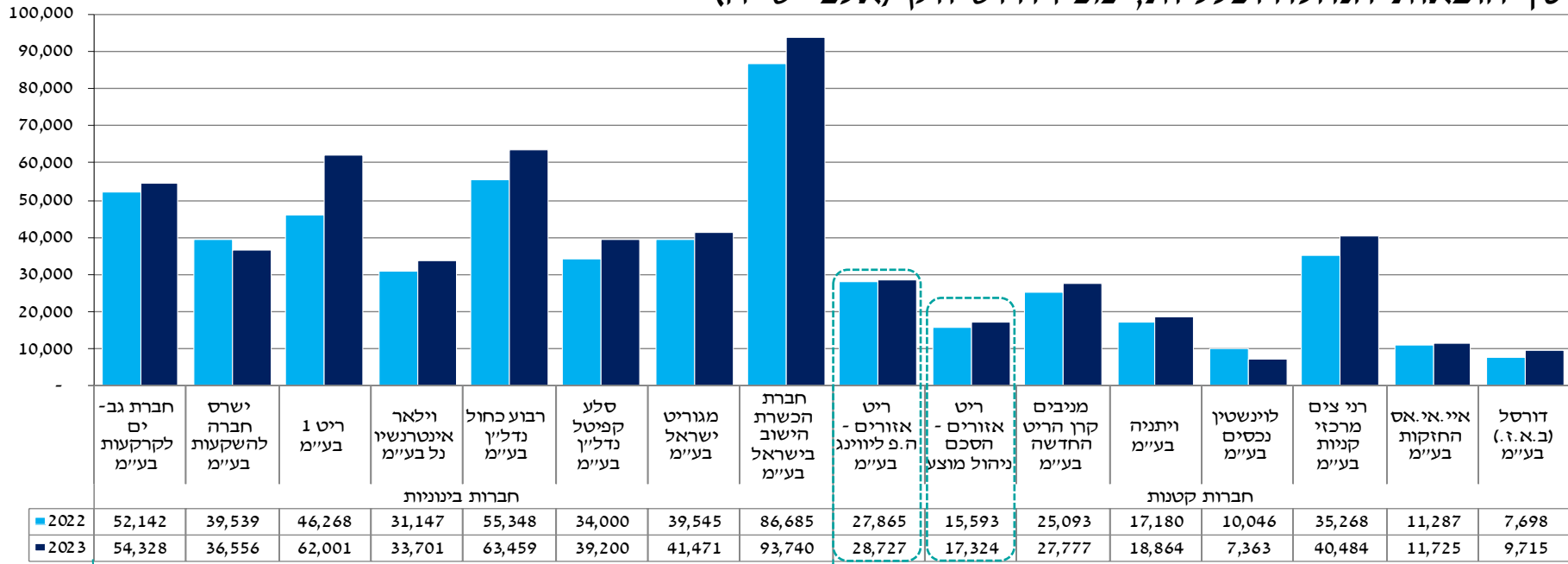
□ התרשים שלהלן מציג את סך הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק (להלן: "כלל ההוצאות") של חברות השוואה כפי שהוצגו בדוחות הכספים בשנים 2022 ו-2023. מובהר כי בוצע נרמול בגין כלל ההוצאות בשנת 2023, על מנת לשקף סך הוצאות לשנה מלאה.

□ לצורך הצגת כלל ההוצאות לפי הסכם הניהול המוצע, נטרלנו מסך הוצאות הנהלה וכלליות את התשלום לחברת הניהול וההוצאה החשבונאית לאופציות, והצגנו במקום את ההוצאה לפי הסימולציה של הנתונים בפועל בשנים 2022 ו-2023.

□ ניתן לראות כי במרבית החברות לא חל שינוי מהותי בסך ההוצאות בין השנים 2022 ל-2023. בנוגע לחברות שיש פערים (ריט 1, רבוע כחול, רני צים והכשרת הישוב) לא ניתן להעריך את סיבת השינוי מפאת מגבלת גילוי של הדוחות הרבעוניים.

סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק (באלפי ש"ח)				
חברה	2023		2022	
	ממוצע	חציין	ממוצע	חציין
חברות בינוניות	48,084	53,057	42,907	47,899
חברות קטנות	19,205	20,665	17,180	18,864
קרנות ריט	34,554	39,835	34,000	39,200
ריט אזורים בפועל	27,865	28,727	27,865	28,727
ריט אזורים הסכם מוצע	15,593	17,324	15,593	17,324

סך הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק (אלפי ש"ח)



בינוניות

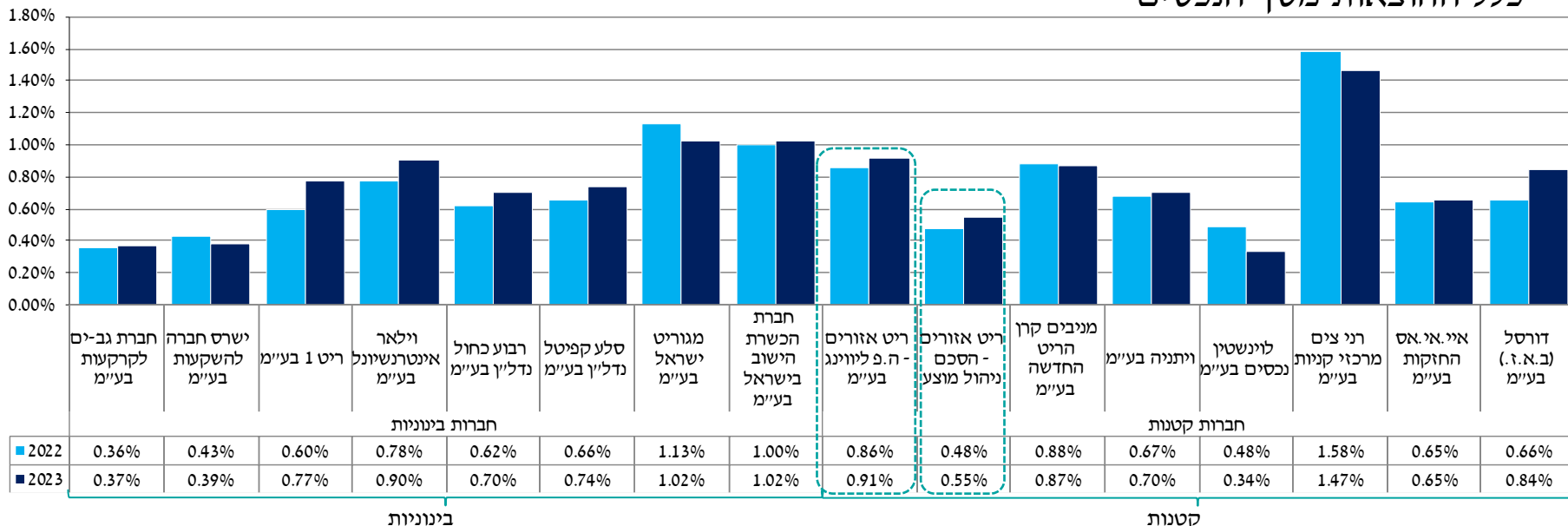
קטנות

שיעור כלל ההוצאות מסך הנכסים

- התרשים שלהלן מציג את שיעור כלל ההוצאות ביחס לסך הנכסים כפי שדווח בדוחות הכספיים של חברות השוואה לשנים 2022 ו-2023. מובהר כי בוצע נרמול בגין כלל ההוצאות בשנת 2023, על מנת לשקף סך הוצאות לשנה מלאה ויתרת הנכסים נכונה לרבעון השלישי כפי שדווח בדוח הרבעוני.
- עבור הסכם הניהול הקיים, בשנת 2022 שיעור כלל ההוצאות מסך הנכסים של ריט אזורים גבוה מהממוצע ומהחציון של החברות הקטנות והבינוניות. בהשוואה לקרנות הריט, שיעור זה גבוה מממוצע הקבוצה, ודומה לחציון שלה. בשנת 2023 שיעור כלל ההוצאות מסך הנכסים של ריט אזורים גבוה מהממוצע של קבוצת החברות הקטנות, הבינוניות ומקבוצת קרנות הריט. כמו כן, החציון של ריט אזורים גבוה מקבוצת החברות הקטנות, הבינוניות ומקבוצת קרנות הריט.
- עבור הסכם הניהול המוצע, בשנת 2022 ובשנת 2023 שיעור כלל ההוצאות מסך הנכסים של ריט אזורים נמוך מהממוצע ומהחציון של החברות הקטנות, הבינוניות וקרנות הריט.

כלל ההוצאות מסך הנכסים				
חברות	ממוצע		חציון	
	2023	2022	2023	2022
חברות בינוניות	0.74%	0.70%	0.64%	0.75%
חברות קטנות	0.82%	0.83%	0.67%	0.84%
קרנות ריט	0.86%	0.82%	0.86%	0.87%
ריט אזורים בפועל	0.91%	0.86%	0.86%	0.91%
ריט אזורים הסכם מוצע	0.55%	0.48%	0.48%	0.55%

כלל ההוצאות מסך הנכסים



שיעור כלל ההוצאות מסך הנכסים נטו

□ התרשים שלהלן מציג את היחס בין כלל ההוצאות לסך הנכסים נטו (בניכוי מזומנים ושווי מזומנים) של חברות ההשוואה בשנים 2022 ו-2023. מובהר כי בוצע נרמול בגין כלל ההוצאות בשנת 2023, על מנת לשקף סך הוצאות לשנה מלאה. כמו כן יתרת הנכסים נטו נכונה לרבעון השלישי כפי שדווח בדוח הרבעוני.

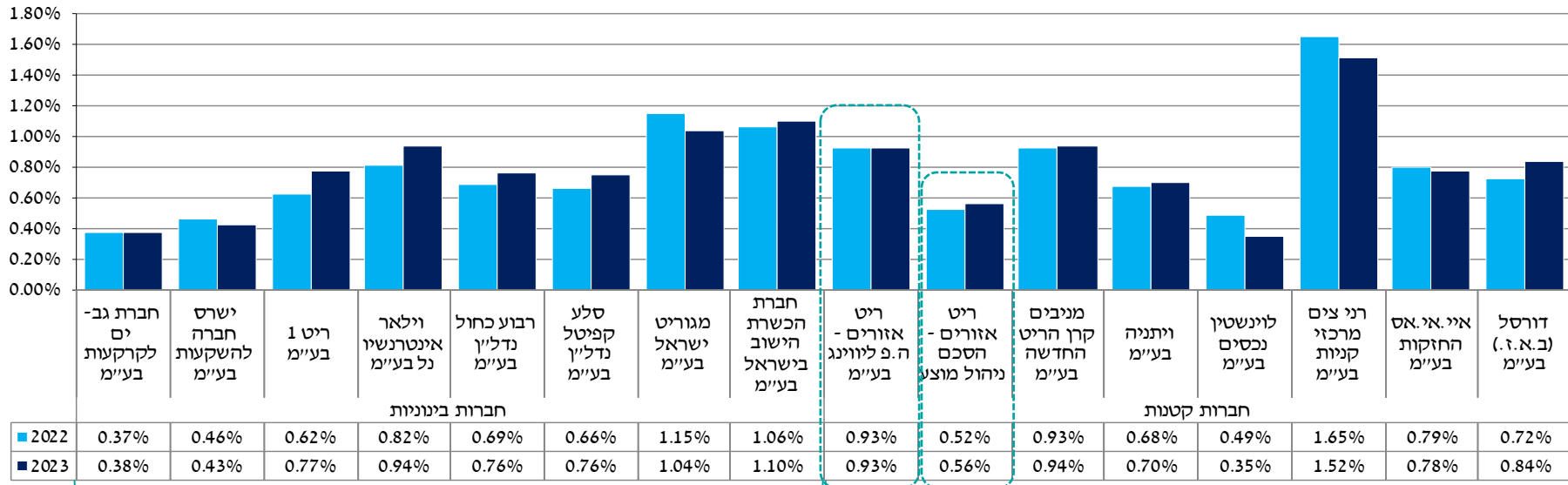
□ היחס משקף את ההנחה כי לניהול מזומן אין עלות, או לחילופין העלות זניחה, ואינה מצריכה משאבי ניהול משמעותיים.

