אול אין סיטי בע"מ
("החברה")
תשקיף להשלמה
של
הנפקה ראשונה לציבור
של

125,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה א') (**"אגרות החוב"**), רשומות על שם, עומדות לפרעון באחד עשר (11) תשלומים חצי שנתיים (לא שווים) כדלקמן: תשלום ראשון אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 יהווה 7.5% מהקרן; שמונה (8) תשלומים, אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל), באופן שכל אחד משמונת התשלומים כאמור (בשנים 2027-2030) יהווה 7.5% מהקרן; תשלום עשירי (10) ישולם ביום 30 ביוני 2031, יהווה 7.5% מהקרן; והתשלום האחד עשר (והאחרון) ישולם ביום 31 בדצמבר 2031 יהווה 25% מהקרן.; נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע אשר לא יעלה על 5.5% (אך בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות ו/או שינויים בדירוג אגרות החוב[1] (ככל שתדורגנה בעתיד) כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות, כפי שייקבע במכרז, אשר תשולם פעמיים (2) בשנה במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל). אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

אגרות החוב (סדרה א') תקראנה להלן: "**ניירות הערך המוצעים**" או "**אגרות החוב המוצעות**".

***

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**"), אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון תשקיף זה, בהתאם להוראות תקנות הודעה משלימה, לרבות, פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז ושינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראו סעיף 2.4.8 לתשקיף.
עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

***

פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

***

ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה ותסתיים לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

***

ההצעה על פי תשקיף זה היא הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (Initial Public Offering). ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה יירשמו למסחר בבורסה.
לאחר השלמת ההנפקה ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**"), תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח- 1968.

***

הצעה לציבור

<u>מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות חוב (סדרה א')</u>

125,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, בערכן הנקוב באמצעות 125,000 יחידות ("**יחידת אג"ח**"), כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן:

1,000 אגרות חוב (סדרה א')	במחיר 1 ש"ח לאגרת חוב (סדרה א')
סה"כ מחיר ליחידת אג"ח	**1,000 ש"ח**

אגרות החוב המוצעות מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב.
שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב לא יעלה על 5.5%, אך בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות ו/או שינויים בדירוג אגרות החוב המוצעות (ככל שתדורגנה בעתיד) כמפורט בסעיף 6. 6) לשטר הנאמנות.

אגרות החוב המוצעות אינן מובטחות בשעבודים ו/או בבטוחות מכל סוג שהוא.
מלוא כספי תמורת ההנפקה בניכוי עמלות בגין התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, כפי שיתקבלו בידי רכז ההנפקה, יופקדו בחשבון בנקאי לטובת הנאמן וישועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), וזאת עד להמצאה לנאמן של מלוא המסמכים המפורטים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות והדרושים להשלמת שינוי המבנה המתואר בסעיף 6.2 בפרק 6 לתשקיף זה ("התנאים המתלים"), והכל עד 150 ימים ממועד ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תהא רשאית לאשר להאריך את התקופה האמורה בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לתקופה נוספת שלא תעלה על 90 ימים נוספים (תקופת מאה חמישים (150) הימים האמורה בצירוף כל ארכה שתאושר כאמור באסיפת המחזיקים, ככל שתאושר, תכונה להלן: "תקופת הביניים"). ככל שלא התקיימו התנאים המתלים כאמור עד תום תקופת הביניים, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם כפוי מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') ("פדיון מוקדם כפוי מלא"). פדיון מוקדם כפוי מלא יבוצע בהתאם להוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות.
החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב המוצעות לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, אשר בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

לפרטים נוספים אודות אופן הצעת אגרות החוב המוצעות, ראו פרק 2 לתשקיף.

---

[1] מובהר בזאת, כי נכון למועד פרסום תשקיף זה, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות וכי אין לחברה כל התחייבות לדירוגן בעתיד.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'): משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ. לפרטים בדבר הליכים משפטיים המתנהלים כנגד הנאמן, ראו סעיף 2.9.4.1 בפרק 2 לתשקיף זה.

***

ביחד עם

תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.
יצוין כי מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (לעיל ולהלן: "**ניירות הערך**").
אישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

***

לפרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים על תחומי הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף זה.
להערכת הנהלת החברה, גורמי הסיכון שהינם בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה הינם: **<u>סיכונים ענפיים</u>**: מגבלות בהעמדת אשראי והקשחת תנאים; **<u>סיכונים מיוחדים לחברה</u>**: סיכוני נזילות ומקורות מימון, סיכוני יזמות ותלות באיש מפתח.

***

בדוח המבקר של רואה החשבון המבקר של החברה לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 , וכן בדוח הסקירה לדוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025, הכלולים בפרק 9 לתשקיף, רואה החשבון המבקר הפנה את תשומת הלב לאמור בביאור 1ו' לדוחות הכספיים המאוחדים ולדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בדבר מצב עסקי החברה ובאשר לתוכניותיה ולמקורות המימון לעמידה בהתחייבויותיה.
בנוסף, ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 508.1 מיליון ש"ח וכ- 471.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. לתוכניותיה של החברה ולמקורות המימון לעמידה בהתחייבויותיה, ראו סעיף 6.18 בפרק 6 לתשקיף זה וס"ק 6.2.4 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, הנכלל בסעיף 6.31 בפרק 6 לתשקיף.

למועד התשקיף, מר עדי צים, באמצעות עדי צים אחזקות בע"מ ("**צים אחזקות**"), הינו בעל השליטה בחברה.
לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות, הכולל החרגות מסוימות, בין החברה לבין מר עדי צים וצים אחזקות, ראו סעיף 8.2 לפרק 8 לתשקיף.
לפרטים אודות התקשרויות בין החברה לבין צים אחזקות, ראו סעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף.

*** .

תמורת ההנפקה על פי תשקיף זה, מיועדת כדלקמן: סך של 25 מיליון ש"ח לפרעון אשראי לבנק לאומי לישראל בע"מ; סך של כ-25 מיליון ש"ח למימון הפעילות העסקית ו/או למימוש האסטרטגיה העסקית של החברה ויתרת תמורת ההנפקה (כתלות בהיקף הגיוס) מיועדת לפרעון אשראי לארבל פאנד 2 שותפות מוגבלת ארבל פאנד 2בי שותפות מוגבלת. כמו כן, בכוונת החברה לפעול לשחרור בעל השליטה מערבויות. לפרטים, ראו סעיף 5.2.1 לתשקיף זה.

***

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 6.5.4 לפרק 6 לתשקיף זה.

***

להערכת החברה, סך כל הוצאות הצפויות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, בהתבסס על הכמות המקסימלית המוצעת על פי תשקיף זה, מוערך בסך של כ- 1.8 מיליוני ש"ח, המשקפים כ- 1.45% מתמורת ההצעה לציבור בהנחת היענות מלאה לכמות המקסימלית המוצעת. לפרטים נוספים, ראו פרק 5 לתשקיף. הוצאות ההנפקה והשיעור שהן מהוות מתמורת ההנפקה הצפויה, יובאו במסגרת ההודעה המשלימה.

***

למועד התשקיף, החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970. ביום 31 בדצמבר 2025 דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנה 5ד לתקנות אלו, כמפורט להלן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צרוף הערכות שווי ל- 20%; העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40%.

***

ההצעה על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום.

***

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.
עותק מתשקיף זה והעתק מהחיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

תאריך התשקיף: 27 בפברואר 2026

אול אין סיטי בע"מ

תוכן העניינים

			עמוד
1.	**מבוא**		
	1.1	הגדרות	א-1
	1.2	כללי	א-1
	1.3	היתרים ואישורים לרישום ניירות הערך על פי התשקיף להשלמה	א-1
	1.4	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	א-3
	1.5	הון מניות החברה	א-4
2.	**פרטי ההצעה**		
	2.1	ניירות ערך המוצעים לציבור	ב-1
	2.2	אופן הצעת ניירות הערך לציבור	ב-2
	2.3	רישום למסחר בבורסה, פיזור מזערי, שיעור ושווי החזקות ציבור והון עצמי	ב-3
	2.4	ההצעה לציבור – הצעה אחידה - אגרות חוב (סדרה א')	ב-4
	2.5	ריכוז, חיתום והפצה	ב-10
	2.6	הימנעות מדילול הון	ב-11
	2.7	הימנעות מעשיית הסדרים	ב-11
	2.8	מיסוי	ב-11
	2.9	תנאי אגרות החוב (סדרה א')	ב-21
	2.א	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף	ב-27
		נספח א'- שטר הנאמנות ונספחיו	ב-28
		נספח ב' – טבלת ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')	ב-29
		תמצית תניות בהנפקה	ב-41
3.	**הון המניות של החברה והמחזיקים בו**		
	3.1	הון המניות של החברה	ג- 1
	3.2	השינויים שחלו בהון המניות של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף	ג-1
	3.3	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה בניירות הערך של החברה	ג-1
	3.4	השליטה בחברה	ג-1
4.	**הזכויות הנלוות למניות החברה**		
	4.1	כללי	ד-1
	4.2	תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה	ד-1
	4.3	הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון	ד-2
5.	**תמורת ההנפקה וייעודה**		
	5.1	תמורת ההנפקה	ה-1
	5.2	ייעוד התמורה	ה-1
	5.3	חיתום	ה-2
	5.4	סכום מינימלי	ה-2
	5.5	תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף מדף	ה-2
6.	**תיאור עסקי החברה**		
חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה			
	6.1	מבוא	ו-2
	6.2	פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה	ו-3

6.3	תחום הפעילות של החברה	ו-7
6.4	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-8
6.5	חלוקת דיבידנדים	ו-8
חלק שני- מידע אחר		
6.6	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה	ו-9
חלק שלישי- תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות		
6.7	ידע כללי על תחום הפעילות והאזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות	ו-16
6.8	רמת המצרף	ו-24
6.9	קרקע להשקעה מהותית	ו-33
6.10	פרטים בדבר נכסים שאינם מהותיים או מהותיים מאוד	ו-35
6.11	התאמות הנדרשות ברמת החברה	ו-35
6.12	מבנים מניבים מהותיים מאוד	ו-37
6.13	קרקעות להשקעה מהותיות מאוד	ו-55
6.14	תחרות	ו-71
6.15	רכוש קבוע, משרדים ומתקנים	ו-71
6.16	הון אנושי	ו-71
6.17	ספקים	ו-72
6.18	הון חוזר וגירעון בהון החוזר	ו-72
6.19	השקעות מהותיות של החברה בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות	ו-74
6.20	מימון	ו-74
6.21	מיסוי	ו-81
6.22	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-81
6.23	מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום פעילות הקבוצה	ו-83
6.24	הסכמים מהותיים	ו-84
6.25	הליכים משפטיים מהותיים	ו-86
6.26	יעדים ואסטרטגיה עסקית	ו-86
6.27	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-87
6.28	אירוע או עניין החורגים ממהלך העסקים הרגיל של הקבוצה	ו-87
6.29	גורמי סיכון	ו-87
6.30	פירוט אודות חברות בת וחברות כלולות של החברה	ו-91
6.31	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ו-93
נספח א' - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון		ו-116
7.	**ניהול החברה**	
7.1	דירקטוריון החברה	ז-1
7.2	נושאי משרה בכירה	ז-2
7.3	מורשי החתימה של התאגיד	ז-2
7.4	כהונת המנהל הכללי כיושב ראש הדירקטוריון	ז-2
7.5	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה	ז-3
7.6	פרטים נוספים	ז-3
8.	**בעלי עניין בחברה**	
8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	ח-1
8.2	עסקאות עם בעלי עניין	ח-4
8.3	כתבי שיפוי, פטור וביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה	ח-10
8.4	החזקת ניירות ערך של החברה על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	ח-11
8.5	החזקת ניירות ערך של חברות בנות על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	ח-11
נספח א' – מדיניות תגמול נושאי משרה		ח-12
נספח ב' – נוהל עסקאות זניחות		ח-20

	נספח ג' - נוסח כתב פטור	ח-22
	נספח ד' - נוסח כתב שיפוי	ח-23
.9	**דוחות כספיים**	
9.1	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה	ט-1
9.2	מצבת התחייבויות לפי מועדי הפירעון	ט-1
9.3	הערכות שווי ומכתב הסכמה	ט-1
9.4	דוח אירועים	ט-1
	נספח א'- מכתב הסכמה מרואה החשבון המבקר ודוחות כספיים	ט-2
	נספח ב'- מכתבי הסכמה וחוות דעת מאת מערכי השווי	ט-3
	נספח ג'- דוח אירועים	ט-4
.10	**פרטים נוספים**	
10.1	חוות דעת עורך-דין	י-1
10.2	הוצאות הנפקה	י-2
10.3	הקצאת ניירות שלא בתמורה מלאה במזומנים	י-2
10.4	עיון במסמכים	י-2
.11	**חתימות**	יא-1

<u>אול אין סיטי בע"מ</u>

<u>פרק 1 - מבוא</u>

1.1. **<u>הגדרות</u>**

למונחים המפורטים להלן תהיה בתשקיף זה המשמעות הרשומה לצידם אלא אם נאמר אחרת במפורש:

"**בעלת השליטה**" ו/או "**צים אחזקות**" – עדי צים אחזקות בע"מ.

ה"**בורסה**" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

ה"**חברה**" – אול אין סיטי בע"מ;

"**חוק החברות**" - חוק החברות, התשנ"ט- 1999;

"**חוק ניירות ערך**" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968;

"**ניירות הערך המבוקשים לרישום**" - אגרות החוב (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.נ., רשומות על שם, המוצעות על פי תשקיף זה.

"**תקנות הודעה משלימה**" - תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007;

"**תקנות פרטי תשקיף**" - תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

1.2. **<u>כללי</u>**

החברה התאגדה ביום 15 בדצמבר 2020, על פי חוק החברות, כחברה פרטית מוגבלת במניות תחת השם צים סיטי תל אביב בע"מ וביום 14 בנובמבר 2021 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי, אול אין סיטי בע"מ. החברה החלה את פעילותה, בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל ("**תחום הפעילות**") סמוך למועד התאגדותה.

ביום 31 בדצמבר 2025, התקשרה החברה עם צים אחזקות וצים נדל"ן, בהסכם על פיו, בכפוף לתנאים מתלים, בהם בין היתר, השלמת ההנפקה לציבור על פי תשקיף זה ורישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של החברה וקבלת אישור רשות המיסים למתווה הליך שינוי המבנה, יועברו לחברה, במקשה אחת, : (1) מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה של צים נדל"ן בבית צים; ו- (ב) מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה בחוף גל, והכל בפטור ממס בהתאם להוראות 105ט' 103ב ו- 104 (א) לפקודת מס **הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961** בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לצים אחזקות , ובתוקף מיום 31 בדצמבר 2025 ("**שינוי המבנה**").

למידע נוסף אודות שינוי המבנה, לרבות תנאים מתלים להשלמת שינוי המבנה ופדיון מוקדם כפוי מלא של אגרות החוב (סדרה א'), אם וככל שלא יתקיימו התנאים המתלים כאמור, ראו סעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף זה וסעיף 7 לשטר הנאמנות.

למרכיבי ההון העצמי פרופורמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, בכפוף להשלמת שינוי המבנה, ראו סעיף 1.5.2 בפרק זה להלן.

*

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.

*

עם השלמת ההצעה כאמור (ככל שתושלם), על-פי תשקיף זה תהפוך החברה לתאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999. כמו כן, החל מאותו מועד יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו.

*

1.3. **<u>היתרים ואישורים לרישום ניירות הערך על פי התשקיף להשלמה</u>**

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי דין להצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה (לעיל ולהלן: "**התשקיף להשלמה**" או "**התשקיף**") להנפקתם ולפרסום תשקיף זה.

*

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך פרסום ההודעה המשלימה על פי תשקיף להשלמה זה.

*

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

*

החברה פנתה לבורסה וקיבלה את אישורה העקרוני לתשקיף זה, לפיו ניירות הערך המבוקשים לרישום, עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

*

מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המבוקשים לאישור על פי תשקיף להשלמה זה ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.3 לתשקיף, על פי הודעה משלימה, אשר תפורסם על ידי החברה בהתאם לתקנות הודעה משלימה, כאמור בסעיף 2.4.8 בפרק 2 לתשקיף ("**ההודעה המשלימה**").

הרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') של החברה, בקיום שווי החזקות ציבור מינימלי באגרות החוב (סדרה א') ובהון עצמי מינימלי, כמפורט בסעיף 2.3 לתשקיף[1].

*

אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה לתשקיף להשלמה משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף להשלמה או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המבוקשים לאישור בתשקיף להשלמה זה או על המחיר בו הם מוצעים.

ההנפקה על פי תשקיף זה כפופה לכך שלפני הרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור על פי תשקיף זה ("**הרישום למסחר**"), תפרסם החברה הודעה משלימה כמפורט בסעיף 2.4.8 בפרק 2 לתשקיף. אין באישור הבורסה לתשקיף להשלמה זה משום התחייבות למתן אישור רישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור על פי ההודעה המשלימה.

על אישור בקשה לרישום ניירות הערך למסחר על פי ההודעה המשלימה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה.

*

לאחר פרסומו של תשקיף להשלמה זה, תפרסם החברה הודעה משלימה.

התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות ערך המוצעים על פי תשקיף להשלמה זה תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות ערך המוצעים על פי תשקיף להשלמה זה לא תחל בטרם חלפו חמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף להשלמה או מהמועד בו פורסמה לציבור טיוטת תשקיף להשלמה, ובתשקיף להשלמה שינויים זניחים בלבד לעומת הטיוטה האחרונה שפורסמה או שינויים שניתן לכלול אותם בהודעה משלימה (לפי המוקדם). פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על- פי תשקיף זה תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, לא לפני חלוף שני (2) ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא יאוחר מ- 75 ימים

[1] יובהר, כי במידה ולא התקיימו מלוא התנאים האמורים, אזי ההנפקה על פי תשקיף זה תתבטל.

מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ- 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

1.4 <u>היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף</u>

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ("**תשקיף המדף**") באמצעות דוחות הצעת מדף, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

*

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

*

הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 23א(א) (ו) לחוק ניירות ערך תיעשה על פי דוחות הצעת מדף בהם אשר יוגשו על פי תקנות ניירות ערך הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות הצעת מדף"), ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני המתייחס למניות רגילות, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על-פי דין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (ככל שיהיה בתוקף במועד ההצעה) (בסעיף 1.4 זה ביחד להלן: "**ניירות הערך**"), אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף ("**האישור העקרוני**").

אישור רישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו על פי דוחות הצעת המדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, כפי שיהיו במועד הגשת הבקשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה והנחיות על פיו.

*

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף מדף זה, אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת מדף.

*

מתן האישור העקרוני לתשקיף המדף האמור אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, ורישומם למסחר, ככל ויוצעו, יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

*

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

1.5. <u>הון מניות החברה</u>

1.5.1. נכון למועד התשקיף, הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת. להלן פרטים אודות הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה לתאריך התשקיף והון המניות המונפק והנפרע מיד לאחר ההנפקה לפי תשקיף זה:

סוג מניות	הון מניות רשום	הון מניות מונפק ונפרע נכון למועד התשקיף וכן לאחר ההנפקה על פי התשקיף
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	10,000	100

1.5.2. **<u>מרכיבי ההון של החברה</u> - <u>פרופורמה</u>**

מרכיבי ההון של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה <u>פרופורמה</u> ליום 30 בספטמבר 2025, הינם כמפורט להלן:

	באלפי ש"ח
הון מניות (יתרה נמוכה מ1,000 ש"ח)	-
פרמיה על מניות	-
שטרי הון מצדדים קשורים	48,500
קרנות הון אחרות	65,871
עודפים	221,040
סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	**335,411**
זכויות שאינן מקנות שליטה	9,682
סד ההון	**345,093**

(*) מהווה סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

ההון העצמי פרופורמה המפורט בסעיף 1.5.2 זה לעיל, מבטא מצב לפיו (בכפוף להשלמת הליך שינוי המבנה) הועברו לחברה הנכסים המועברים בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2022).

למועד התשקיף, אין לחברה ניירות ערך הניתנים למימוש או להמרה למניות החברה.

כל המניות של החברה הינן מונפקות ונפרעות במלואן. לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, ראו פרק 4 לתשקיף זה.

<u>פרק 2 - פרטי ההצעה</u>

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה על-ידי החברה לציבור, תתבצע על-פי תשקיף זה והודעה משלימה, וזאת מכוח תקנות תקנות הודעה משלימה ("**ההודעה המשלימה**"). ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור על-פי ההודעה המשלימה ככל ותפורסם כאמור.

אגרות החוב (סדרה א'), תוצענה בדרך של הצעה אחידה כאמור בתקנה 7 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות ההצעה**"). לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף. הודעה משלימה תפורסם והמכרז הציבורי במחיר ליחידה יערך, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. ככל וההודעה המשלימה תפורסם ו/או המכרז ייערך במועדים מאוחרים למועד האמור לעיל, תדרש החברה להגיש בקשה לתיקון תשקיף טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.5 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות, בין היתר, על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה, תקנון והנחיות הבורסה ("**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול האמור:

(1) יחולו על הצעת ניירות הערך על-פי ההודעה המשלימה, הוראות הבורסה כפי שהיו במועד ההודעה המשלימה;

(2) יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה (לגבי ניירות הערך המוצעים) לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

2.1. <u>ניירות הערך המוצעים לציבור</u>

ההצעה לציבור תתבצע במסגרת ההודעה המשלימה לתשקיף זה, ובמסגרתה יוצעו לציבור ניירות הערך הבאים:

2.1.1 <u>פרטי ניירות הערך המוצעים לציבור</u>

2.1.1.1 125,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה א') (**"אגרות החוב"**), רשומות על שם, עומדות לפרעון ב אחד עשר (11) תשלומים חצי שנתיים (לא שווים) כלדקמן: תשלום ראשון אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 יהווה 7.5% מהקרן; שמונה (8) תשלומים, אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל), באופן שכל אחד משמונת התשלומים כאמור (בשנים 2027-2030) יהווה 7.5% מהקרן; תשלום עשירי (10) ישולם ביום 30 ביוני 2031, יהווה 7.5% מהקרן; והתשלום האחד עשר (והאחרון) ישולם ביום 31 בדצמבר 2031 יהווה 25% מהקרן. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע אשר לא יעלה על 5.5% (אך בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות ו/או שינויים בדירוג אגרות החוב[1] (ככל שתדורגנה בעתיד) כמפורט

[1] מובהר בזאת, כי נכון למועד פרסום תשקיף זה, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות וכי אין לחברה כל התחייבות לדירוגן בעתיד.

בסעיף 6(6) לשטר הנאמנות, כפי שייקבע במכרז, אשר תשולם פעמיים (2) בשנה במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 . תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה (6) שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.

.2.1.1.2 תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א') (דהיינו המועד בו חוייב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה) והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031, בעת פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה א'). החברה תפרסם בדיווח המיידי על תוצאות ההנפקה מהו יום הסליקה וכן את שיעור הריבית שנקבע במכרז, שיעור הריבית לתקופה שיהיה שיעור הריבית לחלק לשניים ושיעור הריבית הראשונה.

.2.1.1.3 אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו או למטבע כלשהו.

אגרות החוב (סדרה א') תקראנה להלן: "**ניירות הערך המוצעים**" או "**אגרות החוב**".

.2.1.1.4 לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.4.8 להלן בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף כמפורט בסעיף 2.4.8 להלן, לרבות, התחייבויות משקיעים מוסדיים, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכיוצ"ב.

.2.2 **<u>אופן הצעת ניירות הערך לציבור</u>**

.2.2.1 אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של מכרז בהצעה אחידה, כמפורט בסעיף זה להלן ("**המכרז**"), והכל מבלי לגרוע מכך שהקצאת אגרות החוב ורישומן למסחר כפופה לדרישות הבורסה לרישום למסחר כאמור בסעיף 2.3 להלן.

125,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, בערכן הנקוב באמצעות 125,000 יחידות ("**יחידות האג"ח**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב שלא תעלה על 25.5%, כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן:

<u>1,000 אגרות חוב (סדרה א')</u>	<u>במחיר 1 ש"ח לאגרת חוב (סדרה א')</u>
סה"כ מחיר ליחידת אג"ח	**1,000 ש"ח**

.2.2.2 המכרז יפתח במועד ובזמן שיקבע בהודעה המשלימה.

.2.2.3 לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, ולתקנות הודעה משלימה, בקשר עם הנפקתם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון התשקיף זה, בהתאם להוראות התקנות האמורות. לפרטים אודות ההודעה המשלימה, ראה סעיף 2.4.8 להלן.

---

[2] כפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה פיננסיות כמפורט 6.5 לשטר הנאמנות ו/או להתאמות במקרה של שינויים בדירוג אגרות החוב המוצעות (ככל שתדורגנה) כמפורט 6.6 לשטר הנאמנות.

2.3. **<u>רישום למסחר בבורסה, פיזור מזערי, שיעור ושווי החזקות ציבור והון עצמי</u>**

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

2.3.2. לפני פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המבוקשים לרישום. אישור הבורסה לרישום למסחר בה של ניירות הערך המבוקשים לרישום, יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה כמפורט בסעיף 2.4.8 להלן. בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כאמור לעיל, תפנה החברה בבקשה לרשום בה את ניירות הערך למסחר תוך 2 ימי עסקים לאחר מועד המכרז.

2.3.3. אישור הבורסה כאמור כפוף לדרישות הבורסה ביחס לאגרות חוב (סדרה א') כמפורט בסעיפים 2.3.4.1 עד 2.3.4.3. היה ואגרות החוב (סדרה א') לא תירשמנה למסחר, תוחזר תמורת ההנפקה למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול).

2.3.4. בהתאם להנחיות הבורסה, רישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), מותנה בקיום דרישות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כמפורט להלן:

2.3.4.1. לעניין דרישות ההון העצמי של החברה כתנאי לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 2.3 לעיל, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025, ההון העצמי של החברה הינו כ- 214.8 מיליון ש"ח ; ובהתאם לדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה לאותו מועד, ההון העצמי (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם לסך של כ- 345.1 מיליון ש"ח. נכון למועד התשקיף, ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בתקנון הבורסה, אינו פוחת מסך של 24 מיליון ש"ח (**"דרישת ההון העצמי"**).

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') רשומות למסחר, החברה לא תחלק דיבידנד באופן שבשל חלוקת הדיבידנד הונה העצמי, כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח.

2.3.4.2. רישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה מותנה בכך ששווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח.

2.3.4.3. בהתאם לתקנון הבורסה, מותנה הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה, בפיזור מזערי של החזקות כמפורט להלן:

סוג נייר הערך	מס' מחזיקים מזערי	שווי החזקה מזערי למחזיק
אגרות חוב (סדרה א')	35	200,000

לעניין זה 'מחזיק' יחשב - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 2.3.4 לעיל אזי, תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה ואלו לא תרשמנה למסחר בבורסה, תוחזר תמורת ההנפקה למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול), אגרות החוב (סדרה א') לא תוקצינה למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי.

2.3.5. החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו על פי התשקיף.

2.4. **<u>ההצעה לציבור – הצעה אחידה - אגרות חוב (סדרה א')</u>**

2.4.1. <u>התקופה להגשת הזמנות ליחידות</u>

לאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מהמשקיעים המסווגים (ככל שיתקבלו), תפרסם החברה הודעה משלימה בה יפורסם המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. בכל מקרה לא יחול המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת ניירות הערך המוצעים בטרם חלפו חמישה (5) ימי עסקים מתאריך פרסום התשקיף להשלמה. התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות ערך המוצעים על פי תשקיף זה תסתיים בשעה שתקבע לכך בהודעה המשלימה, לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ("**יום המכרז**", "**תחילת התקופה להגשת הזמנות**" ו-"**מועד סגירת רשימות החתימות**", לפי העניין).

לעניין "**יום המכרז**" או "**תחילת התקופה להגשת הזמנות**" - ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות הודעה משלימה תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

בעלי העניין בחברה רשאים להשתתף במכרז ולהגיש הזמנות.

2.4.2. <u>הגשת בקשות</u>

2.4.2.1. בקשות לרכישת יחידות במסגרת המכרז תוגשנה לחברה באמצעות בנק מזרחי טפחות בע"מ ("**רכז ההנפקה**") או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה ("**המורשים לקבלת בקשות**") במועדים שיפורטו בהודעה המשלימה, כאמור בסעיף 2.4.8 להלן, על גבי טופס שניתן להשיגו אצל המורשים לקבלת בקשות.

2.4.2.2. כל בקשה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום, אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד לשעה שתפורט בהודעה המשלימה, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת הבקשות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על ידי רכז ההנפקה עד למועד שיפורט בהודעה המשלימה, כאמור בסעיף 2.4.8 להלן. כל בקשה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה ישירות לרכז ההנפקה תחשב מוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי רכז ההנפקה עד לשעה שתפורט בהודעה המשלימה.

2.4.2.3. הבקשות תועברנה לרכז ההנפקה על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז, עד לשעה שתפורט בהודעה המשלימה, במעטפות סגורות אשר תשארנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשת בקשות, ותוכנסנה על ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה ונעולה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה.

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

2.4.2.5. כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי, ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים במרווחים של 0.01%.

דהיינו, ניתן יהיה להגיש בקשות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורים הנמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. בקשה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה. בקשה שלא נקבע בה שיעור ריבית כלשהו יראוה כבקשה בה נקבע שיעור הריבית המירבי. בקשה שהוגשה בשיעור ריבית העולה על שיעור הריבית המירבי יראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.4.2.6. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק כלשהו של יחידה הנקוב בה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

2.4.2.7. ההזמנות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. הגשת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות עבור לקוחותיהם תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצדם להיות אחראים לרכוש את ניירות הערך שיוקצו ללקוחותיהם כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשות שהוגשו באמצעותם בהתאם לתנאי תשקיף זה, ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא על פי תנאי תשקיף זה.

2.4.2.8. "**מבקש**" או "**מזמין**" לענין זה - לרבות בן משפחת הגר עימו וכן משקיע מסווג המזמין יחידות על פי סעיף 2.4.6 לתשקיף.

2.4.3. <u>הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה</u>

2.4.3.1. ביום המכרז, לאחר השעה שתפורט בהודעה המשלימה, תיפתח התיבה ותפתחנה המעטפות בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון, אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז וכן תסוכמנה ותעובדנה תוצאות המכרז, כמפורט להלן.

2.4.3.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד השעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למבקשים, באמצעות המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הוגשו הבקשות, הודעה על מידת ההיענות לבקשתם. ההודעה תכלול את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שתוקצנה למבקש ואת התמורה שעליו לשלם עבורן.ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז, עד השעה 12:00 בצהריים, יעבירו המבקשים, אשר בקשותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת בקשות, את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שבקשות לגביהן נענו.

2.4.3.3. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדו"ח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז, את שיעור הריבית השנתית שתקבע במכרז, את שיעור הריבית החצי שנתית ואת שיעור הריבית הראשונה.

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

2.4.4.1. כל יחידות האג"ח שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד ליחידת אג"ח ("**שיעור הריבית האחיד**") אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות אג"ח שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעור ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל יחידות האג"ח המוצעות לציבור על פי תשקיף זה. הקצאת היחידות תיעשה כמפורט להלן:

א. היה והמספר הכולל של יחידות האג"ח הכלולות בבקשות (לרבות יחידות האג"ח שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן)

שתתקבלנה, יפחת מהמספר הכולל של יחידות האג"ח המוצעות לציבור - תיעננה כל הבקשות במלואן. במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי.

ב. היה והמספר הכולל של יחידות האג"ח הכלולות בבקשות (לרבות יחידות האג"ח שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן) שתתקבלנה, יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של יחידות האג"ח המוצעות לציבור - תונפקנה כל יחידות האג"ח המוצעות כדלקמן:

1. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תעננה.

2. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד ("**בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד**") - תעננה במלואן.

3. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד ("**בקשות בשיעור הריבית האחיד**") תעננה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות אג"ח כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל יחידות האג"ח שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת יחידות האג"ח שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד ולאחר ההקצאה למשקיעים המסווגים בהתאם לאמור בסעיף 2.4.6 להלן, יהיה שווה ליחס שבין מספר יחידות האג"ח שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל יחידות האג"ח שבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (לא כולל יחידות אג"ח שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן).

ג. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף ב' לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4.3 לעיל ("**פיזור מזערי**"), אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 2.4.6 להלן, וכל הבקשות באותו מכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תעננה כדלקמן:

1. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תעננה.

2. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן היה נמוך משיעור הריבית האחיד ("**בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד**") - תעננה במלואן.

3. בקשות (כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד תעננה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות אג"ח כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל יחידות האג"ח שיוותר לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר יחידות האג"ח שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל יחידות האג"ח שבקשות לרכישתם בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן).

ד. אם על פי ההקצאה כאמור בסעיף ג' לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4.3 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

1. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תעננה.

2. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן) ששיעור הריבית הנקוב

בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות אג"ח כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל יחידות האג"ח המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר יחידות האג"ח שביקש לבין סך כל יחידות האג"ח שבקשות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות אג"ח שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.4.6 להלן).

ה. אם גם בעקבות הקצאת יחידות אג"ח כאמור בסעיף ג' לעיל לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4.3 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה השיעור הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את אגרות החוב (סדרה א') הכלולות ביחידות האג"ח באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 2.3.4.3 לעיל, ובלבד שלמבקש לא תוקצינה יחידות אג"ח במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**"). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף ג' לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

ו. אם לא ניתן יהיה להשיג פיזור מזערי (כמפורט בסעיף 2.3.4.3 לעיל) גם באופן ההקצאה המתואר בסעיף ה' לעיל, לגבי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה, תבוטל ההנפקה ביחס לאגרות החוב (סדרה א') בלבד, לא תוקצינה אגרות החוב (סדרה א') ולא יגבו כספים מהמבקשים בגינה.

2.4.4.2. אם בהקצאת אגרות החוב (סדרה א') של החברה על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל יווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שינבעו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה, במחיר ליחידה ובשיעור הריבית שנקבע על פי תשקיף זה.

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

2.4.5. <u>החשבון המיוחד</u>

2.4.5.1. סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה ("**החשבון המיוחד**"). חשבון זה ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך. כל הכספים שיתקבלו בגין הבקשות לרכישת היחידות הכלולות בבקשות שנענו, יועברו לחשבון המיוחד.

2.4.5.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום הסליקה, יפקידו המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הגישו המבקשים את בקשותיהם, עד השעה 12:00 בצהריים, בחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה עבור היחידות אשר לגביהן נענתה הבקשה כאמור בסעיף 2.4.5 להלן. הכספים האמורים יושקעו בפיקדונות נזילים שקליים לא צמודים ונושאי ריבית על בסיס יומי. החברה מאשרת כי קבלת תמורת ההנפקה בידי רכז ההנפקה כמוה כקבלת התמורה בידי החברה.

2.4.5.3. תוך שני ימי עסקים לאחר יום המכרז, בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 2.3 לעיל, יעביר רכז ההנפקה את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד לחברה (או על פי הוראתה כאמור להלן) וזאת כנגד קבלת תעודות בגין אגרות החוב האמורות ("**מועד ההקצאה**").

2.4.6. <u>משקיעים מסווגים</u>

בהודעה המשלימה יפורטו שמותיהם של המשקיעים המסווגים, כמות היחידות אותן התחייב כל אחד מהם להזמין במסגרת המכרז ושיעור הריבית בה נקב. לפרטים אודות עמלות הפצה ראה סעיף 2.5 להלן. במהלך התקופה שתחילתה במועד פרסום התשקיף וסופה במועד פרסום ההודעה המשלימה, תפנה החברה למשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות ההצעה[3], במטרה לקבל מהם התחייבויות מוקדמות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית, כמפורט להלן בסעיף זה.

2.4.6.1. מתוך יחידות אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור במכרז על שיעור הריבית בסעיף 2.4.6.1 זה:

"**חתימת יתר של אג"ח**" - היחס שבין כמות אגרות החוב (סדרה א') המוזמנת בשיעור הריבית שנקבע במכרז לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"**כמות האג"ח שנותרת לחלוקה**" - כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוצעה במכרז, לאחר שנוכתה ממנה כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שנקבע במכרז. סך כל ההזמנות של המשקיעים המסווגים לא יעלה על השיעור הקבוע בתקנות אופן הצעה לציבור.

על פי תקנות אופן הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר של אג"ח תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן:

א. היתה חתימת היתר של האג"ח עד פי 5 מכמות יחידות האג"ח שהוצעה, תוקצה לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש.

ב. היתה חתימת היתר של האג"ח יותר מפי 5 מכמות יחידות האג"ח שהוצעה, תוקצה לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

ג. במקרה שכמות אגרות החוב (סדרה א') שנותרה לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל אזי הכמות שתוקצה למשקיע המסווג תהיה על בסיס יחס שווה לבקשות המשקיעים המסווגים בשיעור הריבית שנקבע במכרז.

ד. בקשות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז ותיחשבנה כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית, ובהתאם לאמור בסעיף 2.4.4 לעיל. במקרה ולא תהיה חתימת יתר של האג"ח, הזמנות המשקיעים המסווגים תחשבנה כהזמנות הציבור לעניין הקצאת יחידות האג"ח, יחידות האג"ח תימכרנה למשקיעים המסווגים בשיעור ריבית זהה לשיעור הריבית שנקבע במכרז.

ה. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום ההודעה המשלימה, תיעשה על פי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה לציבור.

ו. המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין ולרכוש יחידות אג"ח בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת ואולם יחידות האג"ח העודפות שיוזמנו ותירכשנה לא ייחשבו

[3] "**משקיע מסווג**" - כל אחד מאלה: (א) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995 הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבון של לקוח; (ב) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (ג) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; (ד) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו. כמו כן יצוין כי על משקיע מסווג להתחייב לרכוש יחידות של אגרות החוב (סדרה א') בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין התשקיף, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

ז. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה,ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז עד השעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידיו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.4.5 לעיל.

ח. החברה תשלם למשקיעים המסווגים עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור שיפורסם במסגרת ההודעה המשלימה בגין יחידות האג"ח שיירכשו על ידם בפועל בהתאם להזמנות שיוגשו מכח התחייבותם המוקדמת, ככל שתהיה, כמפורט בסעיף 2.4.6 לעיל.

ט. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להוריד את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במדרגות של 0.01%), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד לשעה שתפורט בהודעה המשלימה.

2.4.7. **<u>הקצאת מכתבי הקצאה ותעודות ניירות ערך</u>**

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

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה:

(א) החברה תודיע במסגרת דיווח על תוצאות ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה אודות כמות אגרות החוב (סדרה א') שנענו במסגרת ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה;

(ב) החברה תעביר למבקשים את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על-ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים, כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על-ידי רכז ההנפקה, לחברה, ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.3 לעיל.

עם קבלת תמורת ההנפקה במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה, תפרסם החברה דיווח על שינויים במצבת הון ומרשמי ניירות הערך של החברה, בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים, לא ניתן לרושמם למסחר בבורסה.

אגרות החוב (סדרה א') תירשמנה במרשם ניירות הערך של החברה על שם החברה לרישומים.

2.4.8. **<u>הודעה משלימה</u>**

לאחר פרסומו של תשקיף זה, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, במסגרתה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה (הכל, ככל ורלוונטי), לרבות, אך לא רק, פרטים בדבר התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים וכן שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי אגרות החוב (סדרה א'), ובכלל זאת, הנתונים כדלקמן:

1. קביעת יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות.

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

3. שינוי בכמות ו/או בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה א') בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או משיעור הריבית המצויינים בסעיף 2.1 לעיל, ובכפוף לכך שמכפלת כמות

היחידות המוצעות במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מהמכפלה האמורה, הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף וכן בכפוף להוראות תקנות הודעה משלימה.

4. שינוי בכמות ו/או בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה א') בשיעור העולה על השיעור הנקוב בס"ק 3 לעיל, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של אגרות החוב (סדרה א') ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בתשקיף זה, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בסעיף 2.1 לעיל. הכמות, המחיר ושיעור הריבית העדכניים כאמור יפורטו בהודעה המשלימה.

5. פירוט סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה וכן הכמות ושיעור הריבית, להם התחייבו המשקיעים המסווגים.

6. פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה.

7. כל פרט אשר תיקונו מתחייב מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, לרבות הוצאות ההנפקה, תמורת ניירות הערך המוצעים וייעודה.

8. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בסעיף זה לעיל, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה לתקנות ההצעה, על פי תשקיף זה לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות - ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות - ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

במהלך התקופה שתחילתה במועד פרסום התשקיף להשלמה וסופה במועד פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה למשקיעים המסווגים, במטרה לקבל מהם התחייבויות מוקדמות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית, שלא יעלה על שיעור הריבית המירבי שיפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

ההודעה המשלימה תוגש באמצעות המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם תשקיף זה. עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

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

2.5. **<u>ריכוז, חיתום והפצה</u>**

בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם ריכוז, לשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז ההנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.

כמו כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל-פי יתר התנאים, כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.6. **<u>הימנעות מדילול הון</u>**

בתקופה שבין תאריך תשקיף זה ועד הקצאת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא ההנפקה לפי תשקיף זה, שיש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנה 38 לתקנות פרטי תשקיף.

2.7. **<u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>**

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

2.7.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.7.1 לתשקיף.

2.7.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על פי התשקיף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בס"ק 2.7.1 לתשקיף.

2.7.4. החברה והדירקטורים לא יקבלו הזמנות לניירות הערך המוצעים מהנפקה זו ממפיץ, שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות פסקה זו.

2.8. **<u>מיסוי</u>**

אגרות החוב (סדרה א') מונפקות בתמורה לערכן הנקוב ולכן מונפקות ללא ניכיון.

2.8.1. <u>כללי</u>

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות (להלן: "אגרות החוב המוצעות"). ההוראות הכלולות בתשקיף זה על נספחיו, בדבר מיסוי אגרות החוב המוצעות הינן כלליות, ואינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי אינדיבידואלי על ידי מומחים, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. יובהר כי ככל שאגרות החוב יוצעו לעובדי החברה, השלכות המס המפורטות להלן עשויות להשתנות, בהתאם לאגרות החוב שיוצעו ולתנאיהן. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי תשקיף להשלמה זה לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס שיחולו עליו, בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

2.8.2. <u>מיסוי הכנסות על פי דיני מדינת ישראל</u>

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005. התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה.

בנוסף, ביום 1 בינואר 2009 נכנס לתוקף תיקון מס' 169 לפקודה ("**תיקון 169**"), שחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 23 ביולי 2009 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009 (להלן: "**חוק ההתייעלות הכלכלית**") אשר גרר שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 ("**החוק לשינוי נטל המס**"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף ככלל החל משנת 2012, בוטלה המגמה להפחתת שיעורי המס ליחידים ולחברות, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009. ואף נקבע העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ולבעל מניות מהותי[4] מ-25% ל-30%.

ביום 6 באוגוסט 2012 אישרה הכנסת את תיקון 195 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרתו נוסף סעיף 121ב לפקודה הקובע כי יחיד יהיה חייב החל משנת 2013 במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בסעיף.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז- 2016 ("**חוק ההסדרים לשנים 2017-2018**") אשר כולל תיקון 234 לחוק. במסגרת התיקון כאמור עודכן סעיף 121 ב וסעיף 126(א). סעיף 121 ב המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2025 עלתה על 721,560 שקלים חדשים[5] ("**סכום התקרה**"), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל ("**מס יסף**") וכי החל משנת 2017 יעודכנו שיעורי מס הכנסה ליחידים הקבועים בסעיף זה. הוראות סעיף זה, על תיקוניו, חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח (לשנת 2025) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין. סעיף 126(א) המעודכן הקובע שיעור המס על חברות הופחת במסגרת התיקון כדלהלן: בשנת 2017, מ-25% ל-24% על הכנסה שהופקה או נצמחה מיום 1 בינואר 2017; החל משנת 2018 יוחת ל-23% על הכנסה שהופקה או נצמחה מיום 1 בינואר 2018.

במסגרת תיקון 276 לפקודה, אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה- 2024 ("**חוק ההתייעלות הכלכלית**" וגם "**תיקון 276 לפקודה**") במסגרתו נקבע כי יתווסף מס יסף נוסף על חלק ההכנסה החייבת ממקורות הוניים ("**מס יסף נוסף בגין הכנסות ממקורות הוניים**") בשיעור של 2% על הכנסות ממקור הוני אך למעט הכנסות מיגיעה אישית כאמור בסעיפים 2(1) ו-2(2) לפקודה ובסכום העולה על 721,560 ש"ח (נכון לשנים 2025-2027 – הסכום יתעדכן משנת 2028 בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן מתום שנת 2027). עוד נקבע במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית, כי החל משנת 2025, שיעור המס החל על רווחים פסיביים יעלה.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל, יצויין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול

---

[4] יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (**"בעל מניות מהותי"**).

[5] בהתאם לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024, אשר פורסם ברשומות ביום 26 בדצמבר, 2024, נקבע כי בשנות המס 2025-2027 לא יתואמו הסכומים בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן ויישארו באותן שנות מס כפי שהיו ביום 1 בינואר, 2024.

השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן, יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"[6] או כ"בעלי מניות מהותיים", כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

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

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

2.8.3. <u>רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות</u>

בהתאם לסעיף 91(ב)(1) לפקודה, רווח הון ריאלי[7] ממכירת פדיון אגרות חוב על-ידי יחיד תושב ישראל, אשר ההכנסה ממכירת אגרות החוב אינה מהווה בידו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" ושלא תבע בניכוי הוצאות מימון, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

על אף האמור בסעיף 91(ב)(1) לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר[8], ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה[9] בחברה (כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה) ("**בעל מניות מהותי**") – במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו, יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%).

על אף האמור לעיל, בהתאם לסעיף 91(ב)(3) לפקודה, רווח הון ממכירה/פדיון של אגרות חוב, שאינן צמודות למדד המחירים לצרכן (או שאינן נקובות במטבע חוץ או שערכן אינו צמוד למטבע חוץ), יחוייב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר (15%), או של עשרים אחוזים (20%) לעניין יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה במועד מכירתו של נייר הערך או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו למכירה, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי.

כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב, יחוייב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה.

שיעור המס המופחת כאמור לעיל לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת אגרות החוב היא בגדר הכנסה מ-"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה. שאז יחול שיעור המס השולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (עד לתקרה של 47% לשנת המס ובהתחשב במס היסף ומס היסף הנוסף בגין הכנסות ממקורות הוניים כהגדרתם לעיל). ולכן, על כל משקיע

---

[6] **כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה** - "מי שמחזיק או זכאי לרכוש, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם קרובו, אחד מאלה: (1) 5% לפחות מהון המניות שהוצאו; (2) 5% לפחות מכוח ההצבעה בחברה; (3) זכות לקבל 5% לפחות מרווחי החברה או מנכסיה בעת פירוק; (4) זכות למנות מנכ"ל."

[7] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[8] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[9] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

להתייעץ עם יועציו. בנוסף, לכל האמור לעיל, על ההכנסה בידי יחיד ממקור מ"עסק" או "משלח יד" עשוי להיות מוטל מס יסף כאמור לעיל.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2025 - 23%).

קרן נאמנות פטורה[10] וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת אגרות החוב כאמור, בהתקיים כל התנאים הקבועים באותו סעיף. בהתאם להוראות סעיף 129ג(א)(2) לפקודה על הכנסתה החייבת של קרן נאמנות חייבת ממכירת אגרות חוב יחולו שיעורי המס שהיו חלים על רווחים או הכנסות, אילו היו מתקבלים על ידי יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווח הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל מכוח סעיף 97(ב2) לפקודה (למעט מכירת מניה בקרן להשקעות במקרקעין ובתיקון 186 לפקודה מועט גם מק"מ ואג"ח לטווח קצר), וזאת אם רווח ההון אינו מיוסח למפעל הקבע שלו בישראל ואם רכישת נייר הערך הייתה במסגרת דוח הצעת המדף או לאחריו, ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ואילו נמכר לפני רישומו, לא היה זכאי תושב החוץ לפטור במכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה (אך לא יותר מרווח ההון במועד המכירה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה). האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו או הנהנים או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או הרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחר[11], או יחד עם תושב ישראל אחר בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. יצוין, כי במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ וזאת בכפוף להמצאה מראש של אישור לפטור מניכוי מס במקור מרשות המיסים. כמו כן, לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

2.8.4. <u>ניכוי במקור על רווח ההון מניירות ערך</u>

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לסעיפים 164-170 לפקודה ולתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג- 2002 (**"תקנות הניכוי מרווח ההון"**), בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך ועסקאות עתידיות (**"ניירות סחירים"**), ינכה החייב[12] המשלם למוכר מס במקור בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון הריאלי, במכירת נייר שאינו צמוד למדד כהגדרתו בסעיף 91 לפקודה, כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור של מס חברות כאשר המוכר הינו חבר בני אדם כקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% לשנת המס 2025). יוער כי, במכירת נייר ערך צמוד ינוכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר

[10] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
[11] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
[12] כמשמעותו בתקנות.

הינו יחיד, ובשיעור מס חברות כאשר המוכר הינו חבר בני אדם (בשנת 2025 - 23%) מרווח ההון הריאלי.

שיעורי הניכוי כאמור לעיל יתכן ויופחתו מקום בו יומצאו אישורי ניכוי מס במקור תקפים (פטור או בשיעור מופחת) שהופקו על ידי רשות המיסים בישראל ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע.

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת אגרות החוב הנסחרות בבורסה בישראל (למעט מק"מ ואג"ח לטווח קצר שהמועד לפדיונם אינו עולה על 13 חודשים מלאים מיום הוצאתם), אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל, לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או אם הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים.

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

זאת ועוד, הוראות תקנות הניכוי מרווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות, וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין והמפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 **("תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית")**, וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על-ידיהם.

אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו, בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ניכוי המס במקור יבוצע באמצעות חברי הבורסה.

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

2.8.5. <u>קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים</u>

בהתאם להוראות סעיף 92(א) לפקודה, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת אגרות החוב המוצעות בשנת המס, ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יהיו ניתנים לקיזוז תחילה כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין הנובעים ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה, ויתרת הפסד ההון יקוזז כנגד סכום אינפלציוני[13] חייב ביחס של 3.5 :1. ניתן לקזז הפסד ההון שנוצר גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות

[13] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

ערך אחרים באותה שנת מס, ובלבד ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על שיעורי המס הקבועים בסעיף 126(א) לפקודה (מס חברות לשנת 2025 - 23%) או סעיפים 125ב או 125ג לפקודה (לגבי יחיד).

יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו שלושים אחוזים (30%). על כן, הפסד הון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

הפסד ממכירת אגרות החוב שלא ניתן לקיזוז, כולו או מקצתו, בשנת המס בה נוצר, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד כנגד רווח הון ריאלי ו/או שבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

על משקיעים שהכנסה ממכירת ניירות ערך מהווה בידיהם הכנסה מעסק, יחולו כללי קיזוז אחרים.

בהתאם לתקנות הניכוי מרווח ההון, נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות סחירים, יקזז החייב (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח ההון) את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלו: ההפסד נוצר ממכירות ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו של החייב, ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

בכל הנוגע לקיזוז הפסדים מניירות ערך סחירים שנוצרו קודם לשנת 2006, קיימות מגבלות נוספות לגבי אופן הקיזוז, אשר נקבעו בהוראות התחולה לסעיף 92 לפקודה לפני תיקון 147.

הפסד ריאלי מניירות ערך כהגדרתו בסעיף 6 לחוק התיאומים (כנוסחו לפני ביטולו בתיקון 147), שהיה לפני יום ה- 1.1.2006 ולא קוזז לפני אותו יום ושניתן להעבירו לשנים הבאות לפי הוראות סעיף 6 האמור, ניתן יהיה לקיזוז רק כנגד רווח ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה. אם היה המוכר מוסד כספי בעת שנוצר ההפסד, יראו את ההפסד לעניין סעיף 28(ב) לפקודה, כהפסד מועבר מעסק.

.2.8.6 <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית ודמי ניכיון מאגרות החוב</u>

בהתאם לתקנות ניכוי מדיבידנד וריבית ובהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד, שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת, יהא חייב בשיעור מס שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%) על הכנסות ריבית[14] לרבות דמי ניכיון, שמקורם בניירות סחירים שאינן צמודות למדד או שהינן צמודות בחלקן, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת, וזאת בהתאם לאותו סעיף.

על אף האמור בסעיף 125ג(ג) לפקודה ובהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, יחיד חיבב במס על הכנסה מריבית בשיעור הקבוע בסעיף 121 לפקודה, אם התקיים אחד מאלה: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא "בעל מניות מהותי" כהגדרתו לעיל בחברה

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

המשלמת את הריבית ; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם ; (5) הריבית שולמה מקרן השתלמות לפני שחלפו התקופות האמורות בסעיף 9(16א) או (16ב), או ששולמה מקופת גמל לתגמולים וחלו עליה הוראות סעיף 3(ד) ; ו-(6) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחויב היחיד במס על ריבית בשיעור מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת המס 2025).

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורה באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2025 – 23%).

בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, החל מיום 1 בינואר 2009, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, במועד קבלת הריבית בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל ובכפוף להוראות אמנה למניעת כפל מס שנכרתו בין ישראל למידנת מושבו של תושב החוץ.

הפטור לתושב החוץ כאמור לא יחול במקרים הבאים :

(א) תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחברה המנפיקה ; או

(ב) תושב החוץ הינו "קרוב" כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק ; או

(ג) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיער הריבית או דמי הניכיון נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

האמור לעיל לא יחול על חברה תושבת חוץ במידה ותושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, ובהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן באגרות החוב, עשוי להיות מחויב בהתאם להוראות הפקודה, והתקנות שהותקנו מכוחו, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ ובכפוף לקבלת אישור מתאים מרשות המיסים.

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

על רווחים או הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או ממשלח יד, או מ-"עסקת אקראי או בעלת אופי מסחרי" אלא אם כן נקבע אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור

מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה (בנוסף במקרים הרלוונטים יחול מס ייסף כפי שפורט לעיל).

בהתאם להוראות סעיף 89 (ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אג"ח או נייר ערך מסחרי, שההכנסה מהם אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל. האמור לעיל לא יחול אם ההכנסה מהפרשי ההצמדה מהווה הכנסה העולה לכדי "עסק" או "משלח יד."

2.8.7. <u>ניכוי מס במקור מהכנסות ריבית או דמי ניכיון</u>

בהתאם להוראות סעיף 164 ו-170 לפקודה ולהוראות תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית, שיעור המס שיש לנכות במקור מריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל), הפרשי הצמדה המשולמות על אגרות חוב שאינן צמודות למדד, הינו חמישה עשר אחוזים (15%) לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחבר בני האדם משלם הריבית, או שנותן לו שירותים או מוכר מוצרים לחברה המשלמת את הריבית (לרבות תושב חוץ, שאינו מקיים את תנאי הפטור הקבועים בסעיף 9(15ד) לפקודה) הינו שיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה כאמור (עד 47% בשנת 2025 לפני מס יסף). לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ), ינוכה מס בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2025 – 23%). לגבי ריבית בגין אגרות חוב שאינן צמודות למדד או למטבע חוץ ינוכה מס בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מיחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית ובשיעור מס החברות (בשנת 2025 – 23%) מחברות.

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מילווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל השליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכול עד לגובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

חרף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

יצוין כי לגבי ריבית שמשולמת לתושב חוץ החלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור. האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המסים.

פטור לפי סעיף 9(15ד) לפקודה לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ במידה ותושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים לעשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין.

תשלום ריבית לקופת גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטורים מניכוי מס במקור וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש על ידם.

החברה תעביר לחברי הבורסה את סכום הריבית וכן את המידע שיש ברשותה כמפורט בהנחיה האמורה ביחס למחזיקים ולאגרות החוב שמכוחה משולמת הריבית כאמור. חברי הבורסה ינכו מס במקור מתשלומי הריבית שישולמו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין ולהמצאת אישורים מתאימים מראש על ידם, ויעבירו אותו לרשות המסים גם בהתבסס על המידע האמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור מתשלומי הריבית לשיעור המס המרבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד. האמור לעיל הינו בהתחשב באישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור ובהתחשב בקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

יצויין, כי לפי הנחיית רשות המסים מיום 27 בינואר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין אגרות חוב נסחרות בבורסה, ינוכה ויועבר לרשות המסים על ידי חברי הבורסה במקום החברות המנפיקות. כלומר, חבר הבורסה ינכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו למחזיקי ניירות הערך, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב ינכה חבר הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון.

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

ככל שניירות הערך המוצעים יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) עשוי להגיע לשלושים אחוזים (30%) מהתמורה, וזאת כל עוד לא הומצא מראש אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור בשיעור מופחת (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

2.8.8. <u>ניכיון</u>

אגרות החוב (סדרה א') המוצעת לראשונה על ידי החברה על פי דוח הצעת המדף מונפקות בערכן הנקוב ולפיכך ללא ניכיון.

2.8.9. <u>אופן חישוב הניכיון לצורכי ניכוי מס במקור בגין אגרות חוב</u>

בהתאם להוראות סעיף 2(4) ו-125ג לפקודה, רואים בדמי הניכיון בגין אגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור במועד הפדיון. ככלל שיעור הניכיון לצרכי מס ייקבע כהפרש בין הערך הנקוב של אגרות החוב לבין התמורה שתתקבל ככל שהפרש זה הינו חיובי

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם חובה לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פרעון קרן אגרות החוב חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

2.8.10. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה מסדרות אגרות חוב שהונפקו קודם לכן</u>

אגרות החוב המונפקים על פי דוח הצעה זו, מונפקים ללא ניכיון. החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב נוספות מסדרה שהונפקה קודם לכן, במסגרת הרחבת סדרה,

בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון). היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאותה סדרת אגרת חוב, בשל הגדלתה, יהיה שונה משיעור הניכיון של הסדרה הקיימת במחזור באותה העת, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה הרלוונטית, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה א), ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן בסעיף זה: **"שיעור הניכיון המשוקלל"**). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א) בהתאם לאותו אישור, ותפרסם בדיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה או בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה להרחבת הסדרה כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה א) לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל סדרת אגרות החוב הרלוונטיות בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרת אגרות החוב (סדרה א).

במקרה זה תגיש החברה דיווח מיידי בסמוך להרחבת הסדרה (קרי - לפני הרישום למסחר) בו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון.

בעת פידיון הסדרה חברי הבורסה ינכו מס במקור, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הרחבת הסדרה **("דמי הניכיון העודפים")**, וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה ובין אם לאו. נדגיש כי אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משקולל מאת רשות המסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש של אותה סדרת אגרות חוב שתורחב ולהנפקתן של אופציות לאגרות חוב מאותה סדרה. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

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

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שיישולמו על ידם למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם חובה לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון או יהיו כמפורט לעיל.

מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי תשקיף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל ניירות הערך המוצעים. בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף

ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לעניין הסדרי המס שקיבלה החברה. מובהר, כי האמור לעיל מתבסס על דיני המס כפי שהינם נכונים למועד התשקיף וכפי שהם ידועים לחברה, וכי שינויים בדיני המס עשויים לחול למפרע ו/או להוביל לתוצאות שונות בראי דיני המס.

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

בסעיף 2.9 להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות כדלקמן:

"מחזיק אגרות החוב"	
ו/או	כהגדרת מונח מחזיק בתעודות התחייבות בחוק ניירות ערך;
"מחזיק"	
"הקרן"	סך הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א');
"החברה לרישומים"	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"יום מסחר"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.
"יום עסקים" או **"יום עסקים בנקאי"**	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"אגרות החוב"	אגרות החוב (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.נ., רשומות על שם המוצעות על פי תשקיף זה וכן איגרות חוב (סדרה א') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה.
"הנאמן"	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מידי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר הנאמנות.
"אסיפה מיוחדת"	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.
"החלטה מיוחדת"	החלטה שנתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה.

2.9.1. <u>הריבית על אגרות החוב (סדרה א')</u>

2.9.1.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') תישא ריבית שנתית בשיעור שיקבע במכרז.

2.9.1.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים (2) בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום

התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים (2). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2026 (לעיל: "**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031, בעת פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

2.9.1.3. אגרות החוב (סדרה א') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. לא ניתן יהיה לשנות את שיטת ההצמדה לאורך כל תקופת חיי אגרות החוב (סדרה א).

2.9.2. <u>מועד פרעון קרן אגרות החוב</u>

אגרות חוב (סדרה א') עומדות לפרעון באחד עשר (11) תשלומים חצי שנתיים, שאינם שווים, כדלקמן: התשלום הראשון אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 יהווה 7.5% מהקרן; שמונה (8) תשלומים, ישולמו בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל) באופן שכל אחד משמונת התשלומים כאמור (בשנים 2027-2030) יהווה 7.5% מהקרן; תשלום עשירי (10) ישולם ביום 30 ביוני 2031, יהווה 7.5% מהקרן; והתשלום האחד עשר (והאחרון) ישולם ביום 31 בדצמבר 2031 יהווה 25% מהקרן.

<u>דחיית מועדים</u>

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

2.9.3. <u>תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב</u>

2.9.3.1. כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב ישולם במועדים הנקובים בסעיפים 2.1.1 ו-2.9.2 לפרק זה, ובכפיפות לתנאים הנקובים בהם. כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית ישולם למחזיקים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב, ביום הקובע לגבי אותו תשלום, פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב הרלבנטיות ביום התשלום לידי החברה במשרדה הרשום או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לפחות 5 ימי עסקים בנקאיים לפני המועד הקבוע לפרעון התשלום האחרון. לעניין ריבית פיגורים אשר תחול במקרה של איחור בתשלום סכום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית ראו סעיף 3.4 ל"תנאים הרשומים מעבר לדף" בשטר הנאמנות.

"**היום הקובע**" לצורך קביעת הזכאות לתשלום קרן או הריבית יהיה 6 ימים לפני מועד כל תשלום כדלקמן: 24 ביוני (ביחס לכל תשלום שחל ביום 30 ביוני); ויום 25 בדצמבר (ביחס לכל תשלום שחל ביום 31 בדצמבר. התשלום האחרון של הקרן והריבית יעשה כנגד מסירת אגרת החוב ביום התשלום לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לפחות 5 ימי עסקים לפני המועד הקבוע לתשלום האחרון. דהיינו, היום הקובע לתשלום האחרון של הקרן והריבית יהיה יום התשלום.

2.9.3.2. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 2.9.3.4 להלן.

2.9.3.3. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו כאמור למחזיק אגרות חוב מסיבה התלויה במחזיק הנ"ל, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן, כאמור בסעיף 14 לשטר הנאמנות.

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

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

2.9.4. <u>עיקרי שטר הנאמנות</u>

2.9.4.1. <u>כללי</u>

החברה חתמה על שטר הנאמנות ביום 26 בפברואר 2026 עם משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**הנאמן**").

פרטי הנאמן כפי שנמסרו לחברה, נכון למועד התשקיף, הינם כדלקמן: משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב. טלפון: 03-6374354; פקס: 03-6374344. איש קשר: רו"ח רמי סבטי, דואר אלקטרוני: ramis@mtrust.co.il.

הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב.

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

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

על פי מידע שנמסר לחברה, ביום 17/11/25 הוגשה כנגד הנאמן בקשה לאישור תביעה ייצוגית בקשר עם תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב סדרה ג' של חברת אוטומקס מוטורס בע"מ ("**אוטומקס**") על ידי מחזיק באגרות החוב האמורות ("**אוטומקס**" ו- "**המבקש**" או "**התובע**", לפי העניין). התובע טוען, בתמצית, כי הנאמן הפר את חובותיו החקוקות והחוזיות ופעל ברשלנות. לטענת המבקש הנאמן לא הפעיל את סמכויותיו לפיקוח ובדיקה כדי לגלות את תרמית אוטומקס הנטענת על ידו, ולפי טענת המבקש מחדל הנאמן הנטען גרם נזק משמעתי. הנאמן דוחה את הטענות וסבור כי פעל כנדרש בשטר הנאמנות ומילא את חובות הנאמנות שלו על פי דין, וכי התביעה מתבססת על עובדות שגויות.

נוסחם המלא של שטר הנאמנות ונספחיו, מצורפים כ**<u>נספח א'</u>** לפרק זה. התיאור שלהלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות האמור.

2.9.4.2. <u>הבטחת אגרות החוב</u>

אגרות החוב המוצעות אינן מובטחות בשעבודים ו/או בבטוחות מכל סוג שהוא.

לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי), ראו סעיף 7.11 לשטר הנאמנות.

2.9.4.3. **העברת תמורת ההנפקה ופדיון מוקדם כפוי מלא**

א. עם קבלת אישור רכז ההנפקה על קבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), תועבר על-ידי רכז ההנפקה, על פירותיה, לחשבון תמורת ההנפקה. העברת כספי תמורת ההנפקה לחברה מחשבון תמורת ההנפקה שיוחזק על ידי הנאמן, מותנית בכך שהתנאים המתלים להשלמת שינוי המבנה, המתואר בסעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף, והמפורטים להלן, יתקיימו בתוך תקופה של 150 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א'). אסיפת מחזיקי אגרות החוב תהא רשאית לאשר להאריך את התקופה האמורה בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לתקופה נוספת שלא תעלה על 90 ימים נוספים (תקופת מאה חמישים (150) הימים האמורה בצירוף כל ארכה שתאושר כאמור באסיפת המחזיקים, ככל שתאושר, תכונה להלן: "**תקופת הביניים**").

ב. להלן התנאים המתלים:

א. קבלת אישור בנקים, שותפים עסקיים, רמ"י, עירייה וכל רגולטור רלבנטי לביצוע שינוי המבנה הכולל על פי הסכם זה, אם וככל שיידרש אישור;

ב. קבלת כל האישורים וההסכמות, הנדרשים ושידרשו על פי חוק (ככל שנדרשים).

ג. <u>לעניין זה ייחשבו התנאים כ"התקיימו" אם יתקיימו כל התנאים שלהלן:</u>

1. החברה העבירה לנאמן העתקים מרשם החברות בדבר העברת 100 מניות חוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ ("**חוף גל**") המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של חוף גל מעדי צים אחזקות בע"מ לחברה;

2. החברה העבירה לנאמן העתק אישור רמ"י להעברת זכויות חכירה מהוונות בגוש 5932 חלקות 3 + 4 (במשותף) תתי חלקות 2, 3,5, 6, 8, ו- 9, ברחוב יוסף קלאוזנר, שכונת קריית האמנים, רמלה ("**בית צים**"), מע.ר. צים אחזקות נדל"ן ("**צים נדל"ן**") לחברה וכן נסח מרשות המקרקעין בדבר רישום זכויות החכירה וזכויות השכירות על בית צים על שם החברה.

