במסגרת השירות הספק שייבחר יערוך בדיקה פיננסית ועמידה בקריטריונים עבור כל יזם.

להלן הקריטריונים לבדיקה:

1. <u>ניסיון יזמי:</u>

על היזם לעמוד בדרישות הניסיון המפורטות להלן, במצטבר ולהציג אסמכתאות לעמידתו בכל אחד מהסעיפים הר"מ:

1.1 ניסיון בבנייה רוויה, שאינו חייב להיות פרויקט פינוי ובינוי, כמפורט להלן, ויובהר כי אין דרישה שהיזם יהיה גם הקבלן המבצע:

מספר יח"ד יוצאות באיזור לשיקום*	דרישת הניסיון בכל אחד מאלה במהלך 7 השנים שקדמו למועד ההכרזה על אזור לשיקום והתחדשות	
	מספר יח"ד מינימלי שנמסרו ע"י היזם בפרויקט אחד	מספר יח"ד שנמסרו במצטבר
עד 150	80 או זהה למצב היוצא, הנמוך מביניהם.	הכפלה ב – 1.2 ביחס למצב יוצא
151 ומעלה	150	הכפלה ב – 1.2 ביחס למצב היוצא או 500 יח"ד, הנמוך מביניהם

*יחידות דיור יוצאות באיזור לשיקום- מספר יחידות דיור המיועדות לבנייה במתחם, במצב התכנוני המוצע, על בסיס התוכנית שהוגשה וככל וטרם הוגשה התוכנית, על בסיס אומדן הצפיפות המתקבל ממכפלת הצפיפות המינימאלית שנקבעה בהכרזה בשטח האזור (ברוטו או נטו, לפי העניין).

1.2 לפחות 2 פרויקטים של בנייה רוויה למגורים, שאינם חייבים להיות פרויקט פינוי ובינוי, שהושלמו ב-7 השנים האחרונות. לעניין זה:

1.2.1 השלמה = קבלת טופס 4 לבניין שלם בפרויקט או מסירת אחרונת הדירות בפרויקט, ובלבד שרוב הדירות נמסרו במהלך התקופה האמורה;

1.2.2 פרויקט אחד ייחשב אם הוא עומד באחד מבין הבאים: מתחם אחד בו זכה במכרז של רשות מקרקעי ישראל, תת מתחם אחד/מקבץ בפרויקט פינוי ובינוי, או כלל המבנים הכלולים בהסכם ליווי פיננסי אחד עם תאגיד מלווה.

1.2.3 לעניין זה יילקחו בחשבון רק פרויקטים אשר קיבלו ליווי פיננסי. קיומו של ליווי פיננסי, משמעו שלרוכשי הדירות בפרויקטים ניתנו ערבויות חוק מכר, או פוליסות ביטוח חוק מכר, כחוק.

1.3 לפחות פרויקט אחד לבנייה רוויה למגורים, שאינו חייב להיות פרויקט פינוי ובינוי, שהתקבל בגינו או בגין חלקו היתר בנייה או שבנייתו החלה במהלך ארבע השנים האחרונות.

1.4 ניסיון קודם בייזום וביצוע מיזמי התחדשות עירונית, כמפורט להלן:

1.4.1 לכל הפחות בפרויקט אחד ב-7 השנים האחרונות הגיע היזם לשיעור חתימות של 100% במתחם פינוי ובינוי מוכרז או במתחם המיועד להריסה ובנייה מחדש מכח תכנית חיזוק, או החלטת ועדה על אישור היתר בנייה שהוגש ע"י היזם,

1.4.2 לכל הפחות בפרויקט נוסף במתחם פינוי ובינוי מוכרז או במתחם המיועדים להריסה ובנייה מחדש מכח תכנית חיזוק אוחז היזם בחתימות בשיעור העונה על הגדרת "רוב מיוחס מקרב בעלי הדירות" לעניין מתחם פינוי ובינוי או "הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה" לעניין בניינים במסגרת תכנית חיזוק.