□ עבור הסכם הניהול הקיים, בשנת 2022 שיעור כלל ההוצאות מסך הנכסים נטו של ריט אזורים גבוה מהממוצע ומהחציון לקבוצת הגודל שלה (קטנות) ולקבוצת החברות הבינוניות. שיעור זה דומה לחציון קבוצת קרנות הריט. בשנת 2023 שיעור כלל ההוצאות מסך הנכסים נטו של ריט אזורים גבוה מהממוצע של כלל הקבוצות. שיעור זה גבוה מהחציון לקבוצת הגודל שלה (קטנות) ולקבוצת החברות הבינוניות. שיעור זה דומה לחציון קבוצת קרנות הריט.

□ עבור הסכם הניהול המוצע, בשנת 2022 ובשנת 2023 שיעור כלל ההוצאות מסך הנכסים נטו של ריט אזורים נמוך מהממוצע ומהחציון של החברות הקטנות, הבינוניות וקרנות הריט.

כלל ההוצאות מסך הנכסים נטו

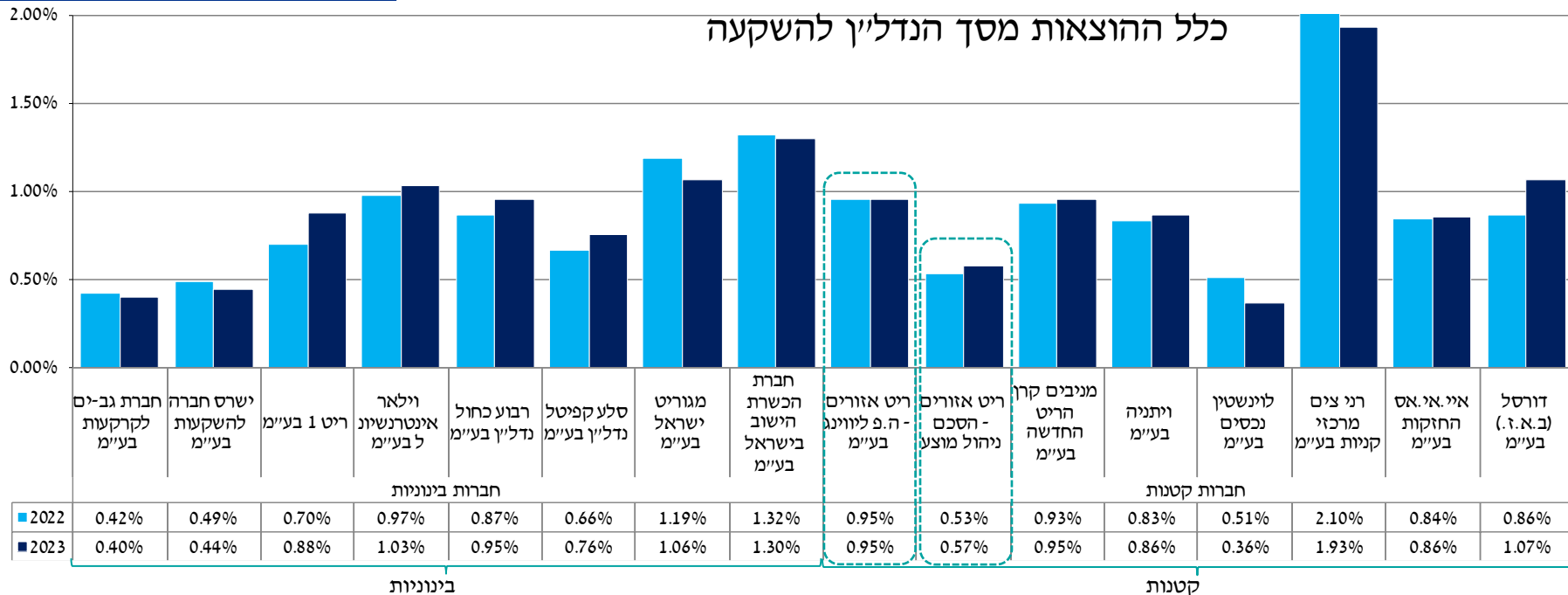
חברה	ממוצע		חציון	
	2023	2022	2023	2022
חברות בינוניות	0.77%	0.73%	0.67%	0.77%
חברות קטנות	0.87%	0.89%	0.79%	0.84%
קרנות ריט	0.89%	0.86%	0.93%	0.93%
ריט אזורים בפועל	0.93%	0.93%	0.93%	0.93%
ריט אזורים הסכם מוצע	0.56%	0.52%	0.52%	0.56%



שיעור כלל ההוצאות מסך הנדל"ן להשקעה

- התרשים שלהלן מציג את היחס בין כלל ההוצאות של חברות השוואה ביחס לסך הנדל"ן להשקעה בשנים 2022 ו-2023. מובהר כי בוצע נרמול בגין כלל ההוצאות בשנת 2023, על מנת לשקף סך הוצאות לשנה מלאה. כמו כן יתרת נדל"ן להשקעה נכונה לרבעון השלישי כפי שדווח בדוח הרבעוני.
- עבור **הסכם הניהול הקיים**, בשנת 2022 שיעור כלל ההוצאות מסך הנדל"ן להשקעה של ריט אזורים נמוך מהממוצע של קבוצת החברות הקטנות אך גבוה מזה של קבוצת החברות הבינוניות ומקבוצת קרנות הריט. כמו כן, השיעור הנ"ל של ריט אזורים גבוה מחציוני כלל הקבוצות. בשנת 2023 שיעור כלל ההוצאות מסך הנדל"ן להשקעה של ריט אזורים מציג מגמה דומה לנתוני הממוצע בשנת 2022. החציון של ריט אזורים בשנה זו גבוה מהחברות הבינוניות אך דומה לחציון של החברות הקטנות ושל קרנות הריט.
- עבור **הסכם הניהול המוצע**, בשנת 2022 ובשנת 2023 שיעור כלל ההוצאות מסך הנדל"ן להשקעה של ריט אזורים נמוך מהממוצע ומהחציון של החברות הקטנות, הבינוניות וקרנות הריט.

כלל ההוצאות מסך הנדל"ן להשקעה			
חציון		ממוצע	
2023	2022	2023	2022
חברה			
0.92%	0.78%	0.85%	0.83%
חברות בינוניות			
0.95%	0.86%	1.00%	1.00%
חברות קטנות			
0.95%	0.93%	0.92%	0.89%
קרנות ריט			
0.95%	0.95%	0.95%	0.95%
ריט אזורים בפועל			
0.57%	0.53%	0.57%	0.53%
ריט אזורים הסכם מוצע			



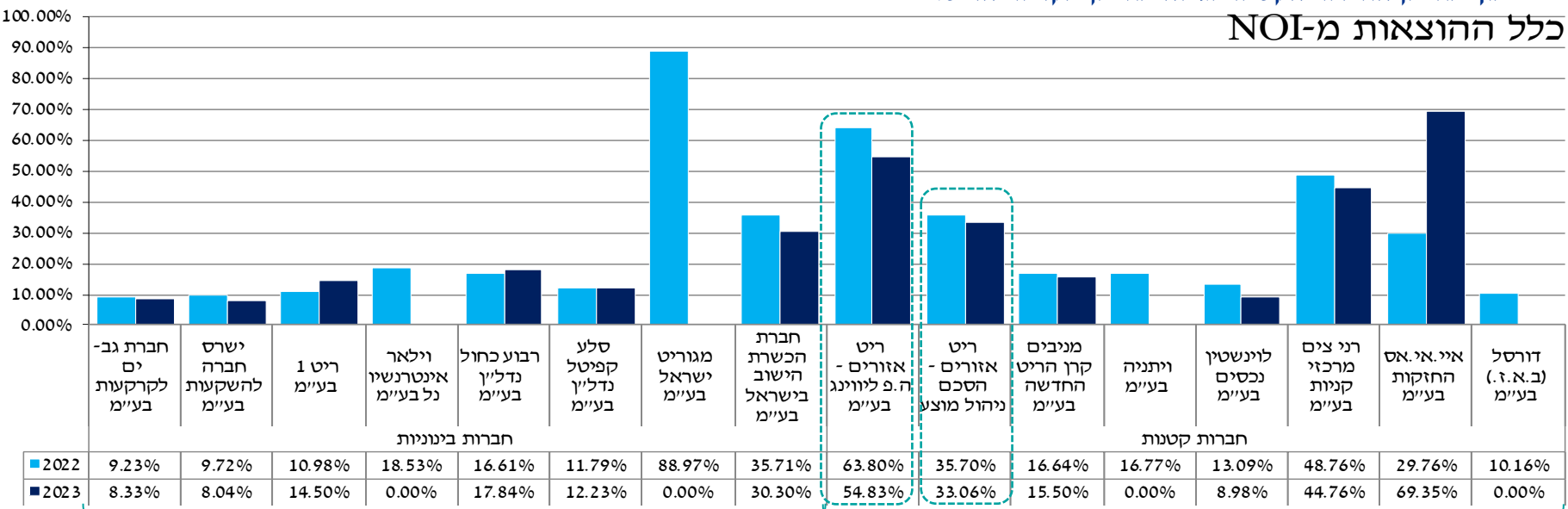
שיעור כלל ההוצאות מ-NOI

- התרשים שלהלן מציג את היחס בין כלל ההוצאות של חברות השוואה ביחס להכנסה תפעולית נקייה (NOI), לשנים 2022 ו-2023. מובהר כי בוצע רמול בגין כלל ההוצאות ותוצאות NOI בשנת 2023, על מנת לשקף סך הוצאות ו-NOI לשנה מלאה כפי שדווח בדוחות הרבעוניים.
- ישנן חברות אשר לא סיפקו NOI לחברה בדוחות הרבעוניים, לפיכך בחברות וילאר, מגוריס, דורסל וויתניה מוצג היחס רק לשנת 2022. מובהר כי בחישוב היחס הממוצע והחציוני המוצג בטבלה להלן חברות אלה נוטרלו מהחישובים לשנת 2023.