3. החברה דיווחה על התקיימות מלוא התנאים המתלים; דיווח כאמור יפורסם באמצעות המגנ"א.

ד. העברת כספים לחשבון תמורת ההנפקה, העברת כספים מחשבון תמורת ההנפקה וביצוע פדיון מוקדם כפוי

ה. מלוא תמורת ההנפקה (ברוטו) כמפורט בתשקיף בניכוי התחייבויות מוקדמות למשקיעים מסווגים בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ("**תמורת ההנפקה**"), תועבר על ידי רכז ההנפקה מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון תמורת ההנפקה.

החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלתה בחברה, לעניין הצורך לקיים את הוראות והנחיות הבורסה לצורך רישום למסחר של ניירות הערך, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה עם קבלתה אצל רכז ההנפקה.

לעניין סעיף זה:

"**חשבון תמורת ההנפקה**" – חשבון שיפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בבנק בישראל שהינו אחד מחמשת הבנקים הגדולים או אצל חבר בורסה. זכויות החתימה בחשבון תמורת ההנפקה תהיינה מוקנות לנאמן בלבד.

ו. בתוך עשרה ימים ממועד החתימה על שטר נאמנות זה, החברה תיצור שעבוד יחיד, קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות החברה בחשבון תמורת ההנפקה, על כל תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל תמורת הנפקת אגרות החוב שתופקד בו, וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון תמורת ההנפקה, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון תמורת ההנפקה וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם לטובת הנאמן והמצאת המסמכים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות.

ז. החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלתה בחברה, לעניין הצורך לקיים את הוראות והנחיות הבורסה לצורך רישום למסחר של ניירות הערך, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה עם קבלתה אצל רכז ההנפקה.

ח. בתוך שני ימי עסקים מיום המצאת המסמכים המפורטים לעיל המעידים על התקיימות כל התנאים המתלים המפורטים בס"ק ג' לעיל לשביעות רצון הנאמן, יעביר הנאמן מחשבון תמורת ההנפקה לחשבון עליו תורה החברה, את תמורת ההנפקה ואת יתרת הכספים ככל שיצטברו בחשבון תמורת ההנפקה.

ט. <u>פדיון מוקדם כפוי מלא</u>

(א) ככל שעד לתום תקופת הבניים, לא יומצאו המסמכים כמפורט בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות, החברה תבצע פדיון מוקדם כפוי מלא של היתרה הבלתי מסולקת של מלוא קרן אגרות החוב, והריבית הצבורה בגינה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף זה להלן (להלן: "**הפדיון המוקדם הכפוי**").

(ב) בתוך יום עסקים אחד לאחר תום תקופת הבניים, החברה תודיע על פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב ועל מחיקתן של אגרות החוב מהמסחר (קרי פדיון מוקדם כפוי). בפדיון המוקדם הכפוי ישולם הערך ההתחייבותי של אגרות החוב עד למועד הפידיון המוקדם הכפוי בפועל, בתשלום אחד למחזיקי אגרות החוב. החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר פדיון מוקדם של מלוא הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), בתשלום אחד בגובה הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א'), דהיינו - הקרן של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה בגינן בתקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז על-פי התשקיף ועד למועד הפדיון המוקדם בפועל ("**סכום הפדיון המוקדם**"), אשר ישולם למחזיקי אגרות החוב במועד שבין לא פחות מ- 17- ימים ולא יותר מ- 45 ימים ממועד פרסום הדיווח המיידי כאמור לעיל, כפי שיצוין בדיווח המיידי האמור (להלן בס"ק זה: "**יום הפדיון המוקדם**"). הריבית בגין התקופה שעד יום הפדיון המוקדם תהא שיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז (כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו) בגין קרן אגרות החוב שתיפרע בפדיון המוקדם הכפוי. בדוח המיידי שתפרסם החברה, תציין החברה את מועד הביצוע של הפידיון המוקדם הכפוי, סכום הקרן שתפרע, וכן את שיעור הריבית שנצברו בגין סכום הקרן עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי.

(ג) היה ועד לשני ימי עסקים עובר ליום הפדיון המוקדם, הסתכמו כספי תמורת ההנפקה נטו על פירותיהם (בניכוי עמלות ודמי ניהול) כפי שימצאו בחשבון תמורת ההנפקה (להלן בס"ק זה: "**כספי תמורת ההנפקה**") בסכום הנמוך מן הסכום שעל פי הוראות סעיף זה לעיל שיש לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ביום הפדיון המוקדם, תעביר החברה לחשבון תמורת ההנפקה יום עסקים קודם ליום הפדיון המוקדם (ו/או תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ביום הפדיון המוקדם) את ההפרש שבין הסכום שבחשבון תמורת ההנפקה לבין סכום הפדיון המוקדם, והנאמן יעביר מחשבון תמורת ההנפקה את כל הכספים הדרושים לצורך ביצוע הפדיון המוקדם לחברה לרישומים.

אם תיוותר יתרה בחשבון תמורת ההנפקה לאחר ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי כאמור אזי היא תועבר לחברה.

2.9.4.4. <u>נתונים נוספים מתוך שטר הנאמנות</u>

בנוסף על האמור בסעיף 2.9.4 לעיל, מובאת להלן טבלה המפרטת בראשי פרקים את יתר התנאים המהותיים של שטר הנאמנות, המצורף <u>כנספח א'</u> לפרק 2 זה:

	נושא	סעיף בשטר הנאמנות
א.	מינוי הנאמן, כניסה לתוקף של הכהונה, תקופת הכהונה, פקיעת הכהונה, התפטרות, פיטורין	4
ב.	התחייבויות החברה	6
ג.	חלוקה	6.3
ד.	אמות מידה פיננסיות	6.4
ה.	התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	6.5
ו.	התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א')	6.6
ז.	הבטחת אגרות החוב , העברת תמורת ההנפקה, פדיון מוקדם כפוי, והתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה	7
ח.	זכות להעמדה לפירעון מיידי	8
ט.	תביעות והליכים בידי הנאמן	9
י.	נאמנות על התקבולים	10
יא.	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	11
יב.	סמכות לעכב חלוקת כספים	12
יג.	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	13
יד.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ; הפקדה בידי הנאמן	14
טו.	קבלה מאת מחזיק אגרות חוב	15
טז.	השקעות כספים	17
יז.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	18
יח.	סמכויות מיוחדות	23
יט.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	24
כ.	שיפוי הנאמן	25
כא.	הודעות	26
כב.	ויתור, פשרות ושינויים בשטר הנאמנות	27
כג.	מרשם מחזיקי אגרות החוב	28
כד.	העברה ופיצול של אגרות חוב	5 ו-6 לתנאים שמעבר לדף
כה.	פדיון מוקדם	7 לתנאים שמעבר לדף
כו.	התאמת שיעור הריבית בגין ריבית פיגורים	2.4 לתנאים שמעבר לדף
כז.	אסיפות מחזיקי אגרות החוב	תוספת שנייה לשטר הנאמנות
כח.	נציגות של מחזיקי אגרות החוב	תוספת שלישית לשטר הנאמנות

<u>פרק 2א' - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף</u>

מכח תשקיף זה, המהווה גם תשקיף מדף, תוכל החברה להציע ניירות ערך (מניות רגילות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר אשר על פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (ביחד להלן בסעיף זה: "**ניירות הערך**"), בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות פרטי תשקיף, ביחס לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולעמדות סגל רשות ניירות ערך כפי שיהיו באותה העת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף כאמור.

אישור לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, וכן כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

נספח א' - שטר הנאמנות ונספחיו

שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

מיום 26 בפברואר 2026

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

הסעיף	כותרתו	עמוד
1.	פרשנות והגדרות	4
2.	הנפקת אגרות החוב	7
3.	דירוג אגרות החוב	10
4.	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;	11
5.	רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה	13
6.	התחייבויות החברה	13
7.	הבטחת אגרות החוב, העברת תמורת ההנפקה ופידיון מוקדם כפוי	21
8.	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	26
9.	תביעות והליכים בידי הנאמן	31
10.	נאמנות על התקבולים	32
11.	מימון הליכים וסמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	33
12.	סמכות לעכב חלוקת הכספים	33
13.	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	34
14.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	34
15.	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	35
16.	תחולת חוק ניירות ערך	35
17.	השקעת כספים	35
18.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	35
19.	התחייבויות נוספות	37
20.	באי-כוח	38
21.	הסכמים אחרים	38
22.	שכר הנאמן	38
23.	סמכויות מיוחדות	38
24.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	39
25.	שיפוי לנאמן	39
26.	הודעות	42
27.	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	42
28.	מרשם מחזיקי אגרות החוב	43
29.	אסיפות של המחזיקים	43
30.	דיווח לנאמן	44
31.	אחריות הנאמן	44
32.	תחולת הדין	45
33.	סמכות ייחודית	45
34.	כללי	45
35.	מענים	45
36.	הסמכה למגנ"א	45
התוספת הראשונה לשטר הנאמנות		47
התנאים הרשומים מעבר לדף		48
התוספת השניה לשטר הנאמנות – הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב		55

התוספת השלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה 60
נספח א' – שכר הנאמן 62
שעבוד קבוע - אגרת חוב ראשונה בדרגה 64

<u>שטר נאמנות</u>

שנערך ונחתם ביום 26 בפברואר 2026

בין

אול אין סיטי בע"מ

מס' חברה 516296431

קלוזנר 10, רמלה

(**"החברה"**)

<u>מצד אחד</u>;

לבין

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

מס' חברה 51-377133-7

מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב

(**"הנאמן"**)

<u>מצד שני</u>;

הואיל וביום 26 בפברואר 2026 אישר דירקטוריון החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף, אשר לפיו החברה עשויה להנפיק אגרות חוב (סדרה א');

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

והואיל: והנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב (סדרה א') נשוא שטר זה;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר זה, כי אין מניעה לפי כל דין או כל הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה וכן כי התקבלו כל האישורים לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה;

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר זה וכן כי לנאמן אין כל עניין בחברה ולחברה אין כל עניין בנאמן;

והואיל: ובמסגרת התשקיף תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 2 לשטר נאמנות זה;

והואיל: ואגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה, כמשמעה להלן;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אם וככל שתונפקנה, והנאמן הסכים לכהן כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר זה, ובכפוף לקבלת כל ההיתרים לפרסום התשקיף ולפרסום התשקיף.

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן</u>:

1. **<u>פרשנות והגדרות</u>**

(1) המבוא לשטר זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

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

(3) בכל עניין הקשור בתנאי אגרות החוב (סדרה א') שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין

הוראות הדין, שאינן ניתנות להתניה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי, שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.

(4) שטר זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה א'). מובהר, כי במקרה בו לא יונפקו אגרות חוב (סדרה א'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.

(5) למונחים המפורטים להלן תהא בשטר זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת:

"**אגרת החוב**" או "**אגרות החוב**" או "**סדרת אגרות החוב**" או "**תעודות התחייבות**" או "**סדרת תעודות התחייבות**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**"	-	אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה מכוח התשקיף שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודות אגרת החוב, וכן איגרות חוב (סדרה א') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב;
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**החלטה מיוחדת**"	-	החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה;
"**החלטה רגילה**"	-	החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של 50% או יותר מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה;
"**החוזר המאוחד**"	-	החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת[1];

[1] https://www.gov.il/he/departments/capital_market_authority/govil-landing-page

"המכרז"	-	המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לתשקיף;
"הנאמן"	-	הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"התשקיף" או **"תשקיף מדף"**	-	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 26 בפברואר 2026 הנושא תאריך 27 בפברואר 2026, לרבות כל תיקון לתשקיף (ככל שיהיה), ולרבות הודעה משלימה שהחברה תפרסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007, אשר מהווה חלק מהתשקיף כאמור ביום פרסום ההודעה המשלימה;
"חוק החברות"	-	חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"חוק חדלות פירעון"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"יום מסחר"	-	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
"יום עסקים"	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
"מחזיק" או **"מחזיק באגרות החוב"**	-	כהגדרת המונחים "מחזיק" ו-"מחזיקים בתעודות התחייבות", בסעיף 35א לחוק ניירות ערך;
"קרן"	-	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), שטרם נפרע, כפי שיהיה מעת לעת;
"שטר הנאמנות" או **"שטר זה"** או **"השטר"** או **"שטר נאמנות זה"**	-	שטר נאמנות זה, על תוספותיו ונספחיו בין החברה לבין הנאמן, וכל תיקון לשטר הנאמנות, כפי שיהיה מעת לעת;
"תאגיד מדווח"	-	כהגדרתו בחוק ניירות ערך;
"תעודת אגרות החוב"	-	תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע ב**<u>תוספת הראשונה</u>** לשטר זה;

(6) כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.

(7) כל עוד אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו תקנון והנחיות הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, מועדי הפעולה כאמור ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה. מובהר, כי לא יהיה בביצוע פעולות כאמור (לרבות אם ישונו תקנון והנחיות הבורסה) כדי לגרוע מהסכמות הצדדים על פי שטר זה.

(8) בכל הפניה בשטר נאמנות זה למספר של סעיפים בחוק, תותאם ההפניה, בשינויים המחויבים, לשינויים שיחולו בחוק, ככל שיחולו.

(9) במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, יסתיים תוקפו של שטר נאמנות זה.

(10) פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

(11) אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

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

2. **<u>הנפקת אגרות החוב</u>**

(1) בכוונת החברה להנפיק את אגרות החוב (סדרה א'), כמתואר במבוא לשטר זה. אגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה על פי התשקיף (אם וככל שתונפקנה), תירשמנה למסחר בבורסה והחברה תפעל, כמיטב יכולתה, על מנת שאגרות החוב (סדרה א') ייסחרו בבורסה עד לפירעונן הסופי.

(2) תנאי אגרות החוב (סדרה א') אשר תונפקנה על פי התשקיף יהיו כדלקמן:

אגרות חוב (סדרה א') המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפירעון (קרן) באחד עשר (11) תשלומים, חצי שנתיים, שאינם שווים, כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 יהווה 7.5% מהקרן; שמונה (8) תשלומים ישולמו בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל) באופן שכל אחד משמונת התשלומים כאמור (בשנים 2027 עד 2030) יהווה 7.5% מהקרן; תשלום עשירי (10) ישולם ביום 30 ביוני 2031, יהווה 7.5% מהקרן; והתשלום האחד עשר (והאחרון) ישולם ביום 31 בדצמבר 2031 יהווה 25% מהקרן.

אגרות החוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כמשמעו להלן, ואשר תשולם, פעמיים בשנה, ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל) ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031, ביחד עם פירעון התשלום האחרון של הקרן), בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("**תקופת הריבית**"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים.
תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), , מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו.
איגרות החוב (סדרה א') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית). על פי האמור בתקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה (העדר הצמדה) לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.
התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב, ביום 24 ביוני ו-25 בדצמבר לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום כקבוע בסעיף 2.2 לעיל. על אף האמור לעיל, התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.
בכפוף להתאמות במקרה של חריגה מאילו מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6(5) להלן,

ולהתאמות במקרה של שינוי בדירוג ככל שאגרות החוב (סדרה א') תדורגנה[1] כמפורט בסעיף 6.6 להלן, לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 2.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה) שיעור הריבית השנתי שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על השיעור שייקבע במסגרת המכרז כהגדרתו לעיל ("**שיעור הריבית המירבי**").

(3) החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה.

(4) אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב (סדרה א'), ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

(5) <u>הנפקת אגרות חוב נוספות</u>

2.5.1. <u>הנפקת ניירות ערך נוספים</u>

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכח שטר זה.

על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת או סדרת ניירות ערך שהינם חוב שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א').

ככל ותונפק סדרת ניירות ערך המגובה בבטוחה או יונפק סדרת נייר ערך שהינו חוב המגובה בבטוחה, הרי שהעדיפות תהא רק ביחס לבטוחה. החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה המאשר עמידתה בתנאי זה, בטרם הנפקת סדרת נייר הערך האמור.

2.5.2. <u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ותנאים להרחבת הסדרה</u>

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב המפורטים בשטר זה, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("**אגרות החוב הנוספות**" ו- "**הרחבת הסדרה**", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("**התנאים להרחבה**"):

א. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6(4) לשטר זה (וזאת מבלי

[1] מובהר בזאת כי נכון למועד חתימת שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א) אינן מדורגות וכי אין לחברה כל התחייבות לדירוג אגרות החוב בעתיד.

לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות) ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לאחר ביצוע הרחבת הסדרה;

ב. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שישנן;

ג. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה;

ד. היקף הסדרה שבמחזור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח ערך נקוב ("**היקף הסדרה המקסימאלי**"). מובהר בזאת כי אף אם תנפיק החברה אגרות חוב בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א) שבמחזור מהיקף הסדרה המקסימאלי, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן, ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א') או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה א') חדשות, ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי.

החברה תמסור לנאמן, טרם מועד ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור), ככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד לא יאוחר ממועד קיום המכרז הציבורי וככל שהרחבת הסדרה תבוצע באמצעות הקצאה פרטית אזי הודעה תימסר טרם ההקצאה בפועל של אגרות החוב (סדרה א'), אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה המפרט את התקיימות התנאים להרחבה בצירוף תחשיב רלוונטי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ככל שאגרות החוב ידורגו, בנוסף לתנאים להרחבה, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה), וככל שאגרות החוב ידורגו על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש כאמור מכל חברות הדירוג, ולא תהיה פגיעה באילו מהדירוגים של אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיו באותה עת (ערב הרחבת הסדרה). אישור חברת הדירוג יפורסם על-ידי החברה טרם ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור), ככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד לא יאוחר ממועד קיום המכרז הציבורי וככל שהרחבת הסדרה תבוצע באמצעות הקצאה פרטית אזי הודעה תימסר טרם ההקצאה בפועל של אגרות החוב (סדרה א'). יובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות חוב הנוספות תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה א') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

אגרות החוב (סדרה א') עשויות להיות מונפקות בערכן הנקוב, בניכיון או בפרמיה.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') בעקבות הרחבת הסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המסים, לפני הרחבת הסדרה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א'), ותודיע בדוח מיידי על תוצאות ההנפקה ו/או בדוח בדבר הקצאה פרטית (לפי העניין ולפני ביצוע ההרחבה) את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם אגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר. אם לא יתקבל אישור רשות המסים כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור רשות המסים כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה א'). בעת פירעון אגרות החוב (סדרה א') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה. במקרה כאמור, נישום שהחזיק אגרות חוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן.

אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע את הרחבת הסדרה כאמור. יובהר, כי הרחבת הסדרה כאמור לעיל, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר. עוד יובהר, כי הבורסה לא תהיה אחראית לבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל במועד הטיפול בבקשה לרישום אגרות החוב למסחר.

3. **<u>דירוג אגרות החוב</u>**

נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות. החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, ככל שאגרות החוב ידורגו, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תחדלנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, גם במקרה בו אגרות החוב ידורגו על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה וזאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א')

ו/או לחברה.

4. **<u>מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;</u>**

(1) החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.

(2) היה ונאמן הוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

(3) הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן כמפורט בתנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

(4) הנאמן ייצג את המחזיקים בתעודות ההתחייבות בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק או לפי שטר הנאמנות.

(5) הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכויותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר נאמנות זה, לרבות בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר ו/או אצל כל בנק ו/או כל תאגיד עזר בנקאי ו/או עורך דין ו/או רואה חשבון.

<u>תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין</u>

(6) הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף (1) לעיל ולאחר הנפקת אגרות חוב (סדרה א') וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת המינוי עם ההחלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

(7) תפקידי הנאמן הינם על פי כל דין, לרבות חוק ניירות ערך, כפי שיהיה מעת לעת.

(8) <u>סיום כהונת הנאמן</u>

4.8.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו, ובלבד שנכחו באסיפה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ולעניין אסיפת מחזיקים נדחית, ובלבד שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור וכן שההחלטה התקבלה ברוב של למעלה משבעים וחמישה אחוזים (75%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הרשאים להשתתף ולהצביע באסיפה כאמור.

4.8.2. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

4.8.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף (8)) זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

4.8.4. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות

הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר זה ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש, ככל שימונה, לצורך העברה כאמור.

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

4.8.6. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

4.8.7. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן, פיטורי הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

<u>סמכויות ותפקידי הנאמן</u>

(9) הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי כל דין או לפי שטר זה.

(10) פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

(11) הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר זה.

(12) הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 24 לשטר זה.

(13) אין בחתימת הנאמן על שטר זה הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

(14) הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

(15) בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

(16) הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 28 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

(17) הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.

(18) הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, הצהרה, הסכמה, בקשה, הודעה או אישור אשר הגיע לידיו מהחברה ומנציגיה.

5. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה</u>**

(1) החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה (וממוכרים שיבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), אגרות חוב (סדרה א'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה על פי תנאי שטר זה. החברה תודיע בדוח מיידי בהתאם להוראות הדין על כל מקרה של רכישה כאמור על ידי החברה.

(2) אגרות חוב שתירכשנה על ידי החברה תפקענה באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).

(3) חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת מי מהם ו/או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיפים (2)-(1)) לעיל) ("**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה א') על פי שיקול דעתם בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב (סדרה א'). לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, יחול האמור בתוספת השנייה לשטר זה. מחזיק קשור יודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, כי הינו מחזיק קשור. מחזיק קשור ידווח לחברה, ככל שהינו מחויב על פי דין לעשות כן, על רכישת אגרות חוב (סדרה א') והחברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידיהם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו כאמור ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. מובהר, כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.

אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או אדם קשור או את מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לקנות אגרות חוב (סדרה א') ו/או למכור את אגרות החוב (סדרה א') שבידיהם.

(4) אין באמור בסעיפים (1)) עד (3)) לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה בת של החברה והפצתם בציבור.

6. **<u>התחייבויות החברה</u>**

(1) החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף זה.

(2) החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה ולפעול לכך שאגרות החוב (סדרה א') תמשכנה להיות רשומות למסחר עד למועד פירעונן הסופי.

(3) <u>הגבלות על חלוקה</u>

החברה מתחייבת כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים להלן,

לרבות מצב שבו ככל שתתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור:

6.3.1. ההון העצמי המתואם (כהגדרתו להלן), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-225 מיליון ש"ח;

6.3.2. היחס בין ההון המתואם (כהגדרתו להלן) לבין המאזן המתואם ("**יחס ההון המתואם למאזן המתואם**"), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-20%;

לעניין סעיף 6.3.1 ו-6.3.2 לעיל, למונחים שלהלן תהיה המשמעות הנקובה בצידם:

"**הון מתואם**" - הון עצמי מתואם (כהגדרתו להלן) בתוספת זכויות מיעוט;

"**הון עצמי מתואם**" - הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים.

"**הלוואות בעלים**" – הלוואות בעלים שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי

"**מאזן מתואם**" משמעו סך נכסי החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים. החברה תציין במסגרת דוח הדירקטוריון או הביאורים לדוח הכספי במועד ביצוע החלוקה את נתון ההון העצמי המתואם ויחס ההון המתואם למאזן מתואם כהגדרתם בסעיף 6.3.2 לעיל (כולל וללא זכויות מיעוט).

6.3.3. מתקיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 להלן או ביצוע החלוקה יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 להלן);

6.3.4. החברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), טרם ביצוע החלוקה ובהתחשב בביצוע החלוקה.

6.3.5. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה של החברה כפי שיהיו מעת לעת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין. לעניין זה מובהר כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת והייתה רשאית לחלקה במסגרת אותם 50%, שהחברה רשאית לחלקם, יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 6.3.1 עד 6.3.4 (כולל) לעיל. העודפים לתקופה כאמור לעיל יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסיהן ביחס לשווים ההוגן ליום 30.9.2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם ("**רווחי/הפסדי שערוך**"). יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך בתקופות קודמות, יתווספו/יופחתו (לפי העניין לצורך חישוב כאמור) לעודפים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי שערוך בגין אותו נכס שנצברו החל מיום 1 אוקטובר 2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם.

במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח או ההפסד, לפי העניין, בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, באופן שחלק מהרווח או ההפסד טרם אימוץ/החלת המדיניות לא ייכלל ברווח לתקופה לאחר אימוץ/החלת המדיניות, עקב זקיפת סכומים להון במישרין שלא דרך דו"ח הרווח והפסד – אזי, בשנת

אימוץ/ החלת המדיניות כאמור ולצורך חישוב סכום החלוקה בלבד, יתווספו לרווח או יגרעו מהרווח, כל הסכומים שלא נכללו ברווח לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דו"ח רווח והפסד כאמור, הכל כדי למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים לתקופה או הפסדים לתקופה כתוצאה משינוי המדיניות כאמור.

6.3.6. לא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה מחייבת במוסדות החברה אודות ביצוע חלוקה ולפחות חמישה (5) ימי עסקים לפני מועד ביצוע החלוקה, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה של החברה בתנאים לחלוקה כפי שמפורט בסעיף (3)) זה לעיל והכל בצירוף אסמכתאות ו/או תחשיבים לשביעות רצון הנאמן.

(4) <u>אמות מידה פיננסיות</u>

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד מיד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן ("**תקופת ההתחייבות**"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות, במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, כמפורט להלן:

6.4.1. החברה מתחייבת כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ- 175 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים;

6.4.2. החברה מתחייבת כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), יחס ההון המתואם למאזן המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-14% במשך שני רבעונים רצופים;

החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 6.4.1 - 6.4.2 לעיל ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 30.9.2025 , ראה <u>**נספח ב' (סעיף ג') בפרק 2 לתשקיף**</u>.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לעיל תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור ("**מועד הבדיקה**"). 7 ימים לאחר כל מועד בדיקה תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בצירוף תחשיב לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 6.4 זה לעיל, עמידת החברה בהתחייבויות בקשר עם חלוקה האמורות בסעיף 6.3.1 ו-6.3.2 לעיל וההתחייבויות המפורטות בסעיף 6.5.1 להלן (בפסקה זו – "**אמות המידה הפיננסיות**"), תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי המאוחד הסקור פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025. לאור זאת, במקרה של שינוי, לרבות רגולטורי, בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, אשר יש בהם כדי להשפיע באופן מהותי (כהגדרת המונח להלן) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תערוך מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, בהתאם לתקינה החשבונאית

שלפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על-פי מאזן הפרופורמה ("**בחינת הפרופורמה**"). במקרה כאמור, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תיקבע על-פי בחינת הפרופורמה והחברה תפרסם את אמות המידה הפיננסיות על פי מאזן הפרופורמה כאמור יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם, וכן תעביר לנאמן את מאזן הפרופורמה ואת החישוב של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות על פי מאזן הפרופורמה כאמור תוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום דוחותיה הכספיים. הנאמן לבקשת כל מחזיק, אשר יוכיח את בעלותו באגרות החוב (סדרה א') לשביעות רצון הנאמן, יהיה רשאי להעביר את מאזן הפרופורמה למחזיק כאמור.

"**השפעה מהותית**" – שינוי של לפחות 5% בתוצאות החישוב של איזו מאמות המידה הפיננסיות.

(5) <u>התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

6.5.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 6.5.2 עד 6.5.5 להלן:

(א) יחס ההון המתואם למאזן המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), פחת במועד החריגה, כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן, מ-16%.

(ב) ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), פחת מ-200 מיליון ש"ח במועד החריגה כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן.

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.

כל אחת מהאפשרויות המפורטות בסעיף 6.5.1 זה, תיקרא בסעיף (5)) זה להלן: "**אמת מידה פיננסית**".

6.5.2. ככל שתחרוג החברה מאמת המידה הפיננסית ("**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן, בשיעור של 0.25%, בהתאמה) (להלן בסעיף (5)) זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף (5)) זה: "**מועד החריגה**" ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.5 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (היינו בשיעור של 0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.50%. למען הסר ספק, יצוין כי העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור (ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.50%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך. כמו כן, יובהר כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף (6)) להלן, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 1.25% מעל שיעור הריבית לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה א') (לעיל ולהלן: "**שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי**"). ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 2.4 לתנאים שמעבר לדף תתווסף לשיעור האמור ולא תהווה חלק ממנו.

6.5.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי העמידה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה הפיננסית; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא הקרן לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הקרובה ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.5 זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתים), ככל שתנאי אגרות החוב (סדרה א') יקבעו שהריבית בגינן תשולם ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות.

6.5.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.5 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.5.5. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 6.5.1 לעיל, תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה מסוימת, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף (כהגדרתו בסעיף 6.5.2 לעיל), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן או עד למועד בו תחול שוב חריגה, לפי המוקדם. ככל שתחדלנה להתקיים כלל החריגות מאמות המידה הפיננסיות, יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום כלל החריגות כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן או עד למועד בו תחול שוב חריגה, לפי המוקדם, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של הקרן יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת. במקרים כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.5.2 עד 6.5.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה או כלל החריגות, לפי העניין.

(6) <u>מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א)</u>

מובהר בזאת כי נכון למועד חתימת שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א) אינן מדורגות וכי אין לחברה

כל התחייבות לדירוג אגרות החוב בעתיד.

לעניין סעיף זה להלן יובהר כי ככל שאגרות החוב (סדרה א) ידורגו על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מבניהם.

ככל שאגרות החוב (סדרה א) תדורגנה, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א), יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה א), כמפורט להלן בסעיף זה:

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף **(5)** לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 1.25% מעל שיעור הריבית לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה א) (לעיל ולהלן בסעיף **6)** זה: "**שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי**"). ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 2.4 לתנאים שמעבר לדף תתווסף לשיעור האמור ולא תהווה חלק ממנו.

לעניין זה:

"**דירוג**"	דירוג על ידי חברת הדירוג (כהגדרתה להלן);
1. "**חברת הדירוג**"	כהגדרת "חברת דירוג" בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, תשע"ד-2014;
2. "**דירוג הבסיס**"	דירוג אגרות החוב (סדרה א), כפי שיהיה במועד הדירוג לראשונה של אגרות החוב (סדרה א);
3. "**שיעור הריבית הנוסף**"	תוספת ריבית שתינתן למחזיקי אגרות החוב בגין ירידה בדירוג אגרות החוב בהתאם לפירוט שלהלן: שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה בדרגה (Notch) מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר קרי, במקרה של ירידה בארבע דרגות מתחת לדירוג הבסיס.

6.6.1. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה א) (במקרה בו תהיה יותר מחברת דירוג אחת, ייקבע הדירוג לפי הדירוג הנמוך מבין שתי חברות הדירוג), יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה א) לאחר העדכון כאמור יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג הבסיס (להלן בסעיף 6.6 זה: "**הדירוג המופחת**"), אזי שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א) יעלה בשיעור הריבית הנוסף (כהגדרתו לעיל), עד לעלייה כוללת מקסימאלית בשיעור הריבית שלא תעלה בכל מקרה על 1%, מעל שיעור הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א) כפי שיהיה באותה עת (ובכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי המפורט לעיל), בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א) או עד לעדכון הדירוג כלפי מעלה כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן, לפי המוקדם, וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 6.5 לעיל. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מאמות מידה כאמור בסעיף 6.5 לעיל, אזי עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי.

6.6.2. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד (1) מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א) לדירוג המופחת כהגדרתו לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה א) בדירוג המופחת (להלן בסעיף 6.6 זה: "**מועד הורדת הדירוג**");

(ב) עמידתה/אי עמידתה באמות המידה המתוארות בסעיף 6.5 לעיל על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד הדוח המיידי וכן האם חל שינוי בריבית בגין עמידתה/אי עמידתה באמות המידה כאמור; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א) לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.6 זה: "**ריבית המקור**"); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א) החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף זה: "**הריבית המעודכנת**") וזאת ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן, ככל שהועלה, בגין חריגה מאמות המידה כאמור בסעיף 6.5 לעיל ככל שארעה, שאז עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית בגין ירידת דירוג ואי עמידה באמות המידה לא תעלה בכל מקרה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א) במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בסעיפים (ג) ו-(ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי השנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה, קרי חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

6.6.3. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה א) בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.6 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור טרם השינוי בלבד, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה כאמור בסעיף 6.5 לעיל, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.6.4. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה א) על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א) כאמור בסעיף 6.6.1 לעיל או 6.6.5 להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד קבלת הודעת חברת הדירוג. פרסום דיווח מיידי במערכת המגנ"א על ידי החברה כאמור בסעיף 6.6 זה לעיל, ייחשב כמתן הודעה לנאמן כנדרש בסעיף זה.

6.6.5. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א) כאמור לעיל, תעלה חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה א) וככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה כאמור בסעיף 6.5 לעיל, אזי יופחת שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א) בשיעור הריבית הנוסף בגין כל עלייה בדרגה אחת שזיכתה בעליית שיעור ריבית לפי סעיף 6.6.1 לעיל (קרי, בשיעור של 0.25%), עד שיגיע בחזרה לשיעור הריבית שנקבע במכרז וככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה כאמור בסעיף 6.5 לעיל; וזאת החל ממועד פרסום דוח הדירוג ממנו עולה כי התקיימה העלאת הדירוג כאמור ואילך. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 6.6.2 עד 6.6.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

יובהר, כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א) משיעור הריבית שנקבע במכרז, לרבות במקרה בו יעלה דירוג אגרות החוב (סדרה א) על דירוג הבסיס.

עוד יודגש כי העלאת דירוג אגרות החוב לדירוג הגבוה מדירוג הבסיס לא ישפיע על שיעור הריבית אותן נושאות אגרות החוב.

6.6.6. התאמת שיעור הריבית בגין אגרות חוב (סדרה א) בהתאם לאמור בסעיף 6.6 זה, לא תחול במקרה שבו הורדת הדירוג נבעה כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות דירוג שונות, כחלק מהתאמתם של הדירוגים המקומיים לדירוגים בינלאומיים, אם וככל שיהיה רלוונטי.

6.6.7. למען הסר ספק יובהר כי שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב (סדרה א) לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א) כאמור בסעיף 6.6 זה. עוד יובהר, כי ככל שאגרות החוב (סדרה א) תהיינה מדורגות על ידי שתי חברות דירוג, ס"ק 6.6.9 להלן לא יחול אלא במקרה שבו שתי חברות הדירוג גם יחד תפסקנה לדרג את אגרות החוב (סדרה א).

6.6.8. מובהר, כי עדכון שיעור הריבית עקב שינוי בדירוג או עקב אי עמידה באמות מידה בהתאם לסעיף 6.5 לעיל ייבחן בנפרד ללא שהאחד ישפיע על השני וזאת בכפוף לכך שהריבית המירבית המצטברת בגין ירידה בדירוג ובגין אי עמידה באמות מידה לא תעלה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי. תוספת ריבית בגין אי עמידה באמות מידה, ככל שחלה בהתאם לסעיף 6.5 לעיל, תמשיך לחול אף במקרה של עלייה בדירוג. כן מובהר, כי ריבית פיגורים, ככל שתחול, תתווסף לשיעורי הריבית הנקובים לעיל.

6.6.9. ככל שאגרות החוב (סדרה א) תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי חברת הדירוג) לתקופה העולה על 21 ימים, לפני פירעונן הסופי, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה א) ב-4 דרגות (Notch) מתחת לדירוג הבסיס באופן ששיעור הריבית הנוסף יסתכם ב-1% ובלבד ששיעור הריבית הנוסף המצטבר בגין סעיף 6.6 זה וסעיף 6.5 לעיל לא יעלה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, וזאת אף אם שיעור הריבית הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה כאמור בסעיף 6.5 לעיל, והוראות ס"ק 6.6.2 עד 6.6.5 יחולו בהתאם וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1.27 לשטר הנאמנות. למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב (סדרה א) תפסקנה להיות מדורגות, לפני פירעונן הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית של אגרות החוב והוראות סעיף 6.6 זה לא יחולו.

6.6.10. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב (סדרה א) תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה. **מובהר בזאת כי נכון למועד חתימת שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א) אינן מדורגות וכי אין לחברה כל התחייבות לדירוג אגרות החוב בעתיד.**

6.6.11. במקרה של הורדת דירוג תפעל החברה על פי סעיף 6.6.2 לעיל. ככל שלפני מועד הורדת הדירוג חלה עלייה בשיעור הריבית בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה על פי המנגנון המפורט בסעיף 6.5 לעיל, השינוי שיחול בריבית בגין מנגנון ההתאמה המפורט

בסעיף 6.6 זה לעיל יוגבל, באופן שבכל מקרה העלייה בשיעור הריבית (אם וככל שתהא עלייה כאמור) לא תהא במצטבר יותר משיעור הריבית הנוסף המקסימאלי מעל שיעור הריבית לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה א).

(7) <u>התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה</u>

כל עוד החברה הנה תאגיד מדווח (אך אינה חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות) וכל עוד החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף (4)) לעיל בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה: "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות המפורטות בסעיף 270(4) לחוק החברות אשר היו דורשות אישור של אסיפת בעלי המניות בחברה ציבורית, אלא אם התקבל אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור, לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב אם החברה תמציא לנאמן תצהיר בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח ובצירוף אסמכתאות ותחשיבים רלוונטים לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה.

למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר לא היו דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000] וכן עסקאות קיימות ללא שינוי בתנאיהן או חידוש עסקאות קיימות ללא שינוי בתנאיהן. ויודגש, החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית, סעיף זה לא יחול עליה אף אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה המפורטות בסעיף (4)) לעיל.

(8) <u>הגבלות על החזר הלוואות בעלים</u>

החברה מתחייבת, כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שלא לפרוע את הלוואות הבעלים כהגדרת מונח זה בסעיף 6.3.2 לעיל (בסעיף (8)) זה, "**החזר הלוואות**"). על אף האמור לעיל, היה וההון העצמי המתואם של החברה כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל עולה על 350 מיליון ש"ח וההון המתואם כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל, עולה על 225 מיליון ש"ח, תהיה רשאית החברה לבצע החזר הלוואות, כך שלאחר החזר שלהן ההון העצמי המתואם לא יפחת מ- 350 מיליון ש"ח וההון המתואם כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לא יפחת מ- 225 מיליון ש"ח.

7. **<u>הבטחת אגרות החוב, העברת תמורת ההנפקה ופידיון מוקדם כפוי</u>**

7.1 אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.

7.2 עם קבלת אישור רכז ההנפקה על קבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), תועבר על-ידי רכז ההנפקה, על פירותיה, לחשבון תמורת ההנפקה. העברת כספי תמורת ההנפקה לחברה מחשבון תמורת ההנפקה שיוחזק על ידי הנאמן, מותנית בכך שהתנאים המתלים להשלמת שינוי המבנה, המתואר בסעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף, והמפורטים להלן, יתקיימו בתוך תקופה של 150 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א'). אסיפת מחזיקי אגרות החוב תהא רשאית לאשר להאריך את התקופה האמורה בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לתקופה נוספת שלא תעלה על 90 ימים נוספים (תקופת מאה חמישים (150) הימים האמורה בצירוף כל ארכה שתאושר כאמור באסיפת המחזיקים, ככל שתאושר, תכונה להלן: "**תקופת הביניים**").

<u>להלן התנאים המתלים:</u>

א. קבלת אישור בנקים, שותפים עסקיים, רמ"י, עירייה וכל רגולטור רלבנטי לביצוע שינוי המבנה הכולל על פי הסכם זה, אם וככל שיידרש אישור;

ב. קבלת כל האישורים וההסכמות, הנדרשים ושידרשו על פי חוק (ככל שנדרשים).

7.3 לעניין זה ייחשבו התנאים כ"התקיימו" אם יתקיימו כל התנאים שלהלן:

א. החברה העבירה לנאמן העתקים מרשם החברות בדבר העברת 100 מניות חוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ ("**חוף גל**") המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של חוף גל מעדי צים אחזקות בע"מ לחברה;

ב. החברה העבירה לנאמן העתק אישור רמ"י להעברת זכויות חכירה מהוונות בגוש 5932 חלקות 3 + 4 (במשותף) תתי חלקות 2, 3,5, 6, 8, ו- 9, ברחוב יוסף קלאוזנר, שכונת קריית האמנים, רמלה ("**בית צים**"), מע.ר. צים אחזקות נדל"ן ("**צים נדל"ן**") לחברה וכן נסח מלישכת רישום המקרקעין בדבר רישום זכויות החכירה וזכויות השכירות על בית צים על שם החברה.

ג. החברה דיווחה על התקיימות מלוא התנאים המתלים; דיווח כאמור יפורסם באמצעות המגנ"א.

<u>העברת כספים לחשבון תמורת ההנפקה, העברת כספים מחשבון תמורת ההנפקה וביצוע פדיון מוקדם כפוי</u>

7.4 מלוא תמורת ההנפקה (ברוטו) כמפורט בתשקיף בניכוי התחייבויות מוקדמות למשקיעים מסווגים בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ("**תמורת ההנפקה**"), תועבר על ידי רכז ההנפקה מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון תמורת ההנפקה.

לעניין סעיף זה:

"**חשבון תמורת ההנפקה**" – חשבון שיפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בבנק בישראל שהינו אחד מחמשת הבנקים הגדולים או אצל חבר בורסה. זכויות החתימה בחשבון תמורת ההנפקה תהיינה מוקנות לנאמן בלבד.

7.5 בתוך עשרה ימים ממועד החתימה על שטר נאמנות זה, החברה תיצור שעבוד יחיד, קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות החברה בחשבון תמורת ההנפקה, על כל תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל תמורת הנפקת אגרות החוב שתופקד בו, וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון תמורת ההנפקה, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון תמורת ההנפקה וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם לטובת הנאמן והמצאת המסמכים הבאים לידי הנאמן:

(א) תעודת רישום השעבוד אצל רשם החברות לטובת הנאמן בגין זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה ותכולתו ואולם ומבלי לגרוע מהתחייבות החברה, בסעיף זה, ככל שיתקבל בידי הנאמן תדפיס רשם החברות לפיו נרשם שעבוד על זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה כאמור, קבלת תעודת שעבוד לא תהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה כאמור. יובהר כי עם קבלת תעודת השעבוד בידי החברה, החברה תעבירה לידי הנאמן מיידית.

(ב) העתק נאמן למקור של תצהיר נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה לפיו בין היתר, שעבוד זכויות החברה, ככל שקיימות בחשבון תמורת ההנפקה ותכולתו, אינו עומד בסתירה או בניגוד להתחייבויות של החברה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(ג) הסכם השעבוד וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתומים בחותמת מקור 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה' (כאשר החותמת נושאת תאריך) של רשם החברות בגין שעבוד זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה ותכולתו לפיהם ישועבד לטובת הנאמן חשבון תמורת

ההנפקה, ואשר נושאים תאריך שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בס"ק זה או אסמכתא אחרת לשביעות רצונו של הנאמן על הגשת המסמכים לרישום במועד. על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'. להסכם השעבוד יצורף העתק שטר הנאמנות.

(ד) העתק נאמן למקור של תמצית החלטת דירקטוריון החברה על יצירת שעבוד חשבון תמורת ההנפקה לטובת הנאמן.

(ה) חוות דעת חתומה ביחס לשעבוד זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה ותכולתו, מאת עורכי-הדין החיצוניים של החברה, בנוגע לשעבוד האמור, לרבות בכל הנוגע לרישומו, להיותו תקף לפי הדין בישראל, לדרגת נשייתו, להיותו אכיף ובר מימוש, בישראל בדרגה בה נרשם השעבוד, וכן בנוגע לכך שהענקת השעבוד האמור אינה סותרת את מסמכי ההתאגדות של החברה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

7.6 החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלתה בחברה, לעניין הצורך לקיים את הוראות והנחיות הבורסה לצורך רישום למסחר של ניירות הערך, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה עם קבלתה אצל רכז ההנפקה.

7.7 בתוך שני ימי עסקים מיום המצאת המסמכים המפורטים לעיל המעידים על התקיימות כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף **7.2**, לשביעות רצון הנאמן, יעביר הנאמן מחשבון תמורת ההנפקה לחשבון עליו תורה החברה, את תמורת ההנפקה ואת יתרת הכספים ככל שיצטברו בחשבון תמורת ההנפקה.

7.8 <u>פדיון מוקדם כפוי מלא</u>

(א) ככל שעד לתום תקופת הביניים, לא יומצאו המסמכים כמפורט בסעיף 7.3 לעיל, החברה תבצע פדיון מוקדם כפוי מלא של היתרה הבלתי מסולקת של מלוא קרן אגרות החוב, והריבית הצבורה בגינה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף זה להלן (להלן: "**הפדיון המוקדם הכפוי**").

(ב) בתוך יום עסקים אחד לאחר תום תקופת הביניים, החברה תודיע על פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב ועל מחיקתן של אגרות החוב מהמסחר (קרי פדיון מוקדם כפוי). בפדיון המוקדם הכפוי ישולם הערך ההתחייבותי של אגרות החוב עד למועד הפידיון המוקדם הכפוי בפועל, בניכוי מס כדין, בתשלום אחד למחזיקי אגרות החוב. החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר פדיון מוקדם של מלוא הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), בתשלום אחד בגובה הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א'), דהיינו - הקרן של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה בגינן בתקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז על-פי התשקיף ועד למועד הפדיון המוקדם בפועל ("**סכום הפדיון המוקדם**"), אשר ישולם למחזיקי אגרות החוב במועד שבין לא פחות מ-17 ימים ולא יותר מ- 45 ימים ממועד פרסום הדיווח המיידי כאמור לעיל, כפי שיצוין בדיווח המיידי האמור (להלן בס"ק זה: "**יום הפדיון המוקדם**"). הריבית בגין התקופה שעד יום הפדיון המוקדם תהא שיעור הריבית השנתית שנקבעע במכרז (כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו) בגין קרן אגרות החוב שתיפרע בפדיון המוקדם הכפוי. בדוח המיידי שתפרסם החברה, תציין החברה את מועד הביצוע של הפידיון המוקדם הכפוי, סכום הקרן שתפרע, וכן את שיעור הריבית שנצברו בגין סכום הקרן עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי.

(ג) היה ועד לשני ימי עסקים עובר ליום הפדיון המוקדם, הסתכמו כספי תמורת ההנפקה נטו על פירותיהם (בניכוי עמלות ודמי ניהול) כפי שימצאו בחשבון תמורת ההנפקה (להלן בס"ק זה: "**כספי תמורת ההנפקה**") בסכום הנמוך מן הסכום שעל פי הוראות סעיף זה לעיל שיש לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ביום הפדיון המוקדם, תעביר החברה לחשבון תמורת ההנפקה יום עסקים קודם ליום הפדיון המוקדם (ו/או תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ביום הפדיון המוקדם) את ההפרש שבין הסכום שבחשבון תמורת ההנפקה לבין סכום הפדיון

המוקדם, והנאמן יעביר מחשבון תמורת ההנפקה את כל הכספים הדרושים לצורך ביצוע הפדיון המוקדם לחברה לרישומים. אם תיוותר יתרה בחשבון תמורת ההנפקה לאחר ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי כאמור אזי היא תועבר לחברה.

7.9 למען הסר ספק מובהר, הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

7.10 בכפוף לאמור בסעיף 7.11 להלן, החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאמור בסעיף 7.11 להלן וסעיף 8.1.17 להלן, החברה ו/או תאגידים המוחזקים על ידה, לפי העניין, תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב מכל סדרה.

7.11 <u>התחייבות לא ליצור שעבוד שוטף כללי</u>

7.11.1 כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת.

7.11.2 החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר זה, לא יצרה החברה ולא התחייבה ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, למאן דהוא.

7.11.3 מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי למעט ההתחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, החברה תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, לטובת מי שתמצא לנכון, בשעבוד ספציפי (לרבות שעבוד שוטף על נכס ספציפי, אחד או יותר), ללא הגבלה כלשהי, בכל דרך שהיא ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת סדרות של אגרות חוב או התחייבויות אחרות, וללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או מהנאמן, לפי העניין.

7.11.4 בכפוף להתחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, החברה תהא רשאית מעת לעת למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב, אך מבלי לפגוע בהוראות שטר הנאמנות ובכפוף לחובות דיווח של החברה בקשר לאמור, כפי שאלו נקבעו בשטר הנאמנות ו/או לפי דין. בכפוף לאמור בשטר זה החברה אינה מחויבת להודיע לנאמן על העברה או מכירה של נכס כלשהו מנכסיה, וכן, אינה מחויבת להודיע לנאמן על יצירת כל שעבוד על נכסיה (שאינו שעבוד שוטף כמפורט בסעיף 7.11.4 לעיל או 7.11.6 להלן).

7.11.5 יובהר למען הסר ספק, כי אין באמור כדי להגביל תאגידים המוחזקים על ידי החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיהם או חלק מהם ו/או שעבודים קבועים לסוגיהם וכן כי אין באמור כדי להגביל את החברה ו/או תאגידים המוחזקים על ידה מלשעבד את נכסיהם ו/או חלק מהם, בשעבודים קבועים לסוגיהם לרבות יצירת שעבודים שוטפים ו/או כלליים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה ו/או התאגידים המוחזקים על ידה.

7.11.6 על אף האמור בסעיף 7.11.4 לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כאמור לעיל, ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, וזאת בכפוף ל: (1) מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות שבעה (7) ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור; וכן (2) בד בבד עם יצירת שעבוד שוטף לצד שלישי כאמור תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב באותה דרגה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם אשר יהיה בתוקף עד מיד בסמוך לאחר ביצוע הפירעון הסופי של אגרות החוב או עד למועד ביטול והסרת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם.

7.11.7 ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף זה לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (להלן בסעיף 7.11 זה ביחד: "**הצדדים**"), לפי העניין, או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

7.11.8 בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט הצד השלישי.

7.11.9 החברה תמציא לנאמן אישור עורך דין חיצוני, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי השעבוד אשר נוצר לטובת הצד השלישי הוא אכן פרי פסו בהתאם ליחס החובות כאמור, באותה דרגת נשייה וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם ההלוואה ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב וכן לא נדרשת כל הודעה שהיא לטובת הצד השלישי בקשר לניהול כל הליך שהוא הקשור לשעבוד שניתן לטובת מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד לכשייוודע לה על הליכים שננקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור.

כל אימת שהחברה תיצור לטובת המחזיקים שעבוד כאמור בסעיף זה לעיל, ומדובר בשעבוד הטעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות או אצל כל רשם אחר לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין רק לאחר שהחברה המציאה, תוך 14 ימים, לנאמן את כל המסמכים הבאים או אחרים ו/או נוספים, ככל שיידרשו: (א) הסכם שעבוד, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, אליו יצורף שטר הנאמנות כנספח, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-7 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד או אסמכתא מרשם החברות בדבר הגשת המסמכים הנ"ל באופן מקוון, אשר הוגשו לרישום לא יאוחר מ-7 ימים ממועד

החתימה על הסכם השעבוד; (ב) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-7 ימים ממועד יצירת ההודעה ו/או תעודה אלקטרונית אחרת בעלת תוקף זהה; (ג) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות; (ד) פלט שעבודים מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד האמור; (ה) תצהיר חתום במקור על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, המאשר, בין היתר, כי השעבוד אינו סותר או נוגד התחייבויות אחרות של החברה וכי נתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין וכל הסכם בו התקשרה החברה וזאת כדי ליצור את השעבוד כאמור; (ו) חוות דעת עורך דין חיצוני, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, המאשרת, בין היתר, את רישום השעבוד ותוקפו, דרגת נשייתו, היותו חוקי והיותו בר אכיפה ובר מימוש כלפי כולי עלמא, מאת עוה"ד הישראלים החיצוניים של החברה; (ז) כל מסמך אחר שיידרש על ידי הנאמן לרבות לצורך רישום השעבוד במרשם רלוונטי נוסף. אחת לשנה, ביום 31 בדצמבר של כל שנה, תמציא החברה לנאמן את המסמכים המפורטים בס"ק (ה) ו-(ו) לעיל.

7.11.10 ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור בסעיף 7.11.6 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: א. השווי המאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; ב. שווי מאזני של כל הנכסים הלא משועבדים של החברה; ג. סך התחייבויות החברה המגובות בנכסים משועבדים; ד. סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים. ככל שתבקש החברה את הסכמת המחזיקים ליצירת השעבוד כאמור לטובת צד שלישי בלבד כאמור בסעיף7.11.1 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במועד פרסום הדוח המיידי על זימון האסיפה. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף 7.11.6 לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר פרסום הדוחות הכספיים הראשונים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי ובכל דוח רבעוני שתפרסם.

8 <u>זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות (ככל שניתנו)</u>

8.1 בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן הנאמן והמחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כולה או חלקה ו/או לממש בטוחות (ככל שינתנו), ויחולו ההוראות בסעיפים 8.2 - 8.10 להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

8.1.1 אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או מחזיקי כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות החברה בלבד, ככל ויהיו מחזיקים כאמור, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.

8.1.2 אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (שלא

בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.

8.1.3 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.19 להלן) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה לה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

8.1.4 אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או מינוי או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.5 אם יוטל עיקול על נכס מהותי, או אם מומש שעבוד על נכס מהותי כאמור או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין שטר זה, "**נכס מהותי**" הינו נכס בודד אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים) עולה על 25% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 35% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע (והכל למעט ביחס לנכס/ים מהותי/ים שנרכשו באמצעות חוב שהינו ללא זכות חזרה (non-recourse)).

8.1.6 אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או ימונה כונס נכסים זמני או יינתן צו למינוי נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או ימונה נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על נכס מהותי וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או מונה כונס נכסים קבוע או יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או ימונה נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על נכס מהותי. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.

8.1.7 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכס מהותי, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו יינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע או יינתן צו למינוי נאמן זמני או נאמן, כהגדרת מונחים אלו בחוק חדלות פירעון, כאמור בסעיף 8.1.6 לעיל, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לעיל, כאשר לעניין תקופת הריפוי הרי שהיא לא תתחיל להימנות מחדש, ככל שרלוונטי לאמור בסעיף 8.1.6 לעיל.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.8 אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע

על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.

8.1.9 אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא למעט למטרות מיזוג כאמור בסעיף 8.1.19 להלן.

8.1.10 אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר זה הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר זה אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.

8.1.11 חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

8.1.12 אם החברה לא עמדה בתשלום כלשהו למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב או על פי תנאי שטר זה או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת חמישה (5) ימי עסקים לתיקון ההפרה.

8.1.13 אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו (ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת ההארכה, לפי המאוחר מבינהם).

8.1.14 אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.15 אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי; או (ב) חוב מהותי (כהגדרתו להלן) של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמד לפירעון מיידי, שלא בהסכמת החברה, והדרישה לפירעון מיידי של החוב המהותי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב המהותי כאמור תוך 30 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. להסרת הספק, מובהר כי לא תינתן תקופת ריפוי ביחס לס"ק (א) לעיל.

"**חוב מהותי**" לעניין ס"ק (ב) לעיל, משמעותו: הלוואות ממוסדות בנקאיים ו/או פיננסיים ו/או מכל נושה פיננסי אחר שנטלו החברה ו/או חברה מאוחדת, אשר יתרת הערך ההתחייבותי שלה או שלהן, לפי העניין, במצטבר, בשיעור העולה על 10% מסך המאזן המאוחד של החברה או מעל 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך . להסרת ספק, פירעון של סדרות ניירות ערך מסחריים, ככל שיונפקו על ידי החברה מעת לעת, על פי תנאיהם, לא יהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א').

8.1.16 אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 6(4) לעיל במשך התקופה המצוינת בסעיף 6(4) לעיל.

8.1.17 אם החברה תמכור לאחר/ים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, **<u>למעט</u>**: (א) התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת; או (ב) מכירה אשר תמורתה מיועדת לשמש (על-פי הודעתה של החברה בדיווח מיידי) לשם ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור; או (ג) מכירה אשר על פי הודעת החברה, החברה (לרבות באמצעות חברות מאוחדות שלה) תתחייב כי מרבית התמורה תשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחום פעילותה כמפורט להלן.

לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בשליטתה של החברה, ו/או לתאגידים בבעלות מלאה של תאגידים אלו; להסרת ספק - מכירה או העברה במסגרת מיזוג כמפורט

בסעיף 8.1.19 להלן, לא תיחשבנה "מכירה לאחר" ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 8.1.17 זה, ויחולו הוראות סעיף 8.1.19 להלן; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על-פי הדוחות הכספיים כאמור, אך למעט מכירת יחידות המסווגות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כמלאי, ולמעט השלמת מכירתם של נכסים אשר למועד חתימת שטר נאמנות זה נחתמו לגביהם הסכמי מכירה, אשר לא יכללו בהגדרה זו[1].

8.1.18 אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן ("**תחום הפעילות**"). מובהר כי פעילות החברה בתחומי פעילות אחרים בנוסף על תחום הפעילות של החברה לא תיחשב להפסקת פעילות כאמור בסעיף זה, ככל שהנכסים בתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל) מהווים לכל הפחות 75% מכלל הנכסים של החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב על שינוי תחום הפעילות, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי תחום הפעילות כאמור.

8.1.19 אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה שעבודים הסותרים את התחייבות החברה להימנע מיצירת שעבודים כמפורט בסעיף 7.11 לעיל. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה לתוך החברה, לא יחשב למיזוג ואולם החברה הממוזגת תידרש להמשיך ולעמוד בכל ההתחייבויות המפורטות בשטר זה.

8.1.20 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה א'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

8.1.21 אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לעיל.

8.1.22 אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

8.1.23 אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר זה.

8.1.24 אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה כפי שיהיו כאמור בסעיף 7.11 לעיל.

8.1.25 אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה.

לעניין ס"ק זה – "**העברת שליטה**" – עסקה שכתוצאה ממנה, יחדל מר עדי צים, לרבות באמצעות חברות בשליטתו ("**בעל השליטה הנוכחי**"), להחזיק בעצמו, במישרין או בעקיפין, בכמות המניות הגדולה ביותר בחברה או שכתוצאה ממנה, החזקותיו של בעל השליטה

[1] לפרטים בדבר נכסים לגביהם נחתמו הסכמי מכירה, ראו סעיף 6.9 בפרק 6 לתשקיף.

הנוכחי בחברה יפחתו, במישרין או בעקיפין, מ- 30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובלבד שבאותו מועד לא יהיה אדם אחר המחזיק למעלה מ- 30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לבד או עם אחרים, אשר לצורך חוק ניירות ערך רואים אותם כ"מחזיקים יחד".

יובהר כי העברת שליטה כתוצאה מירושה על פי דין, או העברת שליטה לחברות בשליטתו של בעל השליטה הנוכחי ו/או למי מילדיו ובני זוגם לא מהווה העברת שליטה המקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי. עוד מובהר, כי העברת שליטה אשר הינה תוצאה של שינוי חקיקה ו/או דרישה רגולטורית אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה – ובלבד שהחברה תעשה את מירב המאמצים להימנע מתוצאה כאמור.

במקרה בו תועבר השליטה בחברה, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, קרי, במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת את העברת השליטה בחברה לבעל שליטה חדש (להלן בסעיף זה בלבד: "**בעל השליטה החדש**"), העילה שבסעיף זה, לרבות הצורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת שליטה, תחול ביחס לבעל השליטה החדש.

8.1.26 ככל ואגרות החוב ידורגו, אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה.

8.1.27 ככל ואגרות החוב תדורגנה, אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג BBB- (טריפל B מינוס).

8.1.28 אם החברה תחדל להיות "**תאגיד מדווח**" כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

8.1.29 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים.

8.1.30 אם החברה תפר את התחייבויותיה האמורות בסעיף 6.7 לעיל (וזאת כל עוד החברה הינה תאגיד מדווח ולא חברה ציבורית).

8.1.31 אם נרשמה הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

במקרים כאמור, יחולו ההוראות כמפורט להלן.

8.2 הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל. אין באמור לגרוע מסמכות הנאמן להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אף אם ללא אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), על פי שיקול דעתו ובכפוף לכל דין.

8.3 הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל שניתנו) אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות (ככל שניתנו).

8.4 נקבעה בסעיף 8.1 לעיל, לעניין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות (ככל שניתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי אותו סעיף רק אם חלפה

התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה ; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.5 החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות (ככל שניתנו), תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

8.6 בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.7 משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן ויהווה הודעה בדבר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב כאמור בסעיף 8.3 לעיל.

8.8 במקרה בו תימסר לחברה הודעה כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי על פי הוראות סעיף 8 זה, מתחייבת החברה לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר ובלבד שיהיה בתוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 8.7 לעיל.

8.9 בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לנקוט מיד בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה. בין היתר, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לממש ולאכוף את הבטוחות (כולן או חלקן) (ככל שניתנו) להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על פי שטר זה (בכפוף לקבלת ההחלטות הנדרשות). הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, לרבות בהתאם לדין הרלוונטי לכל בטוחה ובכלל זה, יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על ידי בית משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה.

8.10 למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או בזכות למימוש הבטוחות ו/או במימוש הבטוחות (ככל שניתנו) כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על-פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על-פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי או אי מימוש הבטוחות (ככל שניתנו) בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף זה לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

9 <u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>

9.1 בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 7 ימים, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון (בכפוף להוראות כל דין ושטר נאמנות זה), להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר זה. על אף האמור, יהיה הנאמן רשאי לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת ואף לא לתיתה אם שיהוי בנקיטת ההליך עשויה לגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

9.2 הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 9.1 על פי החלטה רגילה.

9.3 אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה, גם אם אגרות החוב לא הועמדו

לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין.

9.4 הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור בהחלטה רגילה. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.

9.5 בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה, בהחלטה רגילה, בכל עניין הנוגע לשטר זה, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.

9.6 הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה, ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר זה ועל פי דין.

10 <u>נאמנות על התקבולים</u>

כל תקבול על חשבון אגרות החוב שיתקבל על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

10.1 <u>תחילה</u> לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו.

10.2 <u>שנית</u> – לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 25 להלן).

10.3 <u>שלישית</u> – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25.4.2 להלן.

10.4 <u>רביעית</u> – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים ו/או את פיגורי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

10.5 <u>חמישית</u> – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, באופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם, בלי כל העדפה או זכות קדימות לגבי איזה מהם.

10.6 <u>שישית</u> – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

10.7 <u>שביעית</u> – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו שמועד תשלום טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

10.8 את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

10.9 מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

11 <u>מימון הליכים וסמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן</u>

במקרה של דרישת הנאמן, לשם מימון הליכים, ובכפוף לאמור להלן, תעביר החברה לנאמן סכום (או חלק ממנו) המיועד על-ידיה לתשלום מסוים על חשבון ריבית בגין אגרות החוב בלבד ("**סכום המימון**") ובתנאי שסכום המימון לא יעלה על 500,000 ש"ח ובכפוף לכך שלא התקבלה החלטה אחרת של מחזיקי אגרות החוב המתירה לנאמן לדרוש סכום גבוה יותר. על אף האמור, ככל שימונה בעל תפקיד כמשמעו בחוק חדלות פירעון על ידי בית המשפט או תוגש בקשה לצו פתיחת הליכים, אזי אם הסכום שהופקד כאמור על חשבון הריבית לא יספיק להשלמת סכום המימון, יהיה הנאמן רשאי לדרוש כי היתרה תועבר על חשבון קרן אגרות החוב (כאשר התשלום ימומן באמצעות כספי הריבית קודם לכספי הקרן).

התקבלה דרישה כאמור מהנאמן, יחולו ההוראות הבאות, אלא אם החברה תעביר לנאמן, לפני המועד הקובע לזכאות לתשלום למחזיקים, סכום השווה לסכום המימון וזאת שלא מתוך התשלום המסוים כאמור לעיל:

החברה תעביר לנאמן את סכום המימון במועד שנקבע בשטר זה לתשלום הקרן או הריבית כאמור לעיל, לפי העניין.

סכום התשלום המסוים כאמור לעיל (קרן או ריבית, לפי העניין) יקטן ויעמוד על סכום בניכוי סכום המימון.

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

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה ו/או על-פי דין.

במקרה שלא ייעשה שימוש במלוא סכום המימון שיועמד (בסעיף זה: "**יתרת סכום המימון שלא נוצלה**"), תושקע יתרת סכום המימון שלא נוצלה על-ידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 17 להלן, והיתרה כאמור, בתוספת הפירות שנצברו בגינה, תשולם למחזיקים במועד הקרוב הבא הקבוע בשטר נאמנות זה לתשלום קרן ו/או של ריבית, ותנוכה מסכום המימון שעל החברה לשלם במועד כאמור.

אין בהעמדת סכום המימון כדי להוות ויתור מצד המחזיקים על טענות כלשהם כנגד החברה כי היה עליה לשאת במימון הנדרש לענייניים לשמם הוחלט על העמדת סכום המימון.

12 <u>סמכות לעכב חלוקת הכספים</u>

12.1 למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 17 לשטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות כאמור לפי סעיף 17 להלן הכל לפי ראות עיניו.

12.2 לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח ישלמם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 10 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר או במועד הקרוב לתשלום ריבית ו/או קרן למחזיקי אגרות החוב, בהתאם ללוח הסילוקין, לפי תנאי שטר זה, לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו.

12.3 על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה מיליון ש"ח כמפורט לעיל. על אף האמור לעיל, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסך של מיליון ש"ח כאמור.

13 <u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>

13.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו- 11 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 26 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

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

13.3 התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

14 <u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן</u>

14.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו, במלואו, במועדו והעבירה את הסכום כאמור לנאמן, יחדל לשאת ריבית מהמועד בו החברה תפקידו בידי הנאמן כמפורט בסעיף 14.2 להלן, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

14.2 לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלומו, החברה תפקיד בידי הנאמן באופן מיידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.

14.3 החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן.

14.4 הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי סעיף 17 להלן, הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

14.5 הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.

14.6 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 14.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו עד לאותו המועד ובהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות

סעיפים 14.4 ו- 14.5 לעיל בשינויים המחויבים. בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, החברה תשלח הודעה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בדבר אותם כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי אגרות החוב. לאחר תקופה נוספת של 30 ימים, ככל שכספים אלו לא נדרשו ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הם יועברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין ותנאי שטר זה.

14.7 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור.