1.4.3 מספר יחידות הדיור המצטבר, במצב היוצא, בכלל הפרויקטים כמפורט בסעיפים 1.4.1 ו-1.4.2 לעיל, לא יפחת ממחצית מספר יחידות הדיור המשוער במצב היוצא במתחם השיקום.

בסעיף זה, מניין השנים האחרונות ייספר אחורה, ממועד ההכרזה על האזור כאזור לשיקום והתחדשות, ואולם ניתן יהיה להכיר גם בניסיון שנצבר לאחר מועד ההכרזה על האזור לשיקום והתחדשות ועד למועד פניית היזם למס רכוש בבקשה לבדוק את עמידתו בתנאים המפורטים לעיל.

2. <u>תנאים פיננסיים</u>

על היזם לעמוד בדרישות בתנאים הפיננסים המפורטים להלן, במצטבר:

2.1. **הון עצמי**:

2.1.1. **הון עצמי מינימלי**: ההון העצמי המינימלי ייקבע בהסתמך על דו"ח כספי מבוקר לשנה הקלנדרית שהסתיימה, ובהיעדר דו"ח מבוקר – מאזן בוחן ואישור רו"ח המבקר של החברה, כמפורט להלן. לעניין חישוב ההון העצמי, יילקחו בחשבון גם הלוואות בעלים נחותות (Subordinate) לסיוע:

אומדן ההיקף הכספי של האיזור לשיקום*	הון עצמי מינימלי**
עד 100 מיליון ₪	25 מיליון ₪
101-300 מיליון ₪	40 מיליון ₪
301-500 מיליון ₪	60 מיליון ₪
501 מיליון ₪ ומעלה	80 מיליון ₪

*אומדן ההיקף הכספי של האזור לשיקום – מספר יחידות הדיור היוצאות, כהגדרתן בסעיף 1.1, כפול סכום הרכישה הממוצע של דירה, שחושב עבור כלל הדירות באזור לשיקום והתחדשות, בהתאם לשומת השמאי הממשלתי שנערכו בהתאם לחוק, לפני הליכי השגה על שומות אלו.

2.1.2. **יחס ההון עצמי לנכסים על פי המאזן (Equity Ratio)**: לא יפחת מ-18%.

2.2. **הכנסות ורווח תפעולי:**

עמידה בדרישות אלו תיקבע בהתבסס על ממוצע שלוש השנים החולפות, כפי שעולה מן הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה. ככל שעדיין אין באפשרות החברה להמציא דו"ח כספי מבוקר בגין שנת הכספים האחרונה שנסתיימה, לעניין שזה זו ניתן יהיה להסתמך על מאזן בוחן ואישור רו"ח המבקר:

2.2.1. **הכנסות**:

אומדן ההיקף הכספי של האיזור לשיקום*	הכנסה שנתית
עד 100 מיליון ₪	30 מיליון ₪
101-300 מיליון ₪	50 מיליון ₪
301-500 מיליון ₪	90 מיליון ₪
501 מיליון ₪ ומעלה	120 מיליון ₪

*אומדן ההיקף הכספי של האיזור לשיקום – מספר יחידות הדיור היוצאות, כהגדרתן בסעיף 1.1, כפול סכום הרכישה הממוצע של דירה, שחושב עבור כלל הדירות באזור לשיקום והתחדשות, בהתאם לשומת השמאי הממשלתי שנערכו בהתאם לחוק, לפני הליכי השגה על שומות אלו.
על אף האמור, לעניין סעיף זה, ניתן יהיה להכיר לחילופין בהיקף המכירות השנתי הממוצע בפועל אף אם ההכנסות מהן לא הוכרו עדיין בהתאם לתקינה החשבונאית, בהסתמך על חוו"ד מאת הרו"ח המבקר של החברה.

2.2.2. **רווח תפעולי**: הרווח התפעולי הממוצע בשלוש שנות הכספים האחרונות היה גבוה מ-0.

3. <u>תנאי ממשל תאגידי, שקיפות וציות רגולטורי:</u>

3.1. **דוחות כספיים:**

3.1.1 היעדר הערת עסק חי בדוחות הכספיים באף אחת מהשנים.