□ **עבור הסכם הניהול הקיים, בשנת 2022 שיעור כלל ההוצאות מה-NOI של ריט אזורים גבוה משמעותית מהממוצע לקבוצת הגודל שלה (קטנות) וביחס לקבוצת קרנות הריט והחברות הבינוניות. בהשוואה לחציוני הקבוצות מוצגת תופעה דומה. בשנת 2023 שיעור כלל ההוצאות מ-NOI של ריט אזורים גבוה משמעותית מחציוני החברות הבינוניות וקרנות הריט, וגבוה מעט מקבוצת החברות הקטנות.**

□ **עבור הסכם הניהול המוצע, בשנת 2022 שיעור כלל ההוצאות מה-NOI של ריט אזורים גבוה מהממוצע של החברות הקטנות וקטן מממוצע קרנות הריט, גבוה מהחציון של החברות הקטנות ומשל קרנות הריט. בשנת 2023 שיעור כלל ההוצאות מ-NOI של ריט אזורים נמוך מממוצע החברות הקטנות וגבוה מממוצע קרנות הריט, נמוך מחציון החברות הקטנות וגבוה מחציון מקרנות הריט.**

חברת	ממוצע		חציון	
	2023	2022	2023	2022
חברות בינוניות	15.21%	25.19%	13.36%	14.20%
חברות קטנות	38.68%	28.42%	44.76%	16.77%
קרנות ריט	24.26%	38.44%	15.00%	16.64%
ריט אזורים בפועל	54.83%	63.80%	54.83%	63.80%
ריט אזורים הסכם מוצע	33.06%	35.70%	33.06%	35.70%



שיעור כלל ההוצאות מ-FFO נומינלי

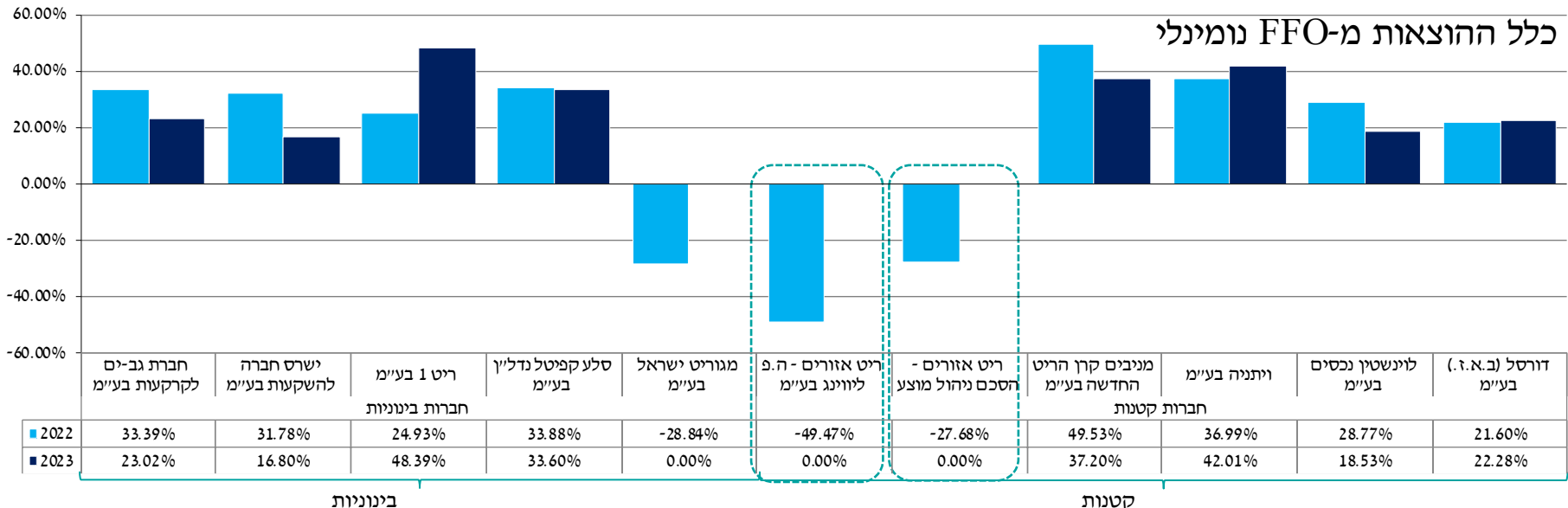
- התרשים שלהלן מציג את היחס בין כלל ההוצאות של חברות השוואה ביחס לתזרים מפעילות שוטפת (FFO) כפי שהוגדר על ידי רשות לניירות ערך, לשנים 2022 ו-2023. מובהר כי בוצע נרמול בגין כלל ההוצאות ותוצאות FFO נומינלי בשנת 2023, על מנת לשקף סך הוצאות ו-FFO נומינלי לשנה מלאה כפי שדווח בדוחות הרבעוניים.
- נתון ה-FFO, מספק אומדן לתזרים השוטף מהנכסים המניבים, והינו באופיו תנודתי יותר בהשוואה ל-NOI, שכן בין השאר משקף מימד של "רעש" בחברות, אשר מאופיינות בשיעורי תפוסה משתנים. כמו כן, ה-FFO במרבית המקרים נמוך יותר.
- החברות הבאות הושמטו מהניתוח:

- ✓ אי מתן גילוי חישוב FFO: ויליאר, הכשרת היישוב ואיי.אס החזקות.
- ✓ עקב יחס חריג (למעלה מ-80%): רבוע כחול (שנת 2022).
- ✓ עקב יחס חריג (שלילי): מגוריט, ריט אזורים ורני צים.

- **עבור הסכם הניהול הקיים, בשנת 2022 שיעור כלל ההוצאות מה-FFO נומינלי של ריט אזורים נמוך (טכנית) באופן משמעותי מהממוצע של החברות הבינוניות, הקטנות וקרנות הריט, זאת בשל ה-FFO השלילי של ריט אזורים. בשנת 2023, לא פורטו בדוחות החברה נתוני ה-FFO הנומינלי.**
- **עבור הסכם הניהול המוצע, המסקנות דומות למסקנות הסכם הניהול הקיים.**

חברה	ממוצע		חציון	
	2023	2022	2023	2022
חברות בינוניות	30.45%	19.03%	31.78%	28.31%
חברות קטנות	30.01%	17.49%	28.77%	29.74%
קרנות ריט	39.73%	6.01%	24.93%	37.20%
ריט אזורים בפועל	NA	-49.47%	NA	-49.47%
ריט אזורים הסכם מוצע	NA	-27.68%	NA	-27.68%

(* הטבלה אינה כוללת את החברות אשר הושמטו מהניתוח.)



שיעור כלל ההוצאות מ-FFO ריאלי

□ התרשים שלהלן מציג את היחס בין כלל ההוצאות של חברות ההשוואה ביחס לתזרים מפעילות שוטפת (FFO) ריאלי לפי גישת ההנהלה, לשנים 2022 ו-2023. מובהר כי בוצע נרמול בגין כלל ההוצאות ותוצאות FFO ריאלי בשנת 2023, על מנת לשקף סך הוצאות ו-FFO ריאלי לשנה מלאה כפי שדווח בדוחות הרבעוניים.

□ ראוי לציין כי משתתפי שוק רבים בענף הנדל"ן המניב רואים ב-FFO הריאלי כיחס מקובל וראוי יותר בהשוואה ל-FFO הנומינלי, אולם עקב היעדר הוראות ספציפיות של הרשות לניירות ערך ואחידות בתחום זה, חישוב נתון זה שונה מחברה לחברה.

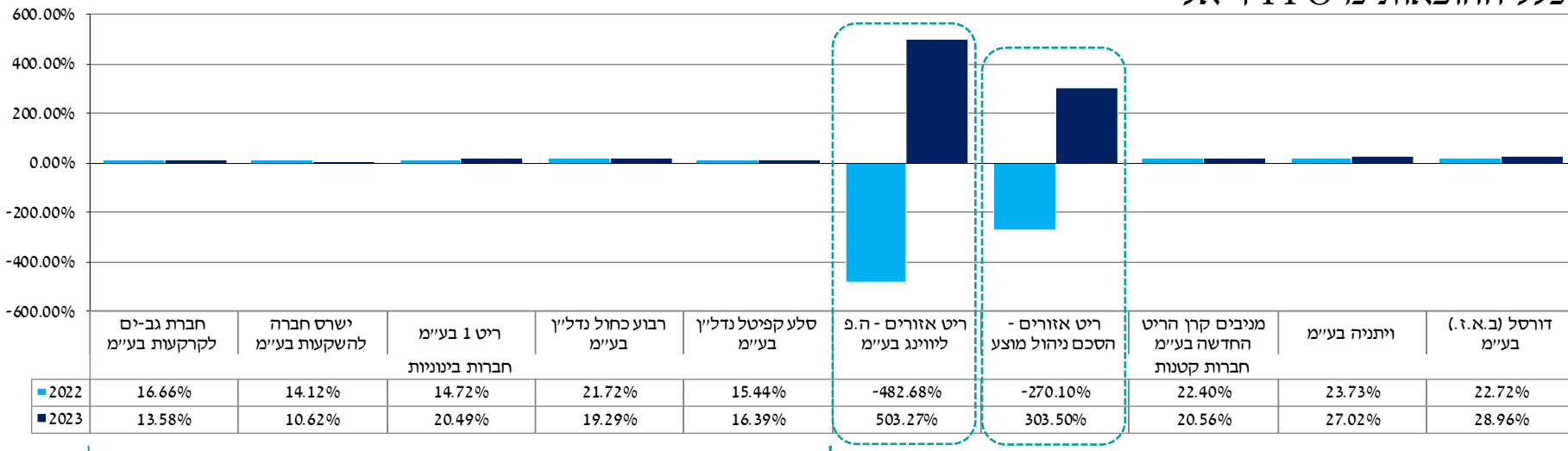
□ החברות הבאות הושמטו מהניתוח:

- ✓ אי מתן גילוי חישוב FFO : וילאר, הכשרת היישוב, אי.אי.אס החזקות ולוינשטין נכסים.
- ✓ עקב יחס חריג (למעלה מ 80%) : רני צים (שנת 2023).
- ✓ עקב יחס חריג (שלילי) : מגוריס (שנת 2022).

□ עבור הסכם הניהול הקיים, בשנת 2022 שיעור ההוצאות מה-FFO ריאלי של ריט אזורים נמוך (טכנית) באופן משמעותי מהממוצע ומחציון לקבוצת הגודל שלה (קטנות), לקבוצת החברות הבינוניות ולקבוצת קרנות הריט, זאת בשל ה-FFO השלילי של ריט אזורים. בשנת 2023 שיעור ההוצאות מה-FFO הריאלי של ריט אזורים גבוה משמעותית מהממוצע והחציונים של כלל הקבוצות.

□ עבור הסכם הניהול המוצע, המסקנות דומות למסקנות הסכם הניהול הקיים.

כלל ההוצאות מ-FFO ריאלי



(*) הטבלה אינה כוללת את החברות אשר הושמטו מהניתוח.