15 <u>קבלה מאת מחזיק אגרת החוב</u>

15.1 קבלה מאת מחזיק איגרת החוב או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב לצורך האמור בסעיף 15.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.3 כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

15.4 הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

15.5 הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

15.6 הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק איגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

15.7 למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר, לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

16 <u>תחולת חוק ניירות ערך</u>

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

17 <u>השקעת כספים</u>

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו בפיקדונות שקליים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או אג"ח ממשלתי קצר (לתקופה של עד שנתיים) שדרוגם אינו נמוך מ- (AA) (ובהעדר בנק בדירוג כאמור, של בנק ישראלי בדירוג הגבוה ביותר הקיים באותה עת), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והכל כפוף לתנאי שטרי הנאמנות. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

18 <u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן</u>

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן את ההתחייבויות הבאות, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

18.1 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר משבעה ימי עסקים ממועד בקשתו, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן.

18.2 להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה ובכל מקרה לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכס מהותי (כהגדרת המונח בסעיף 8.1.5 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או הדין, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

18.3 להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שנודע לה, על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות.

18.4 לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות לבין אם לאסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות בחברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. ככל שהחברה אינה חברה ציבורית אך הינה תאגיד מדווח - להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך יום עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

18.5 למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך הנפקת סדרת אגרות חוב לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.

18.6 למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

18.7 מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או ממונה מטעם החברה שהוסמך על ידה לנושא זה (לפי העניין) על כך שלפי מיטב ידיעתו, בתקופה שמתאריך הנפקת סדרת אגרות החוב ו/או מועד מתן האישור הקודם, לפי העניין והמאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

18.8 למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואף להורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 35י(ד)

לחוק.

18.9 לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לא יאוחר מ-2 ימי עסקים ממועד דרישת הנאמן, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועדם וכן על יתרת החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב, נכון למועד מתן האישור.

18.10 לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 30 להלן. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 30 להלן, את הדיווחים הנדרשים בחוזר המאוחד או כל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בהתאם למועדים הקבועים באותו סעיף, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המאי"ה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות, לחלופין, החברה או הנאמן (על חשבון החברה) יפתחו אתר אינטרנט ייעודי ואשר בו יובאו הודעות למחזיקי אגרות החוב מטעם החברה ו/או מטעם הנאמן. במקרה בו ייפתח אתר אינטרנט כאמור, תודיע החברה על כתובתו של האתר באמצעות דיווח מיידי וזאת טרם הפסקת היותה של החברה תאגיד מדווח.

18.11 בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35י(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 18.8 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד פנייתו של הנאמן.

18.12 לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות שטר זה וכל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

18.13 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.8 זה, לסייע לנאמן בכל דרך אפשרית למלא את תפקידיו על-פי חוק ו/או על-פי שטר זה לרבות לשם: בדיקת קיום התחייבויות החברה במלואן ובמועדן, בדיקת פעולות ו/או עסקאות שביצעה החברה. הסיוע כאמור יינתן בתוך 10 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן או בתוך פרק זמן סביר במידה והסיוע הנדרש או המידע הנדרש בקשר עם כך אינו ברשות החברה או המידע לא ניתן להכנה על ידי החברה.

18.14 החברה מסכימה כי אישורים והודעות חתומות על ידה שתמציא החברה או מי מטעמה לנאמן בקשר עם אגרות החוב ואשר יישלחו לנאמן כמסמכים סרוקים בדואר אלקטרוני, יהיה הנאמן רשאי להציגם כמקור.

18.15 למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.

18.16 החברה תדווח מיידית לנאמן בכתב על כל שינוי בכתובת או בשמה בתוך יום עסקים אחד ממועד השינוי.

18.17 דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן או זימון בפועל שלו, לפי העניין וזאת למעט לעניין ההודעה המפורטת בסעיף 18.3 לעיל אשר תימסר לנאמן בנוסף לדיווח של החברה במערכת המגנ"א.

19 <u>התחייבויות נוספות</u>

19.1 לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה), כמוגדר בסעיף 8.1 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל

הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

19.1.1 תצהיר הצהרות ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו לפי שטר נאמנות זה.

19.1.2 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר זה.

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

20 <u>באי-כח</u>

20.1 החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בביצוע כל או חלק מהסמכויות הנתונות לנאמן, וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן.

20.2 אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר זה, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות חמורה.

21 <u>הסכמים אחרים</u>

בכפוף להוראות הדין ולמגבלות המוטלות על הנאמן לפי כל דין, לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עימה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע במילוי התחייבויותיו של הנאמן על פי שטר זה ובכשירותו כנאמן.

22 <u>שכר הנאמן</u>

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן בגין הנפקת אגרות החוב, בהתאם לאמור ב**נספח א'** לשטר זה.

23 <u>סמכויות מיוחדות</u>

23.1 בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 4 בנספח א' לשטר הנאמנות, הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר זה, ככל שהדבר נדרש לצורך מילוי תפקידו כנאמן על-פי שטר זה, להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות אשר אינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בזדון בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 4 בנספח א לשטר הנאמנות, החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל.

23.2 כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות אלא אם כן ניתן היה לגלות את השגיאות ו/או את חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה.

23.3 בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר זה.

23.4 בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום לב, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות, למעט רשלנות הפטורה על פי חוק, כפי שיהיה מעת לעת, או בזדון.

24 <u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>

בכפוף להודעה לחברה בכתב ומראש, אך למעט בנסיבות, שלפי שיקול דעתו המוחלט של הנאמן, יהיה בהודעה מוקדמת כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שאז לא תינתן כל הודעה, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה, כאשר בתוך 3 ימי עסקים תעביר לנאמן בכתב את נימוקיה הסבירים להתנגדות האמורה. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. על אף האמור לעיל, יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. הנאמן, בהחלטתו על העסקת השלוח, רשאי לקחת בחשבון את התנגדות החברה, ככל שהוגשה לו כאמור לעיל, בקשר עם מינוי שלוח מסוים. עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

25 <u>שיפוי לנאמן</u>

25.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 25.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה על פי הוראות שטר זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר זה ("**הזכאים לשיפוי**"):

25.1.1 בגין כל הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ; וכן

25.1.2 בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, כמפורט בסעיף 22 לעיל, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים,

הוצאות, הוצאות נסיעה ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות (ככל שניתנו), תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

25.1.3 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי;

25.1.4 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין;

25.1.5 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;

25.1.6 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 25.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

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

25.2 מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

עם תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לפרק ה1 לחוק, וככל שהתקנות יחולו על אגרות החוב, עם הפקדת הפיקדון לא תידרש החברה להעמיד כרית מימון כאמור והוראות סעיף 25.2 זה יבוטלו. הנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

25.3 'התחייבות השיפוי':

25.3.1 <u>תחול על החברה</u> בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר זה או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

25.3.2 <u>תחול על המחזיקים</u> שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בכל מקרה של (1).

פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2). אי תשלום על ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על פי סעיף 25.3.1 לעיל ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות סבירות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה.

25.4 בכל מקרה בו: (א). החברה <u>לא תשלם</u> את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או <u>לא תפקיד</u> את סכום 'כרית המימון', לפי העניין ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה; ו/או (ב). חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 25.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 25.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

25.4.1 ככל שמופקדים כספים בכרית המימון, ישתמש הנאמן בכספים המופקדים בה;

25.4.2 ככל שהסכום המופקד בכרית המימון אינו מספיק לשיפוי כאמור, יגבו הכספים באופן הבא:

(1) <u>ראשית</u> – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ואח"כ מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת (כאשר התשלום ימומן באמצעות כספי הריבית קודם לכספי הקרן); החברה תפרסם דוח מיידי עד לא יאוחר מארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן והריבית ושעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב. כמו כן החברה תציין בדיווח המיידי כי סכום המימון שיועבר לנאמן יחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

(2) <u>שנית</u> – ככל <u>שלדעת</u> הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

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

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

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

25.5.3 בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע כפי שיקבע על ידי הנאמן על

פי שיקול דעתו המוחלט.

25.6 אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחובתה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל בצורה מיטבית לגביית הכספים מהחברה.

25.7 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 10 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי למחזיקים שיפקידו בכרית המימון סכום שגבוה מחלקם היחסי (כהגדרת המונח בסעיף 25.4 לעיל), תהיה קדימות להחזר הכספים העודפים שיהיו (ככל שיהיו) ביחס ליתר מחזיקי אגרות החוב ובהתאם לאמור בסעיף 10 לעיל.

26 <u>הודעות</u>

26.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). הסדר או פשרה בין החברה לבין נושיה לפי חוק חדלות פירעון; (ב). מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

26.2 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום – כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני – כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח – במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

26.3 כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום – כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני – כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח – במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. מובהר, כי פרסום הודעה ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

26.4 העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, יישלחו על ידי החברה גם בדוח מיידי.

27 <u>שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה</u>

27.1 בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון, לשנות את תנאי שטר זה ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה א'), אם נתקיים אחד מאלה:

27.1.1 אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למעט לגבי העניינים המנויים להלן: (1) מועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'); (2) הפחתת שיעור

הריבית אותה נושאות אגרות החוב; (3) מנגנון תשלום תוספת ריבית עקב חריגה מאמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 6(5) לעיל ובכלל זה לעניין אמות המידה הפיננסיות עצמן ו/או למנגנון התאמת שיעור ריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א'), ככל ובכפוף לכך שאגרות החוב (סדרה א') תדורגנה, כאמור בסעיף 6.6 לעיל; (3) גריעה או שינוי בעילות להעמדה לפירעון מיידי; (4) ויתור או שינוי בקשר להתחייבויות החברה על פי סעיף 6(3) לעיל (לעניין חלוקה); (5) ויתור או גריעה או שינוי מהתחייבויות החברה בכל הקשור להתחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה כמפורט בסעיף 7.11 לעיל; (7) מגבלות להרחבת סדרה; ו- (8) מגבלות על עסקאות בעלי שליטה כמפורט בסעיף 6.7 לעיל.

27.1.2 כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

27.2 בנוסף לאמור בסעיף 27.1 לעיל, וכפוף להוראות כל דין:

27.2.1 למעט לגבי העניינים המנויים בסעיפים קטנים (1) עד (8) בסעיף 27.1.1 לעיל, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה א') או על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר זה על-ידי החברה.

27.2.2 הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר זה ואגרות החוב (סדרה א') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלפי החברה על פי שטר זה.

27.3 החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או פשרה ו/או ויתור כאמור בסעיפים 27.1.1 או 27.1.2 או 27.2.1 או 27.2.2 לשטר זה, טרם ביצועו.

27.4 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר.

27.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר יאושר על ידי בית המשפט, בהתאם להוראות הדין.

28 <u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>

28.1 החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

28.2 החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבישור, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

29 <u>אסיפות של המחזיקים</u>

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

30 <u>דיווח לנאמן</u>

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

30.1 דוחות כספיים מבוקרים, מאוחדים וסולו, של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב- 31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה.

30.2 כל דוח כספי ביניים של החברה, מאוחד וסולו, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי.

30.3 העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מיד עם פרסומו.

פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

31 <u>אחריות הנאמן</u>

31.1 אחריות הנאמן תהא על פי דין.

31.2 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על פי הדין.

31.3 החל ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("**הדוח השנתי**").

מבלי לגרוע מהוראות הדין, הדוח השנתי יכלול פירוט של הנושאים הנדרשים להכללה בדוח על פי דין.

31.4 הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א וזאת לאחר שעדכן את החברה בדבר כוונתו לפרסם דוח זה.

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

31.6 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

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

31.8 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק

שנגרם כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיפים 35ח(ד1) או 35ט1 אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

32 <u>תחולת הדין</u>

אגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. נכון למועד שטר זה לא קיימת סתירה כאמור.

33 <u>סמכות ייחודית</u>

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים ובאגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

34 <u>כללי</u>

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

35 <u>מענים</u>

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

36 <u>הסמכה למגנ"א</u>

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה את כל אחד ממורשי החתימה של החברה לדווח בשמו במערכת המגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____	_____
אול אין סיטי בע"מ	**משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ**

<u>התוספת הראשונה לשטר הנאמנות</u>

אול אין סיטי בע"מ

<u>אגרת חוב (סדרה א') ("אגרת החוב")</u>

<u>אגרת חוב רשומה על שם _____.</u>

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי אול אין סיטי בע"מ ("**החברה**") תשלם במועדי הפירעון כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום ___ ב_____ 2026, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין **משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ** מצד שני ("**שטר הנאמנות**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

אול אין סיטי בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי -

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות המפורטות להלן, אלא אם נקבע מפורשות אחרת (מונחים שלא הוגדרו מפורשות תהא להם המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

"**הנאמן**"	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.
"**יום עסקים**"	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"**קרן**"	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), שטרם נפרע, כפי שיהיה מעת לעת.
"**החברה לרישומים**"	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**" ו/או "**מחזיקים**" ו/או "**זכאים**"	כהגדרת המונחים "מחזיק" ו-"מחזיקים בתעודות התחייבות", בסעיף 35א לחוק ניירות ערך.
"**יום מסחר**"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.
"**מסלקת הבורסה**"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

2. קרן אגרות החוב (סדרה א')

אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בתשקיף. הקרן והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. על פי האמור בתקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה (העדר הצמדה) לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

הקרן עומדת לפירעון ב - אחד עשר (11) תשלומים חצי שנתיים, שאינם שווים, כדלקמן: אגרות חוב (סדרה א') המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפירעון (קרן) ב-אחד עשר (11) תשלומים, חצי שנתיים, שאינם שווים, כדלקמן: תשלום ראשון אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 יהווה 7.5% מהקרן; שמונה (8) תשלומים, ישולמו בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל) באופן שכל אחד משמונת התשלומים כאמור (בשנים 2027-2030) יהווה 7.5% מהקרן; תשלום עשירי (10) ישולם ביום 30 ביוני 2031, יהווה 7.5% מהקרן; והתשלום האחד עשר (והאחרון) ישולם ביום 31 בדצמבר 2031 יהווה 25% מהקרן.

הריבית של אגרות החוב (סדרה א')

הקרן תישא ריבית קבועה אשר אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ותיקבע במכרז על שיעור הריבית כפי שיפורט בתשקיף. שיטת ההצמדה לא תשנה במהלך כל חיי האג"ח.

2.1. הריבית בגין הקרן אגרות החוב (סדרה א'), תשולם פעמיים בשנה, ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל). התשלום הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031, ביחד עם פירעון התשלום האחרון של הקרן), בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("**תקופת הריבית**"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום

הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. איגרות החוב (סדרה א') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית). על פי האמור בתקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה (העדר הצמדה) לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

2.2. יום הסליקה, שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), שיעור הריבית החצי שנתית ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו, יפורטו בדוח מיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות ההנפקה על פי התשקיף במסגרתו הוצעו אגרות החוב (סדרה א') לראשונה.

2.3. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביחד עם התשלום על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה א') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה.

2.4. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהא מעת לעת בתוספת 3% (הכל על בסיס 365 ימים בשנה, מחושבת פרו רטה, לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל) ("**ריבית הפיגורים**"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים המדויק, וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

3. <u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>

התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה על-פי התשקיף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה א') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן ("**היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א')**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 31 בדצמבר 2031 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה א') ביום הקובע של אגרות החוב (סדרה א'), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א') לעניין תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') יהיה כמפורט להלן:

- ביום 24 ביוני בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני , אשר קדם למועד של אותו תשלום;
- ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי קרן ו/או ריבית המשולמים ביום 31 בדצמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום, וזאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2031 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל.

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

3.2. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובמקרה של שינוי בדירוג[1], ראו סעיף 6(5) לשטר הנאמנות וסעיף 6.6 לשטר הנאמנות.

---

[1] מובהר בזאת כי נכון למועד חתימת שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א) אינן מדורגות וכי אין לחברה כל התחייבות לדירוג אגרות החוב בעתיד.

3.3. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה א') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

3.4. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 3.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

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

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

4. <u>העברת אגרות החוב</u>

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

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

4.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.

4.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 5 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

4.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה א').

4.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

5. <u>פיצול אגרות חוב</u>

5.1. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה.

5.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.

5.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

5.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

6. <u>הוראות כלליות</u>

6.1. סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל.

6.2. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

7. <u>פדיון מוקדם</u>

7.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:

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

7.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א') יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון תהיה בהתאם לאמור בסעיף 7.2.4 להלן.

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

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

7.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

א. החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם בכל עת לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר לבורסה.

ב. בכל רבעון ניתן לקבוע מועד פדיון מוקדם חלקי אחד בלבד. מבלי לגרוע מהאמור, בין שני מועדי פדיון חלקי יחלפו לפחות 30 ימים.

ג. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. פדיון מלא ניתן לבצע ברבעון, גם אם קבוע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.

לעניין זה "**רבעון**" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר - מרץ, אפריל - יוני, יולי - ספטמבר, אוקטובר - דצמבר.

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

ה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה א') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ- 3.2 מיליון ש"ח.

ו. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-ראטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

7.2.1. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן. כאשר ביצוע הפדיון המוקדם מותנה בהתקיימות תנאי כלשהו, רשאית החברה לבצע את הפדיון המוקדם במועד שנקבע בהודעה שניתנה על ידה בהתאם לסעיף זה לעיל ובתנאי שחלפו לפחות ארבעה ימי מסחר בין מועד ההודעה על התקיימות התנאי לבין (1) המועד הקובע לפדיון המוקדם, כאשר מדובר בפדיון מוקדם חלקי ; או (2) יום המסחר האחרון ,כאשר מדובר בפדיון מוקדם סופי.

7.2.2. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה ; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שש (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

7.2.3. בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין הקרן שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').

7.2.4. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

7.2.4.1. שווי שוק של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("**שווי השוק של יתרת אגרות החוב**"), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (המלא או החלקי) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 7.2.4.1 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל), הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלומי ריבית בלבד כאמור ("**הסכום ששולם ברבעון**"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם;

7.2.4.2. הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם, תשולם על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם;

7.2.4.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת הריבית אותה נושאות אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 2% היוון אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב שאינן צמודות מדד של ממשלת ישראל בעלות ריבית בשיעור קבוע ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי.

היינו, סדרה אחת בעלת משך חיים ממוצע הקרוב הגבוה ממשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת משך החיים ממוצע הקרוב הנמוך ממשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את משך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

במקרה ולא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית בעלת מח"מ הנמוך או גבוה ממח"מ אגרות החוב, אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שתי (2) סדרות אגרות החוב הממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה זו לעיל ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

<u>לדוגמא</u>: אם משך החיים הממוצע של אג"ח ממשלתי א' הוא ארבע שנים, משך החיים הממוצע של אג"ח ממשלתי ב' הוא שנתיים, ומשך החיים הממוצע של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') הוא שלוש וחצי שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

$$4x + 2(1 - x) = 3.5$$

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א';

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

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של 75% מ"התשואה", והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של 25% מ"התשואה".

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

לא יאוחר מ-5 ימי עסקים מקבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, בדבר הפדיון המוקדם בצירוף תחשיב והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

למען הסר ספק יובהר כי תשואת האג"ח הממשלתי לא תפחת מאפס, קרי במקרה שבו תוצאת החישוב במסגרת הגדרת "תשואת האג"ח הממשלתי" שלילית, אזי בחישוב שיעור ריבית ההיוון (לצורך חלופה בס' 7.2.4.3 דלעיל) השיעור בגין תשואת האג"ח הממשלתי יהא 0% קרי – שיעור ריבית ההיוון במקרה זה יסתכם ב- 2%.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי למחזיקי אגרות החוב לא תהיינה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות.

8. <u>שינויים בתנאי אגרת החוב</u>

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

9. <u>החלפת תעודת אגרות חוב</u>

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת בהתאם לתנאים שתבקש החברה ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון. במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

10. <u>הדין החל וסמכות השיפוט</u>

לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרת החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב, ויחולו עליהם דיני מדינת ישראל בלבד.

****

אול אין סיטי בע"מ

התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר הנאמנות, כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

זימון אסיפה

1) הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיק או מחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.

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

3) הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ- 21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס). הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה ויודיע על כך לחברה.

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

פגמים בכינוס

4) בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.

5) היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

הודעה על כינוס אסיפה

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

7) הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 23 להלן.

8) לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה בהתאם להוראות שטר זה, באסיפה שזומנה כאמור בשטר הנאמנות גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.

9) כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

סדר היום באסיפה

10) החברה ו/או הנאמן שזימנו אסיפת מחזיקים, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי שטר הנאמנות ו/או סעיפים 1 ו/או 2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 11 להלן לבקשת מחזיק.

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

12) באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

<u>מקום כינוס אסיפה</u>

13) כל אסיפת מחזיקי אגרות חוב תיערך בישראל במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו תודיע החברה והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

14) הנאמן רשאי להודיע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב</u>

15) מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

<u>יו"ר האסיפה</u>

16) בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.

17) נאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. הפרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב ראש האסיפה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת ולחברה בגין אסיפות או דיונים באסיפות בהם/ן השתתפה.

18) הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

<u>מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת</u>

19) אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:

(א) המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

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

(ג) לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף (ב) לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

(ד) על אף האמור בסעיף (ג) לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

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

שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

21) הנאמן רשאי להכריז כי האסיפה המקורית ו/או האסיפה נמשכת תפוצל לאסיפות סוג לשם דיון. קביעת הסוגים תהיה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של הנאמן.

22) נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 19 לעיל מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ- 12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת ; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 7-6 לעיל.

<u>השתתפות והצבעה</u>

23) מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 25 להלן.

24) ככל שלא נאסר על פי דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה תתקבל במניין קולות.

25) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות כתבי הצבעה שימסרו לאחר סיומה - במועד, אשר ייקבע על ידו וכמפורט בסעיף 25 להלן. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

26) מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים או באמצעות כתב הצבעה כאמור בסעיף 23 לעיל שיישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים ; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. ההצבעה באמצעות כתב הצבעה תהיה בהתאם להוראות שלהלן :

(א) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של 'עניין מנוגד' (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות תוספת שנייה זו לשטר הנאמנות, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה.

(ב) כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 18 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות אסיפה נדחית שלה], ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה נשוא ההצבעה, באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

(ג) כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 20 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 19 או 20 לעיל.

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

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

29) מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת

החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.

30) מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("**מחזיק קשור**") וכן מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5(3) לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

<u>החלטות</u>

31) בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע מפורשות רוב אחר בשטר הנאמנות וככל שלא נקבע דבר בשטר הנאמנות אזי בהוראת חוק קוגנטית.

32) הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

33) במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

34) הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל (בכפוף לכל דין):

(א) שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות ככל שנדרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בקשר אליו, כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות. החלטה כאמור תתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

(ב) כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב, בין אם זכויות אלה נובעות מאיגרת החוב, שטר הנאמנות או אחרת, או כל פשרה או ויתור בקשר עם זכויות אלה, אשר ייעשו בהתאם לאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות. החלטה כאמור תתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

(ג) כל הצעת החלטה אשר הנאמן קבע לגביה כי תתקבל ברוב שאינו רוב רגיל ואשר לא נקבע לגביה אחרת בשטר הנאמנות ואשר לא נקבע על פי הדין הרוב הנדרש לאישורן.

(ד) החלטה על החלפת נאמן כמפורט בסעיף 6(4) לשטר הנאמנות.

<u>הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח</u>

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

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

37) שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

38) כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

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

40) הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.

41) החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 41 זה לעיל, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>פניה למחזיקי אגרות חוב</u>

42) הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("**הודעת עמדה**").

43) זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 6 לתוספת זו, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

44) הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 42 ו-43 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקים.

<u>בחינת ניגודי עניינים</u>

45) <u>ככל שתהיה קיימת חובה לנאמן על פי דין לבחון קיומן של ניגודי עניינים אזי, בכפוף להוראות הדין, יחולו ההוראות שלהלן:</u>

א. כונסה אסיפת מחזיקים (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה - "**עניין מנוגד**"); הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין מנוגד שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

ב. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 45 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 45 לעיל (בסעיף זה - "**מחזיקים בעלי עניין מנוגד**").

ג. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

ד. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל וכמפורט להלן, ככל שהיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.

ה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד:

1) מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות);

2) מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבבסיס ההחלטה באסיפה;

3) כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 49 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

ו. קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.

ז. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

<u>כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות</u>

46) זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("**אסיפת התייעצות**"). מועד כינוסה של אסיפת התייעצות יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

לאסיפת התייעצות כאמור לא יפורסם סדר יום, לא תיערך הצבעה ולא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1, 3, 7, 10-12, 18-19, 21, 22, 25 (לעניין כתב הצבעה) ו- 42.

****

תוספת שלישית לשטר הנאמנות

נציגות דחופה

אול אין סיטי בע"מ

1. <u>מינוי; תקופת כהונה</u>

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

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

<u>ואלו התנאים</u>:

1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות) לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

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

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

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

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

2. <u>סמכות</u>

2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 6.4.1. ו/או 6.4.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) יום ממועד ההפרה לראשונה של האמות המידה הפיננסיות כקבוע בסעיפים 6.4.1 ו/או 6.4.2 לשטר הנאמנות או לתקופה שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הקרוב על-ידי החברה, המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא

יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לתוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לתוספת זו, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לצורך קבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

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

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

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

3.2. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-ידם וגיבוש החלטת הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

3.3. החברה תישא בעלויות של הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

4. <u>אחריות</u>

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

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

4.3. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 25 לשטר הנאמנות כאילו היו הנאמן.

****

נספח א' – שכר הנאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, כמפורט להלן:

בגין כל שנת נאמנות שהחל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ובמהלך כל התקופה בה תהיינה אגרות החוב (סדרה א') שטרם נפרעו במחזור ישולם לנאמן שכר טרחה בסך של 22,000 ₪ לשנה או לחלק ממנה ("**השכר השנתי**").

1. השכר השנתי ישולם בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הקרובה.
2. שכר טרחת הנאמן וההוצאות הנ"ל ישולמו עד תום תקופת הנאמנות על פי שטר זה ואף אם מונה כונס נכסים (או כונס נכסים ומנהל), ומבלי להתחשב באם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט ואם לאו.
3. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 1 עד 3 לעיל, ישולם לנאמן שכר בשקלים השווה ל- 550 ש"ח, עבור כל שעת עבודה בגין פעולות מיוחדות שייעשו שלא במהלך העסקים הרגיל (כגון ביצוע פעולה הנובעת מהפרה של שטר נאמנות או בשל שינוי מבנה החברה או בשל הצורך בביצוע פעולות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') או בגין פעולת העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ובגין פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה, והכל מבלי לפגוע בכלליות האמור), אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות) ולרבות:
   (א) פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של הוראות השטר על ידי החברה והתחייבויותיה לרבות בחינת הנסיבות המקימות את החשש ו/או ההפרה ופעולות לשם הגנת זכויות המחזיקים;
   (ב) פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי;
   (ג) פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב ויישום החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ונקיטה בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב;
   (ד) עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי עתידי בדין ו/או בחוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;
   (ה) פעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה;
   (ו) פתיחת משא ומתן עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות;
   (ז) ניהול בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב;
   (ח) תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב מתוך כריות בטחון ככל שהופקדו בידי הנאמן לביצוע תפקידיו לרבות אך לא רק למטרות שיפוי ו/או ביצוע ונקיטת הליכים משפטיים וכן תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב אשר הגיעו לידיו;
   (ט) פיקוח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.
   (י) פעולות בקשר עם בטוחות (ככל שניתנו) לרבות פעולות במסגרת יצירת הבטוחות, שכלולן, תיקונם, החלפתם, בדיקת תוקפן ואכיפתן.
4. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יהיה זכאי להחזר הוצאות בסכומים סבירים שיוציא במסגרת

מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, לרבות (אך לא רק) מודעות בעיתונים וחוות דעת מומחה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 23.1 בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה לחברה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

5. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 550 ש"ח לאסיפה. יובהר כי במידה והנאמן יכהן כנאמן עבור יותר מסדרת אג"ח אחת, לא יגבה כפל תשלום בגין השתתפותו באסיפות בעלי מניות של החברה.

6. בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה, לרבות במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב או דחייתה, ישולם לנאמן שכר טרחה חד פעמי בסך של 4,500 ש"ח.

7. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות נספח זה וישולם על-ידי החברה. הסכומים האמורים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בנובמבר 2025.

8. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

9. כל הסכומים האמורים בנספח זה, ישולמו לנאמן בתוך חמישה עשר (15) ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

10. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 4 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום תחילת כהונת הנאמן החליף. במקרה שבו פקעה כהונתו של נאמן במהלך שנת הנאמנות ישולם לנאמן שכר טרחה עבור חלק יחסי מהשנה שבה שימש כנאמן.

11. החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באגרות החוב, מהנפקתן ועד לפירעונן הסופי. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר סביר ומקובל בגין טרחת נותני שירותי כגון עו"ד, נאמן, יועצים כלכליים וכו', ככל שנשכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיק אגרות חוב מכוח הדין או הוראות שטר זה.

12. במקרה שבו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בנספח זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידיו בהתאם לאמור בסעיפים 10 ו-12 לשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

13. כל הסכומים האמורים בנספח זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

14. החברה תישא בכל התשלומים המפורטים בנספח זה. ואולם, הסתיימה כהונתו של הנאמן לפי סעיף 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה, אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר; ככל שתיקבענה הוראות מכוח סעיף 35ה1 לחוק ניירות ערך בעניין הפרש לא סביר, תחולנה אותן הוראות על האמור בסעיף זה.

15. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באמצעות קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, והעברתו על-ידי החברה ישירות לנאמן.

****

<u>שעבוד קבוע -אגרת חוב ראשונה בדרגה</u>

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה בתל אביב, ביום 26 בפברואר 2026

על ידי:	**אול אין סיטי בע"מ** מס' חברה 516296431 קלוזנר 10, רמלה ("**החברה**")
לטובת:	**משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ,** **ח.פ. 513771337,** **מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב** **("משמרת "או "הנאמן")**
ולטובת:	**מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')** של החברה, כפי שיהיו מעת לעת ("**מחזיקי אגרות החוב**")

הואיל	ובכוונת החברה להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה א') (להלן: אגרות החוב (סדרה א));
והואיל	ובין הנאמן לבין החברה נחתם ביום _____ שטר נאמנות (להלן: "שטר הנאמנות") המוצרף כנספח א' לאגרת חוב זו, לפיו משמרת הינה הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') ויראו את שטר הנאמנות על נספחיו ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה;
והואיל	ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') מובטחות, בין היתר, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

אשר על כן הצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. <u>**מבוא פרשנות והגדרות**</u>

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "**אגרת החוב**")

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה אך ורק המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. <u>**מהות אגרת החוב**</u>

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן לפירעון כל עלויות המימוש של הנכס המשועבד, כהגדרתו להלן, לרבות ההוצאות המשפטיות, והכל ללא הגבלה בסכום ועל פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) (להלן: "**הסכומים המובטחים**")

3. <u>השעבוד</u>

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') ולפי שטר הנאמנות וכבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, משעבדת בזאת החברה לטובת הנאמן בשעבוד יחיד, קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על החשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל תמורת הנפקת אגרות החוב שתופקד בו וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם, כדלקמן:

"**החשבון המשועבד**" משמעו - חשבון מס' _____ בבנק _____, סניף מס' _____, על הנאמן (להלן: "**הנכס המשועבד**").

זכויות החתימה בחשבון המשועבד יהיו מוקנות לנאמן בלבד.

חובות וזכויות החברה כלפי הנאמן באשר להעברות כספים לנכס המשועבד, ניהול הכספים בנכס המשועבד ומשיכות כספים מן הנכס המשועבד יהיו על פי האמור בשטר הנאמנות.

4. <u>תחולת שטר הנאמנות</u>

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לאגרת חוב זו, נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו .הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

5. <u>הצהרות החברה</u>

החברה מצהירה בזה, כדלקמן

5.1. היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הנכס המשועבד על ידה.

5.2. הנכס המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחרים, למעט השעבודים המפורטים במועד חתימת אגרת חוב זו ברשימת השעבודים של החברה ברשם החברות.

5.3. אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם שיש בהם כדי למנוע את שעבוד הנכס המשועבד ו/או לפגוע בתוקפו.

6. <u>התחייבות החברה</u>

6.1. כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות יחולו על שעבוד הנכס המשועבד על פי איגרת חוב זו.

6.2. מובהר כי החברה אינה רשאית ליצור שעבודים נוספים מכל מין וסוג שהוא על הנכס המשועבד ו/או להעמיד את הנכסים בחשבון המשועבד כערובה לקיום כל התחייבויות אחרת של החברה למעט התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות.

מבלי לגרוע מהאמור דלעיל, יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה כמפורט בשטר הנאמנות.

6.3. השימוש בכספים שבחשבון המשועבד יהיה בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

6.4. החברה מתחייבת לפעול בקשר עם הנכס המשועבד, בין היתר, בהתאם להתחייבויותיה בשטר הנאמנות וכמפורט להלן.

6.4.1. לעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהנכס המשועבד בכפיפות להוראות שטר הנאמנות ואגרת חוב זו.

6.4.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.4.3. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לנכס המשועבד וכל חלק ממנו.

6.4.4. לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכס המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממי מהם.

6.4.5. להודיע לנאמן בכתב תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים מהמועד בו נודע לחברה על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הנכס המשועבד (כולו או

חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו), על כל מקרה של הוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן על כל מקרה של תביעת זכות כלשהי לגבי הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול פעולת הוצאה לפועל או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

6.4.6. להודיע תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים מהמועד בו נודע לחברה, לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל על דבר השעבוד לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), וכן לנקוט תוך זמן סביר על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מיידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל.

6.4.7. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לממש אגרת חוב זו.

7. <u>מימוש השעבוד</u>

הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות והוראות הדין.

8. <u>רישום השעבוד</u>

החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

9. <u>מהות הבטוחה</u>

9.1. הבטוחה הניתנת לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי אגרת חוב זו הינה בעלת אופי מתמיד ותשאר בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.2. לאחר פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה א') לרבות כל הסכומים הנקובים על פי אגרת החוב ו/או שהוצאו מכוחה, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד על פי אגרת חוב זו.

9.3. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחה שאגרת חוב זו חלה עליה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא, אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים.

9.4. בכל מקרה של חילופי נאמנים על פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להזדקק להסכמה נוספת מאת החברה. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.

10. החברה מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין, כל מידע על החברה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

11. <u>שונות</u>

11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.

11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.

11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

11.4. החברה ומשמרת מצהירות כי הן רשאיות על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

11.5. כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ	**אול אין סיטי בע"מ**

נספח ב'

טבלת ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

יובהר כי הגילוי שלהלן מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות. מודגש כי התיאור שלהלן אינו ממצה, אינו כולל את כלל ההוראות הרלוונטיות ביחס לנושאים הנזכרים בו ואינו מחליף בכל היבט שהוא קריאה מלאה של שטר הנאמנות ויתר מסמכי ההנפקה. לביטויים המפורטים להלן תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.

א. תניות חוזיות ובטחונות

	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	לא קיים	אגרות החוב אינן מובטחות בשעבודים ו/או בבטחונות מכל סוג שהוא. עם זאת, מלוא כספי ההנפקה בניכוי עמלות בגין התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים,בניכוי יופקדו בחשבון בנקאי שישועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, עד להתקיימות התנאים המתלים להשלמת שינוי המבנה המתואר בסעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף זה וסעיף 7 לשטר הנאמנות.	---
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	---	---
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	קיים (סעיף 7.11)	כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת. על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כאמור לעיל, ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, וזאת בכפוף ל: (1) מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות שבעה (7) ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור ; וכן (2) בד בבד עם יצירת שעבוד שוטף לצד שלישי כאמור תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב באותה דרגה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם אשר יהיה בתוקף עד מיד בסמוך לאחר ביצוע הפירעון הסופי של אגרות החוב או עד למועד ביטול והסרת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם.	כן (סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות)

	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים (סעיף 6(4))	החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד מיד לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן ("**תקופת ההתחייבות**"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד באמות המידה הפיננסיות, במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, כמפורט להלן: 1) ההון העצמי המתואם (כהגדרתו להלן), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-175 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים; 2) יחס ההון המתואם למאזן המתואם (כהגדרתו להלן), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-14% במשך שני רבעונים רצופים; על פי סעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות: "**הון מתואם**" - הון עצמי מתואם (כהגדרתו להלן) בתוספת זכויות מיעוט; "**הון עצמי מתואם**" - הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים. "**מאזן מתואם**" משמעו: סך נכסי החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.	כן (סעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות)
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	למועד התשקיף, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות ואין לחברה כל התחייבות לדירוגן.	---
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	---	---
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודות ההתחייבות	לא קיים	---	---
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	בהרחבת סדרה בלבד (סעיף 2.5.2)	<u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), ותנאים להרחבת הסדרה.</u> (א) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות) ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לאחר ביצוע הרחבת הסדרה;	כן (סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות)

	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		(ב) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שישנן; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה; (ד) היקף הסדרה שבמחזור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח ערך נקוב ("**היקף הסדרה המקסימאלי**"). מובהר בזאת כי אף אם תנפיק החברה אגרות חוב בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א) שבמחזור מהיקף הסדרה המקסימאלי, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן, ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א') או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה א') חדשות, ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי. (ה) ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה), וככל שאגרות החוב ידורגו על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש כאמור מכל חברות הדירוג, ולא תהיה פגיעה באילו מהדירוגים של אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיו באותה עת (ערב הרחבת הסדרה)	
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים (סעיף 6(3))	עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), החברה מתחייבת שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור: א. ההון העצמי המתואם (כהגדרתו לעיל), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-225 מיליון ש"ח; ב. היחס בין ההון המתואם (כהגדרתו לעיל) לבין המאזן המתואם, ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-20%; ג. מתקיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 להלן או ביצוע החלוקה יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 להלן); ד. החברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), טרם ביצוע החלוקה ובהתחשב בביצוע החלוקה.	כן (סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות)

	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		ה. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה של החברה כפי שיהיו מעת לעת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין. לעניין זה מובהר כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת והייתה רשאית לחלקה במסגרת אותם 50%, שהחברה רשאית לחלקם, יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 6.3.1 עד 6.3.4 (כולל) לעיל. העודפים לתקופה כאמור לעיל יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסיהן ביחס לשווים ההוגן ליום 30.9.2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם ("**רווחי/הפסדי שערוך**"). יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין לצורך חישוב כאמור) לעודפים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי שערוך בגין אותו נכס שנצברו החל מיום 1 אוקטובר 2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם.	
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	קיים (סעיף 6(7)	כל עוד החברה הנה תאגיד מדווח (אך אינה חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות) וכל עוד החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.4 לשטר הנאמנות בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה: "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות המפורטות בסעיף 270(4) לחוק החברות אשר היו דורשות אישור של אסיפת בעלי המניות בחברה ציבורית, אלא אם התקבל אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור, לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב אם החברה תמציא לנאמן תצהיר בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח ובצירוף אסמכתאות ותחשיבים רלוונטים לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר לא היו דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000] וכן עסקאות קיימות ללא שינוי בתנאיהן או חידוש עסקאות קיימות ללא שינוי בתנאיהן. ויודגש, החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית, סעיף זה לא יחול עליה אף אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה המפורטות בסעיף 6.4 שטר הנאמנות.	כן (סעיף 8.1.30 לשטר הנאמנות)

	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
מגבלות על שינוי שליטה	קיים (סעיף 8.1.25)	אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. לעניין ס"ק זה – "**העברת שליטה**" – עסקה שכתוצאה ממנה, יחדל מר עדי צים, לרבות באמצעות חברות בשליטתו ("**בעל השליטה הנוכחי**"), להחזיק בעצמו, במישרין או בעקיפין, בכמות המניות הגדולה ביותר בחברה או שכתוצאה ממנה, החזקותיו של בעל השליטה הנוכחי בחברה יפחתו, במישרין או בעקיפין, מ- 30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובלבד שבאותו מועד לא יהיה אדם אחר המחזיק למעלה מ- 30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לבד או עם אחרים, אשר לצורך חוק ניירות ערך רואים אותם כ"מחזיקים יחד". יובהר כי העברת שליטה כתוצאה מירושה על פי דין, או העברת שליטה לחברות בשליטתו של בעל השליטה הנוכחי ו/או למי מילדיו ובני זוגם לא מהווה העברת שליטה המקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי. עוד מובהר, כי העברת שליטה אשר הינה תוצאה של שינוי חקיקה ו/או דרישה רגולטורית אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה – ובלבד שהחברה תעשה את מירב המאמצים להימנע מתוצאה כאמור. במקרה בו תועבר השליטה בחברה, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, קרי, במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת את העברת השליטה בחברה לבעל שליטה חדש (להלן בסעיף זה בלבד: "**בעל השליטה החדש**"), העילה שבסעיף זה, לרבות הצורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת שליטה, תחול ביחס לבעל השליטה החדש.	כן (סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות)
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים (סעיפים 6(5) ו- 6(6)	<u>התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות</u> שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 6.5.2 עד 6.5.5 לשטר הנאמנות: (א) יחס ההון המתואם למאזן המתואם (כהגדרתו לעיל), פחת במועד החריגה, כהגדרתו בסעיף 6.5.2 לשטר הנאמנות, מ-16%. (ב) ההון העצמי המתואם (כהגדרתו לעיל), פחת מ-200 מיליון ש"ח במועד החריגה כהגדרתו בסעיף 6.5.2 לשטר הנאמנות. בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.	לא

	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		ככל שתחרוג החברה מאיזו מאמות המידה הפיננסית המפורטות בסעיף לעיל ("החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ובשיעור מצטבר של 0.5%, מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ובכל מקרה עד לתוספת מקסימאלית בשיעור של 0.5%, וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך. לפרטים נוספים ראה סעיף 6(5) לשטר הנאמנות. <u>התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א')</u> ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד על ידי חברת דירוג, החל מהמועד בו ידורגו אגרות החוב (סדרה א') לראשונה, היינו ממועד פרסום הדירוג, ועד לפירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה א'), אל מתחת לדירוג הראשוני שתקבע חברת הדירוג לאגרות החוב ("דירוג הבסיס"), יותאם שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב בגין ירידת הדירוג בשיעור של 0.25% בגין כל ירידה של נוטש אחד, עד לתוספת ריבית מירבית של 1% וזאת החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור. יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 6(5) לשטר הנאמנות, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 1.25% (לא כולל ריבית פיגורים) מעל שיעור הריבית לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה א') ("**שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי**"). לפרטים נוספים ראה סעיף 6(6) לשטר הנאמנות.	

ב. <u>עילות להעמדה לפירעון מיידי:</u>

העילה	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) לא קיים	הסבר/הערה
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	קיים (סעיפים 8.1.11 ו- 8.1.29)	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן **[סעיף 8.1.11]**. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים **[סעיף 8.1.29]**.
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	קיים (סעיף 8.1.31)	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים **[סעיף 8.1.31]**.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	קיים (סעיף 8.1.12)	אם החברה לא עמדה בתשלום כלשהו למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב או על פי תנאי שטר זה או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת חמישה (5) ימי עסקים לתיקון ההפרה. **[סעיף 8.1.12]**.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי Cross Default/Cross Acceleration (הפרה צולבת במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	קיים (סעיף 8.1.15)	אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי; או (ב) חוב מהותי (כהגדרתו להלן) של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמד לפירעון מיידי, שלא בהסכמת החברה, והדרישה לפירעון מיידי של החוב המהותי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב המהותי כאמור תוך 30 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. להסרת הספק, מובהר כי לא תינתן תקופת ריפוי ביחס לס"ק (א) לעיל. "**חוב מהותי**" לעניין ס"ק (ב) לעיל, משמעותו: הלוואות ממוסדות בנקאיים ו/או פיננסיים ו/או מכל נושה פיננסי אחר שנטלו החברה ו/או חברה מאוחדת, אשר יתרת הערך ההתחייבותי שלה או שלהן, לפי העניין, במצטבר, בשיעור העולה על 10% מסך המאזן המאוחד של החברה או מעל 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך . להסרת ספק, פירעון של סדרות ניירות ערך מסחריים, ככל שיונפקו על ידי החברה מעת לעת, על פי תנאיהם, לא יהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א'). **[סעיף 8.1.15]**.
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	קיים (סעיף 8.1.27)	ככל ואגרות החוב תדורגנה, אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג BBB- (דהיינו מתחת לדירוג טריפל B מינוס) **[סעיף 8.1.27]**.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים (סעיף 8.1.22)	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה **[סעיף 8.1.22]**
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים (סעיף 8.1.5)	אם יוטל עיקול על נכס מהותי, או אם מומש שעבוד על נכס מהותי כאמור או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.

העילה	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) לא קיים	הסבר/הערה
		על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין שטר זה, "**נכס מהותי**" הינו נכס בודד אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים) עולה על 25% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 35% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע (והכל למעט ביחס לנכס/ים מהותי/ים שנרכשו באמצעות חוב שהינו ללא זכות חזרה (non-recourse)). **[סעיף 8.1.5]**.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	קיים (סעיף 8.1.13)	אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו (ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת ההארכה, לפי המאוחר מבינהם) **[סעיף 8.1.13]**.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	קיים (סעיף 8.1.10)	אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה **[סעיף 8.1.10]**.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	קיים (סעיפים 8.1.10 ו-8.1.12)	ראו לעיל.
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים (סעיף 8.1.19)	אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה שעבודים הסותרים את התחייבות החברה להימנע מיצירת שעבודים כמפורט בסעיף 7.11 לשטר הנאמנות. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה לתוך החברה, לא יחשב למיזוג ואולם החברה הממוזגת תידרש להמשיך ולעמוד בכל ההתחייבויות המפורטות בשטר זה. **[סעיף 8.1.19]**.
מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים (סעיף 8.1.17)	אם החברה תמכור לאחר/ים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, **<u>למעט</u>**: (א) התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת; או (ב) מכירה אשר תמורתה מיועדת לשמש (על-פי הודעתה של החברה בדיווח מיידי) לשם ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור; או (ג) מכירה אשר על פי הודעת החברה, החברה (לרבות באמצעות חברות מאוחדות שלה) תתחייב כי מרבית התמורה תשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחום פעילותה כמפורט להלן.

העילה	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) לא קיים	הסבר/הערה
		לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בשליטתה של החברה, ו/או לתאגידים בבעלות מלאה של תאגידים אלו; להסרת ספק - מכירה או העברה במסגרת מיזוג כמפורט בסעיף 8.1.19 להלן, לא תיחשבנה "מכירה לאחר" ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 8.1.17 זה,; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על-פי הדוחות הכספיים כאמור, אך למעט מכירת יחידות המסווגות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כמלאי, ולמעט השלמת מכירתם של נכסים אשר למועד חתימת שטר נאמנות זה נחתמו לגביהם הסכמי מכירה, אשר לא יכללו בהגדרה זו**[סעיף 8.1.17]**.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים (סעיף 8.1.18)	אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן בישראל ("**תחום הפעילות**"). מובהר כי פעילות החברה בתחומי פעילות אחרים בנוסף על תחום הפעילות של החברה לא תיחשב להפסקת פעילות כאמור בסעיף זה, ככל שהנכסים בתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל) מהווים לכל הפחות 75% מכלל הנכסים של החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב על שינוי תחום הפעילות, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי תחום הפעילות כאמור. **[סעיף 8.1.18]**.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים (סעיפים 8.1.3 ו-8.1.4)	אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה לה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. **[סעיף 8.1.3]** אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או מינוי או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה **[סעיף 8.1.4]**.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים (סעיף 8.1.5)	ראו לעיל.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים	אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או ימונה כונס נכסים זמני או יינתן צו למינוי נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או ימונה נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על נכס מהותי וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או - אם

העילה	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) לא קיים	הסבר/הערה
	(סעיפים 8.1.6 ו-8.1.7)	ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או מונה כונס נכסים קבוע או יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או ימונה נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על נכס מהותי. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה. **[סעיף 8.1.6]**. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכס מהותי, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו יינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע או יינתן צו למינוי נאמן זמני או נאמן, כהגדרת מונחים אלו בחוק חדלות פירעון, כאמור בסעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות, כאשר לעניין תקופת הריפוי הרי שהיא לא תתחיל להימנות מחדש, ככל שרלוונטי לאמור בסעיף 0. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה **[סעיף 8.1.7]**.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים (סעיף 8.1.8)	אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם **[סעיף 8.1.8]**.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים (סעיף 8.1.28)	אם החברה תחדל להיות "תאגיד מדווח" כהגדרתו בחוק ניירות ערך **[סעיף 8.1.28]**.
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	לא קיים	---
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים (סעיפים 8.1.1 ו-8.1.2)	אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או מחזיקי כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות החברה בלבד, ככל ויהיו מחזיקים כאמור, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן. **[סעיף 8.1.1]**. אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (שלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה. **[סעיף 8.1.2]**.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	קיים (סעיף 8.1.1)	ראו לעיל.

העילה	קיים (סעיף בשטר הנאמנות) לא קיים	הסבר/הערה
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון	קיים (סעיף 8.1.1)	ראו לעיל.
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים (סעיפים 8.1.14 ו- 8.1.20)	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה **[סעיף 8.1.14]**. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה א'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה **[סעיף 8.1.20]**.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים (סעיף 8.1.21)	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות **[סעיף 8.1.21]**.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	---
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	קיים (סעיף 8.1.24)	אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.11 לשטר הנאמנות. **[סעיף 8.1.24]**.
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	---
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים (סעיפים 8.1.3 ו- 8.1.4)	ראו לעיל.
עילות נוספות		
הפרת התחייבויות בקשר עם אישור עסקאות בעלי שליטה	קיים (סעיף 8.1.30)	אם החברה תפר את התחייבויותיה האמורות בסעיף 6.7 לשטר הנאמנות (וזאת כל עוד החברה הינה תאגיד מדווח ולא חברה ציבורית).

מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') להוראות המתוארות בתשקיף ו/או בנספח זה בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות החוב, יגברו הוראות שטר הנאמנות. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד תשקיף זה אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות החוב (סדרה א') המתוארות בנספח זה לבין הוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א').

ג. <u>דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:</u>

אמת מידה	קיים/לא קיים	פירוט אמת המידה
מינוף פיננסי	**קיים (סעיף 6.4)**	א. ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-175 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים; ב. יחס ההון המתואם למאזן המתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-14% במשך שני רבעונים רצופים.
יחסי רווחיות	**לא קיים**	---
יחסי נזילות	**לא קיים**	---
יחסי יעילות תפעולית	**לא קיים**	---

ד. <u>להלן תובא דוגמה, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 בדבר אופן עמידת החברה באמות מידה פיננסיות</u>

	אמת המידה פיננסית	**אופן עמידת החברה באמות מידה פיננסיות ליום 30 בספטמבר 2025 (פרפורמה)**	
סעיף 6.4 לשטר הנאמנות	**ההון העצמי המתואם**	ההון העצמי המאוחד של החברה	345,093
		הלוואות בעלים	266,419
		הון עצמי מתואם	**611,512**
	יחס ההון המתואם למאזן המתואם	סך הכל נכסים	1,232,533
		בניכוי:	
		מזומנים ושווה מזומנים	(619)
		ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים	-
		השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש	(427,996)
		סך הכל מאזן מתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות)	**803,918**
		יחס ההון המתואם למאזן המתואם	**76%**

26 בפברואר 2026

אול אין סיטי בע"מ

("החברה")

הנפקת אג"ח (סדרה א')

תמצית תניות בהנפקה

לטיוטת שטר הנאמנות מס' 1 ("שטר הנאמנות" או "השטר")

תמצית תניות בהנפקה

להלן תמצית תניות בהנפקה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות האמור. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.[15] מסמך זה נערך מטעמי נוחות בלבד, והנוסח המחייב לעניין תנאי אגרות החוב (סדרה א'), יהא שטר הנאמנות כפי שייחתם ויפורסם לציבור בלבד.
- במסמך זה "**החוזר**" משמעו חוזר גופים מוסדיים 2010-9-3 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באיגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

מעמד אגרות החוב

☐ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

פירוט תמציתי של הביטחונות: _____.[16]

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

בכירות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הבכירות: _____.[17]

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

_____.

נחיתות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הנחיתות: _____.

☐ אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות. עם זאת, מלוא כספי ההנפקה בניכוי עמלות בגין התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים,בניכוי יופקדו בחשבון בנקאי שישועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, עד להתקיימות התנאים המתלים להשלמת שינוי המבנה המתואר בסעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף זה וסעיף 7 לשטר הנאמנות. **סעיף 7 לשטר הנאמנות.**

רישום למסחר

---

[15] בכל אחד מהסעיפים שלהלן, בנוסף לתיאור התמציתי הנדרש, יצוינו הסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההנפקה.

[16] תצוין בתמצית ובכלליות מהות הנכסים המשועבדים ודרגת השעבוד.

[17] אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).

☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה ("**רצף מוסדיים**").[18] **כן. ראו בין היתר סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.**

<u>מגבלות על פעולות "מדללות"</u>[19]

קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: לא. עם זאת הרחבת הסדרה כפופה להתמלאות תנאים כמפורט בסעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות: (1) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6(4) לשטר הנאמנות (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות) ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לאחר ביצוע הרחבת הסדרה; (2) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שישנן; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה; (4) היקף הסדרה שבמחזור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח ערך נקוב ("**היקף הסדרה המקסימאלי**"). מובהר בזאת כי אף אם תנפיק החברה אגרות חוב בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א) שבמחזור מהיקף הסדרה המקסימאלי, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן, ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א') או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה א') חדשות, ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי; (5) ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה), וככל שאגרות החוב ידורגו על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש כאמור מכל חברות הדירוג, ולא תהיה פגיעה באילו מהדירוגים של אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיו באותה עת (ערב הרחבת הסדרה).

החברה תמסור לנאמן, טרם מועד ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור), ככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד לא יאוחר ממועד קיום המכרז הציבורי וככל שהרחבת הסדרה תבוצע באמצעות הקצאה פרטית אזי הודעה תימסר טרם ההקצאה בפועל של אגרות החוב (סדרה א'), אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה המפרט את התקיימות התנאים להרחבה בצירוף תחשיב רלוונטי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת או סדרת ניירות ערך שהינם חוב שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א'). ככל ותונפק סדרת ניירות ערך המגובה בבטוחה או יונפק סדרת נייר ערך שהינו חוב המגובה בבטוחה, הרי שהעדיפות תהא רק ביחס לבטוחה. החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה המאשר עמידתה בתנאי זה, בטרם הנפקת סדרת נייר הערך האמור.

☒ **קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי")**: כן. סעיף 7.11 לשטר הנאמנות[20]

---

18 לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

19 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.

20 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת.

על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כאמור לעיל, ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, וזאת בכפוף ל: (1) מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות שבעה (7) ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור; וכן (2) בד בבד עם יצירת שעבוד שוטף לצד שלישי כאמור תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב באותה דרגה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם אשר יהיה בתוקף עד מיד בסמוך לאחר ביצוע הפירעון הסופי של אגרות החוב או עד למועד ביטול והסרת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם.
לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.11 לשטר הנאמנות.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

☒ **קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות**: כן. כמפורט בסעיף 6(4) לשטר הנאמנות כדלקמן:

(1) **<u>הון עצמי מתואם</u> - ההון העצמי המתואם** (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) **לא יפחת מסך של 175 מיליון ש"ח**, למשך תקופה **של שני (2) רבעונים קלנדאריים רצופים**.

(2) **<u>יחס הון עצמי מתואם למאזן מתואם</u>**- יחס ההון המתואם למאזן המתואם (כהגדרת המונחים בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) **לא יפחת מ-14%** למשך תקופה של שני (2) רבעונים קלנדאריים רצופים.

אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות במשך תקופה של שני (2) רבעונים קלנדאריים רצופים, עילה להעמדה לפרעון מיידי. ראו סעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות.
לפרטים בדבר תוספת ריבית במקרה של אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות- ראו סעיף 6(5) לשטר הנאמנות.

<u>מגבלות על "חלוקה"</u>

☒ **<u>קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות</u>**.[21]
קיימות מגבלות על "חלוקה": **כן. ראו סעיף 6(3) לשטר הנאמנות .**

☒**<u>קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים</u>**[22]: כן. **ראו סעיף 6(8) לשטר הנאמנות.**
החברה מתחייבת, כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שלא לפרוע את הלוואות הבעלים, כהגדרת מונח זה בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות ("**החזר הלוואות**"). על אף האמור לעיל, היה וההון העצמי המתואם של החברה כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות עולה על 350 מיליון ש"ח וההון המתואם כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות עולה על 225 מיליון ש"ח, תהיה רשאית החברה לבצע החזר הלוואות כך, שלאחר החזר

[21] לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.
[22] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.

שלהן ההון העצמי המתואם לא יפחת מ- 350 מיליון ש"ח וההון המתואם כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות לא יפחת מ- 225 מיליון ש"ח.

<u>מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"</u>[23]: כן. **ראו סעיף 6(7) לשטר הנאמנות.**

כל עוד החברה הנה תאגיד מדווח (אך אינה חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות) וכל עוד החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6(4) לשטר הנאמנות בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה: "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות המפורטות בסעיף 270(4) לחוק החברות אשר היו דורשות אישור של אסיפת בעלי המניות בחברה ציבורית, אלא אם התקבל אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור, לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב אם החברה תמציא לנאמן תצהיר בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח ובצירוף אסמכתאות ותחשיבים רלוונטים לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה.

<u>שינויי מבנה</u>

☒ **קיימות מגבלות על שינוי שליטה**: ראו סעיף 8.1.25 לשטר העוסק בעילה להעמדה לפירעון מיידי בקשר להעברת השליטה בחברה.[24]

☒ **קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה**: ראו סעיף 8.1.19 לשטר העוסק בעילה להעמדה לפירעון מיידי בקשר למיזוג.[25]

<u>דירוג</u>

☒ **אגרות החוב מדורגות**: למועד התשקיף, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות ואין לחברה כל התחייבות לדירוגן.

☒ **קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג (על ידי מידרוג בע"מ או חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת).** ראו סעיף 8.1.26 לשטר הנאמנות לפיו, ככל ואגרות החוב ידורגו, אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה יהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי.

☒ **קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג**: כן ועד לשיעור של 1%. סעיף 6(6) לשטר הנאמנות.

ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד על ידי חברת דירוג, החל מהמועד בו ידורגו אגרות החוב (סדרה א') לראשונה, היינו ממועד פרסום הדירוג, ועד לפירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה א'), אל מתחת לדירוג הראשוני שתקבע חברת הדירוג לאגרות החוב ("**דירוג הבסיס**"), יותאם שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב בגין ירידת הדירוג בשיעור של 0.25% בגין כל ירידה של נוטש אחד, עד לתוספת ריבית מירבית של 1% וזאת החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור.

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 6(5) לשטר הנאמנות, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא

---

23 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.

24 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.

25 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.

יעלה על 1.25% (לא כולל ריבית פיגורים) מעל שיעור הריבית לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה א') (**"שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי"**)[26].

☒ **קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה** .[27] **לא.** עם זאת קיימת התחייבות למתן הודעה בדבר נסיבות ההחלפה או סיום התקשרות עם חברת הדירוג. ראו סעיף 6.6.10 לשטר הנאמנות.

<u>עילות העמדה לפירעון מיידי</u>

<u>העילה</u>	**<u>קיים (מס' סעיף)/לא קיים</u>**	**<u>הערות</u>**[28]
אי תשלום	8.1.12	תקופת ריפוי - חמישה (5) ימי עסקים.
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	8.1.10	תקופת ריפוי - ארבעה-עשר (14) ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.
אי נכונות מצגים	8.1.10	תקופת ריפוי - ארבעה-עשר (14) ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.
הפרת התחייבויות ספציפיות – מגבלות על הרחבת סדרה	8.1.21	אם החברה תבצע הרחבת סדרה בניגוד להתחייבויותיה כמפורט בסעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	8.1.24	אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי) כמפורט בסעיף 7.11 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	8.1.23	אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד לאיזו מהמגבלות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	8.1.13	בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם או ככל שניתנה ארכה לחברה על ידי רשות מוסמכת לפרסום דוחותיה הכספיים, תום תקופת הארכה, לפי המאוחר מבין השניים.
הפרת התחייבות ספציפית - אמות מידה פיננסיות	8.1.16	במשך שני רבעונים רצופים.
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	8.1.3	
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	8.1.4	תקופת ריפוי - ארבעים וחמישה (45) ימים מיום נתינתם. לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	8.1.5	אם יוטל עיקול על נכס מהותי, או אם מומש שעבוד על נכס מהותי כאמור או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי כאמור; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. **נכס מהותי** - נכס בודד אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים) עולה על 25% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 35% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע (והכל למעט ביחס לנכס/ים מהותי/ים שנרכשו באמצעות חוב שהינו ללא זכות חזרה (non-recourse)
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	8.1.6 ו- 8.1.7	תקופת ריפוי 45 ימים. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.
בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות	8.1.1 ו-8.1.2	(א) אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או מחזיקי כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות החברה בלבד, ככל ויהיו מחזיקים כאמור, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה

[26] תצוין בתמצית מהות ההוראה.

[27] לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

[28] יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים.

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות[28]
		לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (שלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	8.1.8 ו-8.1.22	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	8.1.14 ו-8.1.20	לעניין השעיה - למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.
Cross Default/Cross Acceleration: הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	8.1.15	אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי; או (ב) חוב מהותי (כהגדרתו להלן) של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמד לפירעון מיידי, שלא בהסכמת החברה, והדרישה לפירעון מיידי של החוב המהותי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב המהותי כאמור תוך 30 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. להסרת הספק, מובהר כי לא תינתן תקופת ריפוי ביחס לס"ק (א) לעיל. "**חוב מהותי**" לעניין ס"ק (ב) לעיל, משמעותו: הלוואות ממוסדות בנקאיים ו/או פיננסיים ו/או מכל נושה פיננסי אחר שנטלו החברה ו/או חברה מאוחדת, אשר יתרת הערך ההתחייבותי שלה או שלהן, לפי העניין, במצטבר, בשיעור העולה על 10% מסך המאזן המאוחד של החברה או מעל 200 מיליון ש"ח, לפי הנמוך. להסרת ספק, פירעון של סדרות ניירות ערך מסחריים, ככל שיונפקו על ידי החברה מעת לעת, על פי תנאיהם, לא יהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א').
הפסקת דירוג	8.1.26	ככל ואגרות החוב ידורגו, אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה.
ירידת דירוג	8.1.27	ככל ואגרות החוב תדורגנה, אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג BBB- (טריפל B מינוס).
שינוי שליטה	8.1.25	אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. לעניין ס"ק זה – "**העברת שליטה**" – עסקה שכתוצאה ממנה, יחדל מר עדי צים, לרבות באמצעות חברות בשליטתו ("**בעל השליטה הנוכחי**"), להחזיק בעצמו, במישרין או בעקיפין, בכמות המניות הגדולה ביותר בחברה או שכתוצאה ממנה, החזקותיו של בעל השליטה הנוכחי בחברה יפחתו, במישרין או בעקיפין, מ- 30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובלבד שבאותו מועד לא יהיה אדם אחר המחזיק למעלה מ-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לבד או עם אחרים, אשר לצורך חוק ניירות ערך רואים אותם כ"מחזיקים יחד". יובהר כי העברת שליטה כתוצאה מירושה על פי דין, או העברת שליטה לחברות בשליטתו של בעל השליטה הנוכחי ו/או למי מילדיו ובני זוגם לא מהווה העברת שליטה המקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי. עוד מובהר, כי העברת שליטה אשר הינה תוצאה של שינוי חקיקה ו/או דרישה רגולטורית אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה – ובלבד שהחברה תעשה את מירב המאמצים להימנע מתוצאה כאמור. במקרה בו תועבר השליטה בחברה, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, קרי, במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת את העברת השליטה בחברה לבעל שליטה חדש (להלן בסעיף זה בלבד: "**בעל השליטה החדש**"), העילה שבסעיף זה, לרבות הצורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת שליטה, תחול ביחס לבעל השליטה החדש.
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	8.1.19	אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה שעבודים הסותרים את התחייבות החברה להימנע מיצירת שעבודים כמפורט בסעיף 7.11 לשטר הנאמנות. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה לתוך החברה, לא יחשב למיזוג ואולם החברה הממוזגת תידרש להמשיך ולעמוד בכל ההתחייבויות המפורטות בשטר זה.
מכירה של רוב נכסי החברה או הפסקה של עיקר פעילות	8.1.17 ו-8.1.18	לעניין הפסקת עיקר הפעילות – אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן בישראל ("**תחום הפעילות**"). מובהר כי פעילות החברה בתחומי פעילות אחרים בנוסף על תחום הפעילות של החברה לא תיחשב להפסקת פעילות כאמור בסעיף זה, ככל שהנכסים בתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל) מהווים לכל הפחות 75% מכלל הנכסים של החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב על שינוי תחום הפעילות, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי תחום הפעילות כאמור.

העילה	**קיים (מס׳ סעיף)/לא קיים**	**הערות**[28]
		לעניין מכירה – אם החברה תמכור לאחר/ים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, **למעט**: (א) התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א׳) מראש בהחלטה מיוחדת; או (ב) מכירה אשר תמורתה מיועדת לשמש (על-פי הודעתה של החברה בדיווח מיידי) לשם ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב (סדרה א׳) שבמחזור; או (ג) מכירה אשר על פי הודעת החברה, החברה (לרבות באמצעות חברות מאוחדות שלה) תתחייב כי מרבית התמורה תשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחום פעילותה. לעניין ס״ק זה – **״מכירה לאחר״** – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בשליטתה של החברה, ו/או לתאגידים בבעלות מלאה של תאגידים אלו; להסרת ספק - מכירה או העברה במסגרת מיזוג כמפורט בסעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות, לא תיחשבנה ״מכירה לאחר״ ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 8.1.17 לשטר הנאמנות; **״עיקר נכסי החברה״** – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על-פי הדוחות הכספיים כאמור, אך למעט מכירת יחידות המסווגות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כמלאי, ולמעט השלמת מכירתם של נכסים אשר למועד חתימת שטר נאמנות זה נחתמו לגביהם הסכמי מכירה, אשר לא יכללו בהגדרה זו.
עילות נוספות להעמדה לפירעון מיידי	8.1.9	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא למעט למטרות מיזוג כאמור בסעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות.
	8.1.11	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
	8.1.28	החברה תחדל להיות ״תאגיד מדווח״ כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
	8.1.29	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים.
	8.1.30	אם החברה תפר את התחייבויותיה האמורות בסעיף 6.7 לשטר הנאמנות (וזאת כל עוד החברה הינה תאגיד מדווח ולא חברה ציבורית).
	8.1.31	אם נרשמה הערת ״עסק חי״ בדוחות הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. תוספת שלישית לשטר הנאמנות.