3.2. **ציות לרשויות המס והדין**:

3.2.1 הצגת אישור מרואה החשבון בדבר הגשת כלל הדוחות התקופתיים הנדרשים לפי דין בשלוש השנים החולפות לרשות המסים.

3.2.2 הצגת אישור ניהול ספרים תקין וניכוי מס במקור בתוקף למועד ההגשה.

3.2.3 הצהרה בדבר היעדר חובות מס מהותיים שלא הוסדרו. יובהר כי למנהל מס רכוש נתון שיקול הדעת לקבוע מהו "חוב מס מהותי שלא הוסדר" לעניין זה ולא לאשר יזם שקיים לו חוב כאמור.

3.2.4 הצהרה בדבר ויתור סודיות לטובת קרן הפיצויים מס רכוש כמפורט בנספח א'.

3.3. **רקע משפטי ופיננסי**:

3.3.1 היעדר כשלים פיננסיים מהותיים בעשור האחרון. לעניין זה, כשל מהותי ייחשב, כאחד מבין הבאים: אי עמידה בפירעון חוב במועדו כלפי תאגיד מלווה, מימוש ערבויות שניתנו לרוכשי דירות, סילוק היזם מפרויקט ע"י תאגיד מלווה ומינוי יזם אחר במקומו לצורך השלמת הביצוע, כניסה להליכי חדלות פירעון (לרבות מינוי מפרק, כונס, מנהל מיוחד וכיוב' ליזם או לחברה קשורה) וזאת עקב אי עמידה בהתחייבויותיו, הסדר חוב משמעותי עם נושים, שינוי בזהות בעלי השליטה כחלק מחילוץ החברה על רקע קושי לעמוד בהתחייבויותיה, או מקרה דומה המעיד על כשל פיננסי, לפי שיקול דעתו של מנהל מס רכוש. ככל שהיזם מצוי בהפרה למול גופים מממנים, הוא יידרש לדווח על כך, ואם סבר מנהל מס רכוש כי מדובר בהפרה המעלה חשש מהותי לכשל, לפי שיקול דעתו, הוא יהיה רשאי לראות בכך משום כשל פיננסי מהותי. בחינת קיומו של תנאי זה תיעשה ביחס ליזם, כל חברה אחרת בבעלותו או כל גוף קשור כהגדרתו לעיל, גם אם לא הוגש לצורך הכרה בניסיון.

לשם בדיקה של קריטריון זה היזם יכול להגיש את המסמכים הבאים:

- תצהיר חתום על ידי היזם (או מורשי החתימה של החברה) שמפרט האם במהלך עשר שנים אחרונות התקיים אחד מהמקרים המפורטים בסעיף.
- אישור רואה חשבון של היזם המאשר כי למיטב ידיעתו לא התקיימו הליכים כמפורט או לחילופין הוא יפרט את ההליכים שהתקיימו ואת אופן הסדרתם.
- ככל שהתקיים הליך יש לצרף:
  - החלטות בית משפט או מסמכים רשמיים שנוגעים להליך.
  - אישור מהתאגיד המלווה או מהגוף המממן על סילוק החוב או הסדרתו.
  - אישור מהמפרק/נאמן/מנהל מיוחד על סיום ההליך, ככל שהיה.
  - כל מסמך רשמי אחר המעיד שההליך הסתיים.
- אישור עדכני מרשות התאגידים לעניין היעדר הליכי פירוק/חדלות פירעון.

3.4. **מממנים מוסדיים**:

הצגת מכתב נוחות מבנק או מגוף מוסדי מפוקח בישראל, שמעיד כי קיימת מערכת יחסים בנקאית בין היזם למוסד הפיננסי וכי פעילותו הפיננסית של היזם מתנהלת לשביעות רצון הגורם המממן (מצ"ב נוסח מכתב נוחות לדוגמא בנספח ב').

<u>הערה</u>- במידה ומסמך הקריטריונים ישתנה יתבצע תיאום לבדיקה הפיננסית בהתאם.