ניתוח תגמול בפועל

סך התגמול לחברות הניהול - הקדמה

- במסגרת ניתוח זה בחנו את התגמול בפועל, אשר קיבלו חברות הניהול בקרב קרנות הריט הציבוריות בשנת 2022.
- המידע התבסס על המדווח בדוחות הכספיים של קרנות הריט (תקנה 21), כאשר יובהר כי הרכיב ההוני הינו בהתאם להוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים של קרנות הריט. לצורך עקביות בהשוואה אל מול יתר קרנות הריט, עלות הרכיב ההוני של ריט אזוריים על בסיס ההסכם החדש שנבחן, מתבסס אף הוא על ההוצאה החשבונאית החזויה שתשרם בדוחות הכספיים לפי תנאי הסכם הניהול החדש (לפירוט התנאים ראו עמ' 20-21).
- חברת מגוריט ישראל בע"מ:
 - חברת הניהול מעסיקה ומשלמת לנושאי המשרה הבאים: מנכ"ל החברה, יו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת אסטרטגיה ודירקטורית, יו"ר ועדת השקעות ודירקטור.
 - הקרן (מגוריט ישראל בע"מ) מעסיקה ומשלמת לנושאי המשרה הבאים (עד ליום 31 במרץ 2022): סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"ל הכספים וחשב.
 - יובהר כי החל מיום 1 באפריל 2022 חברת הניהול נושאת בהוצאות השכר עבור כל נושאי המשרה בקרן.
- חברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ:
 - חברת הניהול מעסיקה ומשלמת לנושאי המשרה הבאים: מנכ"ל, יו"ר הדירקטוריון, סמנכ"ל השיווק, סמנכ"ל תפעול וחשב.
 - הקרן (סלע קפיטל נדל"ן בע"מ) מעסיקה ומשלמת לנושאי המשרה הבאים: סמנכ"ל הכספים ויועצת משפטית.
- בחברות ריט 1 ומניבים קרן הריט החדשה כל נושאי המשרה מועסקים דרך חברת הניהול.
- מובהר, כי סך התגמול המוצג לחברות הניהול כולל תגמול עבור נושאי משרה, אשר החברה נושאת בעלות שכרם וכי הרכיב ההוני כולל תגמול מבוסס מניות לחברת הניהול ותגמול הוני לעובדי חברת הניהול.
- יצוין, כי בספטמבר 2023 חברת מגוריט ישראל בע"מ עדכנה את תנאי הסכם הניהול עם חברת הניהול, לפיכך התגמול בפועל לחברת הניהול בשנת 2022 המוצג בעמוד 33 משקף תגמול עבור המבוסס על הסכם הניהול הקיים. לפירוט הסכם הניהול החדש ראו עמ' 37.

סך התגמול לחברות הניהול בשנת 2022 – באלפי ש"ח

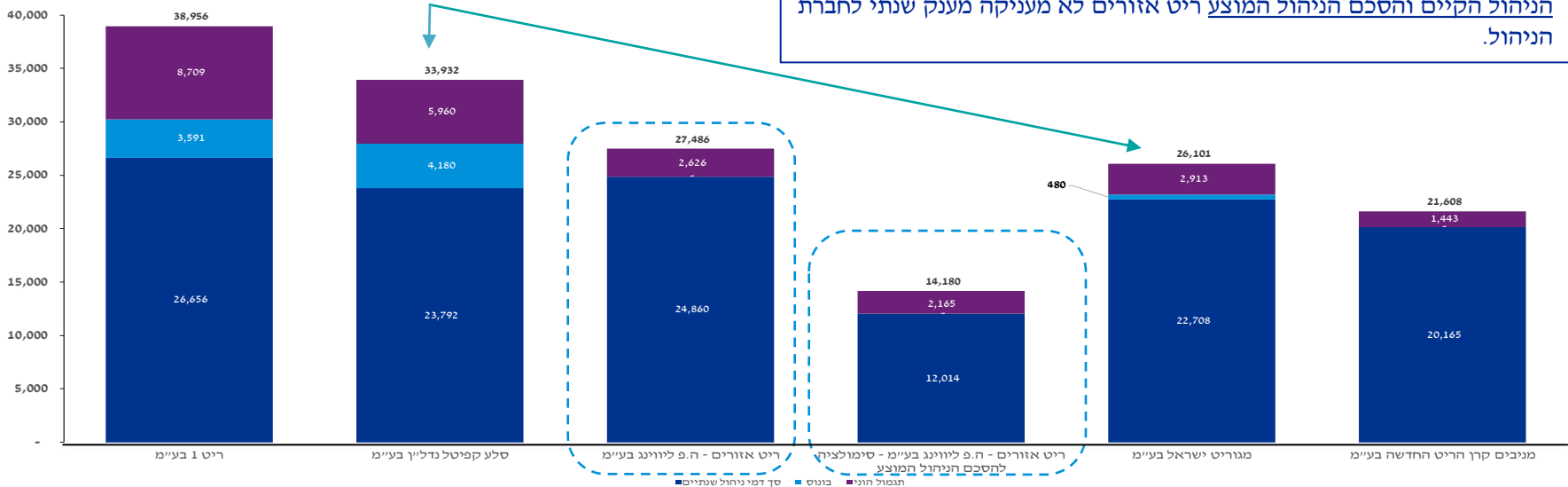
שיעור דמי הניהול	מינימום	מקסימום	ממוצע	חציון	ריט אזורים - תגמול בפועל (%)	ריט אזורים - סימולציה להסכם הניהול המוצע
ביחס לנדל"ן להשקעה	0.59%	0.80%	0.71%	0.72%	0.93%	0.48%
ביחס לנכסים נטו	0.52%	0.80%	0.69%	0.71%	0.91%	0.47%
ביחס ל-NOI	9.24%	58.72%	23.52%	13.05%	62.93%	32.46%
ביחס ל-FFO ריאלי	-84.39%	19.29%	-9.32%	13.90%	-476.11%	-245.62%

מינימום	מקסימום	ממוצע	חציון	ריט אזורים - תגמול בפועל לפי הסכם קיים	מהממוצע	ריט אזורים - סימולציה לפי הסכם מוצע	פער מהממוצע
20,165	26,656	23,330	23,250	24,860	7%	12,014	-49%
0	4,180	2,063	2,036	0	-100%	0	-100%
1,443	8,709	4,756	4,437	2,626	-45%	2,165	-54%
21,608	38,956	30,149	30,017	27,486	-9%	14,180	-53%

(*) לאור קיומן של חברות עם נתוני של FFO ריאלי שלילי (מגורית ואזורים), השוואת שיעור דמי הניהול ביחס ל-FFO ריאלי פחות רלבנטית.

לשם השוואה, לקרנות מגורית וסלע קפיטל הוספנו את חבילת התגמול של נושאי המשרה המשולמים ע"י הקרנות (לפירוט ראו עמ' 32), וזאת על מנת לייצור בסיס השוואה זהה בין קרנות הריט

ממצאים: מהניתוח להלן עולה כי על בסיס נתוני החברה בשנת 2022 סך התגמול של ריט אזורים קטן בכ-9% מממוצע קרנות הריט. על פי הסכם הניהול המוצע סך התגמול של ריט אזורים קטן בכ-53% מממוצע קרנות הריט. בנוסף, לפי הסכם הניהול הקיים והסכם הניהול המוצע ריט אזורים לא מעניקה מענק שנתי לחברת הניהול.



שם החברה	ריט 1 בע"מ	סלע קפיטל נדל"ן בע"מ	ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ	ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ - סימולציה להסכם הניהול המוצע	מגורית ישראל בע"מ	מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
דמי הניהול / נדל"ן להשקעה	0.59%	0.66%	0.93%	0.48%	0.79%	0.80%
דמי הניהול / סך (נכסים נטו)	0.52%	0.66%	0.91%	0.47%	0.76%	0.80%
דמי הניהול / NOI	9.24%	11.77%	62.93%	32.55%	58.72%	14.33%
דמי הניהול / FFO ריאלי	12.39%	15.41%	-476.11%	-246.28%	-84.39%	19.29%



ניתוח שיעור הרכיב המשתנה מסך
חבילת התגמול בקרנות הריט

שיעור הרכיב המשתנה מסך חבילת התגמול

- הניתוח שלהלן מציג את שיעור הרכיב המשתנה מתוך סך חבילת התגמול בחברות הניהול של קרנות ההשוואה.
- שיעור הרכיב המשתנה מסך חבילת התגמול של קרנות הריט, נגזר מהתגמול בפועל שקיבלו חברת הניהול בשנים הרלוונטיות.
- להלן סיכום הממצאים:

שנת 2022				
שם הקרן	שיעור רכיב קבוע	שיעור רכיב מענק שנתי	שיעור רכיב הוני	שיעור רכיב משתנה
ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ	90%	0%	10%	10%
ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ - סימולציה להסכם הניהול המוצע	85%	0%	15%	15%
ריט 1 בע"מ	68%	9%	22%	32%
סלע קפיטל נדל"ן בע"מ	70%	12%	18%	30%
מגוריט ישראל בע"מ	87%	2%	11%	13%
מניבים קרן הריט החדשה בע"מ	93%	0%	7%	7%

שיעור רכיב משתנה מסך חבילת התגמול	מינימום	מקסימום	ממוצע	חציון	מניבים ריט - תגמול בפועל	פער מהממוצע	מניבים ריט - סימולציה להסכם הניהול המוצע	פער מהממוצע
2022	7%	32%	20%	21%	10%	-53%	15%	-25%

- נסב את תשומת הלב, כי הסכמי הניהול הקיימים והמוצע של ריט אזורים אינו כולל רכיב של מענק שנתי במזומן, בעוד שקרן ריט 1, מגוריט וקרן סלע קפיטל כן זכאיות לתגמול משתנה במזומן, לפרטי הסכמי הניהול עם חברות הניהול ראו עמ' 39-42.

פירוט הסכמי ניהול עם חברות הניהול בקרנות הריט

פירוט הסכמי הניהול של קרנות הריט – (1/4)

מוצגת להלן טבלה, אשר מרכזת את עיקרי תנאי הסכם הניהול הנוכחיים של ריט אזוריים ושל 4 קרנות הריט הנוספות הפועלות בישראל.