בתאגיד שאינו מדווח:[29] [לא רלבנטי]

א. דוחות ודיווחים[30]

☐ מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א׳ לחוזר. הערות: _____.

☐ קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמיידיים המפורטים בנספחים ד׳, ה׳ ו-ו׳ לחוזר. הערות:

_____.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח:

☐ החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 8. ב. לחוזר.

☐ החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 8. ג. 1) לחוזר.

☐ החברה התחייבה למסור לנאמן דיווח על פי דרישתו כאמור בסעיף 8. ג. 2) לחוזר.

☐ החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 8. ד. לחוזר.

הדין החל וסמכות השיפוט[31]

☒ **נקבע הדין החל:** הדין הישראלי (סעיף 32 לשטר הנאמנות).

☒ **נקבעה סמכות השיפוט**: בתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב-יפו (סעיף 33 לשטר הנאמנות).

_____

החברה המנפיקה

אול אין סיטי בע״מ

---

29 כהגדרתו בחוזר.

30 לפי החוזר חובה כי המידע המפורט להלן ייכלל בתנאי אגרות החוב.

31 לפי החוזר חובה כי הוראות בעניין זה ייכללו בתנאי אגרות החוב.

פרק 3 - הון המניות של החברה והמחזיקים בו

3.1. <u>הון המניות של החברה</u>

הון המניות הרשום והמונפק של החברה, לתאריך התשקיף ובסמוך לפני מועד הרישום למסחר, הינו כמפורט להלן:

סוג נייר הערך	מס' מניות בהון הרשום	מס' מניות בהון המונפק והנפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	10,000	100
סה"כ	10,000	100

3.2. <u>השינויים שחלו בהון המניות של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף</u>

במהלך 3 השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה, **ו**בהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

3.3. <u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה בניירות הערך של החברה</u>

למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף ובתאריך שקדם ב-12 חודשים למועד התשקיף, צים אחזקות בע"מ (**צים אחזקות**"), חברה פרטית שהתאגדה בישראל ואשר כל מניותיה (100%) מוחזקות על ידי מר עדי צים, מחזיקה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה.

3.4. <u>השליטה בחברה</u>

למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף זה בעל השליטה בחברה, באמצעות עדי צים אחזקות בע"מ, הינו מר עדי צים, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה[1]

4.1. הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה ("**התקנון**"), כפי שמצורף כ**נספח א'** לפרק זה וכפי שיפורסם על ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il. מובהר כי טרם הצעת מניות של החברה על פי תשקיף מדף (ככל ותהיה) בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באופן שלאחר הצעת מניות החברה, החברה תהפוך לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תפעל החברה, ככל שיידרש, להחלפה או לעדכון תקנון החברה כך שיותאם לחברה ציבורית ולהוראות תקנון הבורסה, ההנחיות על פי וחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

4.2. להלן תובא תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה:

(א) הון המניות הרשום של החברה הינו 10,000 ש"ח מחולק ל- 10,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**המניות**" או "**המניות הרגילות**").

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

1. זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האספות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה ה;
2. זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו;
3. זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

(ג) 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.

(ד) להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה[2]:

ההוראות	הסעיף/ים בתקנון
שינוי ההון	14
שינוי התקנון	19.1 ו- 44
העברת מניות החברה	12
אסיפות כלליות של בעלי המניות	16
זכויות ההצבעה	17
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה[3]	31 ו- 32
זכויות בפירוק החברה	35
הזכות למינוי דירקטורים	ראו פרק 7 לתשקיף

[1] על פי סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה מלהנפיק מניות בכורה, ובלבד שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר ובהתאם לתקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו מעת לעת. כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן. ככל שתבוצע הנפקה לציבור של הון החברה, כל המניות בהון המוצא של החברה, כל המניות שתונפקנה וכל המניות שתנבענה ממימוש אופציות לא רשומות, תרשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

[2] הוראות התקנון המתוארות בפרק זה תכנסנה לתוקף באופן אוטומטי, לפני הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה, עם היוודע תוצאות המכרז לציבור לפיו התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כאמור בפרק 2 לתשקיף זה.

[3] חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת. חלוקת דיבידנד למניות בכורה (ככל שתונפקנה מניות בכורה כאמור) תהא כפופה לתקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

4.3 להלן יפורטו, בהתאם לתקנה 26 (ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969, הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון לפי סעיפים 20, 22, 50, 59, 61(א), 81, 85, 105, 107, 222, 259, 301, 307, 324 לחוק החברות. להלן נוסחם:

4.3.1 סעיף 44 לתקנון (סעיף 20 לחוק החברות)

"למעט אם נקבע במפורש אחרת ביחס להוראה או תקנה ספציפית בתקנון זה, החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית."

4.3.2 סעיף 16.7 לתקנון (סעיף 50 לחוק החברות)

"בכפוף להוראות חוק החברות, 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, תחולנה על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה תחולנה עליהם, בשים לב לאחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות."

4.3.3 סעיפים 21.2 ו- 21.3 לתקנון (סעיף 59 לחוק החברות)

"21.2 מינוי דירקטורים באסיפה שנתית והחלפתם

(א) הדירקטורים יבחרו מדי אסיפה שנתית, ברוב רגיל, ויכהנו במשרתם עד תום האסיפה השנתית הבאה וכל עוד לא כונסה אסיפה שנתית, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות תקנון זה. הדירקטורים הנבחרים יכנסו לתפקידם כאמור בסעיף 21.4 לתקנון.

(ב) האסיפה הכללית רשאית, בכל עת, ברוב רגיל, לפטר דירקטור והיא רשאית להחליט באותה עת למנות אדם אחר במקומו. לדירקטור שפיטוריו על סדר יומה של האסיפה תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפניה. הוראות סעיף זה, לא יחולו על מינוי ומשך כהונתם של דירקטורים חיצוניים, אשר לגבי מספרם, כשירותם, מינויים ופקיעת כהונתם יחולו הוראות חוק החברות.

(ג) האמור בסעיף 21.2 לעיל לא יחול ביחס לדירקטורים חיצוניים, אשר לגביהם תחולנה הוראות חוק החברות ותקנותיו.

21.3 מינוי דירקטורים על ידי הדירקטוריון –

"הדירקטוריון רשאי ברוב רגיל, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המקסימאלי של חברי הדירקטוריון. כל דירקטור שנתמנה כך יכהן עד לאסיפה הראשונה שתתקיים לאחר מינויו, בנוסף, לדירקטורים שסיימו את כהונתם כאמור בסעיף 21.2 לעיל. דירקטורים אלה יועמדו לבחירה מחדש ברוב רגיל באסיפה הכללית, אלא אם כן כהונתם הופסקה על פי דין."

4.3.4 סעיף 16.1 לתקנון (סעיף 61(א) לחוק החברות)

"החל מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה ציבורית, החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. כל עוד החברה אינה חברה ציבורית, החברה תקיים אסיפה שנתית ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר. "

4.3.5. <u>סעיפים 18.1 ו- 18.2 לתקנון (סעיף 81 לחוק החברות)</u>

"18.1 <u>מניין חוקי ואסיפה נדחית</u>

(א) אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות בעל מניות אחד המחזיק לפחות במחצית מזכויות ההצבעה בחברה.

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

18.2 <u>יו"ר האסיפה הכללית</u>

(א) בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה יהיה יו"ר הדירקטוריון או בהעדרו סגן יו"ר הדירקטוריון (אם מונה כזה) או בהעדרו כל דירקטור או נושא משרה בחברה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון. באין יושב ראש דירקטוריון או סגן יושב ראש דירקטוריון או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור 15 דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה אן אם סרבו לשמש כיושב האסיפה, רשאים בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה ברוב קולות ביניהם לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה.

(ב) בחירת יו"ר האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתיפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

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

(ד) ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או מכריע."

4.3.6. <u>סעיף 18.3 (ב) לתקנון (סעיף 85 לחוק החברות)</u>

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

4.3.7. <u>סעיף 24.8 לתקנון (סעיף 105 ו- 107 לחוק החברות)</u>

"החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. במקרה של שוויון קולות בהחלטת הדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף. "

4.3.8. <u>סעיף 21.2 לתקנון (סעיף 222 לחוק החברות)</u>

"21.2 <u>מינוי דירקטורים באסיפה שנתית והחלפתם</u>

4.3.9. הדירקטורים יבחרו מדי אסיפה שנתית, ברוב רגיל, ויכהנו במשרתם עד תום האסיפה השנתית הבאה וכל עוד לא כונסה אסיפה שנתית, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן

בהתאם להוראות תקנון זה. הדירקטורים הנבחרים יכנסו לתפקידם כאמור בסעיף 21.4 להלן.

4.3.10. האסיפה הכללית רשאית, בכל עת, ברוב רגיל, לפטר דירקטור והיא רשאית להחליט באותה עת למנות אדם אחר במקומו. לדירקטור שפיטוריו על סדר יומה של האסיפה תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפניה. הוראות סעיף זה, לא יחולו על מינוי ומשך כהונתם של דירקטורים חיצוניים, אשר לגבי מספרם, כשירותם, מינויים ופקיעת כהונתם יחולו הוראות חוק החברות.

4.3.11. האמור בסעיף 21.2 לעיל לא יחול ביחס לדירקטורים חיצוניים, אשר לגביהם תחולנה הוראות חוק החברות ותקנותיו. "

4.3.12. <u>סעיף 36.1 לתקנון (סעיף 259 לחוק החברות)</u>

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

ב. הזכאות לפטור כאמור בתקנת משנה 36.1 לעיל, תחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם כהונתו מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בתאגיד אחר שהחברה מחזיקה בו במניות ו/או זכויות אחרות, במישרין או בעקיפין, ו/או שלחברה עניין כלשהו בו ("**תאגיד אחר**")."

4.3.13. <u>סעיפים 31 ו- 32 לתקנון (סעיפים 301 ו-307 לחוק החברות)</u>

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

32. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד ו/או חלוקת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים, או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובלבד שהחלטות בדבר חלוקת דיבידנד תעשינה בכפוף לכל דין. "

נספח א'

תקנון של

אול אין סיטי בע"מ

ALL IN CITY LTD

ח.פ. 516296431

("החברה")[1]

[1] ביום 26 בפברואר 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את החלפת תקנונה לתקנון המתואר להלן. החלטה זו תיכנס לתוקף באופן אוטומטי בסמוך לפני מועד רישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה.

תוכן עניינים

הסעיף	הנושא	עמוד
1	פרשנות	3
2	שם החברה	4
3	חברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב	4
4	מטרות החברה	4
5	תכלית החברה	4
6	הון המניות הרשום	4
7	אחראיות בעלי מניות	4
8	שינוי תקנון	4
9	הנפקת מניות וניירות ערך אחרים	4
10	תעודות מניה, שטר מניה	5
11	חילוט ושעבוד מניות	5
12	העברת מניות ומסירתן	6
13	ניירות ערך בני פדיון	7
14	שינוי הון המניות	8
15	מרשם בעלי מניות והנפקת תעודות מניה	8
16	אסיפות כלליות שנתיות ומיוחדות	9
17	זכויות הצבעה	10
18	דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות	12
19	סמכויות האסיפה הכללית	12
20	סמכות האסיפה הכללית להעביר סמכויות בין האורגנים	13
21	מינוי דירקטורים והפסקתם כהונתם	13
22	שכר וגמול לדירקטורים	14
23	סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו	14
24	ישיבות הדירקטוריון	14
25	וועדות הדירקטוריון	16
26	המנהל הכללי	16
27	נושאי משרה	17
28	המבקר פנימי	17
29	רואה החשבון המבקר	17
30	תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות ועסקאות חריגות	17
31	חלוקה	18
32	דיבידנד ומניות הטבה	18
33	רכישת מניות החברה	18
34	מיזוג	18
35	פירוק	18
36	פטור מאחראיות	19
37	ביטוח אחראיות	19
38	שיפוי	19
39	פטור, ביטוח ושיפוי - כללי	20
40	פרוטוקולים	20
41	מרשם דירקטורים	21
42	חתימה בשם החברה וחיוב החברה	21
43	הודעות	21
44	שינוי תקנון	22

כללי

1. **<u>פרשנות</u>**

1.1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פרוש אחר:

אדם - לרבות תאגיד (אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה).

בורסה - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

בעל מניות - מי שהוא בעל מניות רשום ו/או בעל מניות שאינו רשום. היה וקיים מועד קובע, כפי שנקבע בהתאם לסעיפים 15 ו- 32 לתקנון, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע.

בעל מניות רשום - בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה.

בעל מניות שאינו רשום - בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.

חוק החברות - חוק החברות, תשנ"ט-1999,כפי שיתוקן מעת לעת, וכן התקנות שהותקנו או שתותקנה מכוחו וכפי שתותקנה מעת לעת.

חוק ניירות ערך - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שתותקנה מכוחו וכפי שתותקנה מעת לעת.

החוק או **הדין** - חוק החברות, חוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחם, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה.

החברה - החברה הנזכרת בסעיף 2 להלן

ועדת האכיפה המנהלית - ועדה שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך.

יום עסקים - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

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

ניירות ערך - לרבות, מניות, איגרות חוב, שטרי הון, תעודות ומסמכים אחרים המקנים זכות למכור, להמיר או למכור לשכאלה.

פקודת החברות - פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג- 1983, או כל הוראת דין אשר תחליף אותה.

התקנון או **תקנון זה** - תקנון החברה כפי שנוסח במסמך זה או כפי שישונה מעת לעת.

המשרד הרשום - המשרד הרשום של החברה, כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר יכול וישתנה מעת לעת, כפי שיקבע הדירקטוריון.

מרשם בעלי המניות - מרשם בעלי המניות של החברה, שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות וכן אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל - כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה.

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

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

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

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

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

2. **<u>שם החברה</u>**

<u>בעברית:</u> אול אין סיטי בע"מ

<u>בלועזית:</u> ALL IN CITY LTD.

3. **<u>חברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב</u>**

בכפוף להוראות חוק החברות, וכל עוד אגרות החוב של החברה רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו לציבור על פי תשקיף כמשמעותו בחוק ניירות ערך או שהוצעו לציבור מחוץ לישראל על פי מסמך הצעה לציבור הנדרש על פי הדין מחוץ לישראל, ומוחזקות בידי הציבור, תהא החברה תאגיד מדווח.

4. **<u>מטרות החברה</u>**

המטרה שלשמה נוסדה החברה היא עיסוק בכל עיסוק חוקי.

5. **<u>תכלית החברה</u>**

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

6. **<u>הון המניות הרשום</u>**

6.1. הון המניות הרשום של החברה הינו 10,000 ש"ח מחולק ל- 10,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**המניות**" או "**המניות הרגילות**").

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

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

(ב) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו;

(ג) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

7. **<u>אחריות בעלי המניות</u>**

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.

8. **<u>שינוי תקנון</u>**

אלא אם נקבע אחרת ביחס להוראה מסוימת בתקנון זה, החברה תהא רשאית לשנות כל הוראה מהוראות תקנון זה, לרבות שינוי סעיף זה בו, או להחליפו באחר בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל מקרב בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה הכללית של החברה.

9. **<u>הנפקת מניות וניירות ערך אחרים</u>**

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

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

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

9.4. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצותן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין ללא ערך נקוב, 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.

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

9.6. אם על-פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פרעונו על-ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על-ידי אפוטרופסיו.

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

10. **<u>תעודת מניה; שטר מניה</u>**

10.1. כפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות תישא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימה של שני דירקטורים או של דירקטור אחד ושל מזכיר החברה, או כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.

10.2. כל בעל מניה רשום (לרבות החברה לרישומים, ככל והחברה תהפוך להיות חברה ציבורית) 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 מעת לעת), 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/

10.3. 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.

10.4. אם תעודת מניה או שטר מניה יאבד או יושחת או ייפגם, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה חדשה או שטר מניה חדש במקומם, ובלבד שתעודת המניה או שטר המניה בוטלה על ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה או שטר המניה אבדה או הושמדה, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון, בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות סעיף 10.1 עד 10.3 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

10.5. <u>דרישות תשלום</u>

בעל מניות לא יהיה זכאי לזכויותיו כבעל מניות, לרבות לדיבידנד, אלא אם פרע את מלוא הסכומים בהתאם לתנאי ההקצאה, בצירוף ריבית, הצמדה והוצאות, אם תהיינה כאלה, והכול אם לא נקבע אחרת בתנאי ההקצאה.

11. **<u>חילוט ושעבוד מניות</u>**

11.1. לא שילם בעל מניה את התמורה שהתחייב לה, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו, אם הוצאה דרישת תשלום ואם לאו, יוכל הדירקטוריון בכל עת למסור הודעה לאותו בעל מניות ולדרוש ממנו שישלם את הסכום שטרם שולם, בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי סילוק כזה.

11.2. ההודעה תקבע יום, שיהיה לפחות ארבעה עשר (14) יום אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום 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

11.3. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום, יוכל הדירקטוריון על-פי החלטה בנדון, לחלט את המניות שבגינן ניתנה הודעה כאמור. חילוט כזה יכלול את כל הדיבידנדים שהוכרזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט.

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

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

11.6. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה כנ"ל לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון ובהתאם למפורט להלן:

(א) כל בעל מניות שמניותיו חולטו יחדל להיות הבעלים של המניות שחולטו כאמור, אולם הוא ימשיך לחוב לחברה את כל דרישות התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון מניות אלו או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים למן יום החילוט ועד יום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר אותה עת לפי חוק, אלא אם נמכרו המניות שחולטו והחברה קיבלה את מלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות, בתוספת הריבית וההוצאות 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, בכפוף להוראות הסכם ההקצאה, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו, בתוספת הריבית וההוצאות שנלוו למכירה/

11.7. 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 תשלום שנמסרה והודיעו על אודותיה.

11.8. לחברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות הרשומות על שמו של כל בעל מניות, פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על ההכנסה ממכירתן, לסילוק חובותיו והתחייבויותיו של אותו בעל מניות לחברה, בין בעצמו או יחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה, ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שבישר על כל מניה. השעבוד הנזכר לעיל יחול גם על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מעת לעת על המניות האלו ולחברה תהיה גם זכות עכבון בקשר לדיבידנדים כאמור. אלא אם הוחלט אחרת, הרישום על-ידי החברה של העברת מניות ייחשב כויתור מצד החברה על השעבוד או העכבון (אם יהיו) של המניות והדיבידנדים.

11.9. כדי לממש את השעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר ייראה לו, לפי שיקול דעתו; אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בסעיף 11.2 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפנייה עקב מותו או עקב כניסתו להליכי חדלות פרעון או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי יש בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבעה עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.

11.10. 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) ותחולנה הוראות סעיף 11.6(ב) בשינויים המחויבים.

11.11. 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 העברה של המניה שנמכרה ולרשום את הרוכש במרשם בעלי המניות כבעל המניות שנמכרו, ולאחר שנרשם שמו במרשם בעלי המניות ביחס למניות אלו, לא יעורער תוקפו של המכר, ותרופתו של כל אדם שנפגע על-ידי המכר תהיה רק בתביעת דמי נזק מהחברה וממנה בלבד.

12. **<u>העברת מניות ומסירתן</u>**

12.1. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה (ככל והחברה תהפוך להיות חברה ציבורית), תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה ייחתם על-ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד הרשום של החברה כתב העברה, כמפורט להלן .

כתב ההעברה של מניה ייערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על-ידי יושב-ראש הדירקטוריון.

<u>תעודת העברת מניות</u>

אני/אנו ת.ז./מספר תאגיד _____ מ_____
(להלן: "המעביר") מעביר(ים) ל_____ ת.ז./מספר תאגיד
_____מ_____ (להלן: "הנעבר") תמורת הסכום של
_____ ש"ח (במילים_____שקלים חדשים) ששילם ל -
_____, _____ מניות _____ בנות ____ ש"ח כ"א המסומנות ממס'
_____ עד מס' _____ ועד בכלל של _____ בע"מ, והן תהיינה
בידי הנעבר, בידי מנהלי עזבונו אפוטרופוסיו והבאים מכוחו על-פי התנאים שלפיהן החזקתי/נו אני/אנו במניות בשעת החתימה על כתב זה, ואני/אנו הנעבר(ים) מסכים(ים) לקבל את המניות על-פי התנאים הנזכרים לעיל ובכפוף לתקנון החברה, כפי שיהיה מעת לעת.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____

מעביר-	***נעבר-***
שם_____	***שם_____***
חתימת המעביר_____	***חתימת הנעבר_____***
עד לחתימה	***עד לחתימה***
שם_____	***שם_____***
חתימה_____	***חתימה_____***

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

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

(ב) החברה רשאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה בשיעור כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון .

12.4. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עיזבון 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.

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

12.6. כל אדם שייעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהציגו 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.

12.7. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או בנאמן של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בהליכי חדלות פירעון או בנאמן של יחיד בהליכי חדלות פירעון או בכל כונס נכסים של בעל מניות הנמצא בהליכי חדלות פירעון כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.

12.8. כונס הנכסים או הנאמן של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק או בהליכי חדלות פירעון, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות הנמצא בהליכי חדלות פירעון, יוכל, לאחר שהמציא את אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בהליכי חדלות פירעון, 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 אותן מניות.

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

13. **<u>ניירות ערך בני פדיון</u>**

13.1. החברה רשאית, בכפוף לכל דין, להנפיק ניירות ערך או להקצות הניתנים לפדיון בתנאים שיקבע הדירקטוריון

13.2. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.

13.3. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

14. **<u>שינוי הון המניות</u>**

14.1. בכפוף לכל דין ולהוראות תקנון זה, האסיפה הכללית רשאית להחליט לעשות בכל עת כל אחת מהפעולות המפורטות בסעיף זה להלן, ובלבד שהחלטת האסיפה הכללית כאמור התקבלה ברוב רגיל.

14.2. אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, על המניות החדשות תחולנה הוראות תקנון זה.

14.3. על-פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה:

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

לשם ביצוע כל החלטה כאמור רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר, ובין השאר, להוציא תעודות של שברי מניות או תעודות על שמם של מספר בעלי מניות שתכלולנה את שברי המניות המגיעים להם. מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברים, יהיה הדירקטוריון רשאי, באישור האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל:

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

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

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

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

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

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

(ד) להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תירשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות 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, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

15. **<u>מרשם בעלי מניות והנפקת תעודות מניה</u>**

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

15.2. לגבי מניות על שם -

(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, תציין 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.

15.3. לגבי מניות רדומות - גם את מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה.

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

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

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

15.7. 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.

15.8. מזכיר החברה או מי שמונה לכך על ידי דירקטוריון החברה יהיה אחראי על ניהול מרשם בעלי המניות. כל בעל מניות רשום זכאי לקבל מהחברה, ללא תשלום, תוך חודשיים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה (אלא אם כן תנאי ההנפקה קובעים פרק זמן אחר) תעודה אחת או מספר תעודות, לפי החלטת החברה, לגבי כל המניות מסוג מסויים הרשומות בשמם אשר נפרעו במלואן, אשר תפרט את מספר המניות, סוג המניות (אם קיים) וכל פרט נוסף החשוב לדעת הדירקטוריון. במקרה של מניה המוחזקת במשותף לא תהיה החברה חייבת להוציא יותר מתעודה אחת לכל המחזיקים במשותף, ומסירת תעודה כזו לאחד המחזיקים במשותף תיחשב כמסירה לכולם.

15.9. החברה לא תוציא תעודות מניה כאמור לעיל, אלא אם תתבקש לעשות כן על ידי בעל מניות רשום.

15.10. הדירקטוריון רשאי לסגור את מרשם בעלי המניות עד לתקופה כוללת של 30 יום בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תרשם העברת מניות במרשם.

15.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות להצביע באסיפה כללית או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאה של זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.

15.12. כל תעודה תחתם בחותם או בחותמת החברה או בשמה המודפס ותישא את חתימת ידם של דירקטור אחד ושל מזכיר החברה, או של שני דירקטורים או של כל אדם אחר שנתמנה על ידי הדירקטוריון למטרה זו או בכל אופן אחר שיקבע הדירקטוריון.

15.13. החברה רשאית להוציא תעודה חדשה במקומה של תעודה שהונפקה ואבדה או קולקלה או הושחתה, על סמך הוכחות וערבויות כפי שתדרוש החברה, ולאחר תשלום של סכום שייקבע על ידי הדירקטוריון וכן רשאית החברה, בהתאם להחלטת הדירקטוריון, להחליף תעודות קיימות בתעודות חדשות ללא תשלום בכפוף לתנאים שיקבע הדירקטוריון.

15.14. מקום ששני בני אדם או יותר רשומים כמחזיקי מניות במשותף, רשאי כל אחד מהם לאשר קבלת דיבידנד או תשלומים אחרים בקשר לאותה מניה ואישורו יחייב את כל מחזיקי המניה.

15.15. החברה זכאית להכיר במחזיק במניה כנאמן ולהוציא תעודת מניה על שם הנאמן ובלבד שהנאמן הודיע לה מיהו הנהנה של הנאמנות ולא תכיר באדם אחר, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה. החברה לא תהיה חייבת או נדרשת להכיר בזכות המבוססת על כללי היושר או בזכות המותנית בתנאי, או בזכות לעתיד, או בזכות חלקית במניה, או בזכות אחרת כלשהי בקשר למניה, אלא בזכותו המוחלטת של הבעל הרשום לגבי כל מניה, אלא אם יעשה הדבר על סמך הכרעה שיפוטית או על פי דרישות כל דין.

אסיפות כלליות

16. **<u>אסיפות כלליות שנתיות ומיוחדות</u>**

16.1. החל מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה ציבורית, החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. כל עוד החברה אינה חברה ציבורית, החברה תקיים אסיפה שנתית ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.

16.2. 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 ;

(ג) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון ;
(ד) נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית.

16.3. כל עוד החברה אינה חברה ציבורית, דירקטוריון החברה רשאי לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו וכן לדרישת כל אחד מאלה :

(א) דירקטור אחד ;
(ב) בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות 10% מההון המונפק ו-1% לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות 10% מזכויות ההצבעה בחברה.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 16.5(ד) להלן, והכל בכפוף להוראות החוק.

16.4. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בסעיף 16.3 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.

16.5. <u>כינוס האסיפה הכללית וניהולה</u>

(א) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 16.3 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף 16.5(ב) להלן ;

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

(ג) בקשה כאמור בסעיף 16.5(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.

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

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

16.6. כל עוד החברה הינה חברה שאינה חברה ציבורית, הזמנה לאסיפה כללית תימסר לכל מי שזכאי להשתתף בה לא יאוחר מ-24 שעות לפני המועד לכינוסה ובלבד שלא תימסר למעלה מ- 45 ימים לפני מועד כינוסה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אסיפה כללית ניתנת לכינוס בהודעה קצרה יותר, אם נתנה לכך הסכמת כל החברים הזכאים באותו הזמן לקבל הודעות . ויתור יכול להינתן בכתב למפרע גם לאחר קיום האסיפה הכללית.

16.7. בכפוף להוראות חוק החברות, 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, תחולנה על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה תחולנה עליהם, בשים לב לאחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.

16.8. 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.

17. **<u>זכויות הצבעה</u>**

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

17.2. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

17.3. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן.

17.4. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל,

יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.

מובהר כי האמור בסעיפים 17.2 עד 17.8 להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.

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

17.6. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ- 24 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.

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

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

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

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

17.8. כתב המינוי לאסיפה כללית ייערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון:

"אני _____ מ- _____ כבעל מניה/מניות באול אין סיטי בע"מ ממנה בזה את _____ שמספר הזהות שלו/ה _____ מ- _____ כשלוחי להצביע בשמי ובמקומי בגין _____* מניות מסוג _____ ** המוחזקות על ידי באסיפה הכללית של החברה אשר תתקיים ביום ___ בחודש _____ בשנת _____ ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו.

ולראיה באתי על החתום ביום __ בחודש _____ בשנת _____

_____

חתימה

** ציין את מספר המניות*

*** ציין את סוג המניות."*

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

17.10. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן וכן באופן מסוים מכוח מקצת המניות ובאופן אחר ומכוח יתרת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח שלהם.

17.11. קול בהצבעה, שניתן מכוח כתב מינוי, יהא תקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם שאינו נחזה על פניו, ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או נשעה פסול דין, או בוטל כתב המינוי או ייפוי הכוח שמכוחו נחתם כתב המינוי או הועברה המניה שבגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן, הודעה בכתב בדבר הפגם, המוות, הפסלות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד הרשום של החברה או ע"י יו"ר האסיפה הכללית לפני ההצבעה.

18. **<u>דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות</u>**

18.1. <u>מנין חוקי ואסיפה נדחית</u>

(א) אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות בעל מניות אחד המחזיק לפחות במחצית מזכויות ההצבעה בחברה.

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

18.2. <u>יו"ר האסיפה הכללית</u>

(א) בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה יהיה יו"ר הדירקטוריון או בהעדרו סגן יו"ר הדירקטוריון (אם מונה כזה) או בהעדרו כל דירקטור או נושא משרה בחברה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון. באין יושב ראש דירקטוריון או סגן יושב ראש דירקטוריון או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור 15 דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה אן אם סרבו לשמש כיושב האסיפה, רשאים בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה ברוב קולות ביניהם לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה.

(ב) בחירת יו"ר האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתיפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

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

(ד) ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או מכריע.

18.3. <u>הצבעת בעלי מניות</u>

(א) 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.

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

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

19. **<u>סמכויות האסיפה הכללית</u>**

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

19.1. שינויים בתקנון;

19.2. הפעלת סמכויות הדירקטוריון, ובלבד שהאסיפה הכללית קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו וכן כי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה;

19.3. מינוי רואה החשבון המבקר של החברה, והפסקת העסקתו;

19.4. מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם וזאת בכפוף לאמור בתקנון זה.

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

19.6. הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו או ביטולו;

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

19.8. כל החלטה שיש לקבלה על פי דין או על פי התקנון בהחלטה של אסיפה כללית.

19.9. החלטה באסיפה כללית ללא הזמנה וללא התכנסות בפועל, החתומה על ידי כל בעלי המניות בחברה, תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה באסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנון זה.

19.10. החברה רשאית לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל בעלי המניות המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו זמנית.

20. **<u>סמכות האסיפה הכללית להעביר סמכויות בין האורגנים</u>**

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 לאחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.

הדירקטוריון

21. **<u>מינוי דירקטורים והפסקת כהונתם</u>**

21.1. <u>מספר הדירקטורים</u> - מספר הדירקטורים בחברה ייקבע מידי פעם לפעם לפי הוראות תקנון זה, ובלבד שלא יפחת משני (2) חברים ולא יעלה על שנים עשר (12) חברים, ובכללם הדירקטורים החיצוניים, אם וככל שמינויים יידרש על פי דין. כדירקטור בחברה יכול להתמנות יחיד בלבד ולא תאגיד.

21.2. <u>מינוי דירקטורים באסיפה שנתית והחלפתם</u>

(א) הדירקטורים יבחרו מדי אסיפה שנתית, ברוב רגיל, ויכהנו במשרתם עד תום האסיפה השנתית הבאה וכל עוד לא כונסה אסיפה שנתית, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות תקנון זה. הדירקטורים הנבחרים יכנסו לתפקידם כאמור בסעיף 21.4 להלן.

(ב) האסיפה הכללית רשאית, בכל עת, ברוב רגיל, לפטר דירקטור והיא רשאית להחליט באותה עת למנות אדם אחר במקומו. לדירקטור שפיטוריו על סדר יומה של האסיפה תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפניה. הוראות סעיף זה, לא יחולו על מינוי ומשך כהונתם של דירקטורים חיצוניים, אשר לגבי מספרם, כשירותם, מינויים ופקיעת כהונתם יחולו הוראות חוק החברות.

(ג) האמור בסעיף 21.2 לעיל לא יחול ביחס לדירקטורים חיצוניים, אשר לגביהם תחולנה הוראות חוק החברות ותקנותיו.

21.3. <u>מינוי דירקטורים על ידי הדירקטוריון</u> - הדירקטוריון רשאי ברוב רגיל, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המקסימאלי של חברי הדירקטוריון. כל דירקטור שנתמנה כך יכהן עד לאסיפה הראשונה שתתקיים לאחר מינויו, בנוסף, לדירקטורים שסיימו את כהונתם כאמור בסעיף 21.2 לעיל. דירקטורים אלה יועמדו לבחירה מחדש ברוב רגיל באסיפה הכללית, אלא אם כן כהונתם הופסקה על פי דין.

21.4. <u>מועד תחילת כהונת דירקטור</u> - הדירקטורים הנבחרים (לרבות הדירקטורים החיצוניים) יכנסו לתפקידם החל בתום האסיפה הכללית בה נבחרו או במועד מינויים על ידי הדירקטוריון כאמור בסעיף 21.3 לעיל, לפי העניין, אלא אם כן ייקבע מועד מאוחר יותר בהחלטה על מינויים.

21.5. <u>דירקטור חליף</u>

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

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

(ג) לדירקטור החליף תהיינה, בכפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור.

(ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (לעיל ולהלן: "הדירקטור הממנה") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת.

(ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.

(ו) דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף לכשירותו לכהן כדירקטור בחברה

21.6. <u>דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים</u>

(א) אם וכאשר הדבר יידרש על פי דין בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר הם בעלי כשירות מקצועית כמשמעותן בתקנות שהותקנו מכוח סעיף 240 לחוק החברות, ויחולו לעניין כהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות והתקנות מכוחו לעניין זה.

(ב) נוסף על הדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית, יכהנו בחברה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו יקבע הדירקטוריון.

21.7. <u>פקיעת כהונה של דירקטור</u>

(א) בלי לפגוע בהוראות כל דין, תפקע כהונתו של דירקטור לפני תום התקופה שלה התמנה באחת מאלה:

1) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 231-229 לחוק החברות

2) במועד מתן הודעה על הרשעה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

3) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות;

4) לפי החלטת בית משפט, כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

5) אם ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ואם הוא תאגיד - החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים המורה על פירוק התאגיד;

6) במותו;

7) אם נעשה פסול דין;

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

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

22. **<u>שכר וגמול לדירקטורים</u>**

בכפוף להוראות חוק החברות ולקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים. דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר דירקטוריון. כמו כן, החברה רשאית לשלם שכר נוסף לדירקטור שהתבקש להעניק לחברה שירותים מיוחדים או לעשות מאמצים מיוחדים למען החברה ובכלל זה לנסוע מחוץ לישראל או לשהות שם, והכול בכפוף לכל דין.

גמול והוצאות לדירקטורים החיצוניים ישולמו בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, או כל תקנות שיבואו במקומם, והכול בכפוף לכל דין.

23. **<u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו</u>**

23.1. 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.

23.2. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולוועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.

23.3.

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

(ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

24. **<u>ישיבות הדירקטוריון</u>**

24.1. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה חודשים.

24.2. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.

24.3.

(א) כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), או באמצעות מברק, ובלבד שההודעה תינתן לפחות יום עסקים אחד לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם, בכפוף להוראות חוק החברות, הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה, ובמקרים דחופים, הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה) על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה.

(ב) דירקטור היוצא את גבולות ישראל ("**דירקטור נעדר**") והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה או אצל יו"ר הדירקטוריון או אצל דירקטור אחר שהדירקטוריון הסמיך לעניין זה, 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: ("**הדירקטור/ים הזכאי/ם לקבל הודעה**");

(ג) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בסעיף זה, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון זה;

(ד) תרשומת של מזכיר החברה תחשב ראיה חלוטה למתן הודעה לדירקטור הזכאי לקבל הודעה.

24.4. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תימסר לכל חבריו זמן סביר לפני מועד הישיבה, תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.

24.5. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכללו בסדר היום.

24.6. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.

על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון המשתתפים בהחלטה שבמסגרתה נדונה החלטה כאמור.

24.7. <u>יו"ר הדירקטוריון</u>

(א) הדירקטוריון יבחר באחד מחבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון וכן יקבע בהחלטת המינוי את התקופה שבה יכהן במשרתו. אם לא נקבע אחרת בהחלטה על מינויו, יכהן יושב ראש הדירקטוריון עד שימונה אחר במקומו או עד שיחדל מלכהן כדירקטור, לפי המוקדם. חדל יושב ראש הדירקטוריון לכהן כדירקטור בחברה יבחר הדירקטוריון בישיבת הדירקטוריון הראשונה שתתקיים לאחר מכן יושב ראש חדש.

(ב) יושב ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבות הדירקטוריון. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבה, יבחר הדירקטוריון באחד מחבריו לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הדיון, ואולם לא יהיה למי שנבחר קול נוסף בהצבעות הדירקטוריון.

24.8. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. במקרה של שוויון קולות בהחלטת הדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף.

24.9. כל ישיבה של דירקטוריון החברה שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, יפויי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון זה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על ידיו דרך כלל.

24.10. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.

24.11. 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 ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או לחילופין ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ויצרף לו את חתימות הדירקטורים.

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

24.12. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על-ידי או על-פי החלטת הדירקטוריון או על-ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על-ידי אדם (שאינו תאגיד) המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים

המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הוועדה האמורה.

25. **<u>ועדות דירקטוריון</u>**

25.1. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון. בכפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי למסור את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות כאמור. בכל ועדה יכהנו שני דירקטורים לפחות. בכל ועדה הרשאית להפעיל סמכות מסמכויות הדירקטוריון יכהן לפחות דירקטור חיצוני אחד.

25.2. כל ועדה שתוקם כאמור בסעיף 25.1 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 אימת שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון.

25.3. 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.

25.4. ועדות הדירקטוריון ידווחו לדירקטוריון באופן שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

25.5. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה המונחה על ידו ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של כל החלטת ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

25.6. כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור תהיינה 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.

25.7. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת. מספר חבריה של ועדת הביקורת לא יפחת משלושה דירקטורים הרשאים לכהן בה על פי הוראות חוק החברות, כל הדירקטורים החיצוניים יהיו חברים בה ורוב חבריה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.

25.8. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון

25.9. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדת הביקורת יהיה רוב חברי הוועדה, ובלבד שרוב הנוכחים הם דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות דירקטור חיצוני.

25.10. בכפוף להוראות הדין, ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור.

25.11. בכפוף להוראות הדין, ועדת הביקורת יכולה לשמש גם כוועדת תגמול ו/או כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

מנהל כללי, נושאי משרה, מבקר פנימי, מזכיר ורואה חשבון

26. **<u>המנהל הכללי</u>**

26.1. הדירקטוריון רשאי, מעת לעת למנות מנהל כללי לחברה ורשאי הוא למנות יותר ממנהל כללי אחד. כן רשאי הדירקטוריון לפטר את המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון.

26.2. המנהל הכללי יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו ותהיינה לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה והוא יה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

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

26.4. מבלי לפגוע בהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

26.5. המנהל הכללי יודיע ליושב ראש הדירקטוריון, ללא דיחוי, על כל עניין חריג שהוא מהותי לחברה. לא היה לחברה יושב ראש דירקטוריון או נבצר ממנו למלא את תפקידו, יודיע המנהל הכללי על כך לכל חברי הדירקטוריון.

26.6. יושב ראש הדירקטוריון רשאי, בכל עת, מיוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש דיווחים מהמנהל הכללי בעניינים הנוגעים לעסקי החברה.

26.7. 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.

27. **<u>נושאי משרה</u>**

27.1. המנהל הכללי יהיה רשאי מעת לעת למנות לחברה נושאי משרה (למעט דירקטורים ומנהל כללי) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שהמנהל הכללי ימצא לנכון מעת לעת ,וכמו כן יהיה המנהל הכללי רשאי להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מהנזכרים מעת לעת ובכל זמן, לפי שיקול דעתו המוחלט.

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

28. **<u>המבקר הפנימי</u>**

28.1. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת.

28.2. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק ונוהל עסקים תקין.

28.3. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון אלא אם נקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה.

28.4. המבקר הפנימי יגיש לאישור הדירקטוריון, לאחר שנבחנה על ידי ועדת הביקורת, הצעה לתכנית עבודה שנתית או תקופתית והדירקטוריון יאשר אותה בשינויים הנראים לו.

29. **<u>רואה החשבון המבקר</u>**

29.1. 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 שלאחר זו שבה מונה.

29.2. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראת חוק החברות.

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

29.4. 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.

30. **<u>תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות ועסקאות חריגות</u>**

30.1. בכפוף להוראות הדין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון, או על ידי ועדת דירקטוריון, או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור, או כחבר ועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין - יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור, חבר הועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

30.2. נושא משרה או בעל שליטה, אשר לו עניין אישי בפעולה או בעסקה קיימת או מוצעת של החברה יגלה לחבר, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור הפעולה, את מהות עניינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

30.3. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקה לא חריגה של החברה עם נושא משרה בה או עם בעל שליטה בה (כהגדרתו בחוק החברות) או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה או לבעל השליטה בחברה יש בה ענין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה או של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, תאושר על ידי הדירקטוריון (כאשר שאלת חריגות העסקה תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה). אישור כאמור לעיל יכול שייעשה על ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על ידי אישור עסקה מסוימת.

30.4. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקאות חריגות עם נושא משרה או בעל שליטה בחברה או עם אדם אחר שלנושא המשרה או שלבעל שליטה עניין אישי באישורן (כאשר שאלת

החריגות תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה) וכן עסקאות הנוגעות לתנאי כהונתם של נושאי המשרה ולתנאי כהונתם של בעלי השליטה וקרוביהם, לרבות באמצעות חברות בשליטתם, תאושרנה בדרך הקבועה על פי חוק החברות.

31. **<u>חלוקה</u>**

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

32. **<u>דיבידנד ומניות הטבה</u>**

32.1. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד ו/או חלוקת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים, או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובלבד שהחלטות בדבר חלוקת דיבידנד תעשינה בכפוף לכל דין.

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

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

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

32.5. 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.

32.6. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של 7 שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה. החברה לא תהא חייבת לשלם ריבית או הצמדה עבור דיבידנד שלא נתבע.

32.7. אם לא ינתנו הוראות אחרות, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שתישלחנה 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.

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

32.9. 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.

33. **<u>רכישת מניות החברה</u>**

33.1. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לרכוש ניירות ערך שלה. רכשה החברה ניירות ערך כאמור רשאית היא לבטלם.

33.2. רכשה חברה מניה ממניותיה, לא תקנה המניה זכויות כלשהן כל עוד המניה האמורה היא בבעלות החברה.

33.3. נרכשה מניה של החברה בידי חברה בת או תאגיד אחר בשליטת החברה (בסעיף זה – התאגיד הרוכש), לא תקנה המניה זכויות הצבעה, כל עוד המניה היא בבעלות החברה הבת או התאגיד הרוכש.

34. **<u>מיזוג</u>**

בכפוף להוראות חוק החברות, הרוב הנדרש לאישור מיזוג על ידי האסיפה הכללית, או אסיפת סוג יהיה רוב רגיל.

35. **<u>פירוק</u>**

35.1. 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) הנאמן שימונה ליישום הליכי הפירוק (בסעיף זה להלן: "**הנאמן**") ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן: "**הנכסים העודפים**").

(ב) בכפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, אם הוצאו מניות בזכויות מיוחדות, חלק הנאמן את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי (פרו רטה) לכמות המניות.

(ג) באישור החברה, בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי הנאמן לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי צד שלישי שיחזיק בפיקדון לזכות בעלי המניות כפי שהנאמן ימצא לנכון.

פטור, ביטוח ושיפוי

36. **<u>פטור מאחריות</u>**

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

36.2. הזכאות לפטור כאמור בתקנת משנה 36.1 לעיל, תחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם כהונתו מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בתאגיד אחר שהחברה מחזיקה בו במניות ו/או זכויות אחרות, במישרין או בעקיפין, ו/או שלחברה עניין כלשהו בו ("**תאגיד אחר**").

37. **<u>ביטוח אחריות</u>**

37.1. 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 אמונים 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; הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו;

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

(ה) פעולה אחרת הניתנת לביטוח על פי דין.

37.2. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 37.1 לעיל, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה הכרוכה בתשלומים או בהוצאות בהם יישא נושא המשרה, לפי העניין, כדלקמן:

(א) הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין תקנה זו "**הליך**" – הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירו ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת אכיפה מנהלית) ו-ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים), הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988.

(ב) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח' 4 לחוק ניירות ערך.

37.3. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של כל אדם לרבות נושא משרה בחברה, המכהן או שכיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בתאגיד אחר (כהגדרתו לעיל), בשל חבות שתוטל עליו כמפורט בתקנות משנה 37.1 ו-37.2 לעיל מכוח פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בתאגיד האחר.

38. **<u>שיפוי</u>**

38.1. 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 משפט והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה;

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים 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 38 זה, "**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית**" ו-"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" - כמשמעותם בסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות;

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

ד. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו;

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

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

38.2. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה וכן לכל עובד שדירקטוריון החברה יחליט להעניק לו כתב שיפוי, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או שיוצאו על ידי החברה, לא יעלה במצטבר על סכום השווה לשיעור של 25% מסך ההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, המבוקרים או המסוקרים, לפי העניין, כפי שיהיו במועד תשלום השיפוי בפועל, וזאת לכל אחד מנושאי משרה ו/או העובדים ולכולם ביחד, למקרה ובמצטבר לכל המקרים.

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

א. כמפורט בסעיף 38.1 א' לעיל, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;

ב. אירועים כמפורט בסעיפים קטנים 38.1 ב' עד ו' לעיל.

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

38.5. 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 מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין (להלן: "**דירקטור בחברה האחרת**"), לשפותו בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 38 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.

38.6. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 38.5 לעיל, החברה רשאית לשפות דירקטור בחברה האחרת בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 38 לעיל, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה אחרת.

39. **<u>פטור, ביטוח ושיפוי – כללי</u>**

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

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 בחברות אחרות, ככל שהביטוח, הפטור או השיפוי אינם אסורים על פי הדין.

39.2. יובהר כי התחייבות ביחס לפטור מאחריות, ביטוח אחריות ושיפוי כאמור לנושא משרה יכול שתהיה בתוקף גם לאחר שנושא המשרה חדל מלכהן בחברה.

פרוטוקולים, מרשם דירקטורים, חתימה בשם החברה וחיוב החברה, הודעות

40. **<u>פרוטוקולים</u>**

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

40.2. 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 מכוחם 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 ו/או צורפו.

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

41. **<u>מרשם דירקטורים</u>**

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם של חברי הדירקטוריון ושל הדירקטורים החליפים שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם. שמו של יחיד המכהן כדירקטור מטעם תאגיד יירשם במרשם הדירקטורים, כמי שמכהן מטעם התאגיד.

42. **<u>חתימה בשם החברה וחיוב חברה</u>**

42.1. זכויות החתימה בשם החברה תקבענה מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן, הדירקטוריון רשאי לקבוע זכויות חתימה נפרדות לגבי עסקים שונים של החברה ולגבי גובה הסכומים לגביהם מוסמכים האנשים לחתום.

42.2. החותם בשם החברה יעשה כן בצירוף הטבעה של חותמת החברה או שמה המודפס.

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

43. **<u>הודעות</u>**

43.1. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף 16.6 לעיל.

43.2.

(א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן שלא בדרך של פרסום באתר הפצה של רשות ניירות ערך או בעיתונים או באתר האינטרנט של החברה, לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לסעיף 16.6 לעיל, תימסרנה לידיו של בעל המניות או תשלחנה אליו על-פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה במסירה ביד, בדואר רשום ,או בדואר אלקטרוני. אם נמסרה ביד, תחשב כאילו נמסרה כדין בעת מסירתה; אם נשלחה בדואר אלקטרוני תחשב כאילו נמסרה במועד שליחתה על ידי החברה ובלבד שנתקבל אישור על קבלתה בדואר אלקטרוני כאמור; אם 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, על-ידי פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית ותאריך פרסום המודעה בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

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

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

43.3. 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.

43.4. לשותפים במניה יכולה החברה ליתן הודעה בשולחה הודעה לשותף ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות לגבי אותה מניה וכל הודעה שניתנה באופן זה תהא הודעה מספקת לכל בעלי המניות המשותפים.

43.5. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, כניסתו להליכי חדלות פרעון 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.

43.6. השמטה מקרית במתן הודעה על אסיפה כללית לבעל מניות כלשהו או אי קבלת הודעת בדבר אסיפה או הודעה אחרת על ידי בעל מניות כלשהו לא יגרמו לביטול החלטה שנתקבלה באותה אסיפה או לביטול הליכים המבוססים על אותה הודעה.

43.7. כל בעל מניות וכל חבר דירקטוריון יכול לוותר על זכותו לקבל הודעה או על זכותו לקבלת הודעה בזמן מסוים ויוכל להסכים כי אסיפה כללית של החברה או ישיבת הדירקטוריון, לפי העניין, תתכנס ותיערך למרות שלא קיבל עליה הודעה, או למרות שההודעה לא נתקבלה על ידו בזמן שהיה דרוש.

44. **<u>שינוי תקנון</u>**

למעט אם נקבע במפורש אחרת ביחס להוראה או תקנה ספציפית בתקנון זה, החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית.

****

פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה

5.1 **תמורת ההנפקה**

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו) ממכירת כל אגרות החוב (סדרה א') המוצעות בהנפקה זו (בהנחה שכל הכמות המונפקת לציבור של אגרות החוב (סדרה א'), המוצעות על פי תשקיף זה תירכשנה ("**תמורת ההנפקה ברוטו**")) הינה סך של כ- 125 מיליון ש"ח.

להערכת החברה, סך כל הוצאות הצפויות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה (בהנחת הקצאת מלוא אגרות החוב (סדרה א'), המוצעות על פי תשקיף זה כאמור) מוערך בסך של כ- 1,811 אלפי ש"ח, כמפורט להלן:

	אלפי ש"ח
התמורה המיידית הצפויה (ברוטו)	כ-125,000
בניכוי:	
עמלות התחייבות מוקדמת, עמלות הפצה[1] ועמלת ריכוז[2]	כ-785
הוצאות אחרות	כ-1,026
סה"כ התמורה הצפויה (נטו)	**כ- 123,189**

יוער כי האמור לעיל בדבר הוצאות ההנפקה הינו הערכה ראשונית של החברה על בסיס המידע הקיים לה במועד זה והסכומים האמורים יעודכנו במסגרת ההודעה המשלימה, ולפי העניין. החברה תישא בכל הוצאות ההנפקה הכרוכות בהנפקה.

5.2 **ייעוד התמורה**

5.2.1 תמורת ההנפקה, אשר תתקבל בפועל על-פי תשקיף זה, תשמש את החברה, למימון פעילותה העסקית השוטפת ושיפור המינוף בקבוצה לצורך הקטנת עלויות המימון בקבוצה ולמימוש האסטרטגיה העסקית של החברה, המנויה בסעיף 6.26 לתשקיף זה, ועל פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

במסגרת זו, מייעדת החברה סך של 25 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה לפרעון אשראי לבנק לאומי לישראל בע"מ; סך של כ-25 מיליון ש"ח למימון הפעילות העסקית ו/או למימוש האסטרטגיה העסקית של החברה ויתרת תמורת ההנפקה (כתלות בהיקף הגיוס) לפרעון אשראי לארבל פאנד 2 שותפות מוגבלת ארבל פאנד 2בי שותפות מוגבלת. כמו כן, בכוונת החברה לפעול, לפי שיקול דעתה וצרכיה, לשחרור עדי צים וצים אחזקות מערבויות אישיות שהעמידה לטובת גופים פיננסיים, כמפורט בסעיף 6.20 לפרק 6 בתשקיף.

החברה שומרת לעצמה את הזכות על-פי החלטת דירקטוריון החברה לשנות את יעדי תמורת ההנפקה, את הסכומים הנדרשים להשגתו של אחד או יותר מהיעדים, בין היתר, בשל אי עמידה ביעדים כמתוכנן, שינויים בתוכניות ההשקעה של החברה וכיוצ"ב.

יובהר ויודגש כי האמור בסעיף זה לעיל בדבר הערכות החברה בקשר עם שימוש בתמורת ההנפקה לחברה לרבות לעניין סדר החלוקה ו/או סדר העדיפויות האמור, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על התכנית העסקית של החברה וניסיון הנהלת החברה בהתאם לנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד תשקיף זה ובהתאם לאסטרטגיה של

[1] זהות המפצים לעניין הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף והעמלות עימם יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

[2] להערכת החברה, רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלת ריכוז מן החברה בסך של כ -35 אלפי ש "ח.

החברה הקיימת נכון למועד תשקיף זה. המידע צופה פני עתיד עשוי שלא להתממש ו/או להתממש אף באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי עקב מכלול גורמים המפורטים בסעיף 6.29 לתשקיף.

עוד יודגש כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע את אופן השימוש המדויק בתמורת ההנפקה, לרבות לעניין החלוקה כמפורט לעיל, בין היתר, כפועל יוצא מהיקף הגיוס והחלטות דירקטוריון החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת, וזאת, בין היתר, בהתאם לשינויים אפשריים בתוכניות העבודה של החברה, בצרכיה השוטפים והעתידיים וכיוצא באלו.

עוד יובהר ויודגש, כי האסטרטגיה של החברה עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה ולפיכך אין ודאות כי השימוש בתמורת ההנפקה לחברה, יהיה בהתאם למפורט לעיל והוא עשוי להיות שונה אף באופן מהותי.

5.2.2 בהתאם למדיניות החברה, נכון למועד התשקיף, עד לשימוש בתמורת ההנפקה שתתקבל, כאמור לעיל, תפקיד החברה ותשקיע את כספי תמורת ההנפקה, כולה או חלקה, בהשקעות סולידיות, כגון בפיקדונות, אג"ח ממשלתיות או קונצרניות בעלות דירוג אשראי גבוה, מק"מ וכד', כפי שיקבע על-ידי הנהלת החברה מעת לעת. יצוין, כי בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ("**שטר הנאמנות**"), עד להשלמת התנאים המתלים לשינוי שינוי המבנה המתואר בסעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף זה, תמורת ההנפקה בניכוי עמלות בגין התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כפי שיתקבלו בידי רכז ההנפקה, תופקד בחשבון בנקאי לטובת הנאמן וישועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים, לרבות אפשרות לפדיון מוקדם מלא כפוי ככל שלא יושלמו התנאים המתלים, ראו סעיפים 7.2 עד 7.8 לשטר הנאמנות.

5.3 **<u>חיתום</u>**

ההצעה על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום.

5.4 **<u>סכום מינימלי</u>**

בתשקיף זה לא נקבע סכום מינימאלי להצעה כאמור בסעיף 27(א) של חוק ניירות ערך.

5.5 **<u>תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף מדף</u>**

בנוגע לתשקיף המדף, במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה, על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. היה ויקבע ייעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

פרק 6 – תיאור עסקי החברה
תוכן עניינים

מספר עמוד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1	מבוא	ו-2
6.2	פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה	ו-3
6.3	תחום הפעילות של החברה	ו-7
6.4	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-8
6.5	חלוקת דיבידנדים	ו-8
חלק שני- מידע אחר		
6.6	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה	ו-9
חלק שלישי- תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות		
6.7	ידע כללי על תחום הפעילות והאזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות	ו-16
6.8	רמת המצרף	ו-24
6.9	קרקע להשקעה מהותית	ו-33
6.10	פרטים בדבר נכסים שאינם מהותיים או מהותיים מאוד	ו-35
6.11	התאמות הנדרשות ברמת החברה	ו-35
6.12	מבנים מניבים מהותיים מאוד	ו-37
6.13	קרקעות להשקעה מהותיות מאוד	ו-55
6.14	תחרות	ו-71
6.15	רכוש קבוע, משרדים ומתקנים	ו-71
6.16	הון אנושי	ו-71
6.17	ספקים	ו-72
6.18	הון חוזר וגירעון בהון החוזר	ו-72
6.19	השקעות מהותיות של החברה בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות	ו-74
6.20	מימון	ו-74
6.21	מיסוי	ו-81
6.22	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-81
6.23	מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום פעילות הקבוצה	ו-83
6.24	הסכמים מהותיים	ו-84
6.25	הליכים משפטיים מהותיים	ו-86
6.26	יעדים ואסטרטגיה עסקית	ו-86
6.27	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-87
6.28	אירוע או עניין החורגים ממהלך העסקים הרגיל של הקבוצה	ו-87
6.29	גורמי סיכון	ו-87
6.30	פירוט אודות חברות בת וחברות כלולות של החברה	ו-91
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		ו-93
נספח א' - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון		ו-116

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1 מבוא

הגדרות

למען הנוחות, בפרק 6 זה, תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

ה"**חברה**"	-	אול אין סיטי בע"מ, לרבות חברות הקבוצה.
"**דוחות כספיים 2024**"	-	דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ודוחות כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (בהנחת השלמת הליך שינוי המבנה) המצורפים בפרק 9 לתשקיף;
"**דוחות כספיים ביניים 2025**"	-	תמצית דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ודוחות כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה 30 בספטמבר 2025 (בהנחת השלמת הליך שינוי המבנה), המצורפים בפרק 9 לתשקיף;
"**הליך שינוי המבנה**" או "**שינוי המבנה**"	-	כהגדרת המונחים בסעיף 6.2.2 להלן.
"**הנחיית נדל"ן להשקעה**"	-	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדל"ן להשקעה;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט - 1999, והתקנות מכוחו;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והתקנות מכוחו;
"**חברות הקבוצה**"	-	חברות המוחזקות על ידי החברה, לרבות לאחר השלמת הליך שינוי המבנה;
"**מועד התשקיף**"	-	30 בספטמבר 2025;
"**צים אחזקות**" או "**בעלת השליטה**"	-	עדי צים אחזקות בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, ואשר למיטב ידיעת החברה הינה בשליטתו של מר עדי צים, ואשר למועד התשקיף ולמועד פרסומו מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה וזכויות ההצבעה בה;
"**בעל השליטה**"	-	מר עדי צים, לרבות באמצעות חברות בשליטתו.

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 1ג לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969. במסגרת במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים. ביום 30 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה את אימוץ ההקלות המפורטות להלן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20% (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40%.

6.2 <u>פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה</u>[1]

6.2.1 <u>כללי</u>

6.2.1.1 החברה התאגדה ביום 15 בדצמבר 2020, על פי חוק החברות, כחברה פרטית מוגבלת במניות תחת השם צים סיטי תל אביב בע"מ והחלה את פעילותה סמוך למועד התאגדותה. ביום 14 בנובמבר 2021 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי, אול אין סיטי בע"מ. למועד תשקיף זה, מר עדי צים, באמצעות צים אחזקות, מחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה. לפרטים אודות בעל השליטה, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, ראו סעיף 3.2 בפרק 3 לתשקיף.

6.2.1.2 החברה החלה את פעילותה סמוך לאחר מועד התאגדותה ועיסוקה העיקרי הינו בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל. פעילותה של החברה (לרבות באמצעות חברות הקבוצה) הינה בעיקר בתחום של השקעות בנכסי מקרקעין לטווח ארוך לצורך מיקסום עליית ערך, החל משלב איתור נכסי מקרקעין ו/או נכסי נדל"ן מניב קיימים בעלי פוטנציאל השבחה, רכישה הקרקע ו/או הנכס (לפי העניין) בייעודי נדל"ן שונים, בין לבדה ובין ביחד עם צדדים שלישיים, קידום הליכי תכנון סטטוטוריים ומציאת תזמון נכון ליצירת עליית ערך הונית בהתאם להזדמנויות עסקיות שניצבות בפניה. נכון למועד התשקיף, הזמן הדרוש לצורך עליית ערך הונית בטווח הארוך של נכסי המקרקעין אורך שנים רבות ולפיכך, בחלק מנכסי המקרקעין החברה מפיקה הכנסות מהשכרת הנכסים בתקופות הביניים. בנוסף, במסגרת הנכסים המניבים פעילותה מושתתת על רכישה של קרקע ו/או נכס מניב קיים, בין לבדה ובין ביחד עם צדדים שלישיים, קידום הליכי אישור ותכנון, בניה והקמה, שיווק, השכרה וניהול הנכסים המניבים (בין באמצעות חברות חיצוניות ובין בעצמה).

6.2.1.3 לאחר רישומם למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

6.2.1.4 לפרטים בדבר שינוי המבנה בכפוף לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, בתוקף מיום 31 בדצמבר 2025, ראו סעיף 6.2.2.4 להלן.

6.2.2 <u>אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים</u>

להלן יפורטו אופיים ותוצאותיהם של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים שנעשו במהלך התקופה של שנתיים שקדמו למועד תשקיף זה ועד סמוך למועד פרסום תשקיף זה:

6.2.2.1 בחודש פברואר 2024 התקשרה אול אין הסוללים בע"מ ("**הסוללים**"), חברה בת (100%) של החברה, בהסכם עם צד שלישי למכירת זכויות הסוללים במקרקעין ברחוב הסוללים 6, 4 ו- 8 וברחוב האומנים 8 ו- 10 בתל אביב, המהווים חלק מן המע"ר המטרופוליני בציר המגדלים במתחם יגאל אלון תל אביב, והמשתרעים על שטח כולל של כ- 5,647 מ"ר ("**מתחם הסוללים**") בתמורה לסך של 210 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ, אשר שולמו במלואם לסוללים ביום 20 במאי 2024 וכן, צפויה לקבל תמורה נוספת המותנית בהיקף זכויות הבנייה אשר יאושרו (ככל שיאושרו) במסגרת תכנית חדשה בגין המקרקעין ("**תמורה נוספת**"). למועד התשקיף ולמועד פרסומו טרם התקיימו התנאים המזכים את הסוללים לתמורה הנוספת. למידע נוסף, ראו סעיף 6.8.9 להלן.

6.2.2.2 בחודש אפריל 2025, פרחי רמת בית שמש בע"מ ("**פרחי בית שמש**"), חברה מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 25% (בשרשור ישיר) התקשרה בהסכם עם צד שלישי ("**הרוכשת**"), למכירה, בכפוף לתנאים מתלים שהתקיימו נכון למועד פרסום תשקיף זה של 50% מזכויות החכירה לדורות במקרקעין הידועים כגוש 5171, חלקות 4, 5, 8, 10 ו- 24 ברמת בית שמש ("**מקרקעי פרחי בית שמש**"), במצבם AS IS, בתמורה לסך של 462.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("**התמורה**" ו- "**הסכם המכר הראשון**", לפי העניין). נכון למועד פרסום התשקיף, ובהתאם לתנאי הסכם המכר, סך של כ-71 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולם לפרחי בית שמש ע"ח

[1] החברה עומדת בתנאים הקבועים לסעיף 1 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**"), לפיכך, התיאור במסגרת פרק זה מובא ככלל לתקופה שתחילתה שנתיים לפני ה-1 בינואר של השנה שבה מוגש התשקיף (קרי, 1 בינואר 2023) וסיומה סמוך למועד הגשת התשקיף.

התמורה, והיתרה, כדי 391 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, שולמה לפרחי בית שמש במועד השלמת הסכם המכר הראשון, קרי ביום 3 בנובמבר 2025, באופן שהרוכשת העבירה לפרחי בית שמש את יתרת מלוא התמורה כנגד המצאת כלל המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות בממכר ומסירת החזקה בממכר לרוכשת. בד בבד, מתוך כספי התמורה פרחי בית שמש פרעה את מלוא יתרת ההלוואה הבנקאית שנטלה לצורך רכישת מקרקעי פרחי בית שמש בסך כ- 262.5 מיליון ש"ח.

6.2.2.3 ביום 24 בנובמבר 2025 ("**מועד החתימה**"), התקשרה פרחי בית שמש עם הרוכשת (כהגדרתה לעיל) בהסכם נוסף למכירת יתרת זכויותיה במקרקעי פרחי בית שמש, במצבם AS IS, ("**הסכם המכר הנוסף**") ובאופן שלאחר מועד ההשלמה מלוא הזכויות במקרקעי בית שמש יוחזקו על ידי הרוכשת, בתמורה לסכום כולל של 520 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולמו במועדים המפורטים להלן: (א) 120 מיליון ש"ח שולמו במועד החתימה ("**התשלום הראשון**"); (ב) בתוך 180 ימים מועד החתימה ישלם הרוכש את סכום המקדמה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח אותה מחויבת פרחי בית שמש לשלם לרשות המיסים; (ג) בתוך 240 ימים ממועד החתימה, תשלם הרוכשת את יתרת התמורה בסך של כ- 356 מיליון ש"ח ("**התשלום האחרון**"), כנגד מסירת החזקה בממכר והמצאת כלל מסמכי ההעברה והמצאת אישורי צדדים שלישיים כמקובל בעסקאות מהסוג הזה ובדומה למנגנון שנקבע בעסקה הראשונה. בנוסף, פרחי בית שמש זכאית לתמורות נוספות: (א) החזר הוצאות בגין תכנון וזכויות יוצרים בקשר עם התכנון של הפרויקט בסך של 30 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ, אשר שולמו לפרחי בית שמש במועד התשלום הראשון ו- (ב) ריבית בסך של 35 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ על התשלום האחרון, אשר ישולמו במועד התשלום האחרון.

למידע נוסף אודות מקרקעי פרחי בית שמש ואודות הסכמי המכר, ראו סעיף 6.9 בפרק 6 זה להלן.

6.2.2.4 ביום 31 בדצמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם עם צים אחזקות וחברה בבעלותה הצלאה, ע.ר. צים אחזקות נדל"ן ("**צים נדל"ן**"), בהסכם, על פיו, בכפוף להשלמת ההנפקה לציבור על פי תשקיף זה, וקודם להעברת תמורת ההנפקה על פי תשקיף זה לידי החברה, יועברו לחברה בשני שלבים, הנכסים המועברים (כהגדרתם להלן), והכל, במקשה אחת, בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לצים אחזקות ("**המניות המוקצות**"):

6.2.2.4.1 **<u>בשלב הראשון</u>** – יבוצע פיצול, לפיו צים נדל"ן תעביר לחברה את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של צים נדל"ן בבית צים (כהגדרתו להלן), כשהם נקיים וחופשיים מכל עיקול, שיעבוד, או זכויות צד ג' אחרות ובכלל זה כל זכות הנובעת במישרין ו/או בעקיפין מהם, למעט שעבודים ומשכנתאות הרשומים על נכס בית צים למועד הקובע, זאת בתוקף מהמועד הקובע, ללא תמורה למעט הקצאת מניות של החברה, והכל ללא חבות במס, וזאת בהתאם להוראות סעיף 105ט' ו- 103ב פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**");

6.2.2.4.2 **<u>בשלב השני</u>** – צים אחזקות תעביר את מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה בחוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ ("**חוף גל**"), המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של חוף גל, לרבות מלוא נכסי חוף גל (כהגדרתם להלן), כשהם נקיים וחופשיים מכל עיקול, שיעבוד, או זכויות צד ג' אחרות ובכלל זה, כל זכות הנובעת במישרין ו/או בעקיפין מהם, למעט שעבודים ומשכנתאות הרשומים על נכסי חוף גל למועד הקובע, זאת בתוקף מהמועד הקובע, ללא תמורה למעט הקצאת מניות רגילות של החברה לצים אחזקות, והכל ללא חבות במס בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 104א' לפקודה;

שלב א' ושלב ב': "**שינוי המבנה**" או "**הליך שינוי המבנה**".