שם החברה	תוקף הסכם הניהול	סוג התגמול	בסיס החישוב	שיעורי התגמול	הערות
ריט אזוריים - ה.פ. ליווינג בע"מ - הסכם הניהול הקיים	תקופת הסכם הניהול: 3/2/20 - 4/2/25 תקופת הסכם שירותי ניהול הייזום: 3/2/20-4/2/27	דמי ניהול שנתיים	דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרי החברה בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מנביית של חברות נדל"ן.	מ-0 ועד ל-2.5 מיליארד ש"ח ישולם 0.75% משווי נכסי החברה. מעל מ-2.5 מיליארד ש"ח ועד ל-5 מיליארד ש"ח ישולם 0.65% משווי נכסי החברה. מעל מ-5 מיליארד ש"ח ישולמו 0.55% משווי נכסי החברה.	דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם. סך דמי הניהול מחושבים בהתאם לשיעור הרלוונטי. סך דמי הניהול ייקבעו בהתאם לשווי נכסי החברה חלקי 4, ולפי נכסי החברה (כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף רבעון קודם).
			דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך שווי ההוגן של כל הפרויקטים בחברה בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט.	דמי ניהול הייזום בגובה 3% מסך שווי ההוגן של כל הפרויקטים בחקמה אותם מבצעת החברה, בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט.	דמי ניהול הייזום של החברה לכל הפרויקטים בחברה בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט.
			אופציות		דמי ניהול הייזום יש אפשרות במקרה בו תנפיק החברה מניות או ניירות ערך המירים למניות, אופציות לרכישת מניות של החברה בשיעור השווה ל- 5% מסך המניות שיופקו במסגרת ההפקה.
ריט אזוריים - ה.פ. ליווינג בע"מ - הסכם הניהול המוצע	תקופת הסכם הניהול: 3 שנים ממועד אישור העדכון באסיפה הכללית של החברה, כאשר העדכון יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר, 2024. תקופת הסכם הייזום: 7 שנים ממועד אישור העדכון באסיפה הכללית של החברה, כאשר העדכון יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר, 2024.	דמי ניהול שנתיים	דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרי החברה בניכוי קרקעות, פרויקטים בשלב ההקמה אשר בנינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום, ובניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים שאינם מניות של חברות נדל"ן (להלן: "נכסי החברה").	מ-0 ועד ל-6 מיליארד ש"ח ישולם 0.45% משווי נכסי החברה. מעל מ-6 מיליארד ש"ח ועד ל-8 מיליארד ש"ח ישולם 0.3% משווי נכסי החברה. מעל מ-8 מיליארד ש"ח ישולמו 0% משווי נכסי החברה.	דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם. סך דמי הניהול מחושבים בהתאם לשיעור הרלוונטי. סך דמי הניהול ייקבעו בהתאם לשווי נכסי החברה חלקי 4, ולפי נכסי החברה (כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף רבעון קודם).
			דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך שווי הקרקעות והפרויקטים בשלב ההקמה אשר בנינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום.	דמי הניהול בגין קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה יעמדו על שיעור של 0.25% מיתרתם כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים של החברה וזאת בתקופה שממועד רכישת הנכס ועד למועד קבלת אכלוס בגין אותו הנכס.	דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך שווי הקרקעות והפרויקטים בשלב ההקמה אשר בנינם משולמים לחברת הניהול דמי יזום.
ריט אזוריים - ה.פ. ליווינג בע"מ - לפרויט מורחב של הסכם וכן להצגת הסימולציות ראו עמ' 20-23	תקופת הסכם הניהול: 3 שנים ממועד אישור העדכון באסיפה הכללית של החברה, כאשר העדכון יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר, 2024. תקופת הסכם הייזום: 7 שנים ממועד אישור העדכון באסיפה הכללית של החברה, כאשר העדכון יחול רטרואקטיבית מיום 1 בינואר, 2024.	תגמול הוני	התגמול ההוני ישולם בדרך של הקצאת מניות מיתרת הנכסים בניכוי מזומנים ושווי מזומנים כפי שיוצג בדוחות הכספיים במועדי ההענקת.	חברת הניהול תהא זכאית מדי רבעון לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות, בשווי של 0.04% לשנה מסך נכסי החברה, כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים (לפי העניין) שקדמו למועד התשלום, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים. במקרה שבו שווי שוק מניות החברה יעלה על 40% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעלה באופן ליניארי עד לתקרה של: 0.1% במקרה שבו שווי שוק מניות החברה יעלה על 100%. לדוגמא: במקרה שבו שווי מניות החברה יהא 75% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעמוד על 0.075% מסך נכסי החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, וכן הלאה.	כמות המניות שיוקצו לחברת הניהול תחושב כחלוקה של התגמול ההוני בממוצע מחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה ב- 30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי (כפוף להתאמות עקב התקיימות "יום אקס" בגין חלוקת דיבידנד או הנפקת זכויות או הנפקת מניות הטבה, במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיהיו, בהתאם להתאמות שתבוצענה על ידי הבורסה לניירות ערך).
			שירותי שיווק והשכרה של יחיד (לא כולל השכרה ראשונית) ושירותים משפטיים.	בגין שירותי השיווק וההשכרה תשולם לחברת הניהול תמורה בגובה 50% מדמי השכירות לחדש שכירות אחד בגין כל דירה כפי שיקבע בהסכם השכירות החדש. "השכרה ראשונית" - השכרה לשיכור ראשון באלבום ראשוני של פרויקט / יחידת דיור.	דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך שווי ההוגן של כל הפרויקטים בחקמה כפי שיוצגו בספרי החברה בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט.
דמי ניהול הייזום ישולמו מדי רבעון בגין עלויות ההקמה שנצברו ויצברו בפועל ממועד השלמת רכישת הקרקע.	דמי ניהול הייזום ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם. סך דמי ניהול הייזום יחושבו על בסיס הגידול בשווי ההוגן נכון לתום הרבעון הקודם ביחס לשווי ההוגן בתום הרבעון שקדם לו. ככל שחל קיטון בשווי ההוגן בין רבעון לרבעון הקודם לו, תקוז החברה את סכום הקיזו מתשלום דמי ניהול הייזום הבא שתשלם לחברת הניהול.	דמי ניהול הייזום של החברה לכל הפרויקטים בחברה בנטרול עלויות רכישת קרקע/פרויקט.			

פירוט הסכמי הניהול של קרנות הריט – (2/4)

שם החברה	תוקף הסכם הניהול	סוג התגמול	בסיס החישוב	שיעורי התגמול	הערות	
ריט 1	27/9/22-26/9/29	מענק שנתי תלוי ביצועים	דמי ניהול שנתיים דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרי החברה בנטרול יתרות מוזמנים נטו העולות על 100 מיליוני ש"ח.	0-מ ועד ל-6 מיליארד ש"ח ישולם 0.38% משווי נכסי החברה. מעל מ-6 מיליארד ש"ח ועד ל-10 מיליארד ש"ח ישולם 0.25% משווי נכסי החברה. מעל מ-10 מיליארד ש"ח ועד ל-30 מיליארד ש"ח ישולם 0.20% משווי נכסי החברה. מעל מ-30 מיליארד ש"ח ישולם 0% משווי נכסי החברה.	דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון מראש לפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים לסוף הרבעון הקודם.	
				מענק שנתי תלוי ביצועים של המענק השנתי ייגזר מסך שווי נכסי החברה.	0-מ ועד ל-6 מיליארד ש"ח ישולם 0.06% משווי נכסי החברה. מעל מ-6 מיליארד ש"ח ועד ל-10 מיליארד ש"ח ישולם 0.075% משווי נכסי החברה. מעל מ-10 מיליארד ש"ח ועד ל-30 מיליארד ש"ח ישולם 0.05% משווי נכסי החברה. מעל מ-30 מיליארד ש"ח ישולם 0% משווי נכסי החברה.	חברת הניהול תהיה זכאית לקבל מענק מותנה ביצועים בגין כל שנה קלנדרית בתקופת ההסכם, וחלק יחסי בגין חלקי שנה. הפרמטרים לקביעת סכום המענק הינם כדלקמן: 1. במהלך שנה קלנדארית שלמה, שמירת דירוג החוב של החברה, בדירוג שלא יפחת מדירוג A+ של מעלות או דרוג מקביל לו, וכן שמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק השנתי הוא 30%. מובהר כי בהסכם הניהול מפורטים מקרים מסוימים אשר לא ייחשבו כהפחתת דירוג. 2. בגין תשואת FFO מתחת ל-6% חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק בגין רכיב זה. בגין תשואת FFO שבין 6% ל-10% חברת הניהול תהיה זכאית לקבל באופן יחסי מענק בטווח שבין 5% ל-35% מסכום המענק השנתי המרבי המפורט בשיעורי התגמול. 3. בגין עמידה בתקציב ה-NOI בשיעור שבין 90% ל-103%, על בסיס הנכסים שהיו קיימים בתחילת השנה חברת הניהול תהיה זכאית באופן יחסי למענק בטווח שבין 5% ל-35% מסכום המענק השנתי המקסימלי כמפורט בשיעורי התגמול. חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק אם עמדה בתקציב NOI שנתי בשיעור נמוך מ-90%. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק-35%.
				שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרי החברה בנטרול יתרות מוזמנים נטו העולות על 100 מיליוני ש"ח.	מענק יחושב בידי דירקטוריון החברה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים וישולם לחברת הניהול במהלך החודש שלאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים. יובהר כי בכל מקרה לא ישולם יותר מ-100% מסכום המענק המרבי.	
מניית חסומות	השווי השנתי של המניית החסומות יהיה כאחוז משווי נכסי החברה.	שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרי החברה בנטרול יתרות מוזמנים נטו העולות על 100 מיליוני ש"ח.	המניית החסומות יוקצו לחברת הניהול בכל מועד תשלום רבעוני בגין כל רבעון קלנדרי מראש. כמות המניית המוקצות בכל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניית החסומות שיש להקצות באותו מועד כמפורט בשיעורי התגמול חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של המניה, כפי שנקבע בבורסה ב-30 ימי המשחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרבעוני הרלבנטי. המניית שהייתה חסומות עד לתום חמש שנים ממועד ההקצאה של כל אחת מהמנות או עד למועד סיום הסכם הניהול.			
אופציות לעובדי חברת הניהול	השווי השנתי של האופציות יהיה כאחוז משווי נכסי החברה.	שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרי החברה בנטרול יתרות מוזמנים נטו העולות על 100 מיליוני ש"ח.	במהלך תקופת הסכם הניהול תקצה החברה לחברת הניהול אופציות שתחולקנה במלואן על ידי חברת הניהול לעובדיה. הן יוקצו מידי 12 חודשים בגין שנת ההסכם העוקבת, מועד הפקיעה של כל חבילת אופציות הנו 36 חודשים ממועד הקצאתן. האופציות בכל חבילה יבשילו בתום 12 חודשים ממועד הקצאתן.			

פירוט הסכמי הניהול של קרנות הריט – (3/4)

שם החברה	תוקף הסכם הניהול	סוג התגמול	בסיס החישוב	שיעורי התגמול	הערות	
סלע קפיטל נדל"ן בע"מ	10/21-10/24 אופציה להארכה לתקופה נוספת בת 3 שנים.	מענק שנתי תלוי ביצועים	דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרי החברה.	מ-0 ועד ל-0.85 מיליארד ש"ח ישולם 1.00% משווי נכסי החברה. מעל מ-0.85 מיליארד ש"ח ועד ל-2 מיליארד ש"ח ישולם 0.56% משווי נכסי החברה. מעל מ-2 מיליארד ש"ח ועד ל-3 מיליארד ש"ח ישולם 0.26% משווי נכסי החברה. מעל מ-3 מיליארד ש"ח ועד ל-4 מיליארד ש"ח ישולם 0.25% משווי נכסי החברה. מעל מ-4 מיליארד ש"ח ועד ל-8.5 מיליארד ש"ח ישולם 0.24% משווי נכסי החברה. מעל מ-8.5 מיליארד ש"ח ישולם 0% משווי נכסי החברה.	דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון מראש לפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים לסוף הרבעון הקודם.	
				מענק שנתי תלוי ביצועים	מ-0 ועד ל-1 מיליארד ש"ח ישולם 0 מיליוני ש"ח. מעל מ-1 מיליארד ש"ח ועד ל-2 מיליארד ש"ח ישולם 0 מיליוני ש"ח. מעל מ-2 מיליארד ש"ח ועד ל-3 מיליארד ש"ח ישולם 1.8 מיליוני ש"ח. מעל מ-3 מיליארד ש"ח ועד ל-4 מיליארד ש"ח ישולם 2.6 מיליוני ש"ח. מעל מ-4 מיליארד ש"ח ועד ל-5 מיליארד ש"ח ישולם 3.4 מיליוני ש"ח. מעל מ-5 מיליארד ש"ח ועד ל-6 מיליארד ש"ח ישולם 4.2 מיליוני ש"ח. מעל מ-6 מיליארד ש"ח ועד ל-7 מיליארד ש"ח ישולם 5 מיליוני ש"ח. מעל מ-7 מיליארד ש"ח ישולם 5 מיליוני ש"ח.	חברת הניהול תהיה זכאית לקבל את המענק בגין כל שנה קלנדרית בתקופת הסכם הניהול, וחלק יחסי בגין חלקי השנה. המענק ישולם לחברת הניהול במהלך החודש שלאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה. (נובהר כי בכל מקרה לא ישולם לחברת הניהול יותר מ-100% מסכום המענק המרבי המצויני בשיעורי התגמול). המענק השנתי ישולם לחברת הניהול בהתאם לעמידה בפרמטרים שייבחנו בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים של השנה הרלוונטית, המפורטים להלן: 1. שמירה על מעמד החברה כקרן ריט בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה-15%. 2. דירוג החברה במהלך שנה קלנדרית שלמה לא ירד מתחת ל- A על פי דירוג מידרוג בע"מ או כל דירוג אחר מקביל-15%. 3. בגין תשואת ה-FFO שבין 6.5% ל-9.5% תהא חברת הניהול זכאית לקבל באופן יחסי מענק בטווח שבין 10% ל-40% מסכום המענק השנתי המרבי המפורט בשיעורי התגמול. 4. עמידה בתקציב ה-NOI בשיעור שבין 80% ל-100%, על בסיס הנכסים שהיו קיימים בתחילת השנה חברת הניהול תהיה זכאית באופן יחסי למענק בטווח שבין 80% ל-100% מסכום המענק השנתי המקסימלי של רכיב זה במענק. חברת הניהול לא תהיה זכאית למענק אם עמדה בתקציב ה-NOI שנתי בשיעור נמוך מ-80%. משקלו של פרמטר זה בקביעת סכום המענק-30%.
				מ-0 ועד ל-2 מיליארד ש"ח יוקצו מניות חסומות בשווי של 0 מיליוני ש"ח. מעל מ-2 מיליארד ש"ח ועד ל-3 מיליארד ש"ח יוקצו מניות חסומות בשווי של 1.2 מיליוני ש"ח. מעל מ-3 מיליארד ש"ח ועד ל-4 מיליארד ש"ח יוקצו מניות חסומות בשווי של 2.4 מיליוני ש"ח. מעל מ-4 מיליארד ש"ח ועד ל-5 מיליארד ש"ח יוקצו מניות חסומות בשווי של 3.6 מיליוני ש"ח. מעל מ-5 מיליארד ש"ח ועד ל-6 מיליארד ש"ח יוקצו מניות חסומות בשווי של 4.8 מיליוני ש"ח. מעל מ-6 מיליארד ש"ח ועד ל-7 מיליארד ש"ח יוקצו 6 מיליוני ש"ח. מעל מ-7 מיליארד ש"ח יוקצו 6 מיליוני ש"ח.	המניות החסומות תוקצנה לחברת הניהול על בסיס רבעוני או שנתי לאחר פרסום דוח הדירקטוריון הרבעוני. של החברה בגין הרבעון הקודם. הקצאת המניות בגין כל רבעון תהא כפופה לעמידה באחד מהפרמטרים הבאים: 1. תשואת ה-FFO המשתקפת ברבעון לא תפחת מ-8% על בסיס שנתי. 2. ה-NOI ברבעון משקף עמידה של 90% ממדד ה-NOI על בסיס שנתי. כמות המניות המוקצות בגין כל רבעון תקבע בהתאם לשווי השנתי של המניות החסומות כמפורט בשיעורי התגמול, חלקי ארבע, חלקי ממוצע שער הסגירה של מניית החברה, כפי שנקבע בבורסה, בשלושים ימי המסחר שקדמו לתום אותו הרבעון אשר בנינו ממוצע התשלום. המניות תהיינה חסומות עד לתום שלוש שנים ממועד ההקצאה של כל אחת מהמנות או עד למועד סיום הסכם הניהול.	
הקצאת האופציות לעובדי חברת הניהול תהא בדרך של הקצאת אופציות למניות החברה. הענקה שנתית בשווי של 2.7 מיליון ש"ח כאשר מוציאת יהיו לעובדי החברה יוקצו מדי 12 חודשים בגין שנת ההסכם החולפת. תקופת ההבשלה תעמוד על 36 חודשים ממועד ההקצאה, כאשר בכל שנה יבשיל חלק יחסי מכמות האופציות המוקצות. כל מניה שתבשיל תהיה ניתנת למימוש בתום 12 חודשים ממועד ההקצאה. מועד הפקיעה של האופציות יהיו 72 חודשים ממועד ההקצאה.	2.7 מיליון ש"ח					

פירוט הסכמי הניהול של קרנות הריט – (4/4)

שם החברה	תוקף הסכם הניהול	סוג התגמול	בסיס החישוב	שיעורי התגמול	הערות
מגוריט	01/10/23-30/09/30	דמי ניהול שנתיים	דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרי החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.	מ-0 ועד ל-6 מיליארד ש"ח ישולם 0.45% משווי נכסי החברה. מעל מ-6 מיליארד ש"ח ועד ל-8 מיליארד ש"ח ישולם 0.30% משווי נכסי החברה. מעל מ-8 מיליארד ש"ח ישולם 0% משווי נכסי החברה.	דמי הניהול ישולמו לחברת הניהול בכל רבעון מראש לפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים לסוף הרבעון הקודם, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום 1 באוקטובר 2023.
		מניות	השווי השנתי של המניות המוקצות יהיה כאחוז משווי נכסי החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים.	שווי שנתי של המניות המוקצות אשר יוקצה בכל רבעון ייגזר לפי המדרגות להלן: שווי של 0.06% מסך שווי נכסי החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים. כאשר שווי השוק של מניות החברה יעלה על 80% מההון העצמי של החברה - שווי של 0.08% מסך שווי נכסי החברה. כאשר שווי השוק של מניות החברה יעלה על 100% מההון העצמי של החברה - שווי של 0.1% מסך שווי נכסי החברה.	המניות יוקצו לחברת הניהול בכל מועד תשלום רבעוני בגין כל רבעון קלנדרי מראש. כמות המניות המוקצות בכל רבעון תקבע בהתאם לשער הפעילה הממוצע של מניות החברה בבורסה, כפי שיקבע ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי.
מניבים קרן הריט החדשה בע"מ	החל מ-5 באפריל 2024 ולמשך תקופה של 7 שנים, עד 4 באפריל 2031.	דמי ניהול שנתיים	דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך שווי נכסי הנדלי'ן של החברה כפי שהם מוצגים בספרי החברה.	מ-0 ועד ל-3 מיליארד ש"ח ישולם 0.44% משווי נכסי הנדלי'ן של החברה. מעל מ-3 מיליארד ש"ח ועד ל-7 מיליארד ש"ח ישולמו 0.13% משווי נכסי הנדלי'ן של החברה. מעל מ-7 מיליארד ש"ח ועד ל-10 מיליארד ש"ח ישולמו 0.10% משווי נכסי הנדלי'ן של החברה. מעל מ-10 מיליארד ש"ח ישולם 0% משווי נכסי החברה.	דמי הניהול, לרבות האופציות ישולמו מידי רבעון בתחילת כל רבעון. מאחר ובעת התשלום טרם ידועים הפרמטרים של הרבעון הרלוונטי- התשלום יתבסס על הדוחות האחרונים שפורסמו, וכל תשלום יכלול התאמה של דמי הניהול/אופציות לרבעון הקודם לפי התוצאות פועל של הרבעון הרלוונטי.
		דמי ניהול שנתיים	דמי הניהול ישולמו כאחוז מסך NOI של החברה כפי שהם מוצגים בספרי החברה.	מ-0 ועד ל-300 מיליון ש"ח ישולם 2.5% מסך NOI של החברה. מעל מ-300 מיליון ש"ח ישולמו 2% מסך NOI של החברה.	חברת הניהול תהיה זכאית לקבל את המענק מידי רבעון בתחילת כל רבעון, בדומה לתשלום דמי הניהול השנתיים. המענק השנתי ישולם לחברת הניהול בהתאם לעמידה בפרמטרים שייבחנו בסמוך למועד פרסום ואישור הדוחות הכספיים של הרבעון הרלוונטי, המפורטים להלן: 1. יחס תשואת EFO ריאלי להון העצמי – מזכה ב-70% מסך היקף המענק. חברת הניהול תהא זכאית לקבל באופן יחסי מענק בטווח שבין 0% ל-120% מסכום המענק השנתי המרבי המפורט בשיעורי התגמול. 2. מכפיל הון (שווי שוק חלקי הון עצמי) – מזכה ב-30% מסך היקף המענק. חברת הניהול תהא זכאית לקבל באופן יחסי מענק בטווח שבין 0% ל-120% מסכום המענק השנתי המרבי המפורט בשיעורי התגמול.
		מענק שנתי תלוי ביצועים	מענק שנתי תלוי ביצועים יהיו בהיקף מקסימלי של 0.10% (0.025%) לרבעון(משווי נכסי הנדלי'ן של החברה).	דמי הניהול אשר יוקצו בכל תחילת רבעון ייגזרו לפי המדרגות כדלקמן: שווי נכסי החברה מ-0 ועד ל-5 מיליארד ש"ח ישולם שווי שנתי של 700 אלפי ש"ח בגין כל 1 מיליארד נכסי נדלי'ן להשקעה. שווי נכסי החברה מעל מ-5 מיליארד ש"ח ישולם שווי שנתי של 800 אלפי ש"ח בגין כל 1 מיליארד נכסי נדלי'ן להשקעה. וזאת לפי פריסה ליניארית ולפי שווי נכסי נדלי'ן להשקעה בדוח האחרון (שנתי או רבעוני) שפורסם לפני ההקצאה.	בכל רבעון החברה תקצה אופציות אשר מחצית (50%) משווי האופציות יוענקו לחברת הניהול ויבשילו בתום 12 חודשים ממועד הענקתן ומחצית (50%) משווי האופציות יוענקו לעובדי חברת הניהול ויבשילו בתום 24 חודשים ממועד הענקתן. לחברת הניהול יוענקו אופציות פאנטום ותקרית המימוש לאופציות הפאנטום לא תעלה על 3 פעמים משווי האופציות במועד הענקתן. לעובדי החברה יוענקו אופציות שניתנות להמרה למניות (מנג'נט Cashless). מחיר המימוש של יחידת אופציה יחושב לפי ממוצע מחיר הסגירה המתואם של שער מניות החברה בבורסה ב-25 ימי המסחר שקדמו ליום המסחר הראשון של חודש הענקתן, בתוספת 5%. מועד הפקיעה של כל חבילת אופציות הנו 36 חודשים ממועד הענקתן של כל חבילה.

יחסי מינוף

יחסי מינוף - הון עצמי למאזן

□ התרשים שלהלן מציג את היקף המינוף של חברות וקרנות ההשוואה, כאשר הוא נמדד כיחס בין ההון העצמי לסך המאזן בדוח הכספי ליום 31.12.2022.