בסעיף זה:

"**המועד הקובע**" – 31 בדצמבר 2025.

"**נכסי חוף גל**" – כל הנכסים וההתחייבות של חוף גל הכוללים: (1) כל נכסי המקרקעין חלק בלתי מסוים (במושע) ב- 4 יחידות רעיוניות בפרויקט סקיי טאואר, בגוש 7077 חלקה 50 תל-אביב ("**מגדל סקיי טאואר**"), בגינם זכאית חוף גל להירשם כבעלים של היחידות האמורות; (2) מלוא

אחזקותיה של חוף גל בהיי פלור בע"מ ("**היי פלור**"), המהוות 87.5% מהונה המונפק והנפרע של היי פלור, לרבות מלוא נכסי המקרקעין והזכויות של היי פלור במגדל סקיי טאואר, הכוללים חלקים בלתי מסוימים (במושע) ב- 25% מזכויותיה ביחידה G בקומה 6 במגדל סקיי טאואר ו- 50% מהזכויות בקומות 24 - 32 במגדל האמור, בגינם זכאים היי פלור להירשם כבעלים; (3) מלוא אחזקותיה של חוף גל בחברת ר.ע.א.צים עמק איילון אנרגיה סולארית בע"מ ("**אנרגיה סולארית**"), המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של אנרגיה סולארית; (4) רכוש קבוע של כל אחת מבין חוף גל, היי פלור ואנרגיה סולארית; (5) זכויות וחובות, קיימות ועתידיות, שיש למי מבין חוף גל, היי פלור ואנרגיה סולרית מכוח כל הסכם שנעשה בין מי מהן לבין צד שלישי, בין בכתב ובין בעל-פה, ולרבות התקשרויות עתידיות שחוף גל ו/או היי פלור ו/או אנרגיה סולארית מנהלות לגביהן משא ומתן, ובכלל זה הסכמי שיתוף שנחתמו בגין ובקשר למגדל סקיי טאואר, הסכמי שכירות, הסכמי ניהול, הסכמי מכירה, זכויות בפוליסות ביטוח, הסכמים עם בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים בקשר עם מימון רכישת הנכסים ומימון פעילותן השוטפת, ולרבות ספקים וזכאים שונים.

"**נכסי בית צים**" - זכויות חכירה מהוונות בגוש 5932 חלקות 3 + 4 (במשותף) תתי חלקות 2, 3,5, 6, 8, ו- 9, ברחוב יוסף קלאוזנר, שכונת קריית האמנים, רמלה, לרבות המבנים הבנויים עליה, הכוללים מרכז עסקים לרבות מרתפי חניה, קומות מסחריות, קומות משרדים ותחנת תדלוק ("**בית צים**"), לרבות הזכויות והחובות של צים נדל"ן בקשר לבית צים מכוח כל הסכם שנעשה בינה לבין צד שלישי, בין בכתב ובין בעל-פה ולרבות התקשרויות עתידיות שצים נדל"ן מנהלת לגביהם משא ומתן, ובכלל זה הסכמי שכירות, הסכמי ניהול, זכויות בפוליסות ביטוח, הסכמים עם בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים בקשר עם מימון רכישת בית צים ומימון פעילותו השוטפת, ולרבות ספקים וזכאים שונים בגין ובקשר לבית צים.

"**הנכסים המועברים**" או "**הזכויות המועברות**" - מניות חוף גל, נכסי חוף גל ונכסי בית צים.

תנאים מתלים: (א) תנאי לביצוע שינוי המבנה הינו לשם הנפקה בבורסה לני"ע בת"א. ככל ולא יבוצע גיוס כאמור שינוי המבנה יבוטל למפרע; וכן (ב) קבלת החלטת מיסוי בהסכם ממנהל רשות המיסים או מי שהסמיך מטעמו לביצוע שינוי המבנה הכולל ללא חבות במס לפי סעיף 105א(1) לפקודה וסעיף 104א לפיה שינוי המבנה הכולל אינו חייב במס ו/או בכל מתווה שיאושר על ידי רשות המיסים, לשביעות רצונם המוחלטת של הצדדים להסכם ("**החלטת המיסוי בהסכם**"). באם לא תתקבל החלטת המיסוי בהסכם, יהא ההסכם בטל ומבוטל מבלי שיהיה למי מהצדדים טענה ו/או דרישה ו/או עילת תביעה כנגד משנהו.; (ג) קבלת אישור בנקים, שותפים עסקיים, רמ"י, עירייה וכל רגולטור רלבנטי לביצוע שינוי המבנה הכולל על פי הסכם זה, אם וככל שיידרש אישור; (ד) קבלת כל האישורים וההסכמות הנדרשים ושידרשו על פי חוק החברות ("**התנאים המתלים**").

התנאים המהותיים להשלמת שינוי המבנה הינם: (1) אישור רשות המיסים להחלטת המיסוי בהסכם; (2) אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת זכויות החכירה בבית צים לחברה.

ביום 22 בפברואר 2026 התקבל אישר רשות המיסים. לפרטים, ראו ביאור 18 לדוחות כספיים 2024 וביאור 5 לדוחות כספיים ביניים 2025.

נכון למועד פרסום תשקיף זה, פנתה צים נדל"ן לרשות מקרקעי ישראל לקבלת הסכמתו להעברת זכויות החכירה בבית צים על שם החברה. במקביל, מיד לאחר קבלת החלטת המיסוי בהסכם, בכוונת החברה, לפנות לאגף רישום והסדר המקרקעין של משרד המשפטים לצורך רישום זכויות השכירות בבית צים על שם החברה[2]. להערכת החברה, עד להשלמת הנפקת ניירות הערך של החברה על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, יתקיימו התנאים המתלים.

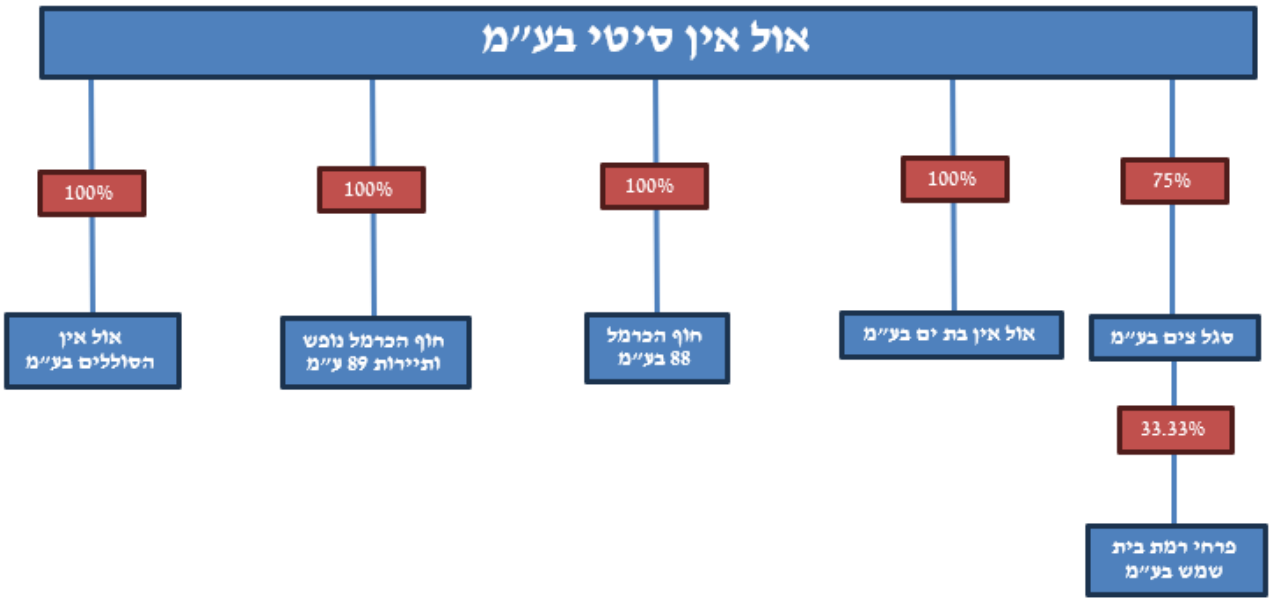
[2] יצויין כי על פי נסח רשות המקרקעין על בית צים רשומות זכויות שכירות ע"ש צים נדל"ן עד ליום 9.11.2047.

עד להשלמת מלוא התנאים המתלים והמצאה לנאמן של מלוא המסמכים המפורטים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות, המצורף בפרק 2 לתשקיף זה ("**שטר הנאמנות**"), מלוא כספי תמורת ההנפקה בניכוי עמלות בגין התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים, כפי שיתקבלו בידי רכז ההנפקה, יופקדו בחשבון בנקאי לטובת הנאמן וישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), וזאת עד 150 ימים ממועד ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תהא רשאית לאשר להאריך את התקופה האמורה בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לתקופה נוספת שלא תעלה על 90 ימים נוספים (תקופת מאה חמישים (150) הימים האמורה בצירוף כל ארכה שתאושר כאמור באסיפת המחזיקים, ככל שתאושר, תכונה להלן: "**תקופת הביניים**"). ככל שלא התקיימו התנאים המתלים כאמור עד תום תקופת הביניים, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') ("**פדיון מוקדם כפוי מלא**"). פדיון מוקדם כפוי מלא יבוצע בהתאם להוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות.

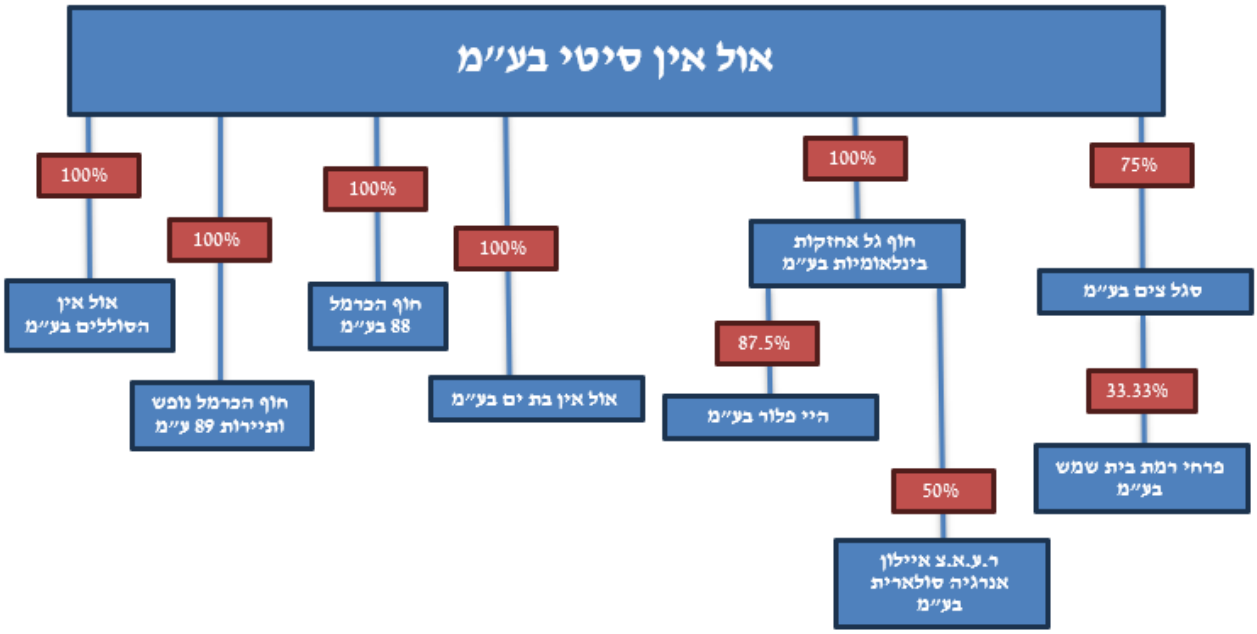
יודגש ויובהר, כי הגילוי והפירוט שנכלל בפרק זה להלן, תואר בהנחה שהליך שינוי המבנה כמתואר בסעיף זה לעיל, יושלם במלואו, כך שתיאור החברה ופעילותה להלן הינו בהנחת השלמת שינוי המבנה, אולם אין וודאות שהליך שינוי המבנה יתממש, היות ואינו בשליטתה של החברה.

6.2.3 <u>תרשים מבנה אחזקות של החברה</u>

6.2.3.1 להלן תרשים מבנה אחזקות של החברה ושיעורי החזקות בתאגידים עיקריים בקבוצה, נכון למועד התשקיף:



6.2.3.2 כפוף להשלמת שינוי המבנה, המתואר לעיל, להלן תרשים מבנה אחזקות של החברה (ככל שיושלם) ושיעורי החזקות החברה בתאגידים עיקריים בקבוצה:



6.3 <u>תחום הפעילות של החברה</u>

6.3.1 כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל, למועד התשקיף, לקבוצה תחום פעילות אחד, המדווח בדוחותיה הכספיים כמגזר פעילות נדל"ן להשקעה בישראל. לאורך שנות פעילותה, החברה פועלת לזיהוי הזדמנויות השקעה בנכסי נדל"ן לטווח ארוך לצורך מיקסום עליית ערך, החל משלב איתור נכסי מקרקעין ו/או נכסי נדל"ן מניב קיימים בעלי פוטנציאל השבחה, רכישה הקרקע ו/או הנכס (לפי העניין) בייעודי נדל"ן שונים, בין לבדה ובין ביחד עם צדדים שלישיים, קידום הליכי תכנון סטטוטוריים ומציאת תזמון נכון ליצירת עליית ערך הונית בהתאם להזדמנויות עסקיות שניצבות בפניה. נכון למועד התשקיף, הזמן הדרוש לצורך עליית ערך הונית בטווח הארוך של נכסי המקרקעין אורך שנים רבות ולפיכך, בחלק מנכסי המקרקעין החברה מפיקה הכנסות מהשכרת הנכסים בתקופות הביניים. בנוסף, במסגרת הנכסים המניבים פעילותה מושתתת על רכישה של קרקע ו/או נכס מניב קיים, בין לבדה ובין ביחד עם צדדים שלישיים, קידום הליכי אישור ותכנון, בניה והקמה, שיווק, השכרה וניהול הנכסים המניבים (בין באמצעות חברות חיצוניות ובין בעצמה).

בכפוף להשלמת הליך שינוי המבנה המתואר בסעיף 6.2.2.4 לעיל, פורטפוליו הנכסים של הקבוצה למועד התשקיף, כולל:

- שני (2) נכסים מניבים בערים תל אביב ורמלה המסווגים כנכסים מהותיים מאוד, אשר שיעור התפוסה בהם הינו בין 72% ל- 100% ושווים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ- 319.6 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ- 296.1 מיליון ש"ח);
- 4 יחידות רעיוניות במגדל משרדים תל אביב, המסווגים כנדל"ן לא מהותי או מהותי מאוד, אשר שווין ההוגן ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ- 13.6 מיליון ש"ח;
- 2 חטיבות קרקע בייעודי נדל"ן שונים, המסווגות כנדל"ן להשקעה, בהן חטיבות קרקע מהותיות מאוד בערים בת ים וחיפה, אשר שווים ההוגן הכולל ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ- 751 מיליון ש"ח.
- קרקע ברמת בית שמש אשר לגביה התקשרה החברה במהלך שנת 2025, באמצעות חברה כלולה שלה, פרחי רמת בית שמש בע"מ, בשני הסכמים נפרדים, למכירת זכויותיה במקרקעין ברמת בית שמש, כאשר הראשון שבהם הושלם בתחילת חודש נובמבר 2025 בתמורה לסך של כ- 462.5 מיליון ש"ח; והשני בתמורה לסך כולל של כ- 585 מיליון ש"ח (כולל תמורות נוספות להם תהא זכאית פרחי רמת בית שמש)

אשר להערכת החברה בהתבסס על תנאי ההסכם השני האמור, השלמת העסקה ותשלום יתרת התמורה בגינה צפויה להיות במהלך המחצית השנייה של שנת 2026. למידע נוסף, ראו סעיף 6.9 להלן.

לפורטפוליו הנכסים, ראו סעיף 6.7.2 בפרק 6 זה להלן.

6.3.2 <u>תיחום פעילות</u>

נכון למועד התשקיף, לבעל השליטה (לרבות באמצעות חברות בשליטתו), החזקות ופעילות עסקית בתחום הנדל"ן בישראל. בין החברה לבין בעל השליטה, נקבע הסדר לתיחום פעילות, הכולל החרגות מסוימות ובכלל זה פעילות בתחום התחדשות עירונית ונכסים שנמצאים כיום בבעלות עדי צים וחברות בשליטתו המוחרגים מהסדר תיחום פעילות. ההסדר האמור מסדיר את פעילות החברה מול פעילותו העסקית של בעל השליטה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) בתחום הנדל"ן בישראל וייכנס לתוקפו בכפוף ולאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה. לפרטים, ראו סעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף.

6.4 <u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנתיים האחרונות שקדמו למועד התשקיף ועד סמוך למועד פרסום תשקיף זה לא בוצעו השקעות בהון החברה ו/או עסקאות מהותיות אחרות במניותיה, למעט כמפורט בפרק 3 לתשקיף.

6.5 <u>חלוקת דיבידנדים</u>

6.5.1 בשנתיים אשר קדמו למועד התשקיף ועד סמוך למועד פרסום תשקיף זה, החברה לא הכריזה ולא חילקה דיבידנדים.

6.5.2 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025 (כולל רווחי שערוך) הינה בסך 335 מיליוני ש"ח.

6.5.3 <u>מדיניות חלוקה</u>

נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד.

6.5.4 <u>מגבלות החלות על חלוקת דיבידנד</u>

נכון למועד התשקיף, לא חלות על החברה מגבלות כלשהן העלולות להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים בעתיד, מלבד: (א) מבחני החלוקה הקיימים בדין; (ב) מגבלות העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד ואשר החברה נטלה על עצמה בהתאם להסכמי מימון עם תאגידים פיננסיים המממנים את הקבוצה; ו- (ג) מגבלות בחלוקה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בנספח ב' בפרק 2 לתשקיף זה ("טבלת ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')").

חלק שני- מידע אחר

6.6 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה

6.6.1 להלן פרטים בדבר מידע כספי המתייחס לתחום הפעילות של החברה, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדו"חות הכספיים המאוחדים פרופורמה (היינו, בהתחשב בהשלמת הליך שינוי המבנה, המתואר בסעיף 6.2.2.4 בפרק זה) לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ו- 2025 ולכל אחת מהשנים 2023 ו-2024:

דוחות כספיים מאוחדים						
		לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר
		2025	2024	2025	2024	2024	2023
		אלפי ש"ח					
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה		**1,705**	**2,203**	**247**	**459**	**3,094**	**4,034**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה		82,787	(10,987)	92,990	(3,778)	59,684	(6,202)
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		(1,854)	(1,992)	(550)	(770)	(3,405)	(2,420)
הכנסות אחרות		-	65,959	-	-	65,995	-
סך הכנסות (הוצאות)		82,638	55,183	92,687	(4,089)	125,368	4,034
עליות מיוחסות לתחום הפעילות	עליות קבועות	295	654	167	213	875	1,538
	עליות משתנות	-	-	-	-	-	-
	סך הכל	295	654	167	213	875	1,538
רווח (הפסד) מפעולות רגילות		**82,343**	**54,565**	**92,520**	**(4,298)**	**124,493**	**(6,126)**
החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	-	-	-	-
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות		854,927	670,301	854,927	670,301	750,969	805,820
סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות		640,164	572,728	640,164	572,728	593,401	730,654

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה						
	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024	2025	2024	2024	2023
	אלפי ש"ח					
הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה	16,133	16,511	5,048	5,611	21,959	20,665
הכנסות מדמי ניהול ואחרות	96	100	52	56	192	171
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	105,288	(10,987)	115,491	(3,778)	63,684	4,427
חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(1,787)	(1,921)	(538)	(743)	(3,355)	(2,355)
הכנסות אחרות		65,605			65,605	
סך הכנסות	119,730	69,308	120,053	1,146	148,085	22,908
עלויות מיוחסות לתחום הפעילות – עלויות קבועות	1,296	2,099	444	1,881	2,363	3,530
עלויות מיוחסות לתחום הפעילות – עלויות משתנות	-	-	-	-	-	-
עלויות מיוחסות לתחום הפעילות – סך הכל	1,296	2,099	444	1,881	2,363	3,530
ס"כ רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**118,434**	**67,209**	**119,609**	**(735)**	**145,722**	**19,378**
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	65,844	14,911	87,768	(13,204)	78,760	(4,690)
חלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	603	418	513	120	787	402
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	1,232,533	-	1,232,533	-	1,107,848	
סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות	887,440		887,440		844,839	

6.6.2 <u>התפתחויות שחלו בנתונים</u>

לפרטים נוספים בדבר תוצאות תחומי הפעילות ובדבר ההתפתחויות שחלו בנתוני המידע הכספי, ראו "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד", הנכלל בפרק זה.

6.6.3 <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה</u>

נכון למועד התשקיף, פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל. לאור האמור, למצב השוק בישראל השפעה ניכרת על פעילותה של הקבוצה.

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית בה פועלת החברה, אשר להערכת הנהלת החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה. הערכות החברה המפורטות בסעיף זה להלן, בדבר השפעות ו/או התפתחויות - אינטרנט שונים ובסקירות שונות שבוצעו במחלקות מחקר של גופים סטטוטוריים ובגופים פיננסים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור. החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שייצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

6.6.3.1 <u>הסביבה המאקרו-כלכלית</u>

משנת 2023 ונכון למועד התשקיף, המשק הישראלי נמצא בתקופה מורכבת ומאתגרת, הן בסביבה הפוליטית, המשפטית והבטחונית.

שנת 2023 החלה סביב ניסיון הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים משמעותיים במערכת המשפט בישראל, מהלכים שהובילו למחאה ציבורית רחבה בישראל ולשסע עמוק בחברה הישראלית ותרמו לעלייה משמעותית בחוסר הוודאות במשק הישראלי, להורדת דירוג האשראי של ישראל, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ועוד.

בעקבות מתקפה רצחנית שהוביל ארגון הטרור חמאס ביום 7 באוקטובר 2023 על יישובי העוטף שבדרום מדינת ישראל, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" ("**המלחמה**" או "**מלחמת חרבות ברזל**"). בהמשך, פרצה מערכה מתמשכת בגבול הצפון מול ארגון הטרור "חיזבאללה". בנוסף, ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן שארך כ- 12 ימים, במהלכם איראן שיגרה טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים, בין היתר, כנגד ריכוזי האוכלוסין בישראל ("**המבצע**" או "**מבצע עם כלביא**").

האירועים הביטחוניים כאמור השפיעו באופן מהותי על המשק בישראל במספר היבטים והביאה עימם סיכונים בטחונים ואתגרים רבים (לרבות בשל פינוי יישובים רבים, גיוס מילואים נרחב, הנהגת מדיניות של איסור התקהלויות, השבתת מקומות עבודה (למעט אלו המוגדרים כשירותים חיוניים) ואתרי בנייה, מחסור בעובדים באתרי הבנייה, מדיניות "שמיים סגורים" ועוד) יחד עם אתגרים ממשלתיים, שהובילו לירידה בפעילות הכלכלית במשק, עליה מהותית בגירעון הממשלתי, עלייה בפרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשווקים הפיננסיים, אשר לידי ביטוי בהודעות כל סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות על הורדות דירוג האשראי של מדינת ישראל, במספר פעימות, כך שנכון למועד התשקיף דירוג האשראי של ישראל, על- פי סוכנות הדירוג Moody's הינו Baa1, על פי S&P - A ועל פי Fitch - A. שלושת סוכנויות דירוג האשראי האמורות הצמידו לדירוג תחזית שלילית, כאשר בחודש נובמבר 2025 S&P עדכנה את אופק הדירוג מ- "שלילית" ל- "יציבה".

ביום 27 בנובמבר 2024, חתמו ישראל ולבנון על הסכם להפסקת אש בחזית הצפונית. בחלוף שנתיים ממלחמת חרבות ברזל, ביום 10 באוקטובר 2025, חתמו ישראל וארגון הטרור חמאס על הסכם לסיום המלחמה והשבת כל החטופים לישראל, ונכון למועד פרסום התשקיף, כל החטופים הושבו לישראל. סיום המלחמה כאמור מעורר אופטימיות רבה בכל ענפי המשק, מתחום התשתיות, דרך התעופה ועד לענף ההייטק. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח יישומו של ההסכם נתקל בקשיים ויציבותו אינה ודאית.

להערכת החברה, מדובר עדיין באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, ומידת ההשפעה של חזרה ללחימה, לרבות התרחבותה לזירות נוספות, ושל המצב הגיאופוליטי באזור על המשק אינה ידועה. היה והמלחמה תתחדש ו/או תסלים בעוצמתה ו/או תתרחב לחזיתות נוספות, הרי שהשלכות של התפתחויות אלה עלולות להיות שליליות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של החברה.

השפעות האירועים על החברה

מפרוץ המלחמה ונכון למועד התשקיף, החברה פעלה באופן סדיר, למעט במהלך התקופות בהן נאסרה על פי הנחיות פיקוד העורף התקהלות.

6.6.3.2 <u>נתונים כלליים על מצב המשק הישראלי</u>

(א) ביום 7 ביולי 2025, הודיעה Moody's כי דירוג האשראי של ישראל נותר על רמה של Baa1 לצד זאת, שמרה גם על תחזית שלילית, זאת להערכתה, על רקע סיכונים גיאופוליטיים וביטחוניים גבוהים וההשלכות של סיכונים אלו על התחזית הפיסקלית והכלכלית של ישראל. ביום 7 בנובמבר 2025 הודיעה חברת דירוג האשראי סטנדרד אנד פור (S&P) כי היא מותירה את דירוג האשראי של ישראל בדירוג A ללא שינוי, יחד עם זאת, העלתה את תחזית הדירוג מ- "שלילית" ל- "יציבה".

(ב) מאז פרוץ המלחמה באוקטובר 2023, רמת התוצר נמוכה ממגמת טרום הקורונה. בשנת 2024 להערכת בנק ישראל התוצר צמח בכ-0.6%. התמיכה הממשלתית במשק הישראלי במהלך שנת 2024 בשילוב הגידול המשמעותי בהוצאות הכספיות בעקבות המצב הבטחוני במדינה (שהובילה לגידול מהותי בהנפקות החוב שביצע משרד האוצר בתקופת הדוח), הובילו לעלייה בגירעון, אשר הסתכם בשנת 2024 בכ- 6.9% מהתוצר.

(ג) <u>פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל</u>[3]

פרמטרים כלכליים מאקרו	2024	2023
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)	2,007	1,868
תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)	201,232	191,500
שיעור צמיחה המקומי בתוצר הגולמי	1%	2%
שיעור צמיחה המקומי בתוצר הגולמי לנפש	-0.3%	0.1%
שיעור אינפלציה	3.4%	3.3%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	4.49%	4.07%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולאירו ליום האחרון של התקופה	1 דולר- 3.647 ש"ח ; 1 אירו- 3.7964 ש"ח	1 דולר - 3.627 ש"ח ; 1 אירו – 4.0116 ש"ח
שיעור השינוי במדד מחירי תשומות הבנייה למגורים	2.9%	2%
שיעור אינפלציה	3.4%	3.3%

(ד) על פי נתוני בנק ישראל מחודש ינואר 2026[4], להערכת בנק ישראל, בשנת 2025 התוצר צמח ב-2.8% וצפוי לצמוח בשנים 2026 ו- 2027 ב-5.2% וב-4.3%, בהתאמה. הגרעון בתקציב המדינה צפוי לרדת לרדת ל-3.6% תוצר ויחס החוב לתוצר צפוי לעמוד על 68.5% ; מדד המחירים לצרכן בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על כ- 1.7% ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על כ- 2% ; וריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

[3] אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הודעות לתקשורת מאת בנק ישראל http://www.boi.org.il, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה https://www.cbs.gov.il ואתר משרד האוצר - אגף החשב הכללי, על ידי חברת הדירוג העולמית Moody's - http://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx.

[4] ראו בכתובת : https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a/

6.6.3.3 <u>המצב הביטחוני בישראל</u>

למצב הביטחוני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הבטחוני, לרבות שינויים גיאו-פוליטיים, עלולים להביא להאטה במשק, לפגיעה בזמינות כוח עבודה ובחומרי גלם אצל קבלני הביצוע ובשל כך לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים והיצע הפרויקטים בשוק, אשר משפיע על רמת המחירים בשוק, וכן עלולה להקשות על החברות הפועלות בתחום ליטול את המימון הנדרש לפעילותן, בשל חשש הגופים הפיננסיים המממנים את התחום, מרווחיות נמוכה צפויה של הפרויקט.

6.6.3.4 <u>ענף הנדל"ן בישראל ותחום הנדל"ן המניב</u>

ענף הנדל"ן בישראל מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי נכסי הנדל"ן, בין אם ייעודם כנכסי נדל"ן מניב ובין אם ייעודם לבניה למגורים, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. ככלל, השפעתו של הגידול בהיקף הבניה שלא למגורים על היקף ההיצע של שטחי השכרה, על מחירי השכירות למ"ר ועל רמת התחרות בתחום זה, תלויה במידה רבה בפערי היצע וביקוש לשטחים אלו בשים לב לגידול בתוצר במשק הישראלי ולגידול או לצמצום בהיקף הפעילות העסקית בישראל, לצד הסביבה המוניטרית והרגולטורית שוק הנדל"ן להשקעה בשנת במשק.

בסקירה ענפית שפורסמה על ידי חברת הדירוג Maalot S&P Global Ratings Global ("**מעלות**") בשלהי חודש דצמבר 2025[5], עולה:

ענף הנדל"ן בכללותו: חוזי שכירות שנותרו עדיין ארוכים , הישענות על שוכרי עוגן חזקים, עלויות מעבר גבוהות והצמדת דמי השכירות למדד מסייעים למתן חלק מהסיכונים. רוב החברות המדורגות אינן חשופות לתחום פעילות יחיד, אלא נהנות מפיזור בין מספר תחומי פעילות – משרדים, מסחר, לוגיסטיקה, ייזום ואף פעילות בינלאומית. פיזור זה מהווה גורם תומך משמעותי בדירוגים וביציבות הפיננסית. החברות המשיכו להרחיב את אסטרטגיית גיוון מנועי הצמיחה, הכוללת כניסה מחודשת או מוגברת לתחומי פעילות כגון ייזום למגורים, מרכזי נתונים ותחומים משיקים נוספים, במטרה לצמצם תלות בתחום הפעילות העיקרי ולהגדיל יציבות לאורך זמן. הביקוש לנכסים לוגיסטיים ממשיך להיות גבוה ועמיד, גם בתקופות של תנודתיות כלכלית. התחזקות המסחר המקוון והצורך בשרשראות אספקה יעילות ממשיכים לתמוך בשיעורי תפוסה גבוהים ובשווי נכסים יציב.

<u>בשוק הנדל"ן המסחרי</u> – בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 חלה התמנות בצמיחת הפדיונות המרכזיים המסחריים זאת לעומת צמיחה חזקה בפדיונות המרכזים המסחריים בשנת 2024 ובחלק מהמרכזים המסחריים הם אף הצטמצמו, אך הם עדיין היו חזקים בהשוואה לשנת 2023. התוצאות הושפעו בין היתר מהמלחמה עם איראן בחודש יוני, שבמהלכה מרכזים מסחריים רבים נסגרו לתקופה קצרה, מה שגרם לירידה זמנית בפדיונות. ברבעון השלישי של השנה, שכלל את תקופת החגים, רוב החברות הציגו צמיחה בפדיונות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. החברות הפועלות בתחום המשיכו לשמור על ביצועים תפעוליים טובים ועל תפוסה גבוהה ברוב הנכסים, והציגו עלייה בדמי השכירות בחידושי חוזים ובחוזים חדשים, מה שתמך בצמיחה של עד כ5%- בממוצע ב NOI-מנכסים זהים..רוב החברות בתחום המשיכו לשמור על ביצועים תפעולים טובים והציגו עלייה בדמי השכירות בחידושי חוזים ובחוזים חדשים, מה שתמך בצמיחה שלכ- 5% ב- NOI מנכסים זהים ושמירה על שיעורי תפוסה גבוהים.

<u>בשוק נדל"ן המשרדי</u> - ישנם סימנים ראשוניים להתאוששות בשוק המשרדים בעיקר על רקע חזרה של גיוסים בענף ההיי-טק, זאת לאחר תקופת ההאטה בכלכלה המקומית ובפרט בהיי -טק, שהחלה בשנת 2022 על רקע המצב הכלכלי הגלובלי והמצב הפוליטי בישראל יחד עם גידול בהיצע נמשכה גם בשנת 2024 בצל האתגרים שהביאה המלחמה וחוסר הוודאות. בתל אביב נחתמו מספר עסקאות משמעותיות, ודמי השכירות ושיעורי התפוסה בעיר נותרו יציבים למדי, אם כי גם בעיר קיימים תתי שווקים עם מאפיינים שונים. לצד זאת השוק

[5] ראו בכתובת: https://www.maalot.co.il/Publications/FTS20251221095028.pdf <u>מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות דצמבר 2025</u>

עדיין מאתגר, והמשא ומתן מול השוכרים עדיין ארוך ומורכב, בעיקר באזורים פחות מרכזיים, והחברות נדרשות להעניק חודשי שכירות חינם, שיפורים במושכר במימון בעלי הנכסים וקיצור משך ה חוזים שנחתמים. התנודתיות בשנים האחרונות והאתגרים הקיימים בשוק המשרדים ימשיכו לדחוף חברות נדל"ן מובילות לגוון את מנועי הצמיחה שלהן בתחומים משיקים. כמו כן, גוברת השונות באיכות בין נכסי פריים במיקומים מרכזיים לבין נכסים באיכות נמוכה יותר ובמיקומים פריפריאליים. במעגלים שמחוץ לתל אביב ממשיכים להירשם קשיי אכלוס ולחץ מסוים על דמי השכירות. אזורים אלו רגישים יותר לשינויים בביקוש ולקצב ההתאוששות של המשק, והשלמתם של פרויקטים חדשים הצפויים להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשויה להגביר את הלחץ על שיעורי התפוסה בהם.

<u>שיעורי תשואה</u> - בתשעת החודשים הראשונים של 2024 רוב חברות הנדל"ן המניב המשיכו להציג שערוכים חיוביים בשל העלייה בדמי השכירות. רוב השערוכים נבעו מהשפעת המדד אך גם מעלייה ריאלית בדמי השכירות ומהתקדמות של פרויקטים בהקמה[6] להערכת מעלות במבט קדימה לשנת 2026, לאחר תקופה של תנודתיות בשווקים, החברות בתחום הפעילות יציגו עליות שווי בתיקי הנכסים שלהן בישראל. מגמה זו צפויה להיתמך בהתמתנות הלחצים האינפלציוניים, בירידת הריבית שכאמור כבר החלה, בשיפור מתמשך בביצועים התפעוליים ובשמירה על תפוסות גבוהות בנכסי הפריים. עם זאת, הלחץ על השווי עשוי להימשך בנכסים באיכות נמוכה יותר או במיקומים מוחלשים, בין היתר לאור רגישותם הגבוהה יותר לשינויים בביקוש ולתחרות מצד היצע חדש. בממוצע, בהינתן מאפייני הנכסים והפיזור בחברות המדורגות, אנו מעריכים שהן יציגו עליות שווי בתיקי הנכסים שלהן בשנים 2025 ו- 2026.

רוב חברות הנדל"ן המניב מציגות איתנות יחסית ומעבר הדרגתי לסביבת פעילות יציבה יותר.. להערכת מעלות, הפיזור הסגמנטלי, איכות הנכסים, יחד עם מאפייני החוזים וההתבססות על שוכרים חזקים ממשיכים לתמוך בדירוגים הגבוהים. במקביל, מגמות מקרו-כלכליות וההתייצבות הביטחונית צפויות לתמוך בענף בשנים הקרובות ולהוביל לשיפור מתמשך בביצועים, לתמוך בשווי הנכסים, בנגישות החברות לשוקי החוב והון ובשמירה על יחסים פיננסיים הולמים.

6.6.3.5 <u>שינויים במדד המחירים לצרכן וברמת הריבית במשק</u>

במהלך השנים 2023 ו- 2024 ובתקופת תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3%, 3.2% ו- 2.6%, בהתאמה. כאמור לעיל, בהתאם לתחזית בנק ישראל, מדד המחירים לצרכן בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על כ- 1.7% ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על כ- 2%.

עד לפרוץ המלחמה, פעלה המדיניות המוניטרית בסביבה של מגמת פיחות בשקל, בין היתר, על רקע אי הוודאות שהושפעה משינויי החקיקה במערכת המשפט, לצד אינפלציה גבוהה מהיעד. כפועל יוצא מכך וכחלק מהצעדים המוניטריים שננקטו, ריבית בנק ישראל הועלתה משיעור של 0.1% באפריל 2022 עד לרמה של 4.75% נכון לדצמבר 2023. ביום 1 בינואר 2024 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל על הורדת שיעור בריבית ב- 0.25% לרמה של 4.5% ולמן אותו מועד ועד וכולל למועד התשקיף נותר ללא שינוי וביום 5 בינואר 2026 עודכנה הריבית לשיעור של 4%. בהתאם לתחזית בנק ישראל, וכאמור לעיל, ריבית בנק ישראל צפויה לרדת באופן הדרגתי מרמתה הנוכחית ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

לעליית ריבית בנק ישראל השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה (הן בגין הלוואות קיימות הצמודות לריבית משתנה והן במקרה של הלוואות/גיוסי חוב עתידיים בסביבת ריבית גבוהה) ותוצאותיה הכספיות וכן עשויה עלייה בריבית להשפיע על שיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן של החברה, ובאופן זה להביא לקיטון בשוויים.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית באמצעות הלוואות, אשר בחלקן נושאות ריבית על בסיס ריבית הפריים ("**ריבית משתנה**") ובחלקן נושאות ריבית קבועה. למועד התשקיף, סך האשראי הנושא ריבית משתנה הינו כ-

[6] ראו בכתובת: Https://maalot מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות דצמבר 2024

524 מיליון ש״ח. לפיכך, כל ירידה/עליה של 1% בריבית הפריים תביא לקיטון/גידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ- 5.24 מיליון ש״ח. למועד התשקיף, אין לחברה אשראי צמוד מדד.

החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי ואת ההערכות לשינויים בשיעורי האינפלציה החזויים וברמת הריבית במשק.

6.6.3.6 <u>זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית</u>

לשוק האשראי (בין אם אשראי בנקאי ובין אם אשראי חוץ בנקאי) השפעה ניכרת על תחום הנדל״ן, אשר מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך שבהליכי התכנון וההקמה והיקף העלויות הכספיות הדרוש לבניית פרויקטים, על סוגיהם השונים.

נוכח הגידול המואץ של יתרות האשראי ובמאפייני הסיכון לענף הבינוי והנדל״ן ובפרט בשיעורי המימון של חלק מהתאגידים הבנקאיים, ביום 20 במרץ 2022, הודיע בנק ישראל על שורת צעדים בהם הפיקוח על הבנקים ינקוט כלפי המערכת הבנקאית, תוך הגברת הליכי הניטור והבקרה אחר התפתחות סיכון האשראי, בחינה ואתגור ההפרשה הנדרשת להפסדי האשראי והרחבת התיאור האיכותני והכמותי במסגרת הדוחות הכספיים להתפתחות הסיכון הענפי[7]. לנוכח המגבלות, גופים בענף הנדל״ן הרחיבו את מקורות המימון לגיוס חוב בעיקר באמצעות השוק המוסדי. גורמים אלו עשויים להשפיע בעתיד על התפתחותה של החברה בהתאם למגמות ולשינויים שיחולו וכן תוצאותיה העסקיות.

קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל״ן והקשחת תנאי המימון, המתבטאת, בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון, עלולים לחשוף את הקבוצה לקשיים ביזום פרויקטים חדשים, בקבלת מימון לביצוע פרויקטים ו/או המרת אשראי לטווח קצר באשראי ארוך טווח עם סיום הקמת הפרויקט.

6.6.3.7 <u>גורמי סיכון</u>

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה, ראו סעיף 6.29 להלן.

החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה, אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על הקבוצה.

[7] https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/20-3-22.aspx בין הצעדים: (1) דרישה להקצאת הון נוספת בגין מימון קרקעות במינוף גבוה – הבנקים יידרשו להגדיל את משקל הסיכון של הלוואות שניתנו ושיינתנו לרכישת קרקעות, בשיעור LTV העולה על 75%; הפיקוח יעביר למערכת הבנקאית דוגמאות מייצגות לתהליכי חיתום וסיווג אשראי הרחבת דרישות הדיווח לפיקוח על ענף הבינוי והנדל״ן.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

תחום פעילות הנדל"ן להשקעה

6.7 ידע כללי על תחום הפעילות והאזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

6.7.1 כמפורט בסעיף 6.2.1 למועד התשקיף, לקבוצה תחום פעילות אחד המדווח בדוחותיה הכספיים כמגזר פעילות נדל"ן להשקעה בישראל. ככלל, האסטרטגיה העסקית של החברה מתמקדת בהשקעה בנכסים בעלי פוטנציאל יצירת רווח עתידי, בלי הגבלה לסוג מסוים של נכסים או לאזור גאוגרפי מסוים בישראל. החברה מתמקדת ברכישות של נכסי נדל"ן, תוך השבחתם לשם מיקסום התשואה הכוללת על השקעותיה. כמו כן, לחברה 2 נכסים מניבים משמעותיים המושכרים נכון להיום לשוכרים שונים כמפורט בפרק זה להלן ("**תחום הנדל"ן להשקעה**" או "**תחום הפעילות**").

פעילותה של החברה (לרבות באמצעות חברות הקבוצה) מושתתת על בחינת הזדמנויות שונות ליצירת ערך לצורך מיקסום התשואה על השקעותיה, החל משלב איתור קרקעות לפיתוח והשבחה ו/או נכסים קיימים בעלי פוטנציאל השבחה, בטווח הארוך, רכישה הקרקע ו/או הנכס (לפי העניין) בייעודי נדל"ן שונים, בין לבדה ובין ביחד עם צדדים שלישיים, קידום הליכי תכנון והשבחה (כולל שינוי ייעוד, ככל שנדרש), עד מקסום שווים ומציאת תזמון נכון למכירתם להשלמת "סייקל" של רכישה, השבחה, יצירת ערך ומכירה בהתאם להזדמנויות עסקיות שניצבות בפניה. כדי למקסם את התשואה, בדרך כלל נכנסת החברה לפרויקטים בשלב הראשוני שלהם, קרי בשלב רכישת קרקעות לאחר מכן פועלת להשבחתם בדרך כלל בדרך של ייזום שינוי בתכניות בניין עיר ("**תב"ע**") ובמקרים כאמור, פועלת החברה עם רשויות והגופים הנוגעים בדבר לשינוי ייעוד המקרקעין מזה הקבוע בתב"ע. נכון למועד התשקיף, הזמן הדרוש להליך האישור הכולל של שינויי תב"ע אורך שנים רבות ולפיכך, בחלק מהקרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה החברה מפיקה הכנסות משימושי ביניים.

פעילותה של הקבוצה במסגרת הנכסים המניבים הושתתה עד למועד תשקיף זה על רכישה של נכס מניב קיים (בית צים) ורכישה ביחד עם צדדים שלישיים (הצטרפות לקבוצת רכישה) של נכס בהקמה (מגדל סקיי טאואר), קידום הליכי אישור ותכנון בו, וכן, שיווק, השכרה וניהול הנכסים המניבים.

תחום הפעילות מתאפיין בצורך בביצוע השקעות הוניות גבוהות, הבא לידי ביטוי בסוגי השימושים, בפיזורם הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה לטווח ארוך של נכסים, אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

למיטב ידיעת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש של הקרקעות כוללים: (1) מיקום ונגישות: קרקעות קרובות לערים גדולות, תשתיות תחבורה, שירותים ציבוריים (בתי ספר, קניונים) ומקומות עבודה מבוקשות יותר; (2) תוכניות פיתוח: תכניות עתידיות של רשויות מקומיות, פיתוח תשתיות חדשות (כבישים, רכבת) ויוזמות להפשרת קרקע חקלאית למגורים או תעשייה מגבירות את הביקוש; (3) מגמות דמוגרפיות וכלכליות: גידול באוכלוסייה ובצורך בדיור או תעשייה מעלה את הביקוש, במיוחד באזורים עירוניים. גם תנאים כלכליים כמו מיתון או צמיחה משפיעים; (4) מימון ואשראי: זמינות אשראי ושיעורי ריבית בנקאיים משפיעים על יכולתם של משקיעים לרכוש קרקע.

באשר לנכסים המשמשים להשכרה ושיעורי התפוסה בהם, הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש הם שילוב של גורמים מאקרו, כגון גידול אוכלוסייה ותשתיות המשפיע על גידול בפעילות העסקית, וגורמים מיקרו, הקשורים למאפייני הנכס הספציפי, כגון מיקום, חזית מול עומק, וגובה פנים. גם איכות השוכרים וניהול הנכס משפיעים, כאשר נכסים שממוקמים באזורים בעלי תשואה גבוהה, אך גם סיכון גבוה יותר, כמו באזורי פריפריה, יכולים להשפיע על רמת הביקוש.

6.7.2 בכפוף להשלמת הליך שינוי המבנה, יועברו לחברה שני נכסים מניבים, כך שנכון למועד פרסום התשקיף פורטפוליו הנכסים של הקבוצה יכלול שני (2) נכסים מניבים המסווגים כנכסים מהותיים מאוד, 4 יחידות משרדים, המסווגים כנדל"ן לא מהותי או מהותי מאוד, אשר שווים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2025 הינו בסך של

כ- 320 מיליון ש"ח; ו-2 חטיבות קרקע המסווגות כנדל"ן להשקעה מהותיות מאוד, אשר שווין ההוגן ליום 30 בספטמבר 2025 הינו בסך של כ- 751 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה תהיה זכאית לתמורות עתידיות מנכסים שנמכרו (ככל שיתקיימו התנאים לכך), כמפורט בסעיפים 6.8.9 ו- 6.9 להלן.

6.7.3 להלן פורטפוליו הנכסים של הקבוצה, בכפוף להשלמת שינוי המבנה:

נדל"ן מניב															
שם הנכס	מיקום הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	זכויות משפטיות בנכס	תאריך רכישת הזכויות בנכס	תיאור תמציתי	ס"כ שטח מ"ר (100%)	שיעור תפוסה ליום 30.9.2025	שווי בספרים ליום 30.9.2025	יתרת חוב בגין הנכס	NOI צפוי בחישוב שנתי	הכנסות				הפניה למידע נוסף
											9 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025	בשנת 2024	בשנת 2023	בשנת 2022	
									מאוחד - אלפי ש"ח						
בית צים	רמלה	100%	זכויות חכירה מהוונות	6.1.2008	מתחם תעסוקה, מסחר ותחנת דלק, בגוש 5932, חלק מחלקות 3 ו-4 (במשותף), תתי חלקות 2, 3, 5, 6, 8 ו-9 בעיר רמלה.	כ-5,108 מ"ר בנוי + 394 מ"ר תחנת תדלוק	72%	118,000	72,733	6,404	5,446	7,334	7,168	6,750	נכס מהותי מאוד. לפרטים, ראו סעיף 6.12.1
סקיי טאואר	רחוב המסגר, תל אביב,	87.5%	זכות להרשם כבעלים של מחצית מהזכויות בקומות 24-32 ו-25% מהזכויות ביחידה G6	מערך הסכמים מהימים 19 במאי 2015, 8 בינואר 2019 ו-23 במרס 2022, כמפורט בסעיף 6.12.2 להלן	50% בחלקים בלתי מסוימים בגוש 7077 חלקה 50 (במושע) במגדל סקיי טאואר, המשמשים לשטחי משרדים.	11,170 מ"ר בנוי (חלק היי פלור - 50%-5,585 מ"ר)	100%	188,000	127,370[8]	11,958	8,981	11,260	9,192	2,685	נכס מהותי מאוד. לפרטים, ראו סעיף 6.12.2
סקיי טאואר		100%	זכות להרשם כבעלים		4 יחידות רעיוניות במגדל סקיי טאואר, המיועדות למכירה.	648 מ"ר	ל.ר.	13,600	9,148	(284)	-	-	-	-	נכס לא מהותי. לפרטים, ראו סעיף 6.10
סה"כ								**319,600**	**209,251**	**18,078**	**14,427**	**18,594**	**16,360**	**9,435**	

[8] כולל היי פלור וחוף גל בסך של 83,035 אלפי ש"ח ו- 44,335 אלפי ש"ח, בהתאמה.

קרקעות להשקעה

שם הנכס ומיקומו	זכויות משפטיות בנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי	ס"כ שטח מ"ר (100%)	שווי בספרים ליום 30.9.2025	יתרת חוב בגין הנכס ליום 30.9.2025	הכנסות משימושי ביניים				הפניה למידע נוסף
							9 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025	בשנת 2024	בשנת 2023	בשנת 2022	
				מאוחד - אלפי ש"ח							
אול אין סיטי בת ים	זכויות בעלות	100%	שטח מקרקעין הידועים כחלקה 70 (בשלמות) בגוש 7122, המצוי ברחוב הקוממיות, פינת רחוב יוחנן הסנדלר בעיר בת ים, ומיקומו בתוך תחום הרדיוס של תמ"א 70 ובאזור מתע"ן, סמוך לקו הרכבת הקלה ולתחנת הקוממיות של קו המטרו העתידי M3. על פי התב"ע הקיימת – ייעוד המקרקעין הינו עסקים ובידור והשימושים המותרים על פיה. למועד התשקיף, החברה פועלת לקבלת תב"ע חדשה על הקרקע, המשנה את ייעודי הקרקע לעירוני מעורב (תעסוקה, מסחר, ומגורים), שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור.	שטח רשום - 25,029 מ"ר (אחרי הפקעה 22,359 מ"ר).	601,000	279,424	1,705	2,788	648	9	קרקע להשקעה מהותית מאוד. לפרטים, ראו סעיף 6.13.1
חוף הכרמל 89, חיפה	זכויות בעלות	100%	רצועת מקרקעין לא רציפה, ברחוב תא"ל דוד אלעזר, בשכונת חוף הכרמל בחיפה לאורך חוף ימה המערבי של העיר חיפה הכוללים מתחם דרומי בחלקה 24 גוש 10740, חלקות 12-22 גוש 10742, ומתחם צפוני בחלקות 4-10 בגוש 10742. המקרקעין הינם ביעוד למלונאות. על פי התב"ע החלה על המקרקעין חפ/864א' – על הקרקע הוקמו מלון דירות ובית מלון בשטח כולל של כ- 34,000 מ"ר תוך ניוד זכויות בין המגרשים, כך שיתרת זכויות הבנייה כ- 61,000 מ"ר (שטח עיקרי) הינם בייעוד למסחר ולמלונאות. מימוש זכויות הבניה במקרקעין יתאפשר רק לאחר הגדלת רצועת חוף הים (שטח רחצה) בשטח שלא יפחת מ- 100 מ"ר (נוסף לטיילת)[9]. לפרטים בדבר הסכם הרשאה לתכנון (ייבוש חלק הים ושובר	שטח רשום – 39,453 מ"ר[10] וזכות שימוש ל- 164 חניות ומחסן	150,000	65,031	-	-	-	-	קרקע להשקעה מהותית מאוד. לפרטים, ראו סעיף 6.13.2

[10] כולל שטח של כ- 8,850 מ"ר (מדידה ארעית) מסווג כמיועד להפקעה. עם זאת, להערכת אדריכל החברה ההפקעה אינה יוצרת פגיעה בתכנון . לפרטים, ראו סעיף 6.13.2.1 להלן.

קרקעות להשקעה										
שם הנכס ומיקומו	זכויות משפטיות בנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי	ס"כ שטח מ"ר (100%)	שווי בספרים ליום 30.9.2025	יתרת חוב בגין הנכס ליום 30.9.2025	הכנסות משימושי ביניים				הפניה למידע נוסף
							9 חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025	בשנת 2024	בשנת 2023	בשנת 2022	
							מאוחד - אלפי ש"ח				
			גלים) שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין החברה הבת, חוף הכרמל 88 בע"מ (אשר למועד התשקיף אינו בתוקף), מכוחו (ככל שיוארך תוקפו) יתאפשר לחוף הכרמל לעמוד בהוראות התב"ע חפ/864א', ראו סעיף 6.13.2 להלן. בהתאם לתוכנית מתאר חפ 2000 תתאפשר העברת זכויות בניה שנותרו בתחום תכנית חפ/864א' לכל אחת מהתוכניות תחתיה. החברה פועלת למיצוי מקסימלי של זכויות הבניה בשטח הקיים ואת היתרה לנייד.							
סה"כ					**751,000**	**344,355**	**1,705**	**2,788**	**648**	**9**	

יודגש, כי הערכות החברה לעיל בדבר, בין היתר, ייעודן של הקרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה, לרבות זכויות הבניה בהן, ו- NOI צפוי בנכסים המניבים נכון למועד התשקיף, הינן 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ולפיכך אין כל ודאות כי הערכות החברה שלעיל תתממשנה והן יכולות להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל. מידע צופה פני עתיד זה תלוי במידה רבה באישור התב"עות הנדרשות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים, בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות, לרבות נושאים סביבתיים, בהחלטות שיתקבלו על ידי החברה ושותפיה (ככל שקיימים בנכסהרלוונטי), בתנאי הסכמי מימון ללייווי שייחתמו (ככל שייחתמו) ובהעמדת ההון העצמי הנדרש ממנה על פי הסכמי מימון שיחתמו (ככל שייחתמו) עם הגופים המממנים כאמור. כמו כן, הערכות החברה לעיל בדבר NOI צפוי בנכסים המניבים נכון למועד התשקיף, תלוי במידה רבה בשמירת רמות התפוסה, רמות מחירי ההשכרה השוררים כיום בשוק הנדל"ן, ועלויות אחזקתם של הנכסים המניבים, בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל.

6.7.4 <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

תחום פעילות זה מוסדר בעיקרו על ידי דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה.

חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 והתקנות שהותקנו על פיו עוסקים בכל הנוגע לזכויות במקרקעין.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והתקנות שהותקנו על פיו עוסקים בהוראות ותקנות הקשורות להליכי התכנון והבנייה, תכניות אשר על פי הן נקבעים ייעודי קרקע, זכויות בניה וכיו"ב, רישוי והיתרים הדרושים למימוש זכויות הבנייה, רישוי והיתרים הדרושים לשם מימוש הבניה והתנאים להוצאתם, וכן הוצאת היתרים לשימוש חורג, ככל שנדרש, בכפוף לתשלום אגרות והיטלים בהתאם לחקיקה האמורה. התוספת השלישית לחוק האמור עוסקת בסוגיית היטל ההשבחה והפטורים לו, הנובע ממימוש זכויות בנייה. לעיתים, נדרשות החברות הפועלות בתחום לפעול לשינוי ייעוד המגרשים. שינוי זה כרוך, לעיתים, בתשלום אגרות והיטלים שונים, ובכלל זה היטל השבחה בהתאם לחקיקה האמורה. בנוסף, לעיתים, מושפע תחום הפעילות מהוראות רשות העתיקות הממונה על הטיפול בעתיקות ובאוצרות הארכיאולוגיים של המדינה, אם האתר בו מוקם הפרויקט מוכרז כאתר עתיקות.

כמו כן, הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי עסקים, מס רכוש ומיסוי המקרקעין. בהקשר זה יצוין, כי במסגרת הצעת החוק לאישור תקציב המדינה לשנת 2026, שאושרה בקריאה ראשונה, הוחלט על הטלת מס רכוש בשיעור של 1.5% לשנה משווי הקרקע, על קרקעות לא חקלאיות שאינן מנוצלות. לפי הממשלה, מדובר בצעד שנועד, להאיץ את קצב הבנייה, למנוע החזקת קרקעות "רדומות" וליצור תמריץ אמיתי לבעלי הקרקעות להתחיל לפתח ולבנות.

לעיתים, מושפע התחום מהחלטות רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**"), המופקדת, בין היתר, על הקצאת קרקעות וביצוע מדיניות המקרקעין הנקבעת על ידי מועצת מקרקעי ישראל; קידום התחרות בשוק המקרקעין ומניעת ריכוזיות בהחזקת מקרקעין ובהתאם חלות על זכויות החכירה כאמור החלטות רמ"י ו/או מועצת רמ"י. למועד התשקיף, חלק מהנכסים בהן מחזיקה הקבוצה מוחכרות לה בהסכמי חכירה ארוכי טווח.

לסקירה תמציתית של חוקים, תקנות וצווים החלים על תחום הפעילות של הקבוצה, ראו סעיף 6.23 להלן.

6.7.5 <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף זה ועד למועד התשקיף, לא חלו שינויים מהותיים בפעילות החברה ו/או בהיקפה בתחום הפעילות, למעט השינויים המפורטים בסעיף 6.2.2 לפרק זה.

6.7.6 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה עיקריים בתחום פעילות זה:

6.7.6.1 יכולת איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, בעלות פוטנציאל עם רווחיות גבוהה ומגמות דמוגרפיות חיוביות וקיומם של קשרים עסקיים ענפים אשר יאפשרו נגישות להזדמנויות עסקיות

6.7.6.2 יכולת קידום תהליכי השבחה תכנונית בקרקעות.

6.7.6.3 מיקומם הגיאוגרפי של נכסי הנדל"ן - האטרקטיביות של נכס מניב או קרקע מושפעת במידה רבה ממיקומו. נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר והמחירים שניתן לגבות (לרבות מחירי שכירות ככל שמדובר בנכס להשכרה) בעבורם גבוהים יותר.

6.7.6.4 ניסיון ויכולת לנהל משא ומתן ולבצע עסקאות מורכבות.

6.7.6.5 איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש וכן יכולת להשיג מימון בתנאי מימון נוחים שיאפשרו השגת תשואה עודפת על עלות המימון.

6.7.6.6 בנוסף, בכל הקשור למבנים להשכרה: (1) יכולת להתקשר עם שוכרים בכלל ושוכרים אסטרטגיים בפרט בעלי מוניטין ואיתנות פיננסית, בחוזים ארוכי טווח, לרבות יכולת להתקשר עם שוכרים המהווים עוגנים; (2) עלויות שוטפות באחזקת נכס, עלויות הניהול והתפעול מעבר לעלות ההשקעה ברכישתו והקמתו, בהשוואה להכנסות המתקבלות ממנו, מהוות מדד חשוב בבחינת כדאיות ההשקעה.

6.7.7 <u>מחסומי הכניסה העיקריים והשינויים החלים בהם</u>

ככלל, לא קיימים חסמי כניסה ויציאה חוקיים בתחום הפעילות של הקבוצה. עם זאת, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות הנדל"ן בכלל, והנדל"ן להשקעה בפרט, ניתן להצביע על מספר חסמי כניסה ויציאה המשפיעים על יכולת הכניסה והיציאה מתחום פעילותה זה של הקבוצה:

6.7.7.1 <u>חסמי כניסה</u> - השקעה בנכס נדל"ן אטרקטיבי, כרוכה במידה רבה בידע וניסיון באיתור ורכישה של שטחי קרקע באזורים גיאוגרפים מתאימים, מבחינת גודלם ומיקומם, וקיומם של קשרים עסקיים ענפים אשר יאפשרו נגישות להזדמנויות עסקיות; יכולת לזהות אתרים עם מנגנוני היצע וביקושים חזקים עם מחירי רכישה אטרקטיביים; יכולת קידום תהליכי השבחה תכנונית; יכולת להשקיע הון משמעותי ונגישות למקורות מימון; הון אנושי מנוסה בעל ידע וניסיון בהפעלת נכסי נדל"ן להשכרה.

6.7.7.2 <u>חסמי יציאה</u> - יציאה מתחום הפעילות יכולה לארוך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק. בנוסף, מימוש נכסי נדל"ן כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי. כמו כן, תחום הפעילות מתאפיין בהתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הזכויות, שוכרים (בכל הקשור למבנים להשכרה) וגופים מממנים.

6.7.8 <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

להערכת החברה, ענף הנדל"ן להשקעה הינו ענף תחרותי ביחס לרכישות ו/או מכירות של נכסים, המתאפיין בריבוי שחקנים החל מיזמים פרטיים קטנים ועד לגופים גדולים במשק, בהם גופים מוסדיים, בנקים מסחריים, חברות ביטוח, קרנות השקעה פרטיות, קרנות גידור ומשקיעים אחרים אשר להם מקורות מימון גדולים משל החברה. כמו כן, להערכת החברה, עיקר התחרות בענף מושפעת מהמיקום הגיאוגרפי של הנכס ואיכותו. התחרות עשויה לגרום לחברה לשלם מחירים גבוהים יותר על השקעות פוטנציאליות, אשר עשוי להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה.

בכל הקשור לנכסים להשכרה, התחרות נסובה גם על שיעור דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה, מצבם הפיזי של המבנים, רמת הגימור של המבנים, איכות הבניה של המבנים המושכרים, רמת השירותים הנלווים הניתנים לשוכרים והמוניטין של המשכיר. ישנה תחרות משמעותית על אכלוס דיירים, במיוחד בנכסי המשרדים אשר בהם לדיירים הפוטנציאליים ישנה מגוון רחב של נכסים להשכרה, מה שעשוי להכריח את החברה להורדה של מחירי השכירות והענקת תנאים נוחים יותר לשוכרים.

לפרטים נוספים בדבר התחרות בתחום פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6.14 להלן.

6.7.9 <u>סוגי הנכסים והשימושים בהם</u>

נכון למועד התשקיף ובכפוף להשלמת הליך שינוי המבנה, לקבוצה שני נכסים מניבים, הכוללים מבני משרדים ומסחר ובאחד מהם תחנת תדלוק ו- 2 עתודות קרקע אשר, בכפוף להשלמת שינוי היעוד שלהם מתוכננים להבנות עליהן יחידות דיור למכירה, שטחי משרדים ומסחר ופרויקט מלונאי. בחלק מהקרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה החברה מפיקה הכנסות משימושי ביניים.

6.7.10 <u>תמהיל השוכרים</u>

נכון למועד התשקיף, תמהיל השוכרים בנכסים המניבים העיקריים של הקבוצה במגדל המשרדים סקיי טאואר הינם שוכרים פרטיים בהם חברת היי-טק וחברה המתמחה בהשכרת מתחמי עבודה; ובבית צים, שוכרים פרטיים, בהם, בין היתר, שוכר מתחום קמעונאות המזון, חברת תדלוק ושוכרים שהינם בשליטת בעלת השליטה בחברה.

בנוסף, בחלק מהקרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה החברה מפיקה הכנסות משימושי ביניים. מדיניות החברה בנכסים המניבים שלה הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית (וקבלת ביטחונות מתאימים) ואשר ניתן לקיים עימם מערכת יחסים יציבה ומתמשכת.

6.7.11 <u>מדיניות רכישת נכסים</u>

ככלל, האסטרטגיה העסקית של החברה מתמקדת בהשקעה בנכסים בעלי פוטנציאל יצירת רווח עתידי, בלי הגבלה לסוג מסוים של נכסים או לאזור גאוגרפי מסוים תוך מטרה להשבחת הנכס לשם עליית ערך. הקבוצה פועלת להרחבה והגדלת מצבת הנכסים, בין אם קרקעות בייעודים שונים ובין אם נכסים קיימים, והשבחתם לשימושים שונים. כל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי, אפשרות השבחת הנכס ו/או שידרוגו. בהתאם לצורך, פועלת החברה לייזום שינוי ייעוד התב"ע. במקרים כאמור, פועלת הקבוצה עם רשויות והגופים הנוגעים בדבר לשינוי הייעוד ולהשבחתם.

למועד התשקיף, לקבוצה אין מדיניות קבועה לגבי התשואה הנדרשת מנכסים והיא נוהגת לבחון כל פרויקט לגופו בטרם קבלת החלטה. לצורך כך משקיעה החברה מאמצים באיתור נכסים בעלי פוטנציאל השבחה קרקעות לפיתוח והשבחה. בבסיס השיקולים לרכישה והשקעה בנכסים כאמור עומדים, בין היתר, השיקולים העיקריים הבאים: מיקום, מגמות דמוגרפיות חיוביות באזור, דרכי גישה לתחבורה, בדגש על תחבורה ציבורית מפותחת ומתקדמת, פיתוח סביבתי, לרבות מתקני ציבור קרובים. לצורך כך החברה מבצעת ניתוחים להשקעות פוטנציאליות תוך שימת דגש לפרמטרים לעיל.

השיקולים האמורים ביחס לרכישה והשקעה של נכסים הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבססים, בין היתר, על שיעורי הריבית הקיימים והצפויים, המצב הכלכלי בישראל, מקורות מימון לרכישת הנכסים ועוד. שיקולים אלו עשויים להשתנות באופן מהותי מהקריטריונים המפורטים לעיל כתוצאה משינויים מהותיים בשיעורי הריבית, בכלכלה בישראל ובשוק הנדל"ן בישראל, וכן כתוצאה משינוי במקורות המימון ו/או בתמהילם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.29 לתשקיף.

6.7.12 <u>מדיניות מימוש נכסים</u>

נכון למועד התשקיף, מדיניות החברה לשאוף להגדיל את היקף הנכסים אשר בבעלותה, אולם במקרה בו תיווצר הזדמנות עסקית למכירת נכס מנכסיה המניבים או עתודת קרקע של הקבוצה בתנאים אופטימליים, החברה תבחן את מימושו (כולו או חלקים הימנו) תוך בחינת הסיכון הגלום בנכס אל מול פוטנציאל התשואה והרווח העתידי הגלום בנכס.

6.7.13 <u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשנתיים האחרונות</u>

בשנתיים האחרונות לא היו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה.

6.7.14 <u>השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות</u>

הפעילות בתחום פעילות זה מושפעת ממיסוי המקרקעין, לרבות מיסוי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין בכלל, ובקרקעות המנהל בפרט. שינוי שיעורי מס הרכישה או מס רווחי ההון או לחילופין היטל השבחה, ככל שנדרש, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים, השבחתם ומכירתם. לפרטים אודות הוראות הדין העיקריות בתחום מיסוי מקרקעין החלות על הקבוצה, ראו סעיף 6.23.6 להלן.

טבלאות גילוי – נדל"ן להשקעה

להלן יובא מידע אודות פעילות הנדל"ן להשקעה בחברה, בהתאם להנחיית גילוי נדל"ן להשקעה, כאשר המידע יוצג ברמת הנכסים המצרפית ורמת הנכסים המהותיים ו/או המהותיים מאוד בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהנחיות הנדל"ן להשקעה.

מודגש כי הנתונים בטבלאות שלהלן הינם בהתאם לנתונים שנכללו בדוחות הכספיים מאוחדים <u>פרופורמה</u> של החברה.

6.8 רמת המצרף

6.8.1 <u>תמצית התוצאות</u>

להלן תובא תמצית התוצאות הכספיות המאוחדות **פרופורמה** של תחום הפעילות לתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ו- 2024 ולשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022, 2023 ו-2024:

	9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח				
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)	16,229	16,611	22,151	20,836	12,059
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	105,288	(10,987)	63,684	4,427	7,349
רווחי הפעילות (מאוחד)	118,434	67,209	145,922	19,378	12,126
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI)[11] (מאוחד)	14,933	15,135	19,789	16,372	11,181
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)	13,806	14,094	18,377	14,938	10,812
סך הכל NOI (מאוחד)	14,933	15,135	19,789	16,372	11,181
סך הכל NOI (חלק התאגיד)	13,806	14,094	18,377	14,938	10,812

6.8.2 <u>פרמטרים כלליים לפי אזורים גיאוגרפים</u>

לפרוט הפרמטרים המאקרו כלכליים במדינת ישראל, מקום פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6.6.3.

6.8.3 <u>פילוחים ברמת הפעילות בכללותה</u>

בטבלאות שלהלן יוצגו פילוחים שונים לגבי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה לפי אזורים ושימושים, תוך הפרדה בין מאוחד לבין חלק החברה.

יודגש, כי במסגרת הפילוחים ברמת המצרפית (במאוחד), הנכללים במסגרת סעיף 6.8.3 זה להלן, כללה החברה נכסים מניבים שבנייתם הסתיימה בלבד ונכסים המניבים הכנסות משימושי ביניים. בהתאם לכך, לא כללה החברה נתונים ביחס לזכויותיה בחטיבות קרקע, אשר נכון ליום 30.9.2025 טרם הוחל בביצוע עבודות בהן.

לעניין 'חלק התאגיד' יובהר כי הנתונים מוצגים בהתאם לשיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה בנכסים האמורים.

[11] NOI (Net Operating Income), כמשמעו בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה. נתון ה NOI -הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. יצוין כי: (א) ה- NOI אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו-(ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים.

6.8.3.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים:

ליום 30.09.2025							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	אחסנה וחניונים	סך הכל	אחוז מסך כל שטח הנכסים
אזורים		מ"ר					
מדינת ישראל	במאוחד	7,535	-	2,130	17,276	26,941	79%
	חלק התאגיד	6,837	-	2,130	17,276	26,243	79%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	22%	-	6%	51%	79%	79%
	חלק התאגיד	22%	-	6%	51%	79%	79%

ליום 31.12.2024							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	אחסנה וחניונים	סך הכל	אחוז מסך כל שטח הנכסים
אזורים		מ"ר					
מדינת ישראל	במאוחד	7,535	-	2,130	17,276	26,941	79%
	חלק התאגיד	6,837	-	2,130	17,276	26,243	79%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	22%	-	6%	51%	79%	79%
	חלק התאגיד	22%	-	6%	51%	79%	79%

ליום 31.12.2023							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	אחסנה וחניונים	סך הכל	אחוז מסך כל שטח הנכסים
אזורים		מ"ר					
מדינת ישראל	במאוחד	7,535	-	2,130	17,276	26,941	79%
	חלק התאגיד	6,837	-	2,130	17,276	26,243	79%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	22%	--	6%	51%	79%	79%
	חלק התאגיד	22%	-	6%	51%	79%	79%

6.8.3.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים

ליום 30.9.2025							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	אחסנה וחניונים	סך הכל	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אזורים		אלפי ש"ח					
מדינת ישראל	במאוחד	234,277		85,323	601,000	920,600	86%
	חלק התאגיד	210,777		85,323	601,000	897,100	84%
אחוזים מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	22%		8%	56%	86%	86%
	חלק התאגיד	20%		8%	56%	84%	84%

ליום 31.12.2024							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	אחסנה וחניונים	סך הכל	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אזורים		אלפי ש"ח					
מדינת ישראל	במאוחד	226,549	-	70,551	526,000	823,100	87%
	חלק התאגיד	203,611	-	70,551	526,000	800,163	84%
אחוזים מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	24%	-	7%	55%	87%	87%
	חלק התאגיד	21%	-	7%	55%	84%	84%

ליום 31.12.2023							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	אחסנה וחניונים	סך הכל	אחוז מסך כל שווי הנכסים
אזורים		אלפי ש"ח					
מדינת ישראל	במאוחד	227,504	-	70,196	454,000	751,700	86%
	חלק התאגיד	204,942	-	70,196	454,000	729,138	84%
אחוזים מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	26%	-	8%	52%	86%	86%
	חלק התאגיד	24%	-	8%	52%	84%	84%

6.8.3.3 NOI לפי אזורים ושימושים

ליום 30.09.2025							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	אחסנה וחניונים	סך הכל	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
אזורים		אלפי ש"ח					
מדינת ישראל	במאוחד	10,667		3,136	1,502	15,305	100%
	חלק התאגיד	9,549	-	3,136	1,502	14,186	93%
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	70%	0%	20%	10%	100%	100%
	חלק התאגיד	67%	0%	22%	11%	100%	93%

ליום 31.12.2024							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	אחסנה וחניונים	סך הכל	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
אזורים		אלפי ש"ח					
מדינת ישראל	במאוחד	13,430	-	4,350	2,260	20,040.00	100%
	חלק התאגיד	12,027	-	4,350	2,260	18,638	93%
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	67%	0%	22%	11%	100%	100%
	חלק התאגיד	65%	0%	23%	12%	100%	93%

ליום 31.12.2023							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	אחסנה וחניונים	סך הכל	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
אזורים		אלפי ש"ח					
מדינת ישראל	במאוחד	10,864	-	4,392	44	15,300	100%
	חלק התאגיד	9,742	-	4,392	44	14,178	93%
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	71%	0%	29%	0%	100%	100%
	חלק התאגיד	69%	0%	31%	0%	100%	93%

ליום 31.12.2022							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	אחסנה וחניונים	סך הכל	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
אזורים		אלפי ש"ח					
מדינת ישראל	במאוחד	4,781	-	3,978	9	8,768	100%
	חלק התאגיד	4,445	-	3,978		8,432	96%
אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	54.5%	0%	45.4%	0.1%	100%	100%
	חלק התאגיד	52.7%	0%	47.2%	0.1%	100%	96%

6.8.3.4 רווחי (הפסדי) שיערוך לפי אזורים ושימושים

ליום 30.9.2025							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סך הכל	אחוז מסך רווחי או הפסדי שערוך
אזורים		אלפי ש"ח					
מדינת ישראל	במאוחד	15,532	-	6,968	65,424	87,924	100%
	חלק התאגיד	14,969	-	6,968	65,424	87,361	99%
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	במאוחד	18%	-	8%	74%	100%	100%
	חלק התאגיד	17%	-	8%	75%	100%	99%

ליום 31.12.2024							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סך הכל	אחוז מסך רווחי או הפסדי שערוך
אזורים		אלפי ש"ח					
מדינת ישראל	במאוחד	3,742	-	387	56,992	61,121	100%
	חלק התאגיד	3,238	-	387	56,992	60,617	99%
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	במאוחד	6%	-	1%	93%	100%	100%
	חלק התאגיד	5%	-	1%	94%	100%	99%

ליום 31.12.2023							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סך הכל	אחוז מסך רווחי או הפסדי שערוך
אזורים		אלפי ש"ח					
מדינת ישראל	במאוחד	7,403	-	3,097	(6,343)	4,157	100%
	חלק התאגיד	7,090	-	3,097	(6,343)	3,845	92%
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	במאוחד	178%	-	75%	-153%	100%	100%
	חלק התאגיד	184%	-	81%	-165%	100%	92%

ליום 31.12.2022							
שימושים		משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סך הכל	אחוז מסך רווחי או הפסדי שערוך
אזורים		אלפי ₪					
מדינת ישראל	במאוחד	36,702	-	-	387	38,588	2,273
	חלק התאגיד	32,038	-	-	387	38,588	6,937
אחוזים מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	במאוחד	499%	-	-	5%	525%	31%
	חלק התאגיד	436%	-	-	5%	525%	94%

6.8.3.5 מספר מבנים, דמי שכירות ממוצעים ל-1 מ״ר, שיעורי תפוסה ממוצעים ושיעורי תשואה ממוצעים לפי שימושים ואזורים

שימושים	משרדים			תעשייה			מסחר			חניונים ואחסנה		
	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
מספר נכסים מניבים	2	2	2	-	-	-	1	1	1	1	1	1
דמי שכירות ממוצעים ל-1 מ״ר בש״ח לחודש/	158	152	125	-	-	-	196	190	196	11	13	12
שיעורי תפוסה ממוצעים	78%	78%	78%	-	-	-	100%	100%	100%	77%	77%	19%
שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף תקופה	7%	7%	7%	-	-	-	7.5%	7.5%	7.5%	0.33%	0.43%	0.01%

6.8.4 הכנסות צפויות בגין חוזי-שכירות חתומים[12],[13]

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
		הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)
שנת 2025	רבעון 4	5,137	1	980	5,137	-	-
שנת 2026	רבעון 1	5,012	1	2,500	5,062	1	2,500
	רבעון 2	5,339	-	-	5,389	-	-
	רבעון 3	5,806	3	884	5,857	2	796
	רבעון 4	5,769	-	-	5,842	1	980
שנת 2027		18,622	7	8,929	23,650	3	1,128
שנת 2028		5,954	2	13,144	22,331	1	13,000
שנת 2029		3,702	1	1	20,167	2	399
שנת 2030 ואילך		22,643	2	503	162,316	7	8,138
סה"כ		**77,983**	**17**	**26,941**	**255,752**	**17**	**26,941**

❖ ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים כוללים הכנסות משימושים ביניים בחטיבת קרקע אול אין בת ים (ראו סעיף 6.13.1 להלן). בנוסף, ההכנסות הצפויות חושבו בהנחה כי המשא ומתן בגין הארכת תקופת הסכם השכירות ביחס לתחנת תדלוק, ושטלים נילווים לו, המתואר בסעיף 6.12.1.4 להלן, יבשיל לכדי הסכם מחייב.

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות, כמפורט לעיל, לרבות הכנסות צפויות מתחנת התדלוק, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים וכי המשא ומתן ביחס לתחנת התדלוק יבשיל לכדי הסכם מחייב, והמידע המצוי בידיה למועד התשקיף. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ביניהם, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי חתימת הסכם מחייב, ו/או עקב התממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.29 להלן.

[12] הנתונים המפורטים בסעיף 6.8.4 זה לעיל הינם בהתאם לשיעורי ההחזקה של החברה בנכסים המניבים.

[13] "**הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**" בפרק 6 זה, משמען הכנסות מדמי שכירות מינימאליים בלבד וללא תוספת אחוזים מפדיון, בתוספת הכנסות מדמי ניהול.

6.8.5 <u>שוכרים עיקריים[14] (גילוי מצרפי) ליום 30 בספטמבר 2025:</u>

השוכר	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 אלפי ש"ח	% מסך כל הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)	פירוט נוסף
שוכר א' – סוויץ' אפ בע"מ	משרדים בתל אביב במגדל סקאי טאוור	5,385	33%	צמוד מדד + מנגנון עדכון בעת מימוש אופציה המשקף גידול של 5% בכל אחת מתקופות האופציות ובתנאים המפורטים בסעיף 6.12.2.4	חללי עבודה	ערבות בנקאית +ערבות חברת האם של השוכר לפרטים ראו סעיף 6.12.2.4	תקופת שכירות נוכחית - עד ליום 9.10.2027. שלוש (3) אופציות בנות 5 שנים כל אחת, ובלבד שהשוכר לא הודיע 6 חודשים מראש על סיום ההסכם.	אין תלות מיוחדת מלבד היותם שוכרים עיקריים בנכסים.
שוכר ב' – פאפיה גלובל בע"מ	משרדים בתל אביב במגדל סקאי טאוור	3,596	22%	צמוד מדד+ מנגנון עדכון בעת מימוש האופציה המשקף גידול של 5%	גיימניג	שטר חוב וערבות בנקאית לפרטים ראו סעיף 6.12.2.4	תקופת שכירות נוכחית עד ליום 2.7.2027. אופציה אחת בת 5 שנים, ובלבד שהשוכר לא הודיע 6 חודשים מראש על סיום ההסכם.	
שוכר ג' (*)	בית צים רמלה	1,875	12%	על פי הסכם שכירות נוכחי - דמי השכירות מחושבים כפונקציה של כמות מכירות בנזין וסולר. בכפוף להבשלת המשא ומתן להסכם מחייב – דמי השכירות מחושבים כפונקציה של מכירות מוצרי דלק וטעינה, ובכל מקרה לא יפחתו מדמי שכירות מינימאליים, צמוד מדד. (*)	תחנת תדלוק	על פי הסכם שכירות נוכחי – אין. בכפוף להבשלת המשא ומתן להסכם מחייב בטוחה (ערבות בנקאית או פיקדון כספי) בסך השווה ל-3 חודשי שכירות.	עד ליום 10.6.2026. בכפוף להבשלת המשא ומתן להסכם מחייב – תקופת השכירות תוארך עד ליום 19.5.2036 ואופציה לתקופה נוספת בת חמש שנים. (*)	
שוכר ד'	בית צים רמלה	1,885	12%	צמוד מדד+ מנגנון עדכון בעת מימוש האופציה המשקף גידול של 5%	קמעונאות מזון	שטר חוב וערבות בנקאית. לפרטים, ראו סעיף 6.12.1.4	תקופת שכירות נוכחית – עד ליום 31.12.2027. שתי (2) אופציות בנות 5 שנים כל אחת, אלא אם הודיע השוכר על אי מימוש האופציה 180 ימים מראש.	

(*) לפרטים אודות המשא ומתן להארכת תקופת הסכם השכירות, ראו סעיף 6.12.1.4 להלן

מובהר כי אין וודאות כי המשא ומתן עם השוכר יבשיל לכדי הסכם מחייב ו/או יבשיל בתנאים המפורטים לעיל ו/או יתקיימו התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של ההסכם (ככל שייחתם).

[14] "**שוכר עיקרי**" משמעו שוכר עוגן, כהגדרתו להלן, או שוכר שההכנסה ממנו מניבה 10% לפחות מהכנסות הנכס המניב.
"**שוכר עוגן**" משמעו רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר שהוא מוקד משיכה מרכזי של מבקרים לנכס מסוים.

6.8.6 נכסים מניבים בהקמה (גילוי מצרפי)

ליום 30 בספטמבר 2025 ולתום כל אחת מהשנים 2024 ו-2023 לא היו לקבוצה נכסים מניבים בהקמה.

6.8.7 קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (גילוי מצרפי)

להלן פרטים אודות קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה, לפי אזורים ושימושים:

אזור	משתנים		לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	
			2025	2024	2023
מדינת ישראל	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום תקופת הדיווח (מאוחד, לפי 100% למעט חברות כלולות) (אלפי ש"ח)		751,000	653,000	775,000
	הסכום שבו מוצגות הקרקעות של חברות כלולות, בתום תקופת הדיווח (לפי חלק החברה) (אלפי ש"ח)		79,718	76,516	70,377
	סה"כ הסכום שבו מוצגות הקרקעות		830,718	729,516	845,377
	סך הכל שטח הקרקעות בתום תקופת הדיווח (מאוחד, לפי 100% למעט חברות כלולות) (אלפי מ"ר)		62	62	68
	סך הכל שטח הקרקעות בתום תקופת הדיווח של חברות כלולות (המוצגות לפי חלק החברה) (אלפי מ"ר)		114	114	114
	סך הכל שטח הקרקעות בתום תקופת הדיווח		176	176	182
	סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, בפילוח לפי שימושים (אלפי מ"ר)	מגורים	114	114	120
		מסחר	28	28	28
		מלונאות	55	55	55

6.8.8 זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים ליום 30 בספטמבר 2025 (למעט קרקעות להשקעה)

ליום 30 בספטמבר 2025 אין לקבוצה זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים המניבים הקיימים.

6.8.9 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) לפי אזורים

להלן פרטים אודות נכסים שנמכרו ו/או שנרכשו, לפי אזורים:

אזור	פרמטרים	תקופה שנסתיימה ביום			
		30.9.2025	31.12.24	31.12.2023	31.12.2022
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה		-		-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	-	-		-
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (אלפי ש"ח)	-	-	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)	-	-		-
	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	-	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	-	-	-	-
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (אלפי ש"ח)	-	-	-	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)	-	-	-	-

אזור	פרמטרים	תקופה שנסתיימה ביום			
		30.9.2025	31.12.24	31.12.2023	31.12.2022
נכסים שנמכרו (*)	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	2 [15]	-	9 [16]
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	-	214,850 [17]	-	208,029 [18]
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (אלפי מ"ר)	-	5,820	-	6,819
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (אלפי ש"ח)	-	86	2,749	-

(*) מכירות של נכסים לאחר מועד התשקיף

בנוסף לנכסים שנמכרו המפורטים בטבלה לעיל, וכמפורט בסעיף 6.9 להלן, במהלך שנת 2025, התקשרה פרחי בית שמש, חברה כלולה של החברה בשיעור של 25% (בשרשור ישיר), בשני הסכמים נפרדים למכירת מלוא זכויותיה במקרקעי פרחי בית שמש.

[15] כולל: (1) יחידת משרדים במגדל המשרדים סקיי טאואר בשטח של כ- 173 מ"ר; ו- (2) מכירה של מלוא זכויות והתחייבויות הסוללים במקרקעין הידועים כחלקות 42, 53, 54, 57 ו- 1-4 בגוש 7094 בשטח רשום כולל של 5,647 מ"ר המצויים ברחוב הסוללים 4-8 ורחוב האומנים 8-10 בעיר תל אביב יפו, ביעוד לתעסוקה ומסחר (בס"ק זה: "**המקרקעין**") ובמבנים, לרבות מלוא הזכויות והחובות של הסוללים מכוח הסכמי חכירה מהוונים שנחתמו בין הסוללים לבין עיריית תל אביב – יפו, במקרקעין, ולרבות מלוא זכויותיה והתחייבויותיה כלפי שוכרים מכוח הסכמי שכירות שנחתמו בינה לבין שוכרים שונים ביחס למקרקעין, במצבו AS IS, כשהוא נקי וחופשי מכל זכות מגבילה ("**הממכר**") על פי הסכם בין הסוללים לבין צד שלישי מיום 13 בפברואר 2024 .

[16] כולל: (1) 8 יחידות משרדים במגדל המשרדים סקיי טאואר על פי הסכמים מחודש מאי 2021 שהושלמו בחודש מרץ 2022; ו- (2) מחצית מזכויות היי פלור של חלק בלתי מסוים (במושע) במחצית מזכויותיה ביחידה G6 וחלק בלתי מסוים (במושע) במגדל המשרדים על פי הסכם מחודש מרץ 2022 עם קבוצת כלל. לפרטים, ראו סעיף 6.12.2 להלן.

[17] כולל: (1) סך של 4,850 אלפי ש"ח בגין יחידת המשרדים; ו- (2) סך של 210,000 אלפי ש"ח ("**התמורה הבסיסית**") בתוספת מע"מ בגין הממכר. יצוין, כי בנוסף לתמורה הבסיסית זכאית הסוללים לתמורה נוספת המותנית בסך זכויות הבניה אשר יאושרו (ככל שיאושרו), במסגרת תכנית חדשה בגין המקרקעין, בסכום השווה ל- 12% מההפרש שבין "שווי במצב החדש", המשקף את זכויות הבניה במקרקעין לפי תכנית חדשה לבין "שווי השטח המוסכם", המשקף שטח של 80 אלפי מ"ר בייעוד לתעסוקה ומסחר מכוח התכנית החדשה כפול המחיר למ"ר ברוטו עילי סחיר, בהתאם לטבלאות איחוד וחלוקה עדכניות, ככל שניתן למועד אישור התכנית החדשה ("**התמורה הנוספת**"), והכל בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ומע"מ. בכל מקרה של מחלוקת, יסכמו הצדדים על זהות שמאי מוסכם.
בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי, סכום התמורה הנוספת נאמד בכ- 64 מיליון ש"ח, ומוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. **מובהר כי המידע לעיל בדבר התמורה הנוספת, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, בין היתר, לאור כך שהתממשותו אינה בשליטת הסוללים ו/או החברה.**

[18] כולל: (1) תמורה בגין יחידות המשרדים בסך של כ- 21,595 אלפי ש"ח; ו- (2) תמורה בגין מחצית מהזכויות בנכס בסך של כ- 186,434 אלפי ש"ח.

6.9 קרקע להשקעה מהותית

א. למועד התשקיף, לחברה, באמצעות, החברה הכלולה, פרחי בית שמש, החזקה בעתודת קרקע להשקעה מהותית, אשר נמכרה במלואה, לאחר 30 בספטמבר 2025, וכמפורט להלן:

שם	מיקום	מועד רכישה	עלות נוכחית בספרים ליום 30.9.2025 אלפי ש"ח	חלק החברה האפקטיבי	שטח (מ"ר)	מצב תכנוני מתוכנן
מקרקעי פרחי בית שמש	רמת בית שמש[19]	27.5.2021 [20]	322,064 (א)	25%	שטח רשום כולל - 448,819 מ"ר	למיטב ידיעת החברה, מקודמת על המקרקעין תב"ע מחוזית לבנייה והקמה של כ- 12,800 יחידות דיור ו- 150,000 שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור (מתוכן, 400 יחידות דיור היוו חלק פרחי בית שמש מסחר, משרדים ושטחי ציבור).

(א) על פי דוחותיה הכספיים של פרחי בית שמש ליום 30 בספטמבר 2025.

---

[19] מקרקעין הידועים כחלקות 4, 5, 8, 10 ו- 24 (מקודם- 14) בגוש 5171 ("**מקרקעי פרחי בית שמש**"). הפרויקט, ככל שיוקם, ייבנה על מקרקעי פרחי בית שמש ומקרקעין סמוכים, אשר מוחזקים ע"י צד שלישי באמצעות חברה בבעלותו ("**צד שלישי** או "**חברת צד שלישי**") והידועים כחלקות 1, 2, 4, ו- 7 בגוש 5177 (הסמוכים) ("**מקרקעי גוש 5177**") והמקרקעין הידועים כחלקות 6 ו- 7 בגוש 5174 ("**מקרקעי גוש 5174**"). לצרכי סעיף זה: מקרקעי גוש 5177 ומקרקעי גוש 5174 ייקראו יחדיו: "**מקרקעי צד שלישי**"; מקרקעי פרחי בית שמש יחד עם מקרקעי צד שלישי ייקראו יחדיו: "**המקרקעין**").

[20] הזכויות במקרקעי פרחי בית שמש התגבשו מתוקף הסכם רכישת מניות פרחי בית שמש, במסגרתו הסכם בעלי מניות פרחי בית שמש, הסכם בעלי מניות, הסכם ייזום, הסכם שיתוף פעולה והסכמים נילווים להם מחודש מאי 2021; והסכם חכירה לדורות עם המסדר (כהגדרתו להלן) מחודש יולי 2021, וכדלקמן:

<u>הסכם בעלי מניות</u>: ביום 27.5.2021 נחתם הסכם בין סגל צים בע"מ ("**סגל צים**"), חברה בת של החברה בשיעור של 75% וצדדים שלישיים, ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ ("**בסר הנדסה**") קופרלי ושלום השקעות בע"מ וארמונות חן-קבלנות בניין (2000) בע"מ וביחד ולחוד כקבוצה אחת ("**קופרלי-חן**" וביחד עם בסר הנדסה "**השותפים**"), בהסכם בעלי מניות, המסדיר, בכפוף להשלמת הסכם רכישת מניות פרחי בית שמש, את שיעורי ההחזקה במניות פרחי בית שמש, סגל צים 33.33%, בסר הנדסה 33%, וקופרלי חן 33.33% (בחלקים שווים בינהם) וכן יחסי הצדדים בפרחי בית שמש, ובכלל זה, בהיבטי ניהול, מימון (לרבות מנגנון דילול בהחזקות, ככל שצד לא יעמיד את חלקו במימון הנדרש), מגבלות בהעברת זכויות הצדדים, לרבות בדרך של שיעבוד מניות (למעט שעבוד לתאגיד פיננסי), בפרחי בית שמש וכיוב' ("**הסכם בעלי מניות**").

<u>הסכם רכישת מניות פרחי בית שמש</u>: ביום 27.5.2021 נחתם הסכם בין סגל צים והשותפים בהסכם עם צד שלישי ("**המוכרת**") לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של פרחי בית שמש, כשהן נקיות וחופשיות ובמצבן AS IS, בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח, בנוסף נקבע כי, ככל ויידרש תשלום השבחה, פרחי בית שמש והצד השלישי יישאו בהיטלי השבחה בגין הזכויות בגושים 5177 ו- 5171 ואילו הצד השלישי לבדו יישא בהיטל השבחה בגין גוש 5174. ככל והשומה לא תכלול את ההפרדה ביחס לגוש 5174 אזי ישולם היטל השבחה ביחס לגוש 5174 בהתאם לקביעת שמאי מוסכם ("**הסכם רכישת המניות**").

<u>הסכם ייזום</u>: באותו המועד, התקשרה פרחי בית שמש עם חברה נוספת ("**החברה היוזמת**"), בהסכם ייזום, פיתוח והשבחה של המקרקעין ("**פעולות הייזום**"), לפיו בכפוף לתשלום בסך של 90 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ תעניק החברה היוזמת זכות שימוש בלתי חוזרת לשימוש בכל תוצרי פעולות הייזום;

<u>הסכם שיתוף פעולה</u>: באותו מועד, פרחי בית שמש וחברת הצד השלישי התקשרו בהסכם שיתוף פעולה עם חברת הצד השלישי, לפיו, בין היתר, הוסדרה חלוקה בעין של זכויות החכירה במקרקעין (שהושלמה ברישום בחודש פברואר 2023) ("**הסכם שיתוף הפעולה**") וכן הוסכם על תכנון משותף של תוכנית בסמכות ועדה מחוזית, שמטרתה כמופיע בתקנון התוכנית ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה ("**התב"ע החדשה**"), וכן הוסכם כי השווי הכלכלי של כלל אחוזי הבניה שיאושרו ביחס לחלקות בגושים 5177 ו- 5171 (לרבות אם אושרו בשלביות) יתחלקו באופן שווה (50:50) בין הצדדים מבחינה כלכלית מכלל זכויות הבניה שתאושרנה ויהיו ניתנות לניצול בחלקות האמורות.

<u>הסכם הלוואה לפרחי בית שמש</u>: בד בבד עם חתימת הסכם רכישת מניות בית שמש, וכחלק מתנאיו, ביום 27 במאי התקשרו פרחי בית שמש, סגל צים והשותפים בהסכם הלוואה לפרחי בית שמש ("**הסכם ההלוואה**"). בהקשר זה יצוין, כי לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש לרכישת מניות פרחי בית שמש והעמדת הלוואה לפרחי בית שמש, וכחלק מהוראות הסכם בעלי המניות, השותפים העמידו לסגל צים, מעת לעת, הלוואות, אשר יתרתן למועד התשקיף הינן בסכום כולל (קרן) של38 מיליון ש"ח ("**המימון העודף**"), ואשר נפרע במלואו בחודש דצמבר 2025. להבטחת פרעון המימון העודף: (1) סגל צים רשמה לטובת השותפים שעבודים על רבע מזכויותיה של סגל צים בהסכם רכישת המניות והסכם ההלוואה; (2) שעבודים על מחצית ממניות סגל צים בפרחי בית שמש והזכויות הנובעות מהן, (3) יאיר סגל ערב, ללא הגבלה בסכום, לקיום התחייבויות סגל צים להשבת המימון העודף; (4) סגל צים והחברה ערבות כלפי השותפים לקיום כל התחייבויות סגל צים על פי הסכם בעלי המניות וכלפי הגורם המממן, למעט התחייבויות סגל צים להשבת המימון העודף. כמו כן, החברה התחייבה כי כל עוד החברה הינה ערבה על פי הסכם בעלי המניות, לא תבוצע בחברה העברת שליטה.

<u>הסכם חכירה לדורות עם המסדר מחודש יולי 2021</u>: ביום 19 ביולי 2021 התקשרו פרחי בית שמש והצד השלישי (יחד ולחוד בחלקים שווים) בהסכם חכירה עם הבעלים הרשום של המקרקעין כולם הינו בית הספר החקלאי סליסיאן של בית ג'מאל השייך למסדר הקתולי בשם המסדר הסלזיאני של דון בוסקו ("**המסדר**"), וזאת לתקופה שעד ליום 19.2.2218 (196 שנים) עם אופציה להארכה ל 49 שנים נוספות בתמורה לתשלום דמי חכירה למסדר בסך של 300 מיליון ש"ח (במקרה שהתב"ע החדשה תאפשר בניה של פחות מ- 4,000 יחידות התמורה תהיה 280 מיליון ש"ח) ("**הסכם החכירה**").

<u>הסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי</u>: לצורך רכישת הזכויות במקרקעי בית שמש, בחודש אוגוסט 2022, פרחי בית שמש נטלה מתאגיד בנקאי הלוואה בסך של כ- 262.5 מיליון ש"ח, אשר נשאה ריבית שנתית בשיעור הפריים בתוספת 1%אשר פרעונה הובטח במשכנתא על זכויות החכירה במקרקעי פרחי בית שמש וכל הזכויות הנובעות מהן, שעבוד צף על כל הזכויות והנכסים של פרחי בית שמש ושעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הון המניות שלה שטרם נדרש, המוניטין שלה ועל כל זכויותיה במקרקעי פרחי שמש. בד בבד עם השלמתץ הסכם המכר הראשון (כהגדרתו להלן), פרחי בית שמש פרעה את ההלוואה.

ב. <u>מכירת הזכויות במקרקעי פרחי בית שמש:</u>

במהלך שנת 2025, התקשרה פרחי בית שמש, עם צד שלישי ("**הרוכשת**"), בשני הסכמי מכר נפרדים, על פיהם מכרה פרחי בית שמש לרוכשת את מלוא זכויותיה במקרקעי פרחי שמש, כמפורט להלן:

<u>הסכם מכר מיום 9 באפריל 2025</u> ותוספת לו, על פיו פרחי בית שמש מכרה מחצית (50%) בלתי מסוימת מכלל זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה (למעט תביעת תיווך[21]) במקרקעי בית שמש וכן מחצית (50%) משווי זכויות הבניה הקיימות והעתידיות (ככל שתאושרנה), ביחס למקרקעי בית שמש, המשקפות זכות לשווי 50% מהשטחים (בכל ייעוד, לרבות בייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה, בית אבות, מטלות ציבוריות וכיו"ב) שיאושרו על פי התב"ע החדשה (ככל שתאושר) ו/או כל תכנית אחרת שתאושר ביחס למקרקעי בית שמש ("הזכויות הנמכרות") בתמורה לסך של 462.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכם כ- 70.7 מיליון ש"ח שולמו עד ליום 30 בספטמבר 2025, ויתרת התמורה בסך של כ- 391.8 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ שולמה ביום 3 בנובמבר 2025 וכנגד מסירת החזקה בזכויות הנמכרות והמצאת כל מסמכי ההעברה (כהגדרתם בהסכם המכר הראשון) לרוכשת ("**הסכם המכר הראשון**"). לאחר מועד השלמת הסכם המכר הראשון ונכון למועד פרסום התשקיף, 50% מהזכויות במקרקעי בית שמש רשומות ע"ש פרחי רמת בית שמש.

<u>הסכם מכר מיום 24 בנובמבר 2025</u> ("**מועד החתימה**"), על פיו מכרה פרחי בית שמש את יתרת זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה במקרקעי פרחי בית שמש ובקשר איליהן (למעט תביעת התיווך) ("**הסכם המכר השני**"), בתמורה לסכום כולל של 520 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולמו במועדים המפורטים להלן: (א) 120 מיליון ש"ח שולמו במועד החתימה ("**התשלום הראשון**") כנגד רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשת; (ב) בתוך 180 ימים מועד החתימה תשלם הרוכשת את סכום המקדמה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח אותה מחויבת פרחי בית שמש לשלם לרשות המיסים על חשבון מס שבח מקרקעין; (ג) בתוך 240 ימים ממועד החתימה, תשלם הרוכשת את יתרת התמורה בסך של כ- 356 מיליון ש"ח ("**התשלום האחרון**"), כנגד מסירת החזקה בממכר והמצאת כלל מסמכי ההעברה והמצאת אישורי צדדים שלישיים כמקובל בעסקאות מהסוג הזה ובדומה למנגנון שנקבע בהסכם המכר הראשון. בנוסף, פרחי בית שמש זכאית לתמורות נוספות, בהם: (א) כנגד המחאת זכויות תוצרי התכנון וזכויות יוצרים בקשר עם התכנון של הפרויקט שקודמו על ידי פרחי בית שמש, האחרונה תהא זכאית החזר הוצאות בסך של 30 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ, אשר שולמו לה במועד התשלום הראשון ו- (ב) ריבית בסך של 35 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ על התשלום האחרון, אשר ישולמו במועד התשלום האחרון. עד להשלמת הסכם המכר השני ותשלום מלוא התמורה על פיו, הרוכשת תהיה מנועה מלבצע כל דיספוזיציה במקרקעי בית שמש, למעט לבנק הרוכשת לצורך תשלום התמורה על פי הסכם המכר השני וכן לא יחול כל שינוי במרשם השותפות של הרוכשת ו/או בשותפים המוגבלים ו/או בשותף הכללי ו/או בבעלי השליטה במי מהן ללא הסכמת פרחי בית שמש מראש ובכתב

("**הסכם המכר השני**" וביחד עם הסכם המכר הראשון: "**הסכמי המכר**"; הזכויות הנמכרות על פי הסכם המכר הראשון ועל פי הסכם המכר השני יחדיו: "**הזכויות הנמכרות**").

בנוסף, בהתאם להוראות הסכמי המכר, הרוכשת התחייבה לשאת בתשלום היטל השבחה, ככל שחל ו/או יחול על הזכויות, בין אם לפני חתימת הסכמי המכר ו/או לאחריהן וכי זכות הוטו לעניין היטל השבחה ביחס לממכר תהיה של הרוכשת בלבד. כמו כן, במסגרת הסכמי המכר נקבע כי תביעת התיווך תיוותר באחריות פרחי בית

[21] תביעה כספית לתשלום דמי תיווך בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעי בית שמש (**"תביעת התיווך"**), שהוגשה על ידי צד שלישי בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד פרחי בית שמש והמוכרת. בגין תביעת התיווך ניתנה לפרחי בית שמש כתב שיפוי מאת המוכרת.

שמש בלבד[22]. במועד תשלום מלוא התמורה על פי הסכם המכר השני, הרוכשת תכנס לנעלי פרחי בית שמש לעניין הסכם שיתוף הפעולה והסכם השיתוף במקרקעין.

על פי מידע שנמסר לחברה מהחברה הכלולה, בגין הסכם המכר הראשון צפויה פרחי בית שמש לרשום רווח בסך של כ- 222 מיליון ש"ח (אחרי מס). כפועל יוצא מכך, חלק החברה ברווחי אקוויטי צפוי לעמוד על כ- 49 מיליון ש"ח; וסך תזרים המזומנים הצפוי לחברה יעמוד על כ- 43 מיליון ש"ח.
בגין הסכם המכר השני צפויה פרחי בית שמש לרשום רווח בסך של כ- 260 מיליון ש"ח (אחרי מס). כפועל יוצא מכך, חלק החברה ברווחי אקוויטי צפוי לעמוד על כ- 65 מיליון ש"ח וסך תזרים המזומנים הצפוי לחברה יעמוד על כ- 77 מיליון ש"ח.
מובהר כי, המידע בדבר רווחים צפויים לפרחי בית מבוסס על מידע שנמסר לחברה מהחברה הכלולה נכון למועד פרסום תשקיף זה והינו כפוף להשלמת הסכם המכר השני ותשלום מלוא התמורה על ידי הרוכשת על פיו. עוד מובהר כי הערכות החברה בדבר רווחי אקוויטי שתרשום החברה מהעסקאות כאמור ותזרים המזומנים הצפוי, הינן הערכות ראשוניות כפי שנמסרו לחברה מהחברה הכלולה, שטרם נבדקו על ידי רוה"ח המבקר של החברה וכאמור מבוססות על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד פרסום תשקיף זה ולעמידת הצדדים להסכם המכר השני בכלל ההתחייבויות על פיו, לרבות התחיבות הרוכשת לתשלום התמורה במועדים שנקבעו בהסכם המכר השני, לפיכך עלול לחול בהם שינוי, לרבות שינוי מהותי.

6.10 פרטים בדבר נכסים שאינם מהותיים או מהותיים מאוד

למועד התשקיף, אין לחברה, זכויות במקרקעין שסך שווי כל אחד מהם אינו עולה על 5% מסך נכסי החברה (במאוחד), למעט באמצעות חוף גל – זכות להרשם כבעלים של 4 יחידות רעיוניות במגדל סקיי טאואר[23], המשתרעות על שטח כולל של 648 מ"ר (ברוטו) לשיווק ומצויות ברמת מעטפת בלבד, ושווין ליום 30 בספטמבר 2025 על פי הערכת שווי על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, כ- 13,600 אלפי ש"ח.

6.11 התאמות הנדרשות ברמת החברה

6.11.1 התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי:

		30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023
		אלפי ש"ח		
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות בסעיף 6.12] **(מאוחד)**	319,600	297,100	297,700
	סה"כ נכסים מניבים בהקמה **(מאוחד)**	-	-	-
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה [כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה שבסעיף 6.13.] **(מאוחד)**	751,000	653,000	775,000
	סה"כ (מאוחד)	1,070,600	950,100	1,072,700
התאמות	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוצג למכירה" בדוח על המצב הכספי	-	-	-
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	-	-	-
	התאמות לשווי הנובעות מהצגה בסעיף השקעה בעסקה משותפת	-	-	-
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	-	-	-
	סך הכל, התאמות	-	-	-
	סה"כ אחרי התאמות	-	-	-

[23] על פי אישור עו"ד המייצג את קבוצת הרכישה, חוף גל רשומה כבעלים של 74/10000 חלקים בלתי מסוימים במגדל סקיי טאואר (אשר עשויים להשתנות עקב תוספת קומות נוספות בפרויקט), וכי בהתאם להסכם השיתוף ובכפוף למילוי כלל התחייבויותיה על פיו, מקנים את הזכות להירשם בסוף הפרויקט ובכפוף להליכי רישום הבית המשותף כבעלים של יחידות רעיוניות D+E בקומה 6, יחידה D בקומה 9 ויחידה D בקומה 10 בפרויקט, כהגדרתן בהסכם השיתוף. למידע אודות מגדל סקאיי טאואר, ראו סעיף 6.12.2 להלן.

		30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023
		אלפי ש"ח		
הצגה בדוח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	1,070,600	950,100	1,072,700
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי **(מאוחד)**	-	-	-
	סה"כ	**1,070,600**	**950,100**	**1,072,700**

6.11.2 התאמה לרווחי FFO - פרופורמה:

	FFO			
	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	**לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר**		
	2025	**2024**	**2023**	**2022**
	אלפי ש"ח בלתי מבוקר			
רווח נקי לתקופה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה	66,447	79,547	(4,288)	(5,231)
התאמות:				
שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה	(105,288)	(63,683)	(4,427)	(7,349)
נטרול הוצאות פחת	-	-	-	-
מיסים נדחים בגין התאמות	15,084	19,665	(4,469)	1,816
התאמות המתייחסות לחברות כלולות המוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה לפי שיטת השווי המאזני	1,854	3,355	2,355	1,652
נטרול התאמות אחרות **(א)**	-	(65,605)	-	-
Funds From Operations (FFO) (נומינאלי)	(21,903)	(26,721)	(10,829)	(9,112)
התאמות נוספות				
הפרשים הנובעים מהפחתת ניכיון שטר הון והפסד מפרעון שטרי הון מבעלת השליטה	-	-	-	-
FFO לפי גישת ההנהלה	(21,903)	(26,721)	(10,829)	(9,112)
FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים; מדד זה מחושב לפי הנחיות הרשות ניירות ערך; המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים; השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב; ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.				

(א) הסברים למרכיבי ההתאמה העיקריים בהתאם להחלטה 6-99 שפרסמה רשות ניירות ערך 'שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים':

עיקר ההתאמות הינן בגין רווח הון ממכירת זכויותיה של הסוללים במתחם הסוללים (ראו סעיפים 6.2.2.1 ו-6.8.9 לפרק זה).

6.12 מבנים מניבים מהותיים מאוד

למועד תשקיף זה, בכפוף להשלמת הליך שינוי המבנה, לחברה 2 נכסים מניבים מהותיים מאוד, כהגדרת מונח זה בהנחיית נדל"ן להשקעה[24]. להלן פרטים אודות הנכסים האמורים:

6.12.1 בית צים

6.12.1.1 פירוט תמציתי בדבר הנכס

חלק התאגיד בנכס – 100%	
שם הנכס	**בית צים רמלה**
מיקום הנכס	רחוב יוסף קלאוזנר, 10 רמלה, בשכונת קריית האמנים גוש 5932, חלק מחלקות 3 ו- 4 (במשותף), תתי חלקות 2, 3, 5, 6, 8 ו-9 ("**הנכס**").
שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים	מתחם תעסוקה, מסחר ותחנת דלק. השטח הבנוי בנכס הינו כ- 5,104 מ"ר, מתוכם כ- 3,012 מ"ר שטחי משרדים, כ- 1,732 מ"ר שטחי מסחר וכ- 445 מ"ר מחסנים וחניות. בנוסף, במתחם קיימת תחנת תדלוק בשטח של 394 מ"ר (כולל מבנה התחנה בשטח של 44 מ"ר ומחסן לשימושה בשטח של עד 16 מ"ר).
מבנה האחזקה בנכס	בכפוף להשלמת שינוי המבנה, מבנה האחזקה בנכס יהיה באמצעות החברה.
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100% (בכפוף להשלמת שינוי המבנה)
שמות השותפים בנכס	-
תאריך רכישת הנכס	6.1.2008 על ידי ע.ר צים אחזקות נדל"ן בע"מ ("**צים נדל"ן**"). בכפוף להשלמת שינוי המבנה, זכויות צים נדל"ן בנכס תועברנה לחברה.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	על פי הסכם חכירה שנחתם ביום 5.1.1999 בין רמ"י לבין החוכר המקורי. זכויות חכירה מהוונות עד ליום 9.11.2047 עם אופציה להארכת תקופה החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים (היינו מיום 9.11.2047 ועד ליום 9.11.2096). זכויות החכירה האמורות נמכרו לצים נדל"ן ביום 6.1.2008.
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	למועד התשקיף, זכויות החכירה על תתי החלקות רשומות בלשכת רישום המקרקעין כזכויות שכירות עד ליום 9.11.2047 על שם צים נדל"ן. סמוך למועד פרסום התשקיף, פנתה החברה לרמ"י להעברת זכויות החכירה על שם החברה, בכפוף להשלמת ההנפקה ושינוי המבנה.

[24] "**מבנה מניב מהותי מאוד**" – מבנה מניב, למעט מבנה מניב שנמכר לפני תאריך התשקיף, המקיים אחד מאלה:
(1) הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים המאוחדים הוא 10% לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח. לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה – הסכום שבו מוצג המבנה המניב בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה הוא 10% לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהמבנה המניב מהותי מאוד ביחס לחברה הכלולה עצמה;
(2) הכנסות התאגיד מהמבנה המניב בדוחות הכספיים המאוחדים הן 10% לפחות מסך כל הכנסות התאגיד המאוחדות בתקופת הדיווח. לגבי מבנה מניב המוצג בדוחות הכספיים של חברה כלולה – הכנסות החברה הכלולה מהמבנה המניב בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, כשהן מוכפלות בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה הן 10% לפחות מסך כל הכנסות התאגיד, כפי שהן מוצגות בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהמבנה המניב מהותי מאוד ביחס לחברה הכלולה עצמה.

זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	(א) על המקרקעין ומקרקעין סמוכים רשומה הערה על לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה על הפקעה עילית לחלקה 3 בשטח של 69 מ"ר והפקעה לחלקה 4 שאינה של החברה בשטח של מ"ר 362, מיום 24.11.2024 (ובסה"כ -431 מ"ר), הדרושות לצורך תשתית לאומית להרחבת כביש דרך מס' 40 המהווה חלק מפרויקט 'מחלפון קלאוזנר – מחלף רמלה דרום'. (ב) בשנת 2023 הוגש כנגד מר עדי צים וצים נדל"ן כתב אישום בגין ביצוע עבודות בנכס (קירוי קומת הכניסה ומרפסת). והחברה פועלת לקבלת היתר. (ג) על גג הנכס, מערכת לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בהספק מותקן של עד 50 KW. צים נדל"ן התקשרה עם חברת חשמל לישראל בע"מ בהסדר כך שייצור החשמל משמש במלואו לאספקת חשמל לנכס.
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
פרטים על נכס שנמכר	למעט המכירה נשוא הליך שינוי המבנה, לא היו מכירות ביחס לנכס.

6.12.1.2 <u>נתונים עיקריים בדבר הנכס</u>

נתונים לגבי 100% . חלק החברה בנכס 100%	30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)[25]	118,000	100,000	99,000	91,000	עלות רכישה אלפי ש"ח	35,000
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	110,000	99,000	81,000	91,000	מועד הרכישה	6 בינואר 2008
רווחי שערוך (אלפי ש"ח)	8,000	1,000	18,000	1,000	שיעור תפוסה %	-
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)	-	-	-	-	NOI בש"ח	-
ירידת ערך שנזקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)	-	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	72%	75%	79%	76%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	4,081	4,149	4,340	4,083		
סה"כ הכנסות מחוזי שכירות (אלפי ש"ח)	7,261	7,334	7,168	6,750		
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח)	148.31	149.80	146.41	144.07		
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (בש"ח)	-	-	-	-		
NOI שנתי (אלפי ש"ח)	6,472	6,562	6,278	6,074		
שיעור תשואה בפועל (%)	5.48%	6.56%	6.34%	6.14%		
שיעור תשואה מותאם (%)	7.4%	8.7%	8.02%	7.5%		
מספר שוכרים לתום תקופה	12	11	11	11		
יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)	100%	100%	100%	100%		

[25] הגידול בשווי שנקבע לנכס (חרף הקיטון בשיעור התפובה הממוצע) מיוחס בעיקר לצפי הכנסות גבוה יותר מתחנת התדלוק על פי טיוטת הסכם השכירות לתחנת התדלוק, המתואר בתמצית בסעיף 6.12.1.4 לתשקיף זה וכן, למנגנוני ההצמדה הקיימים בהסכמי השכירות (למעט תחנת התדלוק).

6.12.1.3 <u>גילוי על הכנסות ועלויות</u>

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח			
הכנסות				
מדמי שכירות – קבועות	5,446	7,334	7,168	6,750
סה"כ הכנסות	**5,446**	**7,334**	**7,168**	**6,750**
עלויות				
ניהול, אחזקה ותפעול	592	772	890	676
הוצאות אחרות	-	-	-	-
סה"כ עלויות	592	772	890	676
רווח:	4,854	6,562	6,278	6,074
NOI:	**4,854**	**6,562**	**6,278**	**6,074**

6.12.1.4 <u>שוכרים עיקריים בנכס</u>

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%									
	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 30.9.2025	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	100% מתחנת תדלוק + חנות נוחות + מחסן בשיעור לא מהותי	כן	כן. (למועד התשקיף כ- 34.7%)	מכירת מוצרי דלק ומוצרי נוחות.	<u>תחנת תדלוק</u> - בהתאם להסכם שכירות מיום 29.8.199 ותוספות לו תקופת השכירות ביחס לתחנת תדלוק הינה עד ליום 10.6.2026. <u>מחסן</u> - 3 שנים שתחילתן לאחר מימוש האופציה השלישית – ביום	ראו להלן התייחסות לעניין משא ומתן עם שוכר א'	<u>תחנת תדלוק</u> - דמי השכירות על פי הסכם השכירות הקיים אינם צמודים למדד עם זאת, הם משולמים ומחושבים כפונקציה	אין	למועד התשקיף, לא קיימת תלות מיוחדת מלבד היותו שוכר מהותי בנכס.

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%									
	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 30.9.2025	**האם מהווה שוכר עוגן?**	**האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?**	**שיוך ענפי של השוכר**	**תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)**	**אופציות להארכה (שנים)**	**מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות**	**פירוט ערבויות (אם קיימות)**	**ציון תלות מיוחדת**
					19.5.2023 ועד ליום 19.5.2026 (*)		של כמות מכירות מוצרי הבנזין והסולר בכל חודש[26].(*) מחסן - בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב- 3%.		
שוכר ב'	כ- 38%	כן	כן (למועד התשקיף - כ- 35%)	קמעונאות המזון.	5 שנים שתחילתה ביום 1.1.2023 וסיומה ביום 31.12.2027. יתרת התקופה הנוכחית שנותרה כ-2.25 שנים.	2 תקופות שכירות נוספות, בנות 5 שנים כל אחת[27].	דמי שכירות יסודיים צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו בשיעור של 5% ביחס לתקופה שקדמה לה. בנוסף, קיים מנגנון התאמה של דמי שכירות יסודיים לדמי שכירות כאחוזים מהפדיון - 2.5%.	שטר חוב צמודת מדד בסך השווה 585 אלפי ש"ח + ערבות בנקאית צמודת מדד בסך 700 אלפי.	למועד התשקיף, לא קיימת תלות מיוחדת מלבד היותו שוכר מהותי בנכס.

(*) על פי מידע שנמסר לחברה, למועד התשקיף צים נדל"ן (בסעיף זה: "**המשכירה**") מנהלת משא ומתן מול נציגי שוכר א' למטרת הארכת תקופת השכירות ושדרוג מודל תשלום השכירות ("**התוספת**" או "**תוספת זו**"), שעיקריו כדלקמן:

(א) <u>תנאים מתלים</u>: כתנאי להארכת הסכם השכירות ובבחינת תנאים מתלים להארכת תקופת השכירות התחייבות השוכר לבצע במושכר, בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על תוספת להסכם השכירות ולא יאוחר מ-30 ימים לפני מועד תחילת תקופת ההארכה, לפי המוקדם ("**המועד הקובע**"), את העבודות המפורטות להלן: (1) שיפוץ ושדרוג חזותי (Renovation) של תחנת התדלוק (כולל הציוד בה) ומבנה חנות הנוחות, לשביעות רצון החברה; (2) בתוך 21 ימים ממועד חתימת התוספת, מתחייב השוכר להגיש בקשה לרשויות ולחברת החשמל לשם קבלת אישורן להקמתן והפעלתן הפעילה של לפחות 2 עמדות טעינה אולטרה מהירות (עמדות טעינה מהירות (DC) בהספק של לפחות kW150) במושכר, על חשבונה ואחריותו הבלעדית של השוכר ולהשלים את התקנת העמדות, , חיבורן לרשת החשמל וקבלת כל הרישיונות הנדרשים והפעלתן המסחרית בתוך

[26] הכמות הראשונה עד 400 ק"ל בחודש – 90 אלפי ש"ח; בין 400 - 500 ק"ל בחודש - תוספת 110 ש"ח לק"ל לכמות הראשונה; בין 501 - 600 ק"ל בחודש - תוספת 120 ש"ח לק"ל; בין 601 - 700 ק"ל בחודש - תוספת 130 ש"ח לק"ל; 701 ק"ל ומעלה בחודש - תוספת 140 ש"ח לק"ל. יצוין, כי דמי השכירות הממוצעים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 (ללא מחסן) עמדו על כ- 200 אלפי ש"ח לחודש.

[27] האופציות תמומשנה אוטומטית, למעט במקרה בו שלח השוכר לחברה הודעה מראש בת 180 ימים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית בדבר אי רצונו בהארכת תקופת השכירות.

12 חודשים ממועד חתימת התוספת. היה ועד למועד הקובע לא יופעלו במושכר לפחות 2 עמדות טעינה כנדרש, ישלם השוכר עבור עמדות הטעינה דמי שכירות בסך חודשי של 10 אלפי ש"ח, כאשר ככל ובתוך 90 ימים מהמועד הקובע לא יופעלו במושכר לפחות 2 עמדות טעינה, תהא המשכירה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע על ביטול תוספת זו וסיום תקופת השכירות, וזאת בהודעה בכתב של 30 יום מראש, ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בגין ביטול זה.

(ב) תקופת השכירות המוארכת: 10 שנים שתחילתן ביום 1 במרץ 2026 ומסתיימות ביום 28 בפברואר 2036 ("**תקופת השכירות המוארכת**");

(ג) דמי שכירות: ביחס לתחנת תדלוק דמי שכירות, אשר יחושבו כפונקציה של כמות מכירות מוצרי הבנזין והסולר בכל חודש בתעריף של 28 אגורות לליטר; ביחס לשטח הנוחות - תשלום של 6% מפדיון מוצרים בחנות הנוחות; ביחס לעמדות טעינה – 25% מרווחי עמדות הטעינה (כהגדרתם בתוספת) או 25 אג' לכל קוט"ש (לפי הגבוה) שימכר בעמדות הטעינה. דמי השכירות הנקובים לעיל לא יפחתו מסך של 300 אלפי ש"ח צמודים למדד ("**דמי שכירות מינימאלים**") ובצירוף מע"מ כדין, אשר ישולמו לחברה בתחילת כל שנה קאלנדרית לכל שנת שכירות כאשר התחשבנות ביחס לכמויות שנמכרו/נצרכו בפועל למול דמי השכירות המינמאליים יבוצעו בתוך 14 מתום כל שנת שכירות;

(ד) סיום מוקדם: למשכירה שמורה הזכות להביא את הסכם השכירות לסיום מוקדם, בהודעה של 12 חודשים מראש, במקרה של קבלת החלטה על מתן היתר בנייה ו/או לצורך הריסת התחנה ובניית פרויקט נדל"ני אחר (פינוי-בינוי). במקרה זה, השוכר לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין קיצור התקופה. על אף האמור בסעיף זה המשכירה תהיה רשאית להודיע על סיום מוקדם רק לאחר שחלפו 36 חודשים מתחילת תקופת ההסכם המוארכת;

(ה) שונות: בנוסף, כולל ההסכם התחייבויות השוכר לעריכת ביטוחים, אחריות בלעדית לכל עניין סביבתי הנובע מפעילות התחנה במושכר, בעבר ובעתיד, לרבות ביצוע סקר קרקע וגז קרקע מלא על ידי יועץ סביבתי מוסמך וזאת 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות,וביצוע עבודות טיהור מלא של הקרקע ומי התהום, ככל שיימצאו חריגים; חובת שיפוי ופיצוי החברה במקרה של נזקים בשטחי המושכר; התחייבות להפעלת המושכר 24/7; בטוחה (ערבות בנקאית או פיקדון כספי) בסך השווה ל- 3 חודשי שכירות וכו'.

מודגש ומובהר, כי המידע הכלול לעיל, לרבות הערכות החברה בדבר דמי שכירות צפויים, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, וכי אין כל וודאות כי המשא ומתן, לרבות התנאים המפורטים לעיל על פיו, יבשיל לכדי הסכם מחייב ו/או יתקיימו התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של ההסכם (ככל שייחתם), בין היתר, היות ואינם בשליטת החברה.

בנוסף, בית צים קשורה במספר הסכמי שכירות נפרדים ובלתי תלויים עם חברות בשליטת בעל השליטה בחברה ("**החברות הקשורות**"), להשכרת שטחי משרדים בהיקף כולל של כ- 1,064 מ"ר (המהווים יחדיו כ- 21% משטחי המשרדים) ו- 39 חניות, בתמורה לדמי שכירות בסכום חודשי כולל של כ- 112 אלפי ש"ח ודמי ניהול בסכום חודשי כולל של כ- 12 אלפי ש"ח (והכל בתוספת מע"מ) וכמפורט להלן:

הנכס המושכר	הסכם שכירות מיום	שטח מושכר מ"ר	תעריפים	דמי שכירות חודשיים (אלפי ש"ח)	דמי ניהול חודשיים (אלפי ש"ח)	מועד סיום תקופת השכירות נוכחית (כולל אופציות שמומשו)
אס. אר. אקורד בע"מ[28] משרדים + 35 חניות	20.12.2021 ותוספת לו מיום 15.12.2024	941.4	85 ש"ח למ"ר; 400 ש"ח לחניה; דמי ניהול – 10 ש"ח ל- 1 מ"ר	94	9	31.12.2027
סנס שוקי הון בע"מ משרדים + 4 חניות	15.08.2020 ותוספת לו מיום 4.08.2025	98.75	120 ש"ח ל- 1 מ"ר צמוד מדד (מדד בסיס- יוני 2020); 400 ש"ח לחניה; דמי ניהול – 17 ש"ח למ"ר (צמוד מדד)	16	2	14.08.2027
ארבע עשרים בע"מ	30.09.2019 ותוספת לו מיום 25.09.2024	23.75	85 ש"ח למ"ר צמוד מדד (מדד בסיס- אוגוסט 2019); דמי ניהול – 15 ש"ח ל- 1 מ"ר (צמוד מדד)	2	0.5	30.9.2027 עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 24 חודשים אלא אם הודיע השוכר על אי מימוש האופציה. למשכיר אפשרות לסיום ההסכם בכל עת בכפוף למתן הודעה מראש בת 90 ימים.

למועד התשקיף, שירותי אחזקה וניהול בבית צים מועמדים לשוכרים על ידי ע.ר. צים ניהול נכסים (2008) בע"מ (בשליטת מר עדי צים).

בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, השירותים יועמדו על ידי החברה הבת, אול אין סיטי רמלה בע"מ, והתקבולים בגינם יתקבלו בחברה הבת.

6.12.1.5 <u>הכנסות צפויות (דמי שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים</u>[29]

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	רבעון 4 2025	2026	2027	2028	2029	2030 ואילך
	אלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	1,353	5,344	5,264	3,949	3,924	10,061
מרכיבים משתנים (אומדן) (*)	-	-	-	-	-	-
סה"כ	1,353	5,344	5,264	3,949	3,924	10,061

[28] חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה.

[29] בהנחת מימוש תקופת האופציה.

מודגש, כי הערכות החברה בגין ההכנסות הצפויות חושב בהנחה כי הארכת תקופת השכירות בגין תחנת התדלוק על פי המשא ומתן המתואר בסעיף 6.12.1.4 לעיל, יבשיל לכדי הסכם מחייב, לרבות התקיימות התנאים לכניסתו לתוקף, ועל פי התנאים המפורטים בסעיף 6.12.1.4 לעיל.
הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד תשקיף זה ו/או כי המשא ומתן להארכת תקופת השכירות הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.29 להלן.

6.12.1.6 <u>השבחות ושינויים מתוכננים בנכס</u>

למועד התשקיף ולשנת 2026 לא מתוכננים השבחות ושינויים בנכס.

6.12.1.7 <u>מימון מסוים לנכס</u>

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%			**תאגיד בנקאי**
יתרות מדוח המאוחד על המצב הכספי	30.9.2025 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	72,733
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	83,703
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	83,526
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
שווי הוגן ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)			118,000
תאריך נטילת הלוואה מקורי			הלוואה א' - בסך של 69,750 אלפי ש"ח – 11.09.25 . הלוואה מתחדשת מידי חודש הלוואה ב' - הלוואה בסך של 5,400 אלפי ש"ח - 08.01.2025
גובה הלוואה מקורי (במטבע המסחרי)			הלוואה א' – ל.ר - היות ומדובר בהלוואה המתחדשת מידי חודש; הלוואה ב' – 5,400 אלפי ש"ח
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 30.09.2025			הלוואה א' - ריבית פריים +0.6%; הלוואה ב' - ריבית פריים + 0.8% .
מועדי פירעון קרן וריבית			הלוואה א' (קרן וריבית) בתשלום אחד בתאריך 12.10.2025 ; הלוואה ב' (קרן וריבית) ב- 4 תשלומים רבעוניים, שהאחרון בהם 8.1.2026.ביום 25.12.2025, ניטלה הלוואה בסכום של כ-71 מיליון ש"ח (חלף ההלוואות לעיל) נושאת רבית פריים + +0.6%, חלף ההלוואות לעיל ("**ההלוואה החדשה**"). בהתאם לתנאיה, מועדי פרעון קרן וריבית של ההלוואה החדשה הינם כדלקמן: קרן ב- 7 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 1 מיליון ש"ח כל אחד והיתרה, כדי 63.8 מיליון ש"ח בתשלום אחד ביום 11.12.2027; תשלומי ריבית – תשלומים רבעוניים.

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	תאגיד בנקאי
תניות פיננסיות מרכזיות	אין
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס דומה וכדומה)	אין
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	ל.ר

6.12.1.8 <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	לטובת הבנק על זכויות צים נדל"ן, אשר בכפוף להשלמת שינוי המבנה - החברה (בסעיף זה: "**הלווה**") משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הלווה בבית צים רמלה, לרבות כל המחובר אל הנכסים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם ויתר הזכויות בגינם, לרבות זכויות בניה וזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, וכן כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיינה ללווה כלפי צד שלישי, וכל זכויות הלווה לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס וכל עסקה בו. שעבוד ומשכון ראשונים בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הלווה כלפי השוכרים, קיימים ועתידיים, ובכלל זה דמי שכירות, דמי ניהול ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו ללווה להבטחת זכויות הלווה על פי הסכמי השכירות והסכמי הניהול.	72,733
	דרגה שנייה	-	-
אחר		אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד.	-

6.12.1.9 <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)[30]	**118,000**	**100,000**	**99,000**	**91,000**
זהות מעריך השווי	נאור, אקסלרוד, כץ - שמאות וניהול מקרקעין על ידי עדי נאור ומיכאל אקסלרוד שמאי מקרקעין[31]			
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	**30.09.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**

[30] הגידול בשווי שנקבע לנכס והגידול ב NOI מייצג לצורך הערכת שווי מיוחס בעיקר לצפי הכנסות גבוה יותר מתחנת התדלוק על פי טיוטת הסכם השכירות לתחנת התדלוק, המתואר בתמצית בסעיף 6.12.1.4 לתשקיף זה וכן, למנגנוני ההצמדה הקיימים בהסכמי השכירות (למעט תחנת התדלוק).

[31] לפרטים אודות מעריך השווי בהתאם לתקנה 8 ב לתקנות הדוחות ולעמדה משפטית של רשות ניירות ערך 30 :105 – ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק 6 זה.

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 100%		30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)		גישת היוון ההכנסות			
ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ״ר)	5,104 מ״ר	5,104 מ״ר	5,104 מ״ר	5,104 מ״ר
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	72%	76%	78%	75%
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש״ח) בשנה + 1.	משרדים – 70 מסחר - 115	משרדים – 70 מסחר - 111	משרדים – 70 מסחר - 109	משרדים – 70 מסחר - 87
	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש״ח) בשנה +2	משרדים – 840 מסחר - 1380	משרדים – 840 מסחר - 1332	משרדים – 70 מסחר - 1308	משרדים – 70 מסחר - 1044
	תזרים מייצג / NOI (שנתי) מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש״ח)	6,472	6,562	6,278	6,603
	שיעור היוון / שיעור תשואה /מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)-	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש״ח)					
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	111,000	97,000	96,000	88,000
	ירידה של 0.25%	121,000	103,000	102,000	92,000
	עליה של 1%	105,000	89,000	88,000	82,000
	ירידה של 1%	136,000	115,000	114,000	100,000
דמי שכירות ממוצעים למ״ר	עליה של 0.5%	-	-	-	-
	ירידה של 0.5%	-	-	-	-

6.12.2 **<u>זכויות במגדל סקיי טאואר, תל אביב</u>**

6.12.2.1 <u>פירוט תמציתי בדבר הנכס</u>

חלק התאגיד בנכס – 43.75%	
שם הנכס	**מגדל Sky Tower תל אביב**
מיקום הנכס	מגדל משרדים ברחוב המסגר 35, תל -אביב, המאופיין כמרכז העסקים הראשי הדרומי של העיר תל אביב, בן 32 קומות במקרקעין הידועים כחלקה 50 בגוש 7077 ("**המקרקעין**" ו-"**הפרויקט**", לפי העניין),.
שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים	קומות 24- 32 המשתרעות על שטח כולל (לשיווק) של כ-11,134 מ"ר – משמשים למשרדים ; ו- מחצית מהזכויות ביחידה G שבקומה 6 ("**יחידה G6**") על שטח של כ- 34 מ"ר. (כולם יחדיו בסעיף 6.8.2 זה : "**הנכס**"). היי פלור מחזיקה במחצית (50%) מהזכויות במשרדים ורבע (25%) ביחידה G6.
מבנה האחזקה בנכס	היי פלור, מוחזקת על ידי חוף גל בשיעור של 87.5% ; למועד התשקיף, מניות חוף גל מוחזקות על צים אחזקות. בכפוף להשלמת שינוי המבנה והנפקת ניירות הערך על פי תשקיף זה, החזקות צים אחזקות במניות חוף גל תועברנה לחברה. היתרה - 12.5% על ידי פרויקט עזרא הסופר 14 בע"מ.
חלק החברה האפקטיבי בנכס	ביחס ל- 50% מהזכויות בנכס - 87.5% (ובהתחשב ב- 50% מהזכויות שנמכרו לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים בשליטתה ("**קבוצת כלל**") – 43.75%)
שמות השותפים בנכס	קבוצת כלל - 50% מהזכויות בנכס.
תאריך רכישת הנכס	הזכויות בנכס התגבשו מתוקף הסכם רכישת הקרקע של הפרויקט והסכם השיתוף מחודש מאי 2015 ; הסכם רכישת שטחי המשרדים וזכויות בניה נוספות, הסכם השיתוף והסכם רכישת ניוד זכויות שיתוף מחודש ינואר 2019 ; והסכם מכר לקבוצת כלל והסכם השיתוף עם כלל מחודש מרץ 2022[32].