□ ככל שיחס זה גבוהה יותר כך החברה עושה שימוש בשיעור גבוה יותר של מימון בהון עצמי ולא הון זר (חוב).

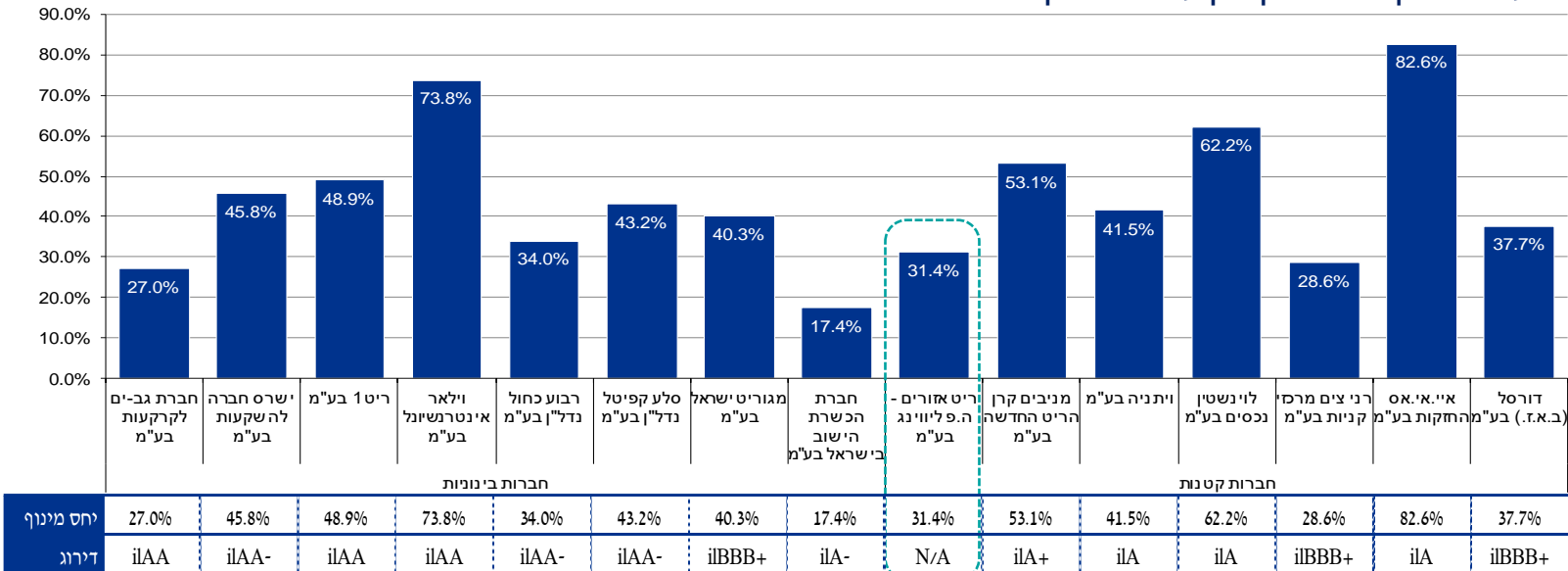
□ יחס מינוף זה הינו מקובל לתעשיות כגון נדל"ן מניב, לאור המדידה של מרבית נכסי החברות (נדל"ן להשקעה) בשווי הוגן.

□ מהתרשים ניתן לראות, כי ריט אזורים ממונפת יותר בהון זר מיתר קבוצת החברות, גם אל מול חברות קונצרניות בהן לרוב אין הגבלת חקיקה על רמת המינוף. קרי, התוצאות התפעוליות של ריט אזורים, הושגו ברמת מינוף גבוהה בהשוואה לקבוצות ההשוואה. ניתן להניח שאילו רמת המינוף והסיכון היו גבוהות יותר, היקף הנדל"ן להשקעה היה אף הוא גבוה יותר וכנגזרת גם גידול בהיקפי נתוני ה-NOI וה-FFO.

□ יחס המינוף הממוצע בחברות ההשוואה נכון לשנת 2022 עומד על כ-44.5% ואילו החציון עומד על כ-41.5%. ככל שהיחס בין הון עצמי למאזן גדול יותר המשמעות הינה ששיעור המינוף נמוך יותר. מהניתוח עולה כי לעומת קבוצת החברות, ריט אזורים ממונפת יותר בהון זר מהממוצע והחציון.

שיעור המינוף כיחס בין הון עצמי מיוחס לבעלי מניות למאזן				
חציון		ממוצע		חברה
2022	2021	2022	2021	
41.74%	40.08%	41.32%	40.67%	חברות בינוניות
41.50%	50.41%	48.15%	50.72%	חברות קטנות
43.18%	46.95%	43.37%	47.09%	קרנות ריט
31.36%	50.41%	31.36%	50.41%	ריט אזורים

שיעור המינוף כיחס בין הון עצמי למאזן ליום 31/12/2022



המידע המוצג כאן הוא בעל אופי כללי ואינו מיועד לענות על הצרכים הייחודיים של כל יחיד או ישות. למרות שאנו משתדלים לספק מידע מדויק וזמין, אין באפשרותנו להבטיח את עדכניות המידע ביום בו הוא מתקבל וכן כי המידע ימשיך להיות מדויק גם בעתיד, אין לפעול לפי המידע המוצג ללא ייעוץ מקצועי מתאים לאחר בדיקה מקיפה ויסודית של המצב הספציפי.

פירמות החברות ברשת של פירמות עצמאיות של KPMG מסונפות ל-KPMG International. KPMG International אינה מספקת שירותים ללקוחות. לאף פירמה החברה ברשת אין סמכות לחייב את KPMG International או כל פירמה אחרת החברה ברשת כלפי צדדים שלישיים ול-KPMG International אין סמכות כזו לחייב כל פירמה החברה ברשת.

9 במאי 2024

ריט אזורים- ה.פ ליווינג בע"מ

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005

("התקנות")

חלק ראשון

1. שם החברה: ריט אזורים- ה.פ ליווינג בע"מ ("החברה")

2. סוג האסיפה כללית שנתית ומיוחדת, המועד והמקום לכינוסה: אסיפה כללית שנתית ומיוחדת, שתיערך ביום 13 ביוני 2024, בשעה 15:00, במשרדי החברה ברחוב החשמונאים 99, תל-אביב ("האסיפה"). אם תדחה האסיפה היא תתקיים ביום 20 ביוני 2024 באותו המקום ובאותה השעה, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות.

3. פירוט הנושאים שעל סדר היום אשר לגביהם ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה

3.1 מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה

3.1.1 מוצע למנות מחדש את משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה, החל ממועד אישור האסיפה ועד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה.

3.1.2 נוסח ההחלטה המוצעת ("החלטה מס' 1"): "למנות מחדש את משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה, החל ממועד אישור האסיפה ועד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו".

3.2 הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור (שאינו דירקטור חיצוני) בדירקטוריון החברה

3.2.1 מוצע להאריך את כהונתו של מר רון מאור כדירקטור בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

3.2.2 נוסח ההחלטה המוצעת ("החלטה מס' 2"): "לאשר את הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה".

3.3 אישור התקשרות החברה בהסכם ניהול

3.3.1 אישור התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת, חברת הניהול של החברה.

3.3.2 נוסח ההחלטה המוצעת ("החלטה מס' 3"): "לאשר את התקשרות החברה עם חברת הניהול בהסכם הניהול החדש בתוקף מיום 1 בינואר 2024 ועד לחלוף שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית המזומנת בדוח זימון האסיפה".

3.4 אישור התקשרות החברה בהסכם ניהול הייזום

3.4.1 אישור התקשרות החברה בהסכם ניהול ייזום חדש עם ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת, חברת הניהול של החברה.

3.4.2 נוסח ההחלטה המוצעת ("החלטה מס' 4"): "לאשר את התקשרות החברה עם חברת הניהול בהסכם ניהול הייזום החדש בתוקף מיום 1 בינואר 2024 ועד לחלוף שבע שנים ממועד אישור האסיפה המזומנת בדוח זימון האסיפה".

3.5 אישור עדכון מדיניות התגמול של החברה

3.5.1 אישור מדיניות תגמול בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות בהתאם לעדכונים המוצעים בהסכם הניהול החדש.

3.5.2 נוסח ההחלטה המוצעת ("החלטה מס' 5"): "לאשר את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, המצורפת כנספח א' לדוח זימון האסיפה".

3.6 אישור תיקון תקנון החברה

3.6.1 אישור תיקון תקנון החברה מיום 10 בדצמבר 2019 כך שההוראות הקבועות בסעיפים 11.2 ו- 11.4 (ב) עד (ז) לתקנון החברה, לפיהן יחולטו וימכרו מניות העודפות של בעל מניות המחזיק בכמות מניות עודפת של מניות מעבר לכמות המותרת על פי מגבלת החזקות הקבועה בתקנון החברה, לא יחולו על החזקות העודפות של בעל השליטה המקורי, באופן שיחולו על בעל השליטה המקורי אך ורק המגבלות הקבועות בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

3.6.2 נוסח ההחלטה המוצעת ("החלטה מס' 6"): "לאשר את תיקון תקנון החברה, לנוסח התקנון המצורף כנספח ב' לדוח זימון האסיפה".

ההחלטות המפורטות בסעיפים 3.3 עד 3.6 לעיל מותנות זו בזו. אם אחת ההחלטות לא תאושר רוב הנדרש ייחשבו כל ההחלטות האחרות כאילו לא אושרו.

4. המקום והשעות שניתן לעיין בהם בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות

ניתן לעיין בדוח המייד שפרסמה החברה בדבר כינוס האסיפה באתר ההפצה של המגני"א בכתובת האינטרנט: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") בכתובת האינטרנט: www.maya.tase.co.il, וכן במסמכים הנוגעים להחלטות במשרדי החברה ברחוב החשמונאים 99, תל אביב, בימים א' עד ה', בשעות העבודה המקובלות, ולאחר תיאום מראש בטלפון 03-5632657 וזאת עד למועד כינוס האסיפה.

5. הרוב הדרוש לקבלת ההחלטות באסיפה בנושא שעל סדר היום

5.1 הרוב הנדרש לאישור ההחלטות המוצעות בסעיפים 3.1 ו- 3.2 שעל סדר היום, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הרשאים להצביע והמשתתפים בהצבעה, בעצמם או באמצעות יפוי כוח.

5.2 היות שכל ההחלטות המוצעות בסעיפים 3.3 עד 3.6 שעל סדר היום מותנות זו בזו, הרוב הנדרש לאישור כל אחת מההחלטות, הוא כדלקמן:

- (1) הרוב הנדרש לפי סעיף 275(א) לחוק החברות, היינו, רוב רגיל של בעלי המניות המשתתפים בהצבעה והמצביעים באסיפה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:
- (א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי ענין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במנין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;
- (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה (א), לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

וכן

- (2) הרוב הנדרש לפי תקנון החברה לתיקון בתקנון, היינו רוב מיוחד של 75% לפחות מקולות בעלי המניות המשתתפים ומצביעים באסיפה הכללית של החברה (למעט הנמנעים).

6. ציון עניין אישי של בעל מניה

בעל מניה המשתתף בהצבעה ביחס להחלטות המפורטות בסעיפים 3.3 עד 3.6 יסמן בחלק השני של כתב ההצבעה, במקום המיועד לכך, לגבי היותו של בעל המניה בעל עניין אישי בהחלטה, בעל שליטה, נושא משרה בכירה או משקיע מוסדי ("מאפיין בעל המניה"). **כתב ההצבעה ללא סימון כאמור או תיאור של מהות הזיקה, או ללא מענה לשאלה אודות מאפיין בעל המניה, יהיה חסר תוקף, והצבעת בעל המניות באמצעות כתב הצבעה זה לא תימנה.**

7. המועד הקובע

המועד הקובע לעניין הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה, וכן לצורך הצבעה באמצעות כתב הצבעה, הינו בתום יום המסחר בבורסה של יום 16 במאי 2024 ("המועד הקובע").

8. תוקף כתב ההצבעה

- 8.1 לכתב ההצבעה יהיה תוקף רק אם צורפו לו המסמכים הבאים:
- 8.1.1 **בעל מניות לא רשום**¹ - אישור בעלות כאמור בסעיף 14 להלן, או אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך" ו- "מערכת ההצבעה האלקטרונית", לפי העניין).
- 8.1.2 **בעל מניות רשום**² - צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.
- 8.2 המועד האחרון להמצאת כתב ההצבעה למשרדי החברה על ידי **בעל מניות רשום** הינו עד שש (6) שעות לפני מועד האסיפה, קרי עד ליום 13 ביוני 2024, עד השעה 09:00.
- 8.3 המועד האחרון להמצאת כתב ההצבעה למשרדי החברה על ידי **בעל מניות לא רשום** הינו עד ארבע (4) שעות לפני מועד האסיפה, קרי עד ליום 13 ביוני 2024, עד השעה 11:00.
- 8.4 **כתב הצבעה שלא הומצא בהתאם לאמור בסעיף 8 זה, יהיה חסר תוקף.**

9. הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית

¹ מי שלזכותו רשומות מניות אצל חבר בורסה ואותן מניות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם חברה לרישומים.

² בעל מניות הרשום בספרי החברה.

בעל מניות לא רשום רשאי להצביע באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית וזאת עד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה, קרי עד ליום 13 ביוני 2024, עד השעה 09:00 ("מועד נעילת המערכת"). הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תהיה ניתנת לשינוי או לביטול עד למועד נעילת המערכת.

10. מען החברה למסירת כתבי ההצבעה, אישורי הבעלות והודעות העמדה

משרדי החברה ברחוב החשמונאים 99, תל-אביב 6107034, טלפון 03-5632657.

11. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה (כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות) לחברה על ידי בעלי

המניות

עד עשרה (10) ימים לפני מועד כינוס האסיפה, היינו עד ליום 3 ביוני 2024.

12. המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה

עד חמישה (5) ימים לפני מועד כינוס האסיפה, היינו עד ליום 8 ביוני 2024.

13. כתובת אתרי האינטרנט שמצויים בהם כתבי ההצבעה והודעות העמדה כמשמעותם בסעיפים 87 ו-88 לחוק החברות

אתר ההפצה של רשות ניירות ערך ("אתר ההפצה"): www.magna.isa.gov.il ואתר האינטרנט של הבורסה: www.maya.tase.co.il.

14. אישורי בעלות

בעל מניות שמניותיו רשומות אצל חבר בורסה, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו ("חבר הבורסה"), בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת, וכי בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. כמו כן, בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

15. עיון בכתבי הצבעה

15.1 בעל מניות לא רשום זכאי לקבל בדואר אלקטרוני בלא תמורה קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (אם תהיינה) באתר ההפצה, מאת חבר הבורסה, אלא אם כן הוא הודיע לחבר הבורסה כי הוא אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע, או שהודיע כי הוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד; הודעת בעל מניות לעניין כתבי ההצבעה תחול גם לעניין קבלת הודעות העמדה.

15.2 בעל מניות אחד או יותר המחזיק במועד הקובע מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק במועד הקובע בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות ("בעל שליטה"), זכאי בעצמו או באמצעות שלוח מטעמו, לאחר כינוס האסיפה במשרדה של החברה (שמענו מצוין בסעיף 10 לעיל), בשעות העבודה המקובלות, לעיין בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה, כמפורט בתקנה 10 לתקנות.

15.3 נכון למועד זה, כמות המניות המהווה חמישה אחוזים (5%) מסך כל זכויות ההצבעה בחברה הינה כ – 4,730,159 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("מניות רגילות").

15.4 נכון למועד זה, כמות המניות המהווה חמישה אחוזים (5%) מסך כל זכויות ההצבעה בחברה שאינן מוחזקות בידי בעל שליטה הינה כ – 2,979,298 מניות רגילות.

16. שינויים בסדר היום של האסיפה

16.1 לאחר מועד פרסום כתב הצבעה זה ייתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, ועשויות להתפרסם הודעות עמדה. ככל שיבוצעו שינויים כאמור ו/או יפורסמו הודעות עמדה, ניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות עמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה שבאתר ההפצה כאמור בסעיף 13 לעיל.

16.2 אם החברה תפרסם הודעה מתוקנת כאמור בתקנה 5 לתקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000, הכוללת סדר יום מעודכן בשל הוספת נושא לסדר היום של האסיפה, החברה תמציא נוסח מתוקן של כתב הצבעה זה, ביום פרסום ההודעה המתוקנת.

17. ביטול כתב ההצבעה

בעל מניות רשאי, עד עשרים וארבע (24) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, לפנות למשרדה הרשום של החברה, ולאחר שיוכיח את זהותו להנחת דעתו של מזכיר החברה, או עובד אחר שימונה לעניין זה, למשוך את כתב ההצבעה ואישור הבעלות שלו.

בעל מניות יציין את אופן הצבעתו לגבי הנושאים שעל סדר היום בחלקו השני של כתב הצבעה זה.

ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005
("התקנות")

חלק שני

שם החברה: ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ.

מען החברה (למסירה ומשלוח כתבי ההצבעה): החשמונאים 99, תל-אביב.

מס' החברה: 516117181

מועד האסיפה: יום 13 ביוני 2024 בשעה 15:00 במען החברה; אם תדחה האסיפה, היא תתקיים ביום 20 ביוני 2024, באותו המקום ובאותה השעה, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות.

סוג האסיפה: אסיפה כללית שנתית ומיוחדת.

המועד הקובע: יום 16 במאי 2024.

פרטי בעל המניות

1. שם בעל המניות - _____

2. מס' זהות - _____

3. אם אין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית:

מס' דרכון - _____

המדינה שבה הוצא - _____

בתוקף עד - _____

4. אם בעל המניות הוא תאגיד:

מס' תאגיד - _____

מדינת ההתאגדות - _____

אופן ההצבעה:

אנא סמן האם הינך בעל עניין³ / נושא משרה בכירה⁴ / משקיע מוסדי⁵ / אף אחד מהם ו/או אחר

בעל עניין	נושא משרה בכירה	משקיע מוסדי	אף אחד מהם
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

האם אתה בעל שליטה בחברה ו/או בעל עניין אישי בהחלטה? ⁷	אופן ההצבעה ⁶				הנושא על סדר היום
	לא	כן*	נמנע	נגד	
					החלטה מס' 1 - מינוי מחדש של משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה, החל ממועד אישור האסיפה ועד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו, כמפורט בסעיף 1.2 לדוח זימון האסיפה.
					החלטה מס' 2 - אישור הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה, כמפורט בסעיף 1.3 לדוח זימון האסיפה.
					החלטה מס' 1 – אישור התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם חברת הניהול, כמפורט בסעיף 1.1 לדוח זימון האסיפה.
					החלטה מס' 2 – אישור התקשרות החברה בהסכם ניהול ייזום חדש עם חברת הניהול, כמפורט בסעיף 1.2 לדוח זימון האסיפה.
					החלטה מס' 3 – אישור מדיניות תגמול בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות בהתאם לעדכונים המוצעים בהסכם הניהול החדש, כמפורט בסעיף 1.3 לדוח זימון האסיפה.
					החלטה מס' 4 – אישור תיקון תקנון החברה, כמפורט בסעיף 1.4 לדוח זימון האסיפה.

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה לפי סעיף 177(1) לחוק החברות – כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות.

לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה – כתב ההצבעה תקף רק בצירוף צילום תעודת הזהות/דרכון/תעודת התאגדות.

פרט:*

ככל שציינת כי הנך בעל שליטה בחברה ו/או בעל עניין אישי בהחלטה, אנא פרט:

חתימה

תאריך

³ כהגדרת "בעל עניין" בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.

⁴ כהגדרת "נושא משרה בכירה" בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

⁵ כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), התשס"ט-2009, וכן מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמשמעותו בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994.

⁶ אי סימון ייחשב כהימנעות מהצבעה.

⁷ בעל מניות שלא ימלא טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במניין.

**הנדון: הצהרת מועמד לכהן כדירקטור בחברה ציבורית
על-פי סעיפים 224ב ו-241 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות")**

אני החתום מטה, רון מאור, בעל ת.ז. ישראלית שמספרה 059133082, מצהיר בזאת כי מתקיימים בי התנאים המתאימים לחידוש כהונתי כדירקטור בריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") כדלקמן:

1. יש לי את הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה ולא מוטלת עליי מגבלה בדין לעשות כן, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה וגודלה.

2. בשים לב לאמור לעיל, להלן פירוט כישורי האמורים:

השכלה: INSEAD - MBA; תואר במשפטים מאוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון מקצועי: כיום - מנכ"ל ישראלמקו נגב 2. בעבר (5 השנים האחרונות) - מנכ"ל וסגן יו"ר דירקטוריון בשותפות מודיעין אנרגיה; דירקטור בחברת Accretion Acquisition Corp דירקטור בסמארט אגרו שותפות מוגבלת.

3. לא הורשעתי בפסק דין באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420, ו-422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). לא הורשעתי בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או בעבירות של ניצול מידע פנים. לא הורשעתי בפסק דין בערכאה ראשונה בעבירה אחרת אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אינני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית. כן הריני לאשר כי ועדת האכיפה המינהלית (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) לא הטילה עלי אמצעי אכיפה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) האוסר עלי לכהן כדירקטור בחברה ציבורית. כמו כן, הנני בגיר, אינני פסול דין שאינו כשיר לפעולות משפטיות ולא הוכרזתי כפושט רגל.

4. הנני מצהיר ומתחייב בזאת בפני החברה כי במידה שיחול כל שינוי בגין אחת מהצהרותיי המפורטות לעיל או שיחדל להתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בחוק בקשר עם כהונתי כדירקטור בחברה, או שתתקיים לגביי עילה לפקיעת כהונתי כדירקטור כקבוע בחוק, איידע את החברה בדבר השינוי או אי התקיימות התנאי באופן מיידי וללא דיחוי כך שכהונתי כדירקטור תפקע במועד מתן ההודעה.

5. ידוע לי כי החברה תסתמך על האמור בהצהרתי זו בעת אישור כהונתי כדירקטור בחברה ותצרף הצהרתי זו לדוח המידי של החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התשל"ל-1970.

בכבוד רב,



רון מאור