[32] <u>הסכם רכישת הקרקע של הפרויקט והסכם השיתוף מחודש מאי 2015</u> : ביום 19.5.2015 חתמו הבעלים המקוריים של המקרקעין וצד שלישי על הסכם אופציה על פיו הבעלים המקוריים העניקו לצד השלישי אופציה למכירת מלוא זכויותיהם במקרקעין. אופציה זו הומחתה במלואה לסקאיי טאואר תל אביב בע"מ ("**המארגנת**") וביום 17.5.2015 האחרונה המחתה את מלוא זכויותיה באופציה לקבוצת רוכשים ("**קבוצת הרכישה**"), עליהן נמנית גם היי פלור, לבנייה עצמית של מגדל משרדים בן 24 קומות, אשר יכלול 21 קומות משרדים, 2 קומות טכניות וקומת קרקע ("**הפרויקט**") וכן נחתם הסכם שיתוף ביחס למקרקעין נשוא הפרויקט והפרויקט וייחודן של יחידות בפרויקט לחברי קבוצת הרכישה. בהתאם להוראות הסכם השיתוף האמור, כל זכויות הבניה הנוספות שתתווספנה למקרקעין (ככל שתתווספנה) ייוחדו ליחידה G6 של הפרויקט אשר בעלת הזכויות בו הייתה המארגנת, ובאופן שקבוצת הרכישה נכנסה לנעליה של המארגנת. ביום 19.5.2015, קבוצת הרכישה והמארגנת מימשו את האופציה ורכשו מהבעלים המקוריים חלק מזכויות הבעלות (במושע) במקרקעין (למעט זכויות המרה קיימות ו/או עתידיות לשטחי מגורים, כהגדרתם בהסכם הרכישה).
<u>הסכם רכישת שטחי המשרדים וזכויות בניה נוספות, הסכם השיתוף והסכם רכישת ניוד זכויות שיתוף מחודש ינואר 2019</u> : ביום 8.1.2019 רכשה היי פלור מהמארגנת מחצית מזכויותיה ביחידה G6 <u>וכן</u> את מלוא זכויות הבניה לבניית קומות נוספות <u>**מעל**</u> קומות הפרויקט (ככל שתתווספנה) אשר ייוחדו ליחידה G6, בתמורה לסכום של 500 אלפי ש"ח וסך של 1,200 ש"ח לכל מ"ר זכויות בניה שיתווספו לבניית הקומות הנוספות (והכל בתוספת מע"מ). במסגרת ההסכם האמור הצטרפה היי פלור לקבוצת הרכישה ולהסכם השיתוף ביחידה G6 והסכמים נוספים וכן חתמה על הסכם שיתוף נוסף בינה לבין מארגנת לבין היי פלור ("**הסכם השיתוף ליחידה G6**"), המסדיר את היחסים בין המארגנת לבין היי פלור ביחס לזכויות המשותפות ביחידה G6, מימוש זכויות הבניה הצמודות ליחידה G6 ויצירת מסגרת וכללים לשיתוף פעולה לשם בניית הפרויקט. בהתאם להוראות הסכם השיתוף ליחידה G6 כאמור, חלקם היחסי של הצדדים גופא (לא כולל זכויות בנייה) הינם 50:50, הצדדים יישאו בחלקים שווים בכל העלויות הכרוכות בבניית היחידה גופא, וכל צד יישא בעלויות מימוש זכויות הבנייה הצמודות לחלקו ביחידה G6. למי מהצדדים לא תהיה מניעה למכור את זכויותיו ביחידה G6 ובלבד שהנעבר יצטרף להסכם השיתוף ולהסכם רכישה זה. עד לרישום בית משותף במסגרת הפרויקט, הצדדים לא יהיו זכאים ולא יתבעו את פירוק השיתוף אלא בדרך של רישום בית משותף. בגין רכישת הזכויות מהמארגנת נרשמה היי פלור כבעלים של 9/20,000 חלקים במקרקעין.

פירוט זכויות משפטיות בנכס	הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות במושע, אשר התגבשו מתוקף מערך ההסכמים המפורטים בס״ק זה לעיל.
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	על פי אישור עו״ד המייצג את קבוצת הרכישה, היי פלור רשומה כבעלים של 74/40,000 חלקים בלתי מסוימים במגדל סקיי טאואר וכי בסוף הפרויקט ובכפוף להשלמת הליכי רישום בית משותף, היי פלור תהא זכאית להרשם כבעלים של 25% מהזכויות ביחידה G6 וכן בעלים של מחצית מהזכויות בקומות 24 -32 בפרויקט.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו״ב)	-
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	חברה מאוחדת
פרטים על נכס שנמכר	-

6.12.2.2 <u>נתונים עיקריים בדבר הנכס</u>

הנתונים - 100% (היינו, ביחס לחלקה של היי פלור - 50% מהזכויות בנכס). חלק החברה בזכויות היי פלור בנכס 87.5%	30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	**בתאריך רכישת הנכס**	
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש״ח)	188,000	183,500	180,500	178,000	עלות ההקמה אלפי ש״ח[33]	105,000
ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש״ח)	183,500	180,500	178,000	178,000	מועד הרכישה	8 בינואר 2019
רווחי (הפסדי) שערוך (אלפי ש״ח)	4,500	3,000	2,500	(37,315)	שיעור תפוסה %	100
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש״ח)	-	-	-	-	NOI בש״ח	-
ירידת ערך שנזקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)	-	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ״ר)	5,585	5,585	5,585	5,585		
סה״כ הכנסות מחוזי שכירות (אלפי ש״ח, במונחים שנתיים)	12,026	11,259	9,192	2,685		

ביום 31.1.2019 התקשרה היי פלור בהסכם עם צד שלישי, לפיו זכויות בניה אשר לא נוצלו במקרקעין ברחוב מזא״ה תל אביב ינוידו לטובת הגדלת קומות המשרדים בפרויקט בתמורה לתשלום לצד השלישי סך כולל של כ- 24.5 מיליון ש״ח, ובהתאם נוידו למקרקעין זכויות הבניה באופן שהן מקנות, בין היתר, הקמת 9 קומות נוספות <u>מעל</u> קומות הפרויקט המהוות את קומות 24-32 בפרויקט (״**הקומות הנוספות**״), לרבות חלקן ברכוש המשותף, ועל המקרקעין הוקם הפרויקט הכולל מגדל משרדים ובגדר כך נבנו גם הקומות הנוספות בפועל על ידי קבוצת הרכישה. ביום 9.3.2022 שילמה היי פלור למארגנת את מלוא התמורה ובכך השלימה את רכישת הזכויות מהמארגנת ובאופן שהיי פלור הייתה זכאית להירשם כבעלת מחצית מהזכויות ביחידה G6 ובעלת מלוא הזכויות בקומות הנוספות.

במחצית השנייה של שנת 2021 נחתמו הסכמי שכירות עם השוכרים המפורטים בסעיף 6.12.2.4 להלן, ובד בבד עם השלמת הבנייה וקבלת אישור איכלוס בחודש אפריל 2022 נמסרה החזקה לשוכרים.

<u>הסכם מכר לקבוצת כלל והסכם השיתוף כלל מחודש מרץ 2022</u> : ביום 23.3.2022 התקשרה היי פלור בהסכם עם קבוצת כלל, למכירה של חלק בלתי מסוים (במושע) במחצית מזכויותיה ביחידה G6 וחלק בלתי מסוים (במושע) במחצית מהזכויות בקומות הנוספות, לרבות מחצית מכל זכויות בניה נוספות, קיימות ו/או עתידיות המיוחסות ו/או משויכות ו/או שייוחסו ו/או ישויכו להיי פלור במסגרת הסכם השיתוף ליחידה G6, זכויות היי פלור בהסכמי השכירות שנחתמו נכון לאותו מועד וכיוב׳, בתמורה כוללת של כ- 186.4 מיליון ש״ח בתוספת מע״מ. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, היי פלור וקבוצת כלל התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר את יחסי הצדדים בקשר לנכס ולניהולו השוטף (״**הסכם שיתוף כלל**״), אשר עיקריו מפורטים בסעיף 6.24 להלן.

[33] כולל : 50% מסך כל העלויות (כשיעור חלקה של היי פלור בנכס), ובכלל זה עלות רכישה , עלויות הקמה עד לקבלת אישור איכלוס וכן, הקצבים שניתנו לשוכרים בגין השתתפות במושכר בסכום של של כ- 19 מיליון ש״ח.

הנתונים - 100% (היינו, ביחס לחלקה של היי פלור - 50% מהזכויות בנכס). חלק החברה בזכויות היי פלור בנכס 87.5%	**30.9.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**בתאריך רכישת הנכס**
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח)	180.20	167.99	137.15	156.7	
דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (בש"ח)	-	-	-	-	
NOI שנתי (אלפי ש"ח)	11,958	11,218	8,978	2,685	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.35%	6.11%	4.97%	6.03%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.35%	6.11%	4.97%	6.03%	
מספר שוכרים לתום תקופה	2	2	2	2	
יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)	100%	100%	100%	100%	

6.12.2.3 גילוי על הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100% (היינו ביחס לחלקה של היי פלור - 50% מהזכויות בנכס). **חלק החברה בזכויות היי פלור בנכס – 87.5%**	**לתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר**	**לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר**		
	2025	**2024**	**2023**	**2022**
	אלפי ש"ח			
הכנסות				
מדמי שכירות – קבועות	8,981	11,260	9,192	2,685
מדמי שכירות – משתנות	-	-	-	
מדמי ניהול	-	-	-	
מחשמל	-	-	-	
אחרות	-	-	-	
סה"כ הכנסות	8,981	11,260	9,192	2,685
עלויות				
ניהול, אחזקה ותפעול	-	-	-	-
הוצאות אחרות	32	42	214	
סה"כ עלויות	32	42	214	-
רווח:	**8,949**	**11,218**	**8,978**	2,685
NOI:	**8,949**	**11,218**	**8,978**	**2,685**

6.12.2.4 שוכרים עיקריים בנכס

	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 30.9.2025	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
נתונים לפי 100%. חלק החברה בזכויות בנכס 43.75%									
שוכר א'	66.62%	כן	כן (למועד התשקיף, כ- 59.5%)	משרדים והשכרת משרדים, לרבות משרדים וחללי עבודה בהתאמה אישית.	תקופה שכירות ראשונה בת 5 שנים שתחילתה ביום 10.10.2022 (תום תקופת הגרייס ועד ליום 9.10.2027. יתרת תקופת השכירות הראשונה (מחושב לתקופה שמיום 1.10.2025) הינה כ- 24 חודשים.	שלוש (3) תקופות אופציה בנות 5 שנים כל אחת, ובלבד שהשוכר לא הודיע למשכיר לכל המאוחר 6 חודשים מראש על סיום ההסכם.	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד בסיסי- יוני 2021). תקופת אופציה ראשונה – תוספת בשיעור המשקף גידול של 5% ביחס לדמי שכירות בתקופה שקדמה לה. תקופת אופציה שנייה - תוספת לפי הגבוה מבין: דמי שכירות בשיעור המשקף גידול של 5% ביחס לדמי שכירות בתקופת אופציה ראשונה או דמי שכירות בגובה שיקבע על ידי שמאי מוסכם ביחס למושכר במצבו כפי שהוא במועד ביצוע השמאות (שתערך עד 8 חודשים לפני תום תקופת האופציה הראשונה), כאשר לשוכר א' נתונה הזכות להודיע אם ברצונו לממש את האופציה אם לאו. הודיע שוכר א' על מימוש האופציה השנייה, יהא זכאי למענק בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. תקופת אופציה שלישית - תוספת בשיעור המשקף גידול של 5% ביחס לדמי שכירות בתקופת שקדמה לה.	ערבות בנקאית בסך של כ- 4 מיליון ש"ח צמוד מדד + כתב ערבות חתום על ידי חברת האם של שוכר א' שבמסגרתו תערוב חברת האם לכלל התחייבויות הכספיות של השוכר על פי הסכם השכירות על נספחיו	למועד התשקיף, לא קיימת תלות מיוחדת מלבד היותו שוכר מהותי בנכס.
שוכר ב'	33.38%	כן	כן (למועד התשקיף, כ- 40.5%)	גיימינג	תקופה שכירות ראשונה בת 5 שנים ו-3 חודשים שתחילתה ביום 3.4.2022 (לאחר תקופת הגרייס) ועד ליום	תקופת אופציה בת 5 שנים, ובלבד שהשוכר לא הודיע למשכיר לכל המאוחר 6 חודשים מראש על סיום ההסכם.	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד בסיסי - אוקטובר 2021). בתקופת האופציה – תוספת בשיעור המשקף גידול של 5% ביחס לדמי שכירות בתקופה שקדמה לה.	ערבות בנקאית צמוד מדד בסך	למועד התשקיף, לא קיימת תלות מיוחדת מלבד היותו שוכר מהותי בנכס.

נתונים לפי 100%. חלק החברה בזכויות בנכס 43.75%									
	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 30.9.2025	**האם מהווה שוכר עוגן?**	**האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?**	**שיוך ענפי של השוכר**	**תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)**	**אופציות להארכה (שנים)**	**מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות**	**פירוט ערבויות (אם קיימות)**	**ציון תלות מיוחדת**
					2.7.2027. יתרת תקופת השכירות הראשונה (מחושב לתקופה שמיום 1.10.2025) הינה כ- 22 חודשים.			של כ- 1.9 מיליון ש"ח[34]; שטר חוב צמוד מדד בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח.	

יצוין כי שירותי התחזוקה של מגדל המשרדים מסופקים לשוכרים על ידי חברת ניהול חיצונית, בתמורה לתשלום דמי ניהול חודשיים בסך של כ- 18.5 ש"ח למ"ר (ברוטו) למשרדים, המשולמים על ידי השוכרים ישירות לחברת הניהול.

6.12.2.5 <u>הכנסות צפויות (דמי שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים</u>[35]

נתונים לפי 100% (קרי, ביחס לחלקה של היי פלור - 50% מהזכויות בנכס). חלק החברה בזכויות היי פלור בנכס 87.5%	**רבעון 4 2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030 ואילך**
	אלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	3,045	12,155	12,722	12,762	12,762	110,437
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-	-
סה"כ	3,045	12,155	12,722	12,762	12,762	110,437

מובהר, כי הערכות הקבוצה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד תשקיף זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית,

[34] יצוין כי במסגרת תוספת להסכם שיתוף כלל שנחתמה בחודש דצמבר 2022, הוקנתה לקבוצת כלל סמכות בלעדית לקבלת החלטות בעבור כל הצדדים להסכם השיתוף למימושה או לאי מימושה של הערבות הבנקאית ("**הבטוחה**"). בהתאם לאמור, היי פלור התחייבה לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה שתידרש לצורך מימוש הבטוחה (כולה או חלקה) לפי דרישתה הראשונה של קבוצת כלל. כמו כן, הוסכם כי קבוצת כלל איננה ולא תהא אחראית לכל נזק (ישיר או עקיף) שייגרם עקב ו/או בקשר עם מימוש ו/או אי מימוש הבטוחה על ידה, למעט ככל שנגרם נזק בשל מעשה בזדון ו/או בחוסר תום לב מצידה. כמו כן, היי פלור מתחייבת לשפות את קבוצת כלל מיד עם דרישתה הראשונה בגין כל הוצאה כפי חלקה היחסי בהסכם השיתוף בקשר עם ממימוש הבטוחה.

[35] בהנחת מימוש תקופת האופציה.

מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.29 להלן.

6.12.2.6 <u>השבחות ושינויים מתוכננים בנכס</u>

למועד התשקיף ולשנת 2026 לא מתוכננים השבחות ושינויים מהותיים בנכס.

6.12.2.7 <u>מימון מסוים לנכס</u>

הסכם מימון שנחתם בין תאגיד בנקאי לבין חברות הקבוצה, היי פלור וחוף גל (יחדיו: "**הלווה**") מכוחו הועמדו להן באותו מועד הלוואות בסך של 100 מיליון ש"ח ו- 50 מיליון ש"ח, בהתאמה.

נתונים לפי 100%. חלק החברה בזכויות היי פלור בנכס 87.5%			**היי פלור**	**חוף גל**	**סה"כ**
יתרות מדוח המאוחד על המצב הכספי	30.9.2025 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	83,034	41,743	124,777
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-	-	-
	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	6,227	3,123	9,350
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	80,994	40,488	121,482
	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	6,267	3,133	9,400
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	86,842	43,421	130,263
שווי הוגן ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)			188,000 אלפי ש"ח, חלק החברה בזכויות היי פלור בנכס כ- 164,500 אלפי ש"ח.		
תאריך נטילת הלוואה מקורי			6.6.2022	6.6.2022	
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			100,000	50,0000	150,000
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 30.09.2025			1. הלוואה בסך 77,164 אלפי ש"ח - ריבית פריים + 0.6% 2. הלוואה בסך 5,870 אלפי ש"ח - ריבית פריים + 0.8%	1. הלוואה בסך 38,833 אלפי ש"ח - ריבית פריים + 0.6% 2. הלוואה בסך 2,910 אלפי ש"ח - ריבית פריים + 0.8%	
מועדי פירעון קרן וריבית			הלוואה מס' 1 (קרן וריבית) בתשלום אחד ביום 12.10.25 . הלוואה מס' 2 (קרן וריבית) ב- 4 תשלומים רבעוניים, שהאחרון בהם 11.09.2026 . ביום 25.12.2025, ניטלה הלוואה בסכום של כ- 81.5 מיליון ש"ח נושאת ריבית פריים + +0.6%, חלף ההלוואות לעיל. בהתאם לתנאיה, מועדי פרעון קרן וריבית הינם כדלקמן: קרן ב- 7 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח כל אחד והיתרה, כדי 73.6 מיליון ש"ח בתשלום אחד ביום 11.12.2027; תשלומי ריבית –רבעוניים.	הלוואה מס' 1 (קרן וריבית) בתשלום אחד ביום 12.10.25. הלוואה מס' 2 (קרן וריבית) ב- 4 תשלומים רבעוניים, שהאחרון בהם 11.09.2026 ביום 25.12.2025, ניטלה הלוואה בסכום של כ- 41 מיליון ש"ח נושאת ריבית פריים + +0.6%, חלף ההלוואות לעיל. בהתאם לתנאיה, מועדי פרעון קרן וריבית הינם כדלקמן: קרן ב- 7 תשלומים רבעוניים בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח כל אחד והיתרה, כדי 37 מיליון ש"ח בתשלום אחד ביום 11.12.2027; תשלומי ריבית – תשלומים רבעוניים.	

נתונים לפי 100%. חלק החברה בזכויות היי פלור בנכס 87.5%	היי פלור	חוף גל	סה"כ
תניות פיננסיות מרכזיות	א. NOI בחישוב שנתי לא יפחת מ- 9.5 מיליון ש"ח. ב. שווי הנכס החל מיום 31.3.2023 עפ"י חוות דעת שמאי לא יפחת מ- 160 מיליון ש"ח. ג. יחס הלוואות תאגיד בנקאי א' ל- NOI[36] לא יעלה על 16 מיליון ש"ח.		
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס דומה וכדומה)	<u>התחייבויות נוספות</u>: כל אחת מבין הלוות התחייבה להמצאה של דוחות כספיים, בין היתר, (1) לאחר תום כל שנה קלנדרית – דוחות כספיים שנתיים ואישור עמידה באמות המידה הפיננסיות; לאחר תום כל רבעון: דוחות ביחס למצבת שכירויות בנכס, דמי שכירות ותקופות אופציה, דוחות NOI וכו'. <u>בטחונות</u> בנוסף, לשעבודים המפורטים בסעיף 6.12.2.8 להלן ולהבטחת התחייבויות כל אחת מהלוות כלפי המלווה, נמסרו למלווה כתבי ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, מאת מר עדי צים, צים אחזקות, צים נדל"ן וצים מגורי יוקרה בע"מ. בנוסף, היי פלור ערבה ללא הגבלה בסכום לקיום התחייבויות של חוף גל כלפי המלווה.		
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	<u>להלן פרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2025</u> NOI - כ-12 מיליון ש"ח. שווי הנכס - 188 מיליון ש"ח. יחס הלוואות תאגיד בנקאי א' ל- NOI – 10.4.		

6.12.2.8 <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	<u>לטובת הבנק</u>: • היי פלור רשמה לטובת הבנק השעבודים להלן: (1) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה על כל זכויות וכספים, לרבות תמורות וזכויות שינבעו מהכספים הנ"ל או הקשורים איליהם המצויים ו/או יהיו מצויים בחשבון הבנק המתנהל ע"ש היי פלור; (2) משכנתא ראשונה בדרגה על זכויות הבעלות בחלקה 50 בגוש 7077, ועל כל זכויות היי פלור כמפורט בשטר המשכנתא, בדרגה שלישית, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר איליהם בעתיד ואת כל פירותיהם ויתר הזכויות בגינם, לרבות זכויות בניה וזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, וכן כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיינה ללווה כלפי צד שלישי, וכל זכויות הלווה לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס וכל עסקה בו; וכן משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות היי פלור כלפי השוכרים הקיימים ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו להיי פלור להבטחת זכויותיה על פי הסכמי השכירות וזכויות נלוות אחרות. • חוף גל רשמה לטובת הבנק השעבודים להלן: (א) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מניות היי פלור המוחזקות על ידה ועל הזכויות הנלוות למניות כאמור, ועל חשבון הבנק שלה; (2) משכנתא בדרגה ראשונה על הבעלויות שלה ביחידות שבמגדל המשרדים; (3) משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של הסכם שכירות משנה שנחתם בין החברה לבין אול אין בת ים ביחס לאחת מיחידות המשרדים שבבעלות חוף גל (לרבות הבטוחות בקשר עמו). <u>לטובת תאגיד מקבוצת כלל</u>:	124,777

[36] המנה המתקבלת מחלוקת סכום היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות תאגיד בנקאי א' בסכום ההכנסה התפעולית (NOI).

סוג		פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
		שעבוד ספציפי קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על: (א) מחצית מזכויות היי פלור ביחידה G6; (ב) מחצית מהזכויות בקומות 24-32 ו- (ג) מחצית מכל זכויות בניה נוספות קיימות ו/או עתידיות המיוחסות ו/או המשויכות ו/או שיוחסו ו/או ישויכו להי פלור במסגרת הסכם השיתוף ביחידה G6 ("**הנכסים המשועבדים**"). השעבודים על הנכסים המשועבדים כאמור יחולו על כל זכות לפיצוי ו/או לשיפוי שתהיה להיי פלור בשל אובדנם/ הנזקם או הפקעתם וכן על פירות הנכסים המשועבדים אשר יתקבלו בהיי פלור מכל מקור שהוא.	
	דרגה שנייה	-	-
	דרגה שלישית	משכון בדרגה שלישית על זכויותיה החוזיות של חוף גל לפי הסכם השיתוף על זכויותיה ביחידות המשרדים, לרבות הפירות וכל יתר הזכויות בגינם.	
אחר	-	ביחס לשעבודים לטובת הבנק - חל איסור בביצוע פעולות במי מהשעבודים המפורטים לעיל, ללא קבלת הסכמת המלווה. ביחס לשעבודים לטובת תאגיד מקבוצת כלל - חל איסור על יצירת שעבודים נוספים בכל דרגה שהיא על הנכסים המשועבדים.	-

6.12.2.9 <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

נתונים לפי 100% (קרי, ביחס לחלקה של היי פלור - 50% מהזכויות בנכס). חלק החברה בזכויות היי פלור בנכס - 87.5%		**30.09.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		**188,000**	**183,500**	**180,500**	**178,000**
זהות מעריך השווי		נאור, אקסלרוד, כץ - שמאות וניהול מקרקעין על ידי עדי נאור ומיכאל אקסלרוד שמאי מקרקעין[37].			
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		**30.09.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)		**שיקלול גישת היוון הכנסות וגישת השוואה**			
ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים - Income Approach	שטח בר-השכרה – ל-100% מהזכויות (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	5,585 מ"ר	5,585 מ"ר	5,585 מ"ר	5,585 מ"ר
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%	100%
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1.	180	177	166	161

[37] לפרטים אודות מעריך השווי בהתאם לתקנה 8 ב לתקנות הדוחות ולעמדה משפטית של רשות ניירות ערך 30-105 – ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק 6 זה.

נתונים לפי 100% (קרי, ביחס לחלקה של היי פלור - 50% מהזכויות בנכס). חלק החברה בזכויות היי פלור בנכס - 87.5%		30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש״ח) בשנה +2	2,162	2,125	1,999	1,932
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש״ח) - שנתי	12,075	11,871	11,167	10,739
	שיעור היוון / שיעור תשואה /מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.55%	6.47%	6.25%	6.20%
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש״ח)					
שיעורי היוון – לזכויות היי פלור בלבד	עליה של 0.25%	185,000	180,000	177,000	175,000
	ירידה של 0.25%	193,000	187,000	183,000	181,000
	עליה של 1%	176,000	172,000	169,000	166,000
	ירידה של 1%	203,000	198,000	195,000	193,000
דמי שכירות ממוצעים למ״ר	עליה של 0.5%	-	-	-	-
	ירידה של 0.5%	-	-	-	-

6.13 קרקעות להשקעה מהותיות מאוד

למועד תשקיף זה, לחברה 2 חטיבות קרקע להשקעה מהותיות מאוד, כהגדרת מונח זה בהנחיית פעילות נדל"ן להשקעה[38], וכמפורט להלן:

6.13.1 אול אין בת ים

6.13.1.1 פירוט תמציתי בדבר הקרקע

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	
מיקום הקרקע	מפגש רחוב קוממיות – יוחנן הסנדלר - הבורסקאי, יצחק נפחא, בת ים, הממוקם בתוך תחום הרדיוס של תמ"א(תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב) 70 ובאזור מתע"ן, סמוך לקו האדום של הרכבת הקלה ולתחנת הקוממיות של קו המטרו העתידי M3 , במקרקעין הידועים כחלקה 70 (בשלמות) בגוש 7122.
שטח הקרקע	שטח רשום של 25,029 מ"ר
ייעוד הקרקע	למועד התשקיף, חלה על המקרקעין תכנית מס' בי/400 (על שינוייה) המייעדת את השטח לאזור עסקים ובידור והשימושים המותרים על פיה הינם מסחר, בתי אוכל, בידור, תעשייה עתירת ידע, משרדים ומלאכה, מוסכים תעשיה ומלאכה ("**התכנית הקיימת**").
זכויות בנייה קיימות בקרקע	על פי התכנית הקיימת: שטח עיקרי – 300% ;
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד	למועד התשקיף, אול אין בת ים מקדמת תכנית בניין עיר חדשה (מס' 502-1199413) ("**התכנית בהכנה**"), המשנה את ייעודי הקרקע לעירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור. בכפוף לאישור התכנית בהכנה וקבלת כל ההיתרים על פין דין, ניתן להקים במתחם עירוני לשימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, מגורים, דיור מוגן, דיור למגורים ושימושים ציבוריים, כדלקמן: 5 מגדלים עם שימושים שונים הבנויים על קומות מסד מסחריות, בהם מגדל לתעסוקה ודיור בן 42 קומות, מגדל לדיור מוגן בן 49 מקומות ו- 3 מגדלי מגורים עם קומות להפרשות ציבוריות. שלבים תכנוניים לשינוי הייעוד ביום 12.05.2025 - התכנית בהכנה נידונה בוועדה המקומית וזו החליטה לדחותה, בין היתר, לאור כך שהתכנית החדשה כוללת מספר סוגיות מהותיות המצריכות ליבון ובחינה ולפיכך, הומלץ להגיש את התכנית מחדש עם שינויים; ביום 15.10.2025 - נערכה פרוגרמת חלופת בינוי בהתאם להמלצת הוועדה המקומית; החברה פועלת לקדם את התוכנית בהכנה.
זכויות בנייה מתוכננות לאחר ניוד זכויות	ל.ר

[38] **קרקע מהותית מאוד** - משמעה מקרקעין, למעט מקרקעין שנמכרו לפני תאריך התשקיף, שהסכום שבו הם מוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים הוא 10% לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים לתום שנת הדיווח. ולגבי מקרקעין המוצגים בדוחות הכספיים של חברה כלולה - הסכום שבו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים של החברה הכלולה, כשהוא מוכפל בשיעור ההחזקה בחברה הכלולה הוא 10% לפחות מסך כל נכסי התאגיד, כפי שהם מוצגים בדוחות המאוחדים בתום שנת הדיווח ובלבד שהקרקע מהותית מאוד ביחס לחברה הכלולה עצמה.

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	
מבנה ההחזקה בקרקע (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בקרקע)	אול אין סיטי בת ים בע"מ ("**אול אין בת ים**"), חברה בבעלות מלאה של החברה.
חלק התאגיד בפועל בקרקע	100%
שמות השותפים בקרקע	-
תאריך רכישת הקרקע	דצמבר 2021
תאריך התחלת עבודות הקמה	-
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכויות בעלות של אול אין בת ים.
תיאור שימושי ביניים מהותי, אם ישנם	על חלק ממתחם הקרקע ממוקמים מגרש חניה המושכר בשכירות חופשית וכן מספר מבנים ושטחים נוספים המושכרים לשוכרים נוספים. סך השטחים המוכרים, למועד התשקיף, הינו כ- 17,276 מ"ר מושכר, בשכירות לא מוגנת, לחמישה שוכרים שונים, בהם שוכרים מענף הרכב והתחבורה הציבורית, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כולל של כ- 248 אלפי ש"ח[39].
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	זכויות בעלות
מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (בכלל זה, תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור ועמידת החברה בתניות כאמור למועד התשקיף)	טרם נקבע
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	<u>היטל השבחה</u> – כאמור לעיל, המתחם ממוקם בתוך תחום הרדיוס של תמ"א 70 ובאזור מתע"ן, סמוך לקו האדום של הרכבת הקלה ולתחנת הקוממיות של קו מטרו העתידי M3. בחודש דצמבר 2024 אושרה בכנסת תמ"א 70, הכוללת העצמת זכויות למשרדים, מסחר ומגורים. במסגרת חוק ההסדרים "חוק המטרו" נקבע כי בעל מקרקעין המצויים ב'מתחם ההשפעה' לפי תמ"א 70 ואשר הושבחו עקב תכנית משביחה, ישלם מס בשיעור כולל של 72% (40% מההשבחה ישולם לוועדה המקומית ו- 32% מההשבחה ישלם למדינה "מס השבחת מטרו"). ביום 24.7.2024 נקבע כי ליזמים אשר יגישו תכנית בקשה להיתר בניה עד ליום 31.12.2030 יופחת גובה היטל השבחה ל- 60% בלבד. היטל ההשבחה ייקבע סופית אך ורק על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או בגמר מיצוי ההליכים הקבועים בחוק תכנון ובניה. <u>זיהום קרקע</u> – כמפורט בהערכת השווי (הנכלל בפרק 9 לתשקיף זה), המקרקעין ממוקמים באזור תעשייה. טרם גובשו מסקנות בעניין זיהום, ואולם "בהסתמך על הפעילות ההיסטורית במפעל, סביר כי לקראת בקשה להיתרי בניה/ חפירה ידרוש המשרד להגנת הסביבה סקר קרקע וגז קרקע אקטיבי במגרש". <u>הערה על הפקעה</u> – על פי נסח רישום המקרקעין, בחודש אוקטובר 2024 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה ליעוד דרך לטובת עריית בת ים.
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
פרטים על מכירת הנכס	ל.ר

[39] כולל שוכר אחד בשטח של כ- 13,000 מ"ר, למטרות חניון לאוטובוסים ורכבים, לתקופה של 60 חודשים המסתיימת ביום 20.12.2028, אלא אם אול אין בת ים הודיעה לשוכר, בהתראה מראש בת 180 ימים, על סיום מוקדם של ההסכם. כמו כן, הוסכם בין הצדדים, כי לצורך מימוש הליכי התכנון במקרקעין או לצורך מכירת המושכר לצדדים שלישיים או מסיבה אחרת כלשהי, אול אין בת ים רשאית להודיע לשוכר על סיום מוקדם של הסכם השכירות, ובמקרה זה, בכפוף לפינוי בפועל של המוכר במועד הנדרש, תשלם אול אין בת ים לשוכר דמי פינוי בסכום שאינו מהותי לחברה. יתר הסכמי שכירות, על שטח כולל של כ- 4,300 מ"ר, הינן לתקופות שכירות שונות המסתיימות (בכפוף למימוש אופציה) בין אוגוסט 2025 לבין דצמבר 2026, כאשר לאול אין בת ים זכות לסיום ההסכם בהודעה מראשת בת 90 ימים.

6.13.1.2 נתונים עיקריים בדבר הקרקע

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	שנת 2025				שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הקרקע	
	סה"כ ליום 30.9.2025	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1					
מודל הצגה בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן		
ערך בספרים בסוף תקופת דיווח (אלפי ש"ח)	601,000	601,000	526,000	526,000	526,000	454,000	437,000	עלות רכישה (אלפי ש"ח)	350,000
רווחי (הפסדי) שערוך (אלפי ש"ח)	65,424	75,234	(3,270)	(3,270)	56,992	(11,870)	38,588	עלות למ"ר (אלפי ש"ח)	15.5
שווי הוגן למ"ר כולל מרכיב שטח פרטי פתוח (בש"ח)	24,012	24,012	21,016	21,016	21,016	18,139	17,460	NOI משימושי ביניים (אלפי ש"ח)	60
NOI משימושי ביניים (אלפי ש"ח)	1,502	133	685	685	2,260	44	9		
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (אלפי ש"ח)	75,206	75,206	71,937	68,667	65,397	51,219	20,292		
טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (ע"י החברה או ע"י שותפים) (אלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר		

6.13.1.3 פירוט בדבר השבחות שבוצעו בקרקע

מהות ההשבחה		
מצב משפטי/תכנוני:	ליום 30.9.2025	העמדת תוכנית בתנאי סף, דיון בתוכנית בוועדה המקומית שדחתה את התוכנית המוצעת וביקה את אול אין בת ים לעדכן את התוכנית בתאום מול הוועדה המקומית. התקיים דיון בפורום מהנדס העיר וניתנו הנחיות לתאום מקובלות . ובהתאם תעודכן התוכנית, אשר הצפי להגשתה לוועדה המחוזית הינו ברבעון הראשון של שנת 2026.
	ליום 31.12.2024	דיונים והשלמות לתוכנית לוועדה המחוזית בת ים.
	ליום 31.12.2023	דיונים בוועדה המקומית בת ים . הוגשה תוכנית לוועדה המחוזית תל אביב וקויים דיון פרה רולינג בחודש נובמבר 2023 וניתנו הנחיות לאופן קידום התוכנית שהוגשה .
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח) **נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%**	שבוצעה	למועד פרסום התשקיף, אול אין בת ים בשלב אישור התב"ע. בהתאם, העלויות שהושקעו בסך של כ- 4 מיליון ש"ח היו בעיקר בגין מתכננים ויועצים.
	כוללת מתוכננת	הוצאות הצפויות להשלמת אישור התב"ע נאמדות, נכון למועד פרסום תשקיף זה בכ- 2 מיליון ש"ח
הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע):	-	-

6.13.1.4 <u>מימון מסוים לנכס</u>

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%			בנק	תאגיד חוץ-בנקאי	סה"כ
יתרות מדוח המאוחד על המצב הכספי	30.9.2025 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-	-	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	177,966	101,458	279,424
	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	171,996	-	171,996
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-	101,821	101,821
	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	29,050	83	29,132
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	158,222	101,029	259,251
שווי הוגן ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)					601,000
תאריך נטילת הלוואה מקורי			הלוואות מקוריות בסכום כולל של 186,000 אלפי ש"ח ניטלו ביום 8.12.2022 הלוואה א' - ביום 2.1.2025 ניטלה הלוואה חלף ההלוואות המקוריות שיתרתן לאותו מועד עמדו על סך 171,000 אלפי ש"ח וביום 30.6.2025 הוחלפה בהלוואה ע"ס 174,410 אלפי ש"ח הלוואה ב' –30.9.2025 ביום 31.12.2025 נפרעו הלוואות א' וב' ותחתן ניטלה הלוואה בסכום של 178 מיליון ש"ח ("**ההלוואה החדשה**").	11.12.2022	
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)			הלוואה מקוריות הלוואה א'- 174,410 אלפי ש"ח הלוואה ב' - 3,517 אלפי ש"ח	95,000 אלפי ש"ח	
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 30.09.2025			הלוואות א' וב' - ריבית בשיעור הפריים בתוספת 2%. בהתאם לתנאי ההלוואה החדשה - ריבית פריים +1%, כאשר בתום תקופת ההלוואה החדשה תיגבה ריבית נוספת בשיעור של 1% בגין כל שנה מתקופת ההלוואה, לפי החלק	ריבית קבועה – 10% ; + עמלה שנתית בשיעור של 1% משולמת בתחילת כל שנה ; + דמי ניהול בשיעור של 2% מסכום יתרת ההלוואה. <u>החל מיום 25.1.2026</u> ("**מועד ההארכה**"): ריבית קבועה - 6% ; דמי ניהול – 3% מסכום יתרת ההלוואה ; עמלת הארכה בשיעור של 1% מיתרת	

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	בנק	תאגיד חוץ-בנקאי	סה"כ
	היחסי של הזמן בו הועמדה ההלוואה החדשה. שיעור הריבית האפקטיבית סמוך למועד פרסום התשקיף: 7.7%.	סכום ההלוואה במועד ההארכה ובכל אחד ממועדי מימוש האופציות, ככל שתמומשנה. <u>החל מיום 25.9.2026</u> ככל שתמומש האופציה השניה – ריבית 9% בתוספת דמי ניהול ועמלת הארכה כמפורט לעיל. שיעור הריבית האפקטיבית סמוך למועד פרסום התשקיף: 11.1%.	
מועדי פירעון קרן וריבית	הלוואות א' וב': תשלומי ריבית רבעוניים; קרן בסוף תקופה – 31.12.2025. בהתאם לתנאי ההלוואה החדשה – מועדי פרעון קרן וריבית הינם כדלקמן: קרן – בתשלום אחד ביום 31.12.2027 עם אפשרות לפרעון מוקדם (במלואה או בחלקה) בתנאים המפורטים בהסכם; ריבית – תשלומים רבעוניים.	תשלומי ריבית +דמי ניהול בתשלומים חודשיים; קרן בסוף תקופה - 25.1.2026. ביום 29.12.2025 הוארך מועד פרעון ההלוואה עד ליום 25.6.2026 עם 2 אופציות הארכה בנות 5 חודשים (היינו פרעון קרן ביום 25.11.2026) ו- 12 חודשים (היינו פרעון קרן ביום 25.11.2027), בכפוף לעמידת אול אין בת ים בתנאים שנקבעו לכך[40]. מועדי תשלומי ריבית ודמי ניהול – בתשלומים חודשיים שווים. עמלת הארכה – תשלום במועד ההארכה ומימוש כל אחת מהאופציות, כאשר לעניין זה נקבע כי במועד הארכה הראשון, עמלת ההארכה תיזקף לקרן ההלוואה.	
תניות פיננסיות מרכזיות	אין	יתרת סכום ההלוואה בתוספת יתרת ההלוואה של הבנק נכון למועד הבדיקה / שווי שוק של המקרקעין (בניכוי מס שבח) עפ"י הערכת שווי לא תעלה בכל עת על 75% ("**יחס חוב לבטוחה**")	
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס דומה וכדומה)	<u>תניות אחרות</u>: התחייבות הלווה (בין בעצמה ובין במשותף עם אחר) שלא לעסוק בשום פעילות אחרת, מלבד החזקה במקרקעין נשוא סעיף 6.13.1 זה, פיתוח הפרויקט, שיווקו ומכירת/השכרת שטחים בו;	<u>תניות אחרות</u>: מגבלות בקשר עם עסקאות בעלי עניין עם מי מהערבים ו/או בעל השליטה או צד קשור להם ו/או ביצוע "חלוקה" ו/או תשלומים לבעלי מניותיה או לצדדים קשורים, ובכלל זה דיבידנד, תשלומים ע"ח הלוואת בעלים או דמי ניהול, ללא קבלת הסכמת המלווה מראש ובכתב;	

[40] כל אחת מהאופציות תהייה ניתנת למימוש על ידי אול אין בכפוף לתנאים להלן: אול אין בת ים עמדה בכל התחייבויותיה כלפי המלווה; לא התרחש אירוע הפרה; מתן הודעה מראש בת 14 ימים לפחות לפני תום תקופת ההלוואה או האופציה לפי העניין. בנוסף, ביחס לאופציה השניה – אול אין בת ים פרעה למלווה ביום 25.11.2026 סך של 20 מיליון ש"ח לפחות מיתרת קרן ההלוואה.

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	בנק	תאגיד חוץ-בנקאי	סה"כ
	מגבלות בקשר לתשלומים של הלווה, במישרין ובעקיפין, לחברה ו/או לצים אחזקות ו/או לעדי צים ו/או לבעלי עניין במי מהם ו/או לצדדים קשורים של מי מהמפרטים לעיל, תשלומים מכל סוג שהוא, בין בכסף ובין בשווה כסף, לרבות החזר הלוואות בעלים, ללא הסכמת הבנק. התחייבות הלווה כי כל הסכמי השכירות שייחתמו ביחס למקרקעין יכללו בין היתר, (א) העדר תחולת חוק הגנת הדייק ו- (ב) הזכות לסיום מוקדם של תקופת השכירות ופינוי המושכר בהתראה מראש שלא תעלה על 12 חודשים; בנוסף, כולל הסכם המימון התחייבויות הלווה כמקובל בהסכם מסוג זה, ובכלל זה, ביצוע כל התשלומים לרשויות השונות בגין ובקשר לזכויותיה במקרקעין, טיפול במפגעים סביבתיים ו/או עתיקות (ככל שיוכרז האתר כאתר עתיקות), עריכת פוליסות ביטוח, הפקדת כל ההכנסות והתקבולים המגיעים ו/או שיגיעו לחשבון הבנק, כאשר משיכה הימנו כפופה לאישור הבנק, התחייבות להמצאת דוחות כספיים (לרבות של החברה) במועדים ובתנאים המפורטים בהסכם המימון, מידע העשוי להעיד על פגיעה בשווי המקרקעין ו/או הפרויקט באופן שונה ממה שהוצג לו ו/או על שינוי לרעה ביכולת הפרעון של הלווה, ו/או החברה ו/או עדי צים, שמאות לנכס, שכירויות, מידע ומסמכים בקשר לעסקי הלווה ו/או החברה ו/או צים אחזקות ו/או עדי צים ו/או בקשר למצב הפיננסי של מי מהם ו/או בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט לרבות מצבם הפיננסי, התחייבות לעריכת שמאות למקרקעין לפי תקן 19 עד לא	מגבלות ביצירת שינויים מבניים בלווה, בחברה ובצים אחזקות, לרבות שינויים באחזקות ובאמצעי השליטה בלווה, במישרין ובעקיפין, אלא בכפוף להוראות הסכם המימון; הלווה לא תתקשר, במישרין או בעקיפין, בעסקה למכירה / השכרה /העברה או המחאה של זכויות ו/או נכסים הכרוכים בפעילותה ו/או המקרקעין ו/או הבטוחות ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של המלווה, למעט ככל שנקבע בהסכם בין החברה, המלווה והבנק.	

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	בנק	תאגיד חוץ-בנקאי	סה"כ
	יאוחר מיום 30.6.2026 ("**השמאות החדשה**") ועוד. בנוסף, בהתאם לכתב ההתחייבות להלוואה החדשה - ככל ששווי המקרקעין לפי השמאות החדשה יפחת משווי השמאות מיום 5.9.2022 שם נקבע כי שווי המקרקעין נשוא סעיף זה הינו בסך של כ- 240 מיליון ש"ח (ובמימוש מהיר- 190 מיליון ש"ח) ("**סך השמאות הישנה**"), או ככל שתהיה הרעה בתנאים ובנתונים לפי השמאות החדשה, הדבר יהווה עילה להעמדת האשראי לפרעון מיידי. לחלופין, אול אין בת ים תהא רשאית לפרוע חלק יחסי של ההלוואה לפי דרישת הבנק ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, תוך 7 ימים ממועד הודעת הבנק.		
	<u>עילות להעמדה לפרעון מיידי</u>: הסכם המימון כולל עילות מקובלות לפירעון מיידי, ובכלל זה: הפרת איזו מהתחייבויות הלווה על פי הסכם המימון; אם קמה לנושה כלשהי של הלווה ו/או החברה ו/או צים אחזקות ו/או עדי צים (כאשר ביחס לשני האחרונים - הסכומים יעלו על 0.5 מיליון ש"ח) עילה להעמדת החובות של מי מהנ"ל לפרעון מיידי ו/או מי מהנ"ל יידרש לפרוע בפירעון מוקדם בסכום העולה על 0.5 מיליון ש"ח; אם משלים ההון יפר איזו מהתחייבויותיו כלפי הבנק בקשר עם סכום השלמת ההון ו/או השעבוד הנחות ו/או מימושו, לרבות אם יתברר לבנק כי משלים ההון נקט בפעולות כלשהן למימוש השעבוד הנחות; ירידה בשווי המקרקעין נשוא סעיף זה מתחת לסך השמאות הישנה, או ככל שתהיה הרעה בתנאים ובנתונים לפי השמאות החדשה.	<u>עילות להעמדה לפרעון מיידי</u>: הסכם המימון כולל עילות מקובלות לפירעון מיידי, ובכלל זה: הלווה ו/או מי מהערבים הפרו מי מהתחייבויותיהם ו/או הצהרותיהם על פי הסכמי המימון ולא תיקנו ההפרה במועדים הקבועים בהסכם המימון; יצירת שעבודים (קבועים או שוטפים) על נכסי הללוה ללא קבלת הסכמת המלווה; פיגור בתשלומים של 5 ימי עסקים ויותר ו/או אי פרעון הלוואת המע"מ במועד הקבוע בהסכם המימון, מאורע או סדרת אירועים המהווים או עשויים להוות השפעה שלילית מהותית או שקיים חשש לכך; אם מסמך ממסמכי המימון, לרבות מסמכי בטוחות, חדל להיות בעל תוקף מחייב וניתן לאכיפה; הטלת עיקול או בקשה לעיקול על אחד מהנכסים המשועבדים בסכום של למעלה מ- 1 מיליון ש"ח אשר לא נמחק תוך 14 ימים; עיקול או בקשה לעיקול ו/או פעולת הוצל"פ כנגד רכוש הלווה ו/או החברה ו/או מומשה ערבות שניתנה על ידי הלווה, בסכום של למעלה מ- 1 מיליון ש"ח במצטבר, אשר לא תוקן תוך 60 ימים; בקשה לפתיחת הליכי חדלות פירעון/כונס נכסים/פירוק כנגד הלווה ו/או מי מהערבים שלא תוקנו במועדים הקבועים בהסכם; התקבלה החלטה על פירוק מרצון/צו פירוק; הלווה ו/או	

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	בנק	תאגיד חוץ-בנקאי	סה"כ
		הערבים יפסיקו לפרוע את חובותיהם או יודיעו על כוונתם לעשות כן ו/או הלווה או הערבים יחלו במשא ומתן עם נושיהם או שהלווה ו/או הערבים יפסיקו ו/או יודיעו על הפסקת עסקיהם; אם אירע מאורע כלשהו אשר מזכה נושה של הלווה ו/או של החברה בזכות להעמדה לפירעון מיידי של חובות/התחייבויות כספיות; נושה של הלווה ו/או הערבים העמיד לפרעון של התחייבויות מי מהם; צד ג' הפעיל הליכי מימוש ערבות בסכום של מעל ל- 1 מש"ח; הודעה של רשות מוסמכת בדבר קיומן של חריגות בניה במקרקעין אשר יש בהן כדי להטיל צו עיכוב בעבודות הפרויקט או צו פינוי בק"ע המקרקעין ו/או התברר כי הלווה אינה עומדת בהתחייבויותיה בק"ע המקרקעין כלפי אדם/רשות מוסמכת במועד הקבוע בדין ו/או הסכם מכר באופן שמשפיע מהותית על שווי הבטוחות, התקבל פס"ד אשר (ומבלי שניתן צו עיכוב ביצוע) העלול להשפיע באופן מהותי על שווי הבטוחות.	
	בטוחות: בנוסף לשעבודים המפורטים בסעיף 6.13.1.5 להלן: (1) ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, של כל אחד מן הערבים: עדי צים, צים אחזקות, החברה ואול אין הסוללים בע"מ.	בטוחות: בנוסף לשעבודים המפורטים בסעיף 6.13.1.5 להלן: ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, של כל אחד מן הערבים: עדי צים, צים אחזקות, החברה + שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך השעבוד, מוגבל לסך של 50 מיליון ש"ח (צמוד מדד מרץ 2023) על זכויות צים אחזקות בהלוואת בעלים שהעמידה צים אחזקות לחברה בשליטה משותפת של צים אחזקות וצד שלישי.	
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	כן	כן. יחס חוב לבטוחה ליום 30.9.2025 46.4%	

6.13.1.5 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג		פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	לטובת הבנק: שעבודים קבועים ומשכנתא, כולן מדרגה ראשונה, וכן שעבוד צף מדרגה ראשונה (לפי העניין), ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה במקרקעין נשוא סעיף זה ובפרויקט להקמת מבנה על המקרקעין האמורים, קיימות ועתידיות, לרבות המפעל, הציוד הנכסים, הכספים, זכויות הלווה קיימות ועתידיות מכל מין וסוג שהוא ובכלל זה חשבונות הבנק של	**177,966**

סוג		פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
		הלווה על המפקד/יופקד בהם ופירותיהם, קבלני משנה ואחרים, זכויות לפטור או הקלה או הנחה על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים תשכ"א – 1961 ו/או לפטור או הקלה או הנחה כל הזכויות שיגיעו ללווה מכוח הסכמי שכירות ו/או מכוח הסכמי מכר של יחידות בפרויקט, קיימים ועתידיים, לרבות זכויות מכוח בטוחות שהועמדו להבטחת קיומם של הסכמי שכירות, מלוא זכויות הלווה קיימות ועתידיות על מלוא הכספים והזכויות שיגיעו ללווה מכוח הסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו בקשר לנכסים המשועבדים וכל הזכויות הקשורות בהם וכיו"ב. בנוסף, החברה שעבדה לטובת הבנק, בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, את מלוא אחזקותיה במניות הלווה, לרבות כל הזכויות הנלוות למניות כאמור ולרבות זכויות לפטור או הקלה או הנחה או קיזוז או ניכוי וכו'. יחדיו: "**הנכסים המשועבדים**".	
	דרגה שנייה	<u>לטובת התאגיד החוץ הבנקאי</u>: שעבודים קבועים ומשכנתא, כולם מדרגה שניה, וכן שעבוד צף מדרגה שנייה (לפי העניין), ללא הגבלה בסכום, על הנכסים המשועבדים.	101,458
אחר		בהתאם להוראות הסכמי המימון, התחייבה הלווה כלפי כל אחד מהמלווים, שלא ליצור שעבודים נוספים על הנכסים המשועבדים (למעט השעבודים בדרגה שנייה המפורטים לעיל.	-

נתונים לפי 100% אחוזים; חלק החברה – 100%		**30.9.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		**601,000**	**526,000**	**454,000**	**437,000**
זהות מעריך השווי		נאור, אקסלרוד, כץ - שמאות וניהול מקרקעין על ידי עדי נאור ומיכאל אקסלרוד שמאי מקרקעין[41]			
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)		30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)		**גישת ההשוואה ואמדן שווי הזכויות**			
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה)					
ההערכה בגישת ההשוואה	מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (במטבע המסחרי)	מגורים – 10,000 ש"ח מסחר – 13,000 ש"ח תעסוקה – 2,200 ש"ח דב"י – 6,000 ש"ח דיור מוגן – 7,500 ש"ח	מגורים – 9,600 ש"ח מסחר – 12,400 ש"ח תעסוקה – 2,200 ש"ח דב"י – 5,760 ש"ח דיור מוגן – 7,200 ש"ח	מגורים – 8,300 ש"ח מסחר – 11,600 ש"ח תעסוקה – 2,200 ש"ח דב"י – 4,980 ש"ח דיור מוגן – 6,225 ש"ח	מגורים – 8,100 ש"ח מסחר – 11,200 ש"ח תעסוקה – 2,000 ש"ח דב"י – 4,860 ש"ח דיור מוגן – 6,075 ש"ח
	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)	-	-	-	-
	מספר הקרקעות ברות השוואה(#)	-	-	-	-
	לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצוינו:	-	-	-	-
	שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע.	-	-	-	-
	שיעור תשואה(%)	-	-	-	-
	משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-	-
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):		**(אלפי ש"ח)**			
מרווח יזמי	עליה של 5%	548,000	503,000	420,000	403,000
	ירידה של 5%	659,000	549,000	444,000	470,000
עלויות הקמה	עליה של 5%	593,000	511,000	427,000	380,000
	ירידה של 5%	663,000	540,000	477,000	427,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	-	-	-	-
	ירידה של 5%	-	-	-	-
שיעור היוון/תשואה	עליה של 5%	-	-	-	-
	ירידה של 5%	-	-	-	-

[41] לפרטים אודות מעריך השווי בהתאם לתקנה 8 ב לתקנות הדוחות ולעמדה משפטית של רשות ניירות ערך 30-105 – ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק 6 זה.

6.13.2 **<u>חוף הכרמל 89</u>**

6.13.2.1 <u>פירוט תמציתי בדבר הקרקע</u>

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	
מיקום הקרקע	רצועת מקרקעין לא רציפה, ברחוב תא"ל דוד אלעזר, בשכונת חוף הכרמל בחיפה (רובע מערב חיפה) לאורך חוף ימה המערבי של העיר חיפה, הכוללים מתחם דרומי בחלקה 24 בגוש 10740 וחלקות 22-12 בגוש 10742) ומתחם צפוני בחלקות 10-4 בגוש 10742 (יחדיו: "**המקרקעין**") וכן - זכויות ל- 164 מקומות חניה וזכות שימוש במחסן בחלקות 37-32 בגוש 10742 [42].
שטח הקרקע	שטח חלקה 24 בגוש 10740 – 16,280 מ"ר; שטח חלקות 4 עד 10, 22-12 בגוש 10742– 23,173 מ"ר.
ייעוד הקרקע	על פי תכנית בניין חפ/864/א ("**התכנית הקיימת**") – אתר מלונאות, אזור מסחרי, בריכת שחייה ומשחקים, טיילת, מגרשי ספורט פרטיים, שצ"פ ומגרש חניה פרטי.
זכויות בנייה קיימות בקרקע	על פי תכנית בנין עיר כאמור, למתחם הקרקע, בהם כלולים גם המקרקעין של חוף הכרמל 89 , זכויות בנייה להקמת 6 מבנים בשטח כולל נטו של 95,000 מ"ר ו- 33,000 לייעודים האחרים. במסגרת התכנית הקיימת נבנו 2 מלונות דירות עם זכויות בניה בשטח כולל של כ- 34,000 מ"ר שטח עיקרי, תוך ניוד זכויות מהמגרשים נשוא המקרקעין למלונות. משכך יתרת זכויות הבניה במקרקעין מסתכמים בכ- 61,000 מ"ר עיקרי למסחר ולמלונאות. בהתאם להוראות התכנית, מימוש זכויות הבניה במקרקעין יתאפשר רק לאחר הגדלת רוחב חוף הים (שטח רחצה) בשטח שלא יפחת מ- 100 מ"ר (נוסף לטיילת). משכך עד לייבוש חוף הים והגדלת שטח רצועת החוף לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה האמורות. בהתאם לתוכנית מתאר חפ 2000 תתאפשר העברת זכויות בניה שנותרו בתחום התכנית הקיימת לכל אחת מהתוכניות תחתיה. החברה פועלת למיצוי מקסימלי של זכויות הבניה בשטח הקיים ואת היתרה לנייד .
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד	ייעוד הקרקע – מלונאות. ניצול מקסימלי של הזכויות המלונאיות לבניית בית מלון (כ-100 חדרים) ויתרת הזכויות תנוייד בהתאם להוראות תוכנית ח.פ 2000 .
זכויות בנייה מתוכננות <u>לאחר</u> ניוד זכויות	זכויות הבניה שיינוידו תחת תוכנית תב"ע ,בניוד יומרו לשימושים אחרים .
מבנה ההחזקה בקרקע (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בקרקע)	באמצעות חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ ("**חוף הכרמל 89**"), חברה בבעלות מלאה של החברה.
חלק התאגיד בפועל בקרקע (אם הקרקע נמצאת בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בקרקע)	100%

[42] על פי מידע שנמסר לחברה, בחודש מרץ 2018 נחתם הסכם בין חוף הכרמל 89 לבין צד שלישי ("**הרוכשת**" ו- "**הסכם המכר**", לפי העניין) לרכישת המקרקעין נשוא חלקות 37-32 בגוש 10742 עליהם נבנו 2 בתי מלון (מלונות לאונרדו פלאזה ומלון דירות "אלמוג"), למעט 164 מקומות חניה וזכות שימוש במחסן ("**הזכויות הנוספות**"), אשר נותרו בבעלותה של חוף הכרמל. הסכם המכר הושלם בחודש יולי 2028. בהתאם להוראות הסכם המכר, הרוכשת אחראית לתיקון צו הבית המשותף באופן שהזכויות הנוספות תוצמדנה לתת חלקה 9 בחלקות 37-32 בוש 10742 ותרשם לטובת חוף הכרמל זכות חכירה בגין זכויות חוף הכרמל על הזכויות הנוספות. למועד התשקיף הליך השלמת תיקון צו הבית המשותף טרם בוצע על ידי הרוכשת.

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	
שמות השותפים בקרקע (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	-
תאריך רכישת הקרקע	דצמבר 2021[43]
תאריך התחלת עבודות הקמה	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכויות בעלות.
תיאור שימושי ביניים מהותי, אם ישנם	למועד התשקיף אין שימושי ביניים במקרקעין, למעט חניון ציבורי, ללא תמורה, על חלק מהמקרקעין. לעניין מקומות החניה תציין החברה, כי במסגרת הסכם המכר משנת 2018 (ראו ה"ש 38) הוענקה לצד השלישי זכות שימוש בחניות, <u>ללא תמורה</u>, עד למועד בו תבקש חוף הכרמל 89 את החניות לצורך פיתוח המקרקעין.
מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס	באשר למקרקעין - זכויות בעלות של חוף הכרמל 89. באשר לזכויות הנוספות – התחייבות לתיקון צו הבית המשותף באופן שהזכויות הנוספות תוצמדנה לתת חלקה 9 בחלקות 32-37 בוש 10742 ותרשם לטובת חוף הכרמל 89 זכות חכירה בגין זכויות חוף הכרמל על הזכויות הנוספות. **למועד התשקיף, טרם הושלם.**
מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (בכלל זה, תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור ועמידת החברה בתניות כאמור למועד התשקיף)	טרם נקבע.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	א. מימוש זכויות הבניה במקרקעין כפוף לייבוש חוף הים ולהגדלת רוחב חוף הים בשטח שלא יפחת מ- 100 מ"ר. להערכת החברה, אמדן עלות הרחבת החוף וייבוש הים הינו כ- 30 מיליון ש"ח[44]. ב. שטח של כ- 8,850 (על פי מדידה ארעית) מסך שטח המקרקעין בסמוך למסילת ברזל, מסווג כמיועד להפקעה. עם זאת, להערכת אדריכל החברה, היות והתב"ע הקיימת מקנה זכויות במ"ר ולא כאחוז מהקרקע, לא קיימת הפחתה בזכויות הבניה שניתנו על פי התב"ע הקיימת וההפקעה לא יצרת פגיעה בתכנון העתידי.
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	מאוחד
פרטים על מכירת הנכס	ממועד רכישת חוף הכרמל על ידי החברה, לא בוצעו מכירות במקרקעין.

[43] בחודש דצמבר 2021, החברה וחוף הכרמל 89 התקשרו עם צד שלישי ("**המוכרת**") בהסכם לרכישה (AS IS) של כל ההון המונפק והנפרע של חוף הכרמל, לרבות זכויותיה במקרקעין ובזכויות הנוספות, שטרי הון והלוואות בעלים שהעמידה המוכרת לחוף הכרמל בתמורה לתשלום כולל בסך של 34.5 מיליון ש"ח וכן, רכישה (AS IS) של כל הון המניות המונפק והנפרע של חוף הכרמל 88 בע"מ (חברה בבעלותה המלאה של החברה), לרבות הלוואת בעלים שהועמדה לחוף הכרמל 88 בדרך של שטר הון, בתמורה נוספת של 1 ש"ח ("**הסכם הרכישה**").

[44] בהקשר זה, וכעולה מממסכמי הסכם הרכישה, תציין החברה את הדברים הבאים: (1) חוף הכרמל 89 זכאית לזכויות הרשאה לתכנון בחלקות 4-1 בגוש 11187 וחלקה 1 בגוש (זמני) 300014 מכח הסכם נאמנות שנחתם בינה לבין חוף הכרמל 88, מספטמבר 1989 שרכשה את הקרקע במרץ 1989 מכונס הנכסים של צד שלישי; (2) בחודש יולי 1992 התקשרו חוף הכרמל 88 ורמ"י על הסכם הרשאה לתכנון (ייבוש חלק הים ושובר גלים) ביחס למקרקעין בשטח כולל של כ- 285 אלפי מ"ר (**אשר תוקפו פקע בשנת 1994**) מכוח פסק דין בפשרה. מטרת ההקצאה הייתה תכנון למלונאות וחוף ים, כאשר השטח הצמוד לים, הן בקטע המיועד לייבוש יישאר פתוח לציבור ולא יהיה חלק מההקצאה לחוף הכרמל 88; (3) בחודש דצמבר 1992 חוף הכרמל 89 וחוף הכרמל 88 חתמו על הסכם פיתוח עם עריית חיפה לביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות במקרקעין במקום תשלומי היטלי פיתוח, אשר הושלם ונבנתה טיילת.
ככל שהמקרקעין האמורים יוחכרו לחוף הכרמל 88 (ואין וודאות לכך) וככל שיוארך תוקף הסכם ההרשאה לתכנון (ואין וודאות לכך), בכוונת חוף הכרמל 89 לעשות שימוש בשטח ההרשאה לצורך עמידה בהוראות התכנית הקיימת, היינו לצורך ייבוש חלק הים. **מובהר כי מידע זה כולל מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינו וודאי, היות ואינו בשליטת החברה.**

6.13.2.2 נתונים עיקריים בדבר הקרקע

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%									
	שנת 2025				**שנת 2024**	**שנת 2023**	**שנת 2022**	**בתאריך רכישת הקרקע**	
	סה"כ ליום 30.9.2025	**רבעון 3**	**רבעון 2**	**רבעון 1**					
מודל הצגה בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן		
ערך בספרים בסוף תקופת דיווח (אלפי ש"ח)	150,000	150,000	127,000	127,000	127,000	118,000	117,000	עלות רכישה (אלפי ש"ח)	80,000
רווחי (הפסדי) שערוך (אלפי ש"ח)	17,364	21,223	(3,859)	-	2,692	4,076	15,326	עלות למ"ר (בש"ח)	7 באוקטובר 2021
שווי הוגן למ"ר כולל מרכיב שטח פרטי פתוח (בש"ח)	3,797	3,797	3,215	3,215	3,215	2,987	2,962	NOI משימושי ביניים (אלפי ש"ח)	-
NOI משימושי ביניים (אלפי ש"ח)	-	-	-	-	-	-	-		
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (אלפי ש"ח)	22,124	22,124	20,347	18,418	16,488	10,180	5,103		
טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (ע"י החברה או ע"י שותפים) (אלפי ש"ח)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר		

6.13.2.3 פירוט בדבר השבחות שבוצעו בקרקע

מהות ההשבחה		
מצב משפטי/תכנוני:	ליום 30.9.2025	תכנית בהכנה להגשה לוועדה המקומית חיפה, תוכנית בחלק מהשטח הקיים של בית מלון של כ- 100 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע .
	ליום 31.12.2024	דיון פורום מהנדס העיר בדבר מימוש הזכויות המכסימלי במתחם והפניה לאיתור קרקע לניוד הזכויות.
	ליום 31.12.2023	דיונים בוועדה המקומית חיפה והוועדה המחוזית לצורך ניוד זכויות המתחם למתחם משא 7200 הסמוך .
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)	שבוצעה	השקעה שבוצעה בגין הוצאות עד למועד תשקיף זה, כ- 100 אלפי ש"ח.
נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	כוללת מתוכננת	השקעה צפויה בגין הוצאות יועצים ומתכננים בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח.
הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע):		-

6.13.2.4 <u>מימון מסוים לנכס</u>

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%			**תאגיד חוץ בנקאי**
יתרות מדוח המאוחד על המצב הכספי	30.9.2025 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	65,031
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	61,330
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	55,594
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
שווי הוגן ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)			150,000
תאריך נטילת הלוואה מקורי			על פי מערך הסכמי מימון שנחתם בחודשים נובמבר – דצמבר 2022 ותוספות להם מחודש נובמבר 2024.
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)			הלוואות מקוריות בסך של 60,000 אלפי ש"ח ניטלו בשנת 2022. בחודש נובמבר 2024 ניטלה הלוואה חדשה (חלף ההלוואות המקוריות) ("**ההלוואה**") בסך של 50,000 אלפי ש"ח ובנוסף, הועמדה מסגרת אשראי בסך של 15,000 אלפי ש"ח.
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 30.09.2025			למועד התשקיף – ריבית פריים +4.5% . ביום 22 בדצמבר 2025 עודכנו תנאי ההלוואה ומסגרת האשראי כדלקמן: (1) ריבית פריים + 1.5% בתוספת (2) עמלת ניהול בשיעור של 1.5% ובתוספת (3) עמלת העמדת אשראי לתקופה של 24 חודשים בשיעור של 3% (קרי 1.5% לכל שנה) מסך מסגרת ההלוואה ומסך מסגרת האשראי.
מועדי פירעון קרן וריבית			ביחס להלוואה - קרן בסוף תקופה5.12.2025 (ריבית ב-12 תשלומים חודשיים. ביחס למסגרת אשראי – תשלומי הקרן והריבית בגינה משתנים מעת לעת. בחודשדצמבר 2025 הוארכו מועדי הפרעון של ההלוואה ומסגרת האשראי עד ליום 30.1.2028, עם אפשרות לפרעון מוקדם בכפוף למתן הודעה מראש בת 30 ימים. מועדי הפרעון של הריבית, עמלת הניהול ועמלת העמדת אשראי – 25 תשלומים חודשיים.
תניות פיננסיות מרכזיות			-
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס דומה וכדומה)			<u>תניות מרכזיות אחרות:</u> לא לבצע ולא להתחייב לבצע ולא לנקוט הליכים לביצוע מיזוג עם תאגידים אחרים, על פי החלק השמיני ו/או החלק התשיעי לחוק החברות והן כל פעולה אשר תוצאתה רכישת עיקר נכסי החברה על ידי אחר או כל פעולה שתוצאתה שינוי שליטה בלווה, ללא הסכמת המלווה מראש ובכתב. <u>עילות להעמדה לפרעון מיידי:</u> הסכמי המימון כוללים עילות מקובלות לפירעון מיידי, ובכלל זה, הפרת מי מהתחייבויות הלווה כלפי המלווה, לרבות אי ביצוע תשלומים למלווה במועדם שלא רופא במועד הקבוע בהסכמי המימון; מיזוג בניגוד להתחייבויות הלווה; הליכי חדלות פרעון / בקשה לפירוק / בקשה למינוי כונס נכסים / בקשה להקפאת הליכים וכיו"ב כנגד הלווה ו/או מי מהערבים; פירוק מרצון של הלווה ו/או מי מהערבים; שינוי שליטה, אצל הלווה ו/או אצל מי מהערבים, במישרין או בעקיפין, ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של המלווה; הטלת עיקול על נכסי הלווה ו/או על מי מהערבים שלא רופאה במועדים הקבועים בהסכמי המימון; שינוי לרעה במצבו הפיננסי של הלווה; הפרת התחייבויות הלווה כלפי המלווה בהסכמים שנחתמו

נתונים לפי 100%. חלק החברה – 100%	תאגיד חוץ בנקאי
	ו/או ייחתמו בין הלווה (לרבות חברות קשורות ללווה) לבין המלווה (לרבות חברות קשורות למלווה) על פי ההסכמים הנוספים; העמדה לפירעון מיידי על ידי גופים מממנים אחרים של הלווה; דיספוזיציה בנכסים המשועבדים ולא העמידו תחתם בטוחה חלופית ששוויה לא יפחת משווי הבטוחה הקודמת לשביעות רצון המלווה; התקבל פסק דין כמגד הלווה או הממשכנים אשר עלול להשפיע באופן מהותי על שווי הבטוחות או אם התברר למלווה כי שווי הבטוחות ירד והלווה לא העמידה בטוחות חלופיות להשלמת הפער; אם כתוצאה משינוי כלשהו בחוק, העמדת הלוואה כולה או מקצתה לרשות הלווה, ייעשה עבור המלווה לבלתי חוקי; אי מסירת דיווחים במועדים הקבועים בהסכמי המימון. בטוחות: בנוסף לשעבודים מדרגה ראשונה המפורטים בסעיף 6.13.2.5 להלן, נמסרו למלווה: (1) שטר חוב מאת החברה; (2) ערבות אישית מאת עדי צים, וכן ערבויות מאת צים אחזקות והחברה, ביחד ולחוד, הערבים, ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא התחייבויות הלווה כלפי המלווה (לרבות מכוח שטר החוב הנזכר לעיל).
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	ל.ר

6.13.2.5 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג		פירוט	הסכום המובטח (אלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	לטובת התאגיד החוץ - בנקאי ("ה**מלווה**"): משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וללא אפשרות ליצירת שעבודים נוספים, על מלוא זכויות הבעלות של הלווה ו/או מלוא זכויותיה מכל מין וסוג שהוא, במקרקעין הידועים כגוש 10740 חלקה 24, גוש 10742 חלקות 4 עד 22 (כולל), שכונת חוף הכרמל (או כל מספר אחר שיינתן למקרקעין הנ"ל, לרבות במספרי הגוש והחלקה כתוצאה מהליכי איחוד וחלוקה, רישום בית משותף וכיו"ב) ("**המקרקעין**"), לרבות מלוא זכויות הבנייה הצמודות ו/או שיוצמדו למקרקעין ו/או שינבעו מהמקרקעין ולרבות מלוא זכויות הבנייה וכל זכות אחרת מכוח כל תכניות אחרות, שאושרו ו/או יאושרו ו/או מכוח כל תכנית אחרת, קיימת או עתידית, לרבות זכויות חוזיות ואחרות, מלוא הכספים והזכויות שיגיעו ללווה מכוח הסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו בקשר לרכוש השועבד וכל הזכויות הקשורות ברכוש המשועבד, לרבות מדמי שכירות, דמי מפתח, פיצויים תגמולי ביטוח מהרכוש המשועבד, החזרי מיסים וכיו"ב. יחדיו: "**הנכסים המשועבדים**"	65,031
	דרגה שנייה	להבטחת התחייבויות צים אחזקות כלפי חברה בשליטתו של עדי צים, רשמה חוף הכרמל 89 שעבודים קבועים, בדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על הנכסים המשועבדים. בחודש דצמבר 2025 – הוסרו השעבודים, כך שנכון למועד פרסום התשקיף אין שעבודים מדרגה שניה על הנכסים המשועבדים. ראו סעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף זה.	
אחר		חוף הכרמל 89 התחייבה כלפי המלווה, כי לא תיצור שעבוד מכל סוג שהוא על הנכסים המשועבדים, וכן לא תאפשר מכירה/המחאה ו/או כל דיספוזיציה אחרת בזכויותיה במקרקעין משך כל תקופת ההלוואות ועד לפרעונן הסופי, ללא הסכמת המלווה מראש ובכתב.	-

נתונים לפי 100% אחוזים; חלק החברה – 100%		30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		**150,000**	**127,000**	**118,000**	**117,000**
זהות מעריך השווי		נאור, אקסלרוד, כץ - שמאות וניהול מקרקעין על ידי עדי נאור ומיכאל אקסלרוד שמאי מקרקעין[45]			
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)		30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)		**גישת ההשוואה ואמדן שווי הזכויות**			
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (יינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה):					
אם ההערכה בגישת ההשוואה	מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (במטבע המסחרי)	מלונאות – 3,500 ש"ח מסחר – 6,500 ש"ח	מלונאות – 3,000 ש"ח מסחר – 6,500 ש"ח	מלונאות – 2,800 ש"ח מסחר – 6,000 ש"ח	מלונאות – 2,800 ש"ח מסחר – 6,000 ש"ח
	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (במטבע המסחרי)	2,800 ש"ח - 7,550 ש"ח	2,800 ש"ח - 7,550 ש"ח	2,800 ש"ח - 7,550 ש"ח	2,800 ש"ח - 7,550 ש"ח
	מספר הקרקעות ברות השוואה(#)	7	6	6	6
	לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצוינו :	-	-	-	-
	שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע.	-	-	-	-
	שיעור תשואה(%)	-	-	-	-
	משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-	-
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):			**אלפי ש"ח**		
מרווח יזמי		-	-	-	-
		-	-	-	-
עלויות הקמה		-	-	-	-
		-	-	-	-
שווי למ"ר מבונה	עליה של 1,000 ש"ח/מ"ר	195,000	172,000	161,000	159,000
	ירידה של 1,000 ש"ח/מ"ר	105,000	83,000	74,000	74,000
שיעור היוון/תשואה		-	-	-	-
		-	-	-	-

[45] לפרטים אודות מעריך השווי בהתאם לתקנה 8 ב לתקנות הדוחות ולעמדה משפטית של רשות ניירות ערך 30 :105 – ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק 6 זה.

6.14 תחרות

6.14.1 תחום הנדל"ן בישראל מאופיין בתחרות רבה לאורך כל השרשרת – מאיתור קרקעות ונכסים, דרך פיתוח ובנייה, ועד להשכרה וניהול שוטף. בשוק פועלים מגוון רחב של שחקנים, החל מחברות נדל"ן ציבוריות וקרנות ריט, דרך גופים מוסדיים ומשקיעים פרטיים, ועד ליזמים קטנים. התחרות מתעצמת באזורים שבהם היצע השטחים גדול והביקוש מוגבל ועשויה להשפיע לרעה על מחירי הרכישה של הנכסים ו/או בכל הקשור למבנים להשכרה – על שיעורי תפוסת הנכסים ודמי השכירות בהם.

התחרות בתחום זה קשורה במספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (א) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחים להשכרה באותם אזורים; (ב) גובה דמי השכירות ועלויות השכירות הנלוות (כגון עלויות ניהול, אחזקה, ארנונה וכו'), תקופת הסכמי השכירות והתנאים המסחריים; (ג) רמת הגימור של המבנה; (ד) רמת השירותים הנלווים למבנים המושכרים; (ה) המוניטין של החברה המשכירה, ככל שמדובר במי שעסקו בהשכרת נכסים; (ו) איתנות פיננסית של השוכרים, ועוד. תחרות נוספת בתחום זה הינה מול רוכשים פוטנציאליים של שטחי משרדים ו/או מסחר המושפעת בעיקר מיכולת השוכרים לממן את רכישת הנכס. למידע נוסף, ראו גם סעיף 6.7.8 לעיל.

כאמור, מספר המתחרים בתחום זה הוא גדול, ולא ניתן להעריך את חלק הקבוצה ומעמדה בשוק בתחום זה.

6.14.2 <u>התמודדות עם התחרות</u>

החברה פועלת לחיזוק יתרונותיה התחרותיים באמצעות מספר אסטרטגיות מרכזיות, שהעיקריות שבהן (1) איתור ורכישת נכסים בהתאם להערכת החברה פוטנציאל השבחת הזכויות בהם הינו גבוה; (2) מיקסום פוטנציאל הנכסים שברשותה באמצעות קידום תהליכי תכנון והשבחה, ניצול זכויות בנייה, התאמת תמהיל השימושים לביקושי השוק; (4) מימוש יעיל של הפוטנציאל הגלום בקרקעות באמצעות קידום תהליכי השבחה תכנונית; (5) התקשרויות בהסכמי שכירות ארוכי טווח.

6.15 <u>רכוש קבוע, משרדים ומתקנים</u>

6.15.1 למועד התשקיף, משרדיה הקיימים של החברה, ממוקמים בבית צים רמלה.

6.15.2 לחוף גל, מערכת לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ("**המתקן**") בהספק מותקן של 479 KW, הממוקמת על גג מבנה באזור תעשיה דרום, על פי הסכם שכירות לתקופת שכירות המסתיימת בשנת 2030. ליום 30 בספטמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 היתרה המופחתת של הנכס הינה אפס. בשנת 2011 התקשרה צים אנרגיה סולארית בע"מ עם חברת חשמל לישראל בע"מ ("חח"י") בהסכם לתקופת בת 20 שנים. היקף הכנסות חוף גל מהפעילות האמורה בתקופת 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 כ- 56 אלפי ש"ח (2024, כ- 112 אלפי ש"ח).[46]

6.15.3 יתרת הרכוש הקבוע של הקבוצה הינה בסכום זניח.

6.16 <u>הון אנושי</u>

6.16.1 עד וכולל למועד התשקיף ולמועד פרסומו, צים אחזקות ("**חברת הניהול**") מעמידה לחברה ולחברות הקבוצה, באמצעות נושאי משרה בחברה הניהול, שירותי ניהול, הכוללים שירותי ניהול, ניהול פרויקטים ומתן ייעוץ שוטף בכל הקשור לנכסי הנדל"ן של הקבוצה ולמערכות פוטו-וולטאי, שירותי הנהלת חשבונות וכספים, שירותי מזכירות ואדמיניסטרציה וכיו"ב בתמורה לדמי ניהול חודשיים, אשר למועד התשקיף הינם בסך כולל של 97 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("**הסכם הניהול הקיים**").

---

[46] בנוסף, לחברה מוחזקת של חוף גל (50%), 2 מתקני פוטו-וולטאי בהספק מותקן של 75 KW כל אחת, אשר יתרתם המופחתת ליום 30 בספטמבר 2025 כ- 356 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 – כ- 382 אלפי ש"ח). בשנת 2010 התקשרה החברה המוחזקת בהסכם שכירות עם השותף בחברה המוחזקת לשכירת הנכס עליו מותקנים המתקנים לתקופה בת 20 שנים ובשנת 2011 התקשרה עם חח"י בהסכם לתקופת בת 20 שנים. היקף הכנסות הקבוצה מהפעילות אינה מהותית לחברה.

6.16.2 ביום 26 בפברואר 2026 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את התקשרות החברה עם צים אחזקות מיום 31 בדצמבר 2025, לפיו חברת הניהול התחייבה להעניק לחברה, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה, והחברה התחייבה לקבל מאת חברת הניהול ו/או מחברות בת שלה, לפי העניין, (1) שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, באמצעות מר עדי צים, וכן (2) שירותי פיתוח עסקי וסמנכ"ל כספים, באמצעות מר עדי שקד (עובד חברת הניהול), וכן שירותי חשבות והנהלת חשבונות, לרבות הכנת דוחות כספיים (למעט עריכת דוחות וביקורת) וכו', באמצעות עובדי חברת הניהול, והכל חלף הסכם הניהול הקיים ("**הסכם הניהול המעודכן**"). הסכם הניהול המעודכן ייכנס לתוקפו בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך של החברה ורישומם למסחר.

לפרטים בדבר הסכם הניהול המעודכן, ראו סעיף 8.1 בפרק 8 לתשקיף זה.

6.16.3 ביום 26 בפברואר 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מדיניות תגמול לנושאי משרה, אשר תיכנס לתוקפה לאחר ההשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה. לפרטים, ראו סעיף 8.1 בפרק 8 לתשקיף.

6.16.4 <u>תלות בעובדים</u>

נכון למועד התשקיף, מעריכה החברה כי יש לה תלות במר עדי צים, יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה ובעלי השליטה בחברה, אשר מהווה איש מפתח בחברה ובניהול עסקיה. לפרטים, ראו סעיף 6.29.

6.17 <u>ספקים</u>

הספקים העיקריים בתחום הפעילות כוללים יועצים ונותני שירותים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מתאמים, מודדים, מפקחים ויועצים, שמאים, עורכי דין ועוד. לצורך העמדת שירותי תחזוקה וניהול לנכסים המניבים, היי פלור התקשרה בהסכם עם צד שלישי המתמחה במתן שירותים מסוג זה ובית צים תעמיד את השירותים כאמור, באמצעות חברה בבעלותה המלאה של החברה,

6.18 <u>הון חוזר וגירעון בהון החוזר</u>

הון החוזר של החברה מורכב בעיקרו ממזומנים, פיקדונות, לקוחות, הכנסות לקבל, בניכוי הלוואות מבעלת השליטה, הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסים אחרים, ספקים וזכאים.

6.18.1 <u>אשראי לקוחות</u>

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות והניהול בהם התקשרה הקבוצה עם לקוחותיה, דמי השכירות המינימאליים ודמי ניהול ואחזקה, משולמים חודש עד שנה מראש. בתום כל חודש קלנדארי או בתום כל רבעון (לפי העניין) עורכת החברה התחשבנות בגין דמי שכירות הנוספים (בין אם כאחוזים מהפדיון ובין אם כתלות במכירת הדלקים) שהתקבל במהלך החודש או הרבעון (לפי העניין) ("**דמי שכירות הנוספים**") וגובה את דמי שכירות הנוספים (ככל שהיו). נכון למועד התשקיף, למעט כמפורט בסעיף 6.12.1.4 לעיל, אין הסכמי שכירות בהם נקבע מנגנון לדמי שכירות נוספים.

6.18.2 <u>אשראי ספקים</u>

התשלומים לנותני השירותים ולחברות המספקות שירותי אבטחה וניקיון לנכסים המניבים (בהיקפים לא מהותיים) משלמת הקבוצה בטווח של עד כ-30 ימים ממועד מתן השירותים.

6.18.3 להלן יובאו נתוני גרעון בהון החוזר ביחס לפעילות הקבוצה:

על פי דוחות כספיים מאוחדים						
	ליום 30 בספטמבר 2025			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025	התאמות	סה"כ	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	1,184	-	1,184	1,147	-	1,147
התחייבויות שוטפות	509,333	-	509,333	472,297	-	472,297
גרעון בהון חוזר	**508,149**	-	**508,149**	**471,150**	-	**471,150**

על פי דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה						
	ליום 30 בספטמבר 2025			לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025	התאמות	סה"כ	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	1,921	-	1,921	1,696	-	1,696
התחייבויות שוטפות	603,651	-	603,651	571,192	-	571,192
גרעון בהון חוזר	**601,730**	-	**601,730**	**569,496**	-	**569,496**

א. דוחות כספיים מאוחדים:

ליום 30 בספטמבר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 508,149 אלפי ש"ח לעומת כ- 471,150 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגרעון בהון החוזר מקורו באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות לצדדים קשורים, אשר נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומדים על סך של כ- 508 מיליון ש"ח לעומת כ- 471 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 בעוד שההשקעות בנכסים מניבים, בקרקעות, בנכסים פיננסיים ובחברות מוחזקות ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 בסך כולל של כ- 854 מיליון ש"ח וכ- 750 מיליון ש"ח מסווגים כנכסים לא שוטפים.

ב. דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה:

בהתאם לדוחות הכספיים פרופורמה לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 601,730 אלפי ש"ח לעומת כ- 569,496 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. עיקר הגרעון בהון החוזר מקורו באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות לצדדים קשורים, ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 המסווגים כהתחייבויות לא שוטפות עומדים על סך של כ- 508 מיליון ש"ח וכ- 564 מיליון ש"ח, בהתאמה, בעוד שההשקעות בנכסים מניבים, בקרקעות, בנכסים פיננסיים ובחברות מוחזקות ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 עומדים בסך כולל של כ- 1,174 מיליון ש"ח וכ- 1,047 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. יצוין כי בחודש נובמבר 2025, בד בבד עם השלמת הסכם המכר הראשון בפרחי בית שמש, צפוי לנבוע לחברה תזרים מזומנים פנוי בסך של כ- 65 מיליון ש"ח (מתוכם כ-54 מיליון ש"ח חלק החברה), אשר צפוי להקטין את הגרעון בהון החוזר ברבעון הרביעי של שנת 2025 בסכום של כ- 45 מיליון ש"ח (וזאת מבלי להביא בחשבון את השפעת התוצאות העסקיות של החברה על תזרימי המזומנים שלה ברבעון האמור).

בנוסף, בכפוף להשלמת הסכם המכר השני בפרחי בית שמש ובמועדים הנקובים על פיו, צפוי לנבוע לחברה תזרים מזומנים פנוי במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026 בסך של כ- 104 מיליון ש"ח (מתוכם כ-78 מיליון ש"ח חלק החברה).

דירקטוריון והנהלת החברה פועלים לצמצום היקף הגרעון בהון החוזר, בין היתר, בדרך של שינוי תמהיל החוב, היינו החלפת אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים לחוב בפריסה לזמן ארוך וכן, בחינה של גיוס הון ו/או חוב נוסף.

למידע בדבר קיומם של סימני אזהרה, כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, לרבות תזרים מזומנים חזוי לתקופה של 24 חודשים ממועד התשקיף, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

מודגש כי הערכות החברה בדבר תזרים המזומנים הפנוי הצפוי מהסכמי המכר במקרקעי בית שמש הינן הערכות ראשוניות, שטרם נבדקו ו/או נסקרו על ידי רוה"ח המבקר של החברה וכאמור מבוססות על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד תשקיף זה ולעמידת הצדדים להסכם המכר השני בכלל ההתחייבויות על פיו לרבות תשלום התמורה במועדים שנקבעו בהסכם המכר השני. כמו כן, דרכי הפעולה של החברה להקטנת הגרעון בהון החוזר, הינן מידע צופה פני עתיד, אשר עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, החלטות של תאגידים פיננסיים ואחרים בדבר שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחום פעילותה של הקבוצה ו/או עקב +התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6/29לתשקיף.

6.19 <u>השקעות מהותיות של החברה בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות</u>

למועד התשקיף, אין לחברה השקעות מהותיות שאינן בתחום פעילותה.

6.20 <u>מימון</u>

6.20.1 <u>כללי</u>

הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות: (1) הון עצמי; (2) אשראי מתאגידים פיננסיים; (3) הלוואות בעלים ושטרי הון שהועמדו על ידי בעלת השליטה בחברה; (4) ותזרים שוטף מפעילותה העסקית השוטפת של הקבוצה.

עיקר האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי שנוטלת החברה הינו אשראי מזוהה המיועד למימון רכישה של נכסים ספציפיים, המובטח ברובו בשעבודים על נכסים בגינן ניטל האשראי ובערבויות בעלת השליטה, צים אחזקות והחברה. בנוסף, למועד התשקיף לחברה אשראי משני תאגידים בנקאיים, אשר אינו מיועד לשימוש ספציפי, המובטח בשעבודים על פיקדונות בחשבונות הבנק של בעל השליטה באותם סכומים.

6.20.2 <u>שיעורי הריבית הממוצעת על הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי, תוך אבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים למקורות אשראי לא בנקאיים:</u>

		דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2025								דוחות כספיים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025							
		זמן ארוך			זמן קצר וחלויות שוטפות			סה"כ ליום 30.9.2025 אלפי ש"ח		זמן ארוך			זמן קצר וחלויות שוטפות			סה"כ ליום 30.9.2025 אלפי ש"ח
		סכום ליום 30.9.2025 אלפי ש"ח	ריבית ממוצעת %	ריבית אפקטיבית %	סכום ליום 30.9.2025 אלפי ש"ח	ריבית ממוצעת %	ריבית אפקטיבית %			סכום ליום 30.9.2025 אלפי ש"ח	ריבית ממוצעת %	ריבית אפקטיבית %	סכום ליום 30.9.2025 אלפי ש"ח	ריבית ממוצעת %	ריבית אפקטיבית %	
מקורות בנקאיים	ספציפי בריבית משתנה	-	-	-	177,937	7.8	7.7	177,937	**מקורות בנקאיים**	115,997	7.8	7.9	267,677	7.8	8	383,674
	סולו (1) בריבית משתנה	-	-	-	220,000	4.4	-	220,000		-	-	-	220,000	-	-	220,000
מקורות חוץ בנקאיים	ספציפי בריבית משתנה	101,458	10.5%	11.1%	65,031	10.25	11.3	166,489	**מקורות חוץ בנקאיים**	101,458	10.5	11.1	65,031	10.25	11.3	166,489
	בעלת השליטה בריבית משתנה	-	-	-	46,124	5.22	5.22	46,124		-	-	-	46,124	5.22	5.22	46,124
סה"כ		**101,458**			**509,092**			**610,550**	**סה"כ**	**217,455**			**598,832**			**816,287**

		דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024								דוחות כספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024							
		זמן ארוך			זמן קצר וחלויות שוטפות			סה"כ ליום 30.9.2025 אלפי ש"ח		זמן ארוך			זמן קצר וחלויות שוטפות			סה"כ ליום 31.12.2024 אלפי ש"ח
		סכום ליום 31.12.2024 אלפי ש"ח	ריבית ממוצעת %	ריבית אפקטיבית %	סכום ליום 31.12.2024 אלפי ש"ח	ריבית ממוצעת %	ריבית אפקטיבית %			סכום ליום 31.12.2024 אלפי ש"ח	ריבית ממוצעת %	ריבית אפקטיבית %	סכום ליום 31.12.2024 אלפי ש"ח	ריבית ממוצעת %	ריבית אפקטיבית %	
מקורות בנקאיים	ספציפי בריבית משתנה	-	-	-	170,996	7.8	8.1	170,996	**מקורות בנקאיים**	121,482	7.8	7.9	264,433	7.8	8.1	385,915
מקורות חוץ בנקאיים	ספציפי בריבית משתנה	101,821	10.5	11.3	61,330	10.25	9.6	163,151	**מקורות חוץ בנקאיים**	101,821	10.5	11.3%	61,330	10.5	9.6	163,151
	בעלת השליטה בריבית משתנה	-	-	-	239,307	7.5	7.5	239,307		-	-	-	239,307	7.5	7.5	239,307
סה"כ		**101,821**			**471,633**			**573,454**	**סה"כ**	**223,303**			**565,070**			**788,373**

(1) אשראי סולו, משמעו אשראי שניטל ואינו מיועד לשימוש ייחודי בידי החברה, היינו שלא לנכס ספציפי בתחום פעילות הנדל"ן להשקעה.

(2) לפרטים בדבר הלוואה מבעלת שליטה והסכם מסגרת להעמדת אשראי עם בעלת השליטה והלוואות בעלים שהועמדו לחברה, ראו סעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף.

6.20.3 <u>אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים (30 בספטמבר 2025) ועד סמוך למועד פרסום התשקיף</u>

ממועד תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 ועד סמוך למועד פרסום תשקיף, לא התקבל אשראי בחברה ו/או בחברות הקבוצה, למעט הארכת תוקפם של מועדי הפרעון של אשראים קיימים בחברה וגידול בהיקף הלוואת בעלים כמפורט בסעיף 6.20.4 להלן.

6.20.4 <u>להלן פרטים בדבר היקף האשראי ממוסדות פיננסיים ויתרות האשראי המנוצלות סמוך למועד פרסום התשקיף וליום 30 בספטמבר 2025</u>

	ליום 30 בספטמבר 2025		סמוך למועד פרסום התשקיף	
	מסגרות אשראי	**ניצול היקף אשראי**	**מסגרות אשראי**	**ניצול היקף אשראי**
אשראי ספציפי				
תאגידים בנקאיים	383,674	383,674	382,984	382,984
תאגידים חוץ בנקאיים	166,489	166,489	168,331	165,331
אשראי סולו				
תאגידים בנקאיים	220,000	220,000	80,000	80,000
סה"כ מתאגידים פיננסיים	**770,163**	**770,163**	**631,315**	**628,315**
הלוואות בעלת השליטה	46,124	46,124	88,084	88,084
סה"כ	**816,287**	**816,287**	**719,399**	**716,399**

למידע נוסף, ראו סעיף 6.20.6

6.20.5 <u>מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי</u>

נכון למועד תשקיף זה, הסכמי המימון הקיימים בקבוצה אינם כוללים מגבלות על נטילת אשראי. עם זאת, במרבית הסכמי המימון האמורים, נדרשת החברה הלווה, להתחייב בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, עילה להעמדה לפירעון מיידי על ידי המלווה, בתנאים המנויים בהסכמי המימון וכמקובל בהסכמים מסוג זה.

עוד יצוין, כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה וחברות הקבוצה, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה ו/או של החברות הבנות, כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות מוגבלים בסכום ו/או ללא הגבלה בסכום וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן.

6.20.6 <u>אשראי מהותי</u>

למועד התשקיף, לקבוצה מסגרות אשראי והלוואות העולות לכדי אשראי מהותי בהתאם לעמדה משפטית 104-15 של רשות ניירות ערך (אשראי בר דיווח) כמפורט בטבלה להלן[47]:

[47] לא כולל אשראי בר דיווח בחברה הכלולה, פרחי בית שמש, אשר נפרעה במלואה בחודש נובמבר 2025.

מס״ד	הלווה	המלווה	ליום 30.9.2025		סמוך למועד פרסום התשקיף		אמות מידה הפיננסיות ו/או התחייבויות אחרות כלפי המלווה			בטוחות	עילות להעמדה לפרעון מיידי
			יתרת האשראי אלפי ש״ח	ריבית	יתרת אשראי אלפי ש״ח	ריבית	אמת מידה פיננסית /התחייבות	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 30.9.2025	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 30.9.2025?		
1	החברה	בנק א	150,000[48]	פריים מינוס 1.31%	80,000	פריים מינוס 1.31%	-	-	-	שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות צים אחזקות בחשבון הבנק המתנהל בבנק א'[49].	אין
2	החברה	בנק ב	70,000 [48]	4.45%	-	- (נפרעה במלואה)	-	-	-	שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות צים אחזקות בחשבון הבנק המתנהל בבנק ב'[49].	אין
3	אול אין בת ים	בנק ב	177,966	פריים +2%	179,721	פריים +1%, כאשר בתום תקופת ההלוואה תיגבה ריבית נוספת בשיעור של 1% בגין כל שנה מתקופת	בהתאם לתיקון לכתב התחייבות מחודש דצמבר 2025 - ירידה בשווי המקרקעין נשוא סעיף 6.13.1 לפי הערכת שווי חדשה לנכס (הערוכה בהתאם לתקן 19) מתחת לסך שנקבע בהערכת השווי מיום 5.9.2022 (היינו מתחת לסך של כ-240 מיליון ש״ח (במימוש	ליום 30.9.2025 שווי הנכס בהתאם להערכת השווי המצורפת בפרק 9 לתשקיף זה עומד על 601 מיליון ש״ח ולהערכת החברה, לא יהיה בהערכת שווי חדשה לפי תקן 19, כדי להקטין את השווי המינימאלי של הנכס.	כן.	שעבודים מדרגה ראשונה על הנכסים ועל מניות אול אין בת ים, מפורט בסעיף 6.13.1.5+ ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, של כל אחד מן הערבים: עדי צים, צים אחזקות, החברה ואול אין הסוללים בע״מ.	כן. ראו סעיף 6.13.1.4

[48] נכון למועד פרסום התשקיף, יתרת ההלוואה לבנק א' הינה בסכום של 80 מיליון ש״ח, המובטחת בפיקדונות בסכומים זהים (גב אל גב). למידע נוסף אודות ההלוואות האמורות ראו ביאורים 9ב' ו-18 לדוחות הכספיים 2024.

[49] ביום 28 בדצמבר 2025 (״**מועד ההתחייבות**״), התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, כי אם מי מבין המלווים יבקש לפרוע את ההלוואה שהועמדה על ידו לחברה (וזאת בסכום יתרת ההלוואה של המלווה הרלוונטי נכון למועד ההתחייבות) אזי הם יאשרו לחברה מיידית, ללא ערעור או עיכוב כלשהו, לפרוע אשראים אלו כנגד פקדון כספי בסכום זהה שהופקד על ידם בבנקים אלו ומשועבד לטובת אשראים אלו. כמו כן, עד למועד פרעון האשראים כאמור - הם מתחייבים כי הפקדון הכספי יהיה בסכום של לפחות סכומי האשראים לעיל, שכאמור משועבד לטובתם. ככל ויבוצע פרעון כאמור, סכום זה יתווסף להלוואות הבעלים שהועמדו על ידם לחברה ולא ידרשו את פרעונן של הלוואות כאמור לפחות בתקופה של 24 חודשים ממועד כתב ההתחייבות.

מס"ד	הלווה	המלווה	ליום 30.9.2025		סמוך למועד פרסום התשקיף		אמות מידה הפיננסיות ו/או התחייבויות אחרות כלפי המלווה			בטוחות	עילות להעמדה לפרעון מיידי
			יתרת האשראי אלפי ש"ח	ריבית	יתרת אשראי אלפי ש"ח	ריבית	אמת מידה פיננסית /התחייבות	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 30.9.2025	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 30.9.2025?		
							מהיר- 190 מיליון ש"ח) ("**השווי המינימלי של הנכס**"), או ככל שתהיה הרעה בתנאים ובנתונים לפי השמאות החדשה.				
4		תאגיד חוץ בנקאי	101,458	ריבית קבועה – 10% + עמלה שנתית – 1% דמי ניהול 2%	103,331	החל מיום 25.1.2026 - ריבית קבועה - 6% + דמי ניהול – 3% מסך סכום ההלוואה + עמלת הארכה של 1% מיתרת סכום ההלוואה במועד ההארכה ובכל אחד ממועדי מימוש האופציות, ככל שתמומשנה. החל מיום 25.9.2026 ככל שתמומש	יחס חוב לבטוחה לא יעלה על 75%	יחס חוב לבטוחה 46.4%.	כן	שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים ועל מניות אול אין בת ים כמפורט בסעיף 6.13.1.5 + ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, של כל אחד מן הערבים עדי צים, צים אחזקות והחברה + שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך השעבוד, מוגבל לסך של 50 מיליון ש"ח (צמוד מדד מרץ 2023) על זכויות צים אחזקות בהלוואת בעלים שהעמידה צים אחזקות לחברה בשליטה משותפת של צים אחזקות וצד שלישי.	ראו סעיף 6.13.1.4

מס"ד	הלווה	המלווה	ליום 30.9.2025		סמוך למועד פרסום התשקיף		אמות מידה הפיננסיות ו/או התחייבויות אחרות כלפי המלווה			בטוחות	עילות להעמדה לפרעון מיידי
			יתרת האשראי אלפי ש"ח	ריבית	יתרת אשראי אלפי ש"ח	ריבית	אמת מידה פיננסית /התחייבות	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 30.9.2025	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 30.9.2025?		
						האופציה השניה – ריבית 9% + דמי ניהול של 3% מסך סכום ההלוואה.					
5	חוף הכרמל 89	תאגיד חוץ בנקאי	65,031	פריים +1.5% עמלת ניהול 1.5%	62,000	פריים + 1.5%; + עמלת ניהול של 1.5%; + עמלת העמדת אשראי של 1.5% מסך ההלוואה ומסך מסגרת האשראי.	-	-	-	שעבודים מדרגה ראשונה על הנכסים המפורטים בסעיף 6.13.2.5 + (1) שטר חוב מאת החברה; (2) ערבויות של כל אחד מהערבים עדי צים, צים אחזקות והחברה, ביחד ולחוד.	ראו סעיף 6.13.2.4
6	היי פלור וחוף גל	בנק א'	132,975	פריים +0.6% - 0.8%	131,606	פריים +0.6%	NOI שנתי לא יפחת מ- 9.5 מיליון ש"ח. שווי הנכס לא יפחת מ- 160 מיליון ש"ח. יחס LTV ל- NOI לא יעלה על 16 מיליון ש"ח.	NOI - 12 מיליון ש"ח. שווי הנכס – 188 מיליון ש"ח. יחס הלוואות תאגיד בנקאי א' ל- NOI – 10.4 מיליון ש"ח.	כן	שעבודים מדרגה ראשונה על הנכסים המפורטים בסעיף 6.12.2.7 + כתבי ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, מאת מר עדי צים, צים אחזקות, צים נדל"ן וצים מגורי יוקרה בע"מ.	ראו סעיף 6.12.2.7

מס"ד	הלווה	המלווה	ליום 30.9.2025		סמוך למועד פרסום התשקיף		אמות מידה הפיננסיות ו/או התחייבויות אחרות כלפי המלווה			בטוחות	עילות להעמדה לפרעון מיידי
			יתרת האשראי אלפי ש"ח	ריבית	יתרת אשראי אלפי ש"ח	ריבית	אמת מידה פיננסית /התחייבות	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 30.9.2025	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות ו/או בהתחייבות ליום 30.9.2025?		
7	החברה (בגין בית צים)		72,733	פריים +0.6% - 0.8%	71,657	פריים +0.6%	-	-	-	שעבודים מדרגה ראשונה על הנכסים המפורטים בסעיף 6.12.1.8 + כתבי ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, מאת מר עדי צים, צים אחזקות, צים נדל"ן וצים מגורי יוקרה בע"מ.	-
8	הקבוצה	צים אחזקות	46,124	5.22%	88,084	5.22%	-	-	-	-	-
סה"כ			**816,287**		**716,399**						

6.20.7 <u>שעבודים ובטחונות</u>

(א) להבטחת האשראי וההלוואות שהעמידו תאגידים פיננסים ("**המלווים**") לחברה ולחברות הקבוצה לשם מימון פעילותן העסקית, נרשמו לטובת המלווים שעבודים ספציפיים, ראשונים בדרגה, על זכויותיהן בנכסים. היקפם ליום 30 בספטמבר 2025 עמד על סך של כ- 770 אלפי ש"ח.

(ב) בנוסף, להבטחת פירעון התחייבויות החברה וחברות הקבוצה, בעלת השליטה ועדי צים, העמידו, ללא תמורה, מעת לעת, למלווים ערבויות מוגבלות בסכום ו/או שאינן מוגבלות בסכום (יחדיו: "**ערבויות בעלת השליטה**").

בכוונת החברה לפעול לביטול ערבויות בעלי העניין (כולן או מקצתן) כלפי מלווים. לצורך כך, ייתכן והחברה תידרש להעמיד לטובת המלווים בטוחות אחרות ו/או לפרוע את האשראי שהעמידו המלווים, כולו או מקצתו, חלף הערבויות כאמור.

מובהר, כי האמור בס"ק (ב) לעיל, כולל צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות כי ימומש במלואו או בחלקו, בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

6.20.8 <u>גיוס מקורות כספיים נוספים</u>

למועד התשקיף, אין בחברה יתרות נזילות מהותיות. בשים לב לייעוד תמורת ההנפקה הצפויה (כמפורט בפרק 5 לתשקיף זה, ובכפוף להשלמתה), החברה מעריכה כי ככל שהיא תרחיב את פעילותה ייתכן שבשנה הקרובה תידרש לגייס מקורות מימון נוספים מעבר לתמורת ההנפקה. החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות שונות למימון פעילותה העסקית באמצעות גיוסי הון או חוב לרבות באמצעות הבורסה, גיוסים פרטיים או מימון מגורמים פיננסים והכל בהתאם לכדאיות הפיננסית לחברה הטמונה בכל אחד מהאמצעים הנ"ל, כפי שתהיה מעת לעת.

הערכת החברה בנוגע לצורך בגיוס מקורות מימון נוספים בשנה הקרובה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכת החברה האמורה מבוססת על מידע הקיים בחברה נכון למועד תשקיף זה, אך אין כל ודאות אם אכן תתממש, וזאת בין היתר, כתוצאה משינויים בשוק אשר עלולים להשפיע על פעילות החברה, איתור הזדמנויות עסקיות, וכן יתר גורמי הסיכון המתוארים בפרק זה להלן.

6.21 <u>מיסוי</u>

לפרטים אודות דיני המס החלים בישראל, שומות מס ועניינים נוספים הנוגעים לתחום המס, ראו ביאור 13 לדוחות כספיים 2024.

6.22 <u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>

6.22.1 ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. עם זאת, החברה, בתפקידה כבעלים, חוכרת או מנהלת נכסי מקרקעין, עלולה לשאת באחריות משפטית להפרות חוק המתרחשות בשטחי המקרקעין שבבעלותה או בחכירתה, ובהתאם לכך עשויה להידרש לשאת בעלויות הכרוכות בציות לדרישות איכות הסביבה, ובכלל זה נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על-ידי הפרויקט ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טיפול במי תהום וכיו"ב. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבנייה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים אף נדרשת החברה, בכובעה כיזם, לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום בעבור נזקים (ככל שישנם) ממפגעים אלו.

בנוסף, כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לפרויקטים לעיתים אף כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשוי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש ביצועם של תנאים מיוחדים הנקבעים בהתאם לנסיבות כל היתר או תב"ע ובכלל זה, לדרוש ביצועו של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך ובמקרה כזה קבלת ההיתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו.

כמו כן, במסגרת הסכמי המימון וכן לצורך קבלת היתרי הבנייה להקמת פרויקטים, נדרשות החברות לדאוג כי תישמרנה הוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתקן בנייה ירוקה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. כמו כן, בתום הקמת הפרויקט וכתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה הרלוונטית להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות.

יודגש, כי חלק מהוראות אלו בדבר איכות הסביבה הינן הוראות המטילות אחריות מוחלטת על מחזיקים/בעלים של נכסים (קרי, לא נדרש כי יהיו אחראים או שידעו על קיומם על-מנת שתתגבש אחריותם בגין מפגעים אלו). אי-פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו ואף לגרור להליכים משפטיים.

מאחר שרוב הנכסים המניבים של הקבוצה למועד התשקיף מושכרים לעסקים מסחריים שאינם מוגדרים כמפעלים מזהמים, למעט תחנת התדלוק, ובהתחשב בהסדרי חלוקת האחריות בין החברה לשוכריה, החברה מעריכה כי חשיפתה לסיכונים הנובעים מרגולציית סביבה ואקלים ביחס לנכסים אלו אינה מהותית. ביחס לתחנת התדלוק, במסגרת הסכם השכירות המתואר בסעיף 6.12.1.4 בתשקיף זה, עוגנה אחריותו וחובתו הבלעדית ועל חשבונו של השוכר לכל עניין סביבתי הנובע מפעילות התחנה במושכר, בעבר ובעתיד. כמו כן, במסגרת המשא ומתן להארכת תוקפו של הסכם השכירות, עוגנה גם חובתו והבלעדית של השוכר לכל עניין סביבתי מפעילות התחנה במושכר, בעבר ובעתיד, לבצע כל הבדיקות והפעולות הנדרשות ע"י הרשויות, לרבות ביצוע סקר קרקע וגז קרקע (Soil Gas Survey) מלא על ידי יועץ סביבתי מוסמך 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות וביצוע עבודות טיהור מלא של הקרקע ומי התהום, ככל שיימצאו חריגים, עד לקבלת אישור העדר תביעות או אישור רשמי אחר מהמשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה וכן להשבת המושכר כשהקרקע נקייה. התחייבות זו תעמוד בתוקפה גם לאחר סיום ההסכם.

בנוסף לאמור לעיל, תקני הבניה הקיימים כיום מכילים אלמנטים רבים הקשורים לאיכות הסביבה.

6.22.2 <u>הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים</u>

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, לא מתקיימים כנגד הקבוצה הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים לאיכות הסביבה ולא נפסקו סכומים שעל החברה לשלם.

6.22.3 <u>מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים</u>

החברה, לרבות חברות הקבוצה, נוקטות פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה. כמו כן, לצורך קיום הוראות הדין וצרכי הפרויקטים השונים, בכל הקשור לאיכות הסביבה, במקרים בהם החברה תידרש להקים פרויקטים, היא תנקוט בפעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה בכל אחד משלבי הפרויקט, ובמידת הצורך אף תעזר ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים שונים. במידת הנדרש ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לנכסים, כגון סקר והצללות, דוח קרינה לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות מגנטית וכיו"ב. למועד התשקיף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי.

6.22.4 <u>עלויות סביבתיות החלות על הקבוצה</u>

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד פרסום התשקיף, לא קיימים סיכונים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על החברה או כאלה שצפויים להשפיע עליה באופן מהותי בעתיד. עד למועד פרסום תשקיף זה, ההוצאות הכספיות של הקבוצה בקשר עם ענייני איכות הסביבה כאמור לעיל, אינן מהותיות ואינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות במהלך התקופה שממועד פרסום תשקיף זה ועד לתום שנת 2026. עם זאת, תציין החברה כי לשינויים עתידיים בהוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה, עלולה להיות השפעה על מצבה התפעולי ו/או הפיננסי של הקבוצה.

ההערכת בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות במהלך התקופה שממועד פרסום תשקיף זה ועד תום שנת 2026, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עלולה

שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש, אשר אינם בשליטתה של הקבוצה, בין היתר, כתוצאה מהחלטות רשויות המורשות בדין, לרבות החלטות בית המשפט, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.29 לתשקיף זה.

6.23 <u>מגבלות חקיקה ופיקוח על תחום פעילות הקבוצה</u>

פעילותה של הקבוצה בתחום פעילות הנדל"ן להשקעה כפופה לדינים - הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה - אשר עיקריהם מפורטים להלן.

6.23.1 <u>חקיקה בתכנון ובניה</u>

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה, ובכלל זה פעילות הייזום, התכנון והפיתוח של קרקעות, מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (**"חוק התכנון והבנייה"**). חוק התכנון והבנייה והתקנות אשר הותקנו מכוחו, עוסק בהוראות ובתקנות הקשורות לייעודי בנייה, זכויות בנייה, קבלת היתרים וברישוי בנייה. יש לציין בהקשר לחוק זה את התוספת השלישית לחוק העוסקת בהיטלי השבחה הנובעים ממימוש זכויות בנייה. היטל השבחה הינו מס המשולם על פי חוק התכנון והבניה, בגין השבחה במקרקעין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול עקב שינוי בייעוד המקרקעין או בזכויות הבניה בנכס. היטל השבחה הינו בשיעור של 50% מעליית שווי השוק של הקרקע שמקורה בשינוי יעוד. המועד לתשלום ההיטל הוא במימוש הזכות – בעת קבלת היתר לבניה או לשימוש בהם או בעת מכירתם, בתמורה או ללא תמורה. בנוסף לאמור לעיל, עשוי בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית לפי חוק זה, בשל עבירה הנעברת על ידי מי משוכרי הנכסים שבבעלותו.

בנוסף, על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה, הסנקציה הצפויה בגין שימוש חורג ללא היתר הינה קנס כספי או מאסר של שנתיים.

6.23.2 <u>הסכמי השכירות</u>

הקבוצה כפופה להוראות חוק השכירות והשאילה, התשל"א–1971, המסדיר את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר, לרבות הוראות הנוגעות לשכירות משנה, חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג- 1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

6.23.3 <u>חוק הגנת הדייר</u>

כלל חוזי השכירות בקבוצה הינם חוזי שכירות בלתי מוגנים אשר חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב - 1972 אינו חל עליהם.

6.23.4 <u>חוק המקרקעין</u>

הקבוצה כפופה לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

6.23.5 <u>הסכמי חכירה/הסכמי פיתוח</u>

מרבית מקרקעות הנדל"ן אשר לקבוצה זכויות בהן, נמצאות בבעלותה של מדינת ישראל באמצעות רמ"י והן מוחכרות לקבוצה בחוזי חכירה ארוכי טווח. בשל עובדה זו, חלות על זכויות החכירה של הקבוצה במקרקעין כאמור הוראות חוק מנהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, הוראות הקשורות לשינויי ייעוד וניצול זכויות בקרקע, כמקובל בחוזי חכירה של רמ"י וכן החלטות רמ"י ו/או מועצת רמ"י. אי לכך, הקבוצה נושאת ועשויה לשאת בתשלומים שונים למנהל כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה והיוון.

6.23.6 <u>מיסוי</u>

הקבוצה כפופה להוראות החקיקה בנושא מיסוי מקרקעין כגון, מס רכישה, מס מכירה, מס שבח, מס רכוש, בהוראות המס הכרוכות בחכירה לתקופות העולות על 25 שנים וכן בכל מקרה בו תתעתד הקבוצה לרכוש ו/או למכור נכסי נדל"ן ו/או בכל מקרה של עסקה באיגוד מקרקעין ו/או בהחזקה של עתודות קרקע לטווח ארוך. בהקשר זה ראוי להזכיר כי במסגרת הצעת החוק לאישור תקציב המדינה לשנת 2026, שאושרה בקריאה ראשונה, הועלתה אפשרות להטיל מס רכוש בשיעור של 1.5% לשנה משווי הקרקע, על קרקעות לא חקלאיות שאינן מנוצלות, וזאת החל משנת 2026.

6.23.7 <u>רשות העתיקות</u>

בבניה באתרים שהוכרזו כאתרי עתיקות, עשויה הקבוצה לפעול בכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 ועל כן ייתכן ולהוראות השפעה על תצורת הבניה ודרך ביצוע עבודות הבניה אשר תבצע הקבוצה., ובכלל תיאום עבודות בשטחי המגרשים, במידת הצורך נשיאה בעלויות חפירה, בדיקה ו/או הצלה, בהתאם להוראות כל דין ובהיקפים שיקבעו על ידי רשות העתיקות, בעלויות מפקח מטעם רשות העתיקות וכיוב'. להערכת החברה, העלויות, ככל שתידרש להן, אינן מהותיות.

6.23.8 לפרטים אודות השלכות מהותיות של הוראות הדין הנוגעות לדיני הגנת הסביבה החלות על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6.22 לעיל.

6.23.9 למיטב ידיעת החברה נכון למועד התשקיף, היא עומדת במגבלות החקיקה המפורטות בסעיף 6.23 זה.

6.24 <u>הסכמים מהותיים</u>

להלן פרוט ההסכמים המהותיים, לרבות הסכמים שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר הקבוצה הינה צד להם:

6.24.1 <u>הסכם בעלי מניות סגל צים בע"מ</u>

בין החברה לבין סאודדה בע"מ, חברה פרטית, אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלותו המלאה מר יאיר סגל ("**סגל**"), הסכם בעלי מניות מיום 27 מאי 2021 ותוספת לו מחודש נובמבר 2022 (יחדיו: "**הסכם סגל צים**"), מכוחם מחזיקים, החל מחודש אוקטובר 2022[50] ונכון למועד תשקיף זה, החברה וסגל ב- 75% ו- 25% (בהתאמה) מהונה המונפק והנפרע של סגל צים ומזכויות ההצבעה בה. ההסכם מסדיר את היחסים המשפטיים של הצדדים כבעלי מניות בסגל צים לצורך רכישת הזכויות במקרקעי בית שמש, וכולל, בין היתר, ההוראות להלן:

<u>דירקטוריון</u>: כל אחד מהצדדים המחזיק ב- 20% ממניות סגל צים רשאי למינוי דירקטור מטעמו, כאשר יו"ר הדירקטוריון הינו מר עדי צים. מנין חוקי הנדרש לקיומה של ישיבת דירקטוריון הינו נוכחות כלל הדירקטורים. בישיבה נדחית, רוב חברי הדירקטוריון. ההחלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל (51%) למעט בשורה של נושאים, אשר תתקבלנה לפחות ברוב של 80% ("**החלטות ברוב מיוחד**")[51].

---

[50] ממועד התקשרות הצדדים בהסכם ועד לחודש אוקטובר 2022, החזקות הצדדים במניות סגל צים עמדו על 50:50. בחודש נובמבר 2022 מימשה החברה את זכותה להמיר את ההלוואות שהעמידה החברה לסגל בסכום מצטבר של 10 מיליון ש"ח, ומימוש האופציה שהוקנתה לה להגדלת אחזקותיה במניות סגל צים, כך שלאחר ההמרה ומימוש האופציה כאמור, גדלו אחזקותיה של החברה בסגל צים ל- 75%.

[51] החלטות ברוב מיוחד: (1)מיזוג, פירוק מרצון, לרבות פשרה או הסדר עם נושים; (2) שינוי במסמכי היסוד של סגל צים; (3)שינוי בתחום הפעילות של סגל צים ו/או מטרותיה ו/או עסקיה ו/או הוספת תחום פעילות חדש, לרבות השקעה בנכסים מהותיים ו/או מכירה של חלק מהותי (25%) מנכסיה; (4) התקשרויות בעסקאות (לרבות הסכמי העסקה) עם בעל ענין, לרבות קרובו או חברות קשורות איליו או עסקה בה למי מהם עניין אישי; (5) הקצאת ניירות ערך בסגל צים ו/או זכויות המירות למניות סגל צים ו/או התחייבות להקצאות כאמור, ו/או שינויים בהרכב הון המניות וזכויות הצמודות להן וכו'; (6) רישום למסחר של מניות סגל צים; (7) הקצאת אופציות לעובדים; (8) שינוי זכויות חתימה; (9) גיוס חוב מבעלי המניות; (10) החלטות עסקיות מהותיות שאינן בתחום הפעילות של סגל צים; (11) שעבוד ו/או משכון של נכסי סגל צים; (12) תקציב שנתי, החלטות בדבר החלפה ו/או מינוי יו"ר, מנכ"ל, סמנכ"ל כספים ומשרד רואי חשבון.

אסיפות בעלי מניות: מנין חוקי הנדרש לקיומה של אסיפה הינו נוכחות כלל בעלי מניות. באסיפה נדחית, רוב בעלי המניות. ההחלטות באסיפה תתקבלנה ברוב רגיל למעט ההחלטות מיוחד(כהגדרתן לעיל), אשר תתקבלנה לפחות ברוב של 80%.

מימון: הצדדים יעמידו את סכומי המימון והביטחונות שידרשו למימון פעילותה של סגל צים, כהלוואות בעלים לסגל צים ובהתאם לאחזקותיהם במניותיה, נושאות ריבית שנתית של 10% ("**המימון הנוסף**"). היה ומי מהצדדים לא העמיד את חלקו במימון הנוסף ("**הצד המפר**"), הצד שהעמיד את חלקו במימון הנוסף ("**הצד המקיים**") יהיה רשאי להעמיד את חלקו של הצד המפר ובמקרה כאמור ידוללו אחזקותיו של הצד המפר בסגל צים, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

שונות: בנוסף כולל הסכם סגל צים הוראות בדבר איסור שעבוד של אחזקות הצדדים במניות סגל צים ו/או ביצוע כל דיספוזיציה במניות כאמור, למעט לגורמים מממנים בק"ע פעילות סגל צים; הוראות בדבר העברת מניות (למעט לנעבר מורשה, כהגדרתו בהסכם סגל צים) וכן זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות במכירת מניות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

6.24.2 היי פלור:

(א) הסכם שיתוף ביחידה G6 – ראו סעיף 6.12.

(ב) הסכם שיתוף כלל - כמפורט בסעיף 6.12 לעיל, בד בבד עם התקשרות היי פלור בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במגדל המשרדים סקיי טאואר, היי פלור וקבוצת כלל התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר את יחסי הצדדים בקשר לנכס ולניהולו השוטף ("**הסכם שיתוף כלל**"), אשר עיקריו מפורטים להלן:

יחס ההשתתפות - הצדדים יפעלו לניהול המשרדים, הפעלתם ושיווקם להשכרה כנכס מניב, כאשר שיעור החזקות הצדדים במשרדים, כפי שיהא מעת לעת ולרבות מחויבות הצדדים לשאת בחובות, התחייבויות ובהוצאות למשרדים וכן זכאותם לקבל את חלקם היחסי בהכנסות המשרדים - 50:50. כל ההכנסות והתקבולים שיתקבלו במסגרת המשרדים, ישולמו ישירות לכל אחד מהצדדים בהתאם ליחס ההשתתפות וכל צד יישר במיסים החלים עליו. לא שילם צד סכום שעליו היה לשלם לפי הסכם השיתוף ("**הצד המפר**"), והצד האחר שילם במקומו ("**הצד המקיים**"), הסכום כאמור יושב לצד המקיים בתוספת ריבית של 8% ומע"מ ("**החוב**"). לא הושב החוב כאמור על ידי הצד המשלם, החוב יקוזז מתוך חלקו של הצד המפר ברווחי המשרדים.

ניהול שוטף של המשרדים - ובכלל זה, בקרה ופיקוח על התנהלות המשרדים, שיווק ופרסום, השכרה ותנאי השכרה, תמהיל השכרה, התקשרויות עם שוכרים, טיפול מול רשויות, השבחות, עריכת שיפוצים וכיו"ב יבוצע על ידי קבוצת כלל, אלא אם הודיעה קבוצת כלל כי אין ברצונה להמשיך את ביצוע הניהול השוטף אז יוצע הניהול השוטף להיי פלור ובלבד שיבוצע לשביעות רצונה של קבוצת כלל. לא הסכימה היי פלור לביצוע הניהול השוטף ימנו הצדדים צד שלישי לביצועו.

העברת זכויות – כל פעולה על פי הסכם שיתוף כלל ובזכויות הצדדים ("**הזכויות המוצעות**"), למעט העברה מותרת (כהגדרת בהסכם השיתוף האמור), בתמורה או שלא בתמורה, תהיה כפופה למגבלות הבאות: (א) זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות והזכות לסרב להן; (ב) הנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות המעביר כלפי הצד האחר להסכם כאמור וכל הסכם אחר שיהא בתוקף בקשר למשרדים באותה עת וכן בהתאם לכל הסכם שבו יהיו קשורים הצדדים מול צדדים שלישיים, ובכלל זה הסכמים עם שוכרים ונותני שירותים וכיו"ב, בנוסף, לעניין זה נקבע כי העברת זכויות על ידי היי פלור ו/או בעלי מניותיה תתאפשר בחלוף שנתיים ממועד חתימת הסכם השיתוף, ואך ורק לגוף שהוא חברת נדל"ן מניב ו/או גוף מוסדי מוכר אשר מחזיקים ומפעילים למעלה מ- 40 אלפי מ"ר של נכסים מניבים בישראל וכן, שהעברה תתאפשר רק ביחס למלוא זכויותיו של המעביר במשרדים ו/או במניות בהיי פלור. כמו כן כולל הסכם שיתוף כלל מנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות למכירה והזכות להתנגד להעברת זכויות אך רק מטעמים סבירים.

<u>מנגנון הפרדות</u> - צד המעוניין להפסיק את יחסי השיתוף, הדבר ייעשה אך ורק על ידי פירוק שיתוף בהתאם למנגנון המפורט בהסכם שיתוף כלל.

בחודש דצמבר 2022, נחתמה תוספת להסכם שיתוף כלל, ביחס לבטוחה שנמסרה להיי פלור על ידי אחד משוכריה, שעיקריה מפורטים בסעיף 6.12.2.4 לעיל.

6.24.3 הסכמי המכר למכירת מקרקעי פרחי בית שמש. לפרטים, ראו סעיף 6.9.

6.24.4 הסכמי מימון עם תאגידים פיננסיים מממנים. לפרטים, ראו סעיף 6.20 לעיל.

6.24.5 הסכמי שכירות עם שוכרים בנכסים המניבים המהותיים מאוד. לפרטים, ראו סעיפים 6.12.1 ו- 6.12.2 בתשקיף זה.

6.24.6 הסכם הלוואה בין החברה לבין צים אחזקות, לרבות כתב נחיתות ותמיכה והתחייבויות נוספות.לפרטים, ראו סעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף זה.

6.24.7 הסכם ניהול עם צים אחזקות. לפרטים, ראו סעיף 8.1 בפרק 8 לתשקיף זה.

6.24.8 שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). לפרטים, ראו נספח ב' לפרק 2 לתשקיף.

6.25 <u>הליכים משפטיים מהותיים</u>

למועד התשקיף לא מתנהלות הליכים משפטים כנגד החברה ו/או מי מחברות הבנות.

6.26 <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

ככלל, האסטרטגיה העסקית של החברה הינה להתמקד בהשקעה בנכסים בעלי פוטנציאל יצירת רווח עתידי, בלי הגבלה לסוג מסוים של נכסים או לאזור גאוגרפי מסוים בישראל. לצורך כך, בכוונת החברה לפעול, בין היתר, בדרכים הבאות:

(א) להמשיך לבצע ניתוחי שוק על מנת לפעול למקד את השקעותיה העתידיות בעיקר באזורים מתפתחים, ו/או אזורים בהם אין היצע גבוה של נדל"ן זמין ובהם במבט צופה פני עתיד קיים פוטנציאל פיתוח אזורי באופן שיוביל להצפת ערך של הנכסים אל מול מחירי רכישתם.

(ב) להמשיך לנצל את יתרונה היחסי באיתור הזדמנויות השקעה, ייזום, רכישה, בין לבדה ובין ביחד עם צדדים שלישיים, של נכסים, בייעודי נדל"ן שונים, קידום הליכי השבחה ושינוי ייעוד של הנכסים כאמור וניצול מיטבי של זכויות הבנייה, עד מקסום שווים ומציאת תזמון נכון למכירתם למיקסום התשואה הכוללת על השקעותיה.

(ג) להרחיב את פורטפוליו הנכסים ועסקיה, לרבות בדרך של השקעה בתאגידים קיימים להם נכסים מהסוג הקיים אצלה ו/או בדרך של עסקאות רכישה של נכסים בודדים או קבוצות של נכסים, מיזוגים. החברה עשויה להשקיע בנכסים לא מיוצבים, בהם המיקוד בהשקעה הוא על שיעור התשואה שניתן להשיג מרכישתם.

(ד) החברה תחליט על מכירה או השקעה תוך התחשבות בסיכון אל מול תשואה הצפויים בעתיד לשם השאת הרווחים.

(ה) שמירה על רמת מינוף שמרנית לצד צמיחה בריאה.

המידע שלעיל מהווה תיאור האסטרטגיה הנוכחית של החברה בהתבסס על הערכת החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית. מידע זה כולל מידע הצופה פני עתיד לפיכך, החברה אינה מעריכה את יכולת המימוש של אסטרטגיה זו. השגת היעדים והאסטרטגיה של החברה, אינם ודאיים ואינם בשליטתה של החברה ועשויים שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים

להלן בסעיף 6.29 להלן. החברה תהא רשאית לסטות מהמדיניות המתוארת לעיל על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת.

6.27 **<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

תכניות הקבוצה לשנה הקרובה כוללות, בין היתר, :

(א) חטיבת הקרקע באול אין בת-ים - קידום התוכנית והפקדתה להתנגדויות. לפרטים, ראו סעיף 6.13.1 לעיל.

(ב) חוף הכרמל 89 - קבלת האישור והחלת תהליך תכנון המלון בשטח הקיים וכן איתור שטח נוסף לנייוד יתרת הזכויות הנותרות. לפרטים, ראו סעיף 6.13.2לעיל.

(ג) בית צים - חתימה על הארכת ההסכם עם מפעילת תחנת הדלק . לפרטים, ראו סעיף 6.12.4 לעיל.

ההערכות בדבר ההתפתחות בשנה הקרובה כמפורט לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של הקבוצה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.29 להלן.

6.28 **<u>אירוע או עניין החורגים ממהלך העסקים הרגיל של הקבוצה</u>**

למיטב ידיעת הקבוצה, לא קיים כל אירוע או עניין, החורגים ממהלך העסקים הרגיל של הקבוצה, בשל טיבם, היקפם, או תוצאתם האפשרית ואשר יש להם או עשוי להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה, שלא פורטו בתשקיף זה.

6.29 **<u>גורמי סיכון</u>**

להערכת החברה, לגורמים הבאים עלולים להיות השפעה מהותית על נכסיה והתחייבויותיה של הקבוצה ועל תוצאות פעילותה ו/או על יכולתה של הקבוצה לעמוד בהתחייבויותיה :

6.29.1 <u>סיכוני מאקרו</u>

6.29.1.1 **מצב כלכלי ושינויים מאקרו- כלכליים בישראל** - פעילות הקבוצה מתבצעת, נכון למועד תשקיף זה בישראל, לפיכך, תוצאות פעילותה מושפעות מהתפתחויות בכלכלה בישראל ומהשפעות אחרות כגון הצמיחה במשק, קצב גידול האוכלוסייה ומדיניות הממשלה. האטה או מיתון כלכליים עלולים להביא לירידת ערך בשווי הנכסים של הקבוצה, שיעורי תפוסה בנכסים המניבים, הגדלת את היצע השטחים המסחריים להשכרה באופן שיגדיל את הסיכון ששוכרי שטחים מהחברה לא יחדשו את הסכמי השכירות בתום תקופת השכירות, לירידה במחירי הנכסים העלולה לפגוע ביכולת החברה לבצע מימון מחדש לנכסיה בתנאים טובים יותר מתנאי המימון הקיימים .

6.29.1.2 **מצב ביטחוני** – המשק הישראלי בכלל ובפעילות נדל"ן להשקעה בפרט, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. החמרה במצב ביטחוני-מדיני בישראל, עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להחמרה במחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות העבודות, וכפועל יוצא מכך הדבר עלול להשפיע על מחיר הרכישה של נכסים.

6.29.1.3 **מדדים פיננסיים** - שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה עשויים להשפיע באופן מהותי על החברה הקבוצה ועל כדאיות ההשקעה בייזום ורכישה של נכסים, במספר אופנים : (א) השפעה על הוצאות מימון של החברה. חלק מההלוואות מתאגידים פיננסיים אותן נטלה הקבוצה צמודות לריבית הפריים. ריבית גבוהה מביאה לגידול בעלויות המימון של החברות הפועלות בתחום הנדל"ן ; (ב) השפעה על שווי נדל"ן להשקעה, שכן עליה בשיעורי הריבית עשויה לגרור עלייה בשיעורי ההיוון לפיהם מוערכים נכסי החברה וכפועל יוצא מכך לקיטון בשוויים ; (ג) פגיעה ביכולת גיוס חוב ו/או מימון מחדש לנכסיה בתנאים טובים יותר מתנאי המימון הקיימים ;

(ד) כמו כן, עליה בריבית עלולה לגרום להסטה של השקעה מנדל"ן לנכסים פיננסים, וכתוצאה מכך יושפעו לרעה עסקי החברה; (ד) במקרה של עלייה בשיעור האינפלציה הדבר יגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה. מנגד, חוזי השכירות הצמודים למדד המחירים לצרכן ההכנסות מדמי שכירות ימתנו את הוצאות המימון כאמור.

6.29.1.4 **גיוס אשראי בנקאי -** הקבוצה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי מתאגידים פיננסיים. במקרה שיחול שינוי באפשרות גיוס האשראי ממקור זה, לרבות שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחום הפעילות של החברה, עלול הדבר להשפיע על פעילות הקבוצה והיקפה.

6.29.2 <u>סיכונים ענפיים</u>

6.29.2.1 **עודפי ביקוש של קרקעות לרכישה או נכסים מניבים -** קיומם של עודפי ביקוש לשטחים מניבים או קרקעות לרכישה עלולים לגרום לעליית מחירם ולפיכך להשפיע על פעילות הפיתוח של הקבוצה, והקטנת שיעור התשואה על הנכסים.

6.29.2.2 **עודפי היצע של שטחי השכרה** - ירידה מהותית בקצב הצמיחה במשק הישראלי וגידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה עלולים להשפיע לרעה על הכנסות הקבוצה, שווי נכסיה ותוצאותיה העסקיות. בנוסף, כאשר היצע השטחים המסחריים רב על הביקוש, קיימת סבירות שחלק מהשוכרים ידרשו ואף יצליחו לשפר את תנאי השכירות במועדי חידוש האופציה או תום תקופת השכירות ובכלל זה להפחית את דמי השכירות, ובכך לפגוע בתזרימי המזומנים ובתוצאות העסקיות של הקבוצה.

6.29.2.3 **כושר התשלומים של שוכרים** - ירידה בכושר התשלומים של שוכרי הנכסים של החברה, עלולה להביא לסיום מוקדם של הסכמי השכירות ולפינוי השוכרים מהנכסים, או להעדר חידוש הסכמים שכירות קיימים.

6.29.2.4 **סיכוני רגולציה ומיסוי** - הפעולות, ההנחיות ושינויי החקיקה השונים המבוצעים, מעת לעת, בפרט בכל הנוגע לסוגיות מיסוי מקרקעין וסוגיות מימון בנקאי לצורכי השקעה בנדל"ן, משפיעים במידה רבה, בין היתר, על הכדאיות הכלכלית של השקעה בתחום הנדל"ן בישראל, ובכלל זה רכישה ו/או החזקה לפרקי זמן ארוכים של נכס נדל"ן וכן עלול להביא להורדת ביקושים, באופן שיפגע בפעילות החברה והיקפיה. כמו כן, הגדלת חבות המס של החברה ו/או הטלת מסי רכוש הנובעת מהחזקת הנכסים ו/או מרכישת ו/או מכירת נכסים עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה ולפגוע בשווי נכסיה.

6.29.2.5 **מגבלות בהעמדת אשראי והקשחת תנאים** - תחום הנדל"ן הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך השקעה בנכסים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי מלווים ו/או החמרה בדרישות היקף ההון העצמי ו/או בביטחונות שדורשים מלווים כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ובתוצאותיה.

6.29.2.6 **גילוי עתיקות במקרקעין** - ככלל, גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלת החברה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לחברה וכן עיכוב לעיכוב בקבלת היתרים להקמתם. נכון למועד תשקיף, השפעת סיכון זה על החברה אינה מהותית.

6.29.2.7 **תחרות** - תחום הנדל"ן להשקעה מאופיין בתחרות רבה. התחרות מתעצמת באזורים שבהם היצע השטחים גדול והביקוש מוגבל ועשויה להשפיע לרעה על מחירי הרכישה של הנכסים ו/או בכל הקשור למבנים להשכרה – על שיעורי תפוסת הנכסים ודמי השכירות בהם, וכפועל יוצא מכל אלו לפגיעה בתוצאותיה העסקיות וירידה בשווי נכסיה.

6.29.3 <u>סיכונים מיוחדים לחברה</u>

6.29.3.1 **סיכוני נזילות ומקורות מימון** - תחומי הפעילות של החברה מתאפיינים בצרכי מימון גבוהים. נכון למועד התשקיף, החברה תלויה במקורות מימון עצמיים ובמקורות מימון חיצוניים. להערכת החברה, הפסקת

המימון על ידי מקורות מימון חיצוניים או קשיים בהעמדת מימון ממקורות עצמיים, יפגעו בהיקף הפעילויות של הקבוצה, על סוגיהן, הן בהיבט שיעורי הריבית בהן תחויב החברה בגין האשראי אותו היא נוטלת והן בהיבט של עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי מלווים ונותני שירותים אחרים בהגיע מועד פרעונן. כמו כן, בהתאם להתחייבויות החברה כלפי חלק מהמלווים הקיימים נכון למועד תשקיף זה, במקרה של אי תשלום או העמדה לפירעון מידי של חובות אחרים, אשר לא רופאה במועדים ובתנאים הקבועים בהסכמים, יהווה הדבר עילה גם להעמדה לפרעון מידי של החוב של נותן האשראי שלא קיימות כלפיו עילות כאמור (Cross Acceleration או "**הפרה צולבת**"). החברה פועלת עם מגוון רחב של גופים מממנים ובוחנת, מעת לעת, אפשרויות להרחבת מקורות המימון.

6.29.3.2 **פיזור שוכרים נמוך** - למועד תשקיף זה, לקבוצה ארבעה שוכרים עיקריים, אשר היקף ההכנסות מהם מהווה למעלה מ- 79% מהכנסות הקבוצה מדמי שכירות. אי לכך, סיום איזה מהסכמי השכירות טרם המועד שנקבע לסיומו (ו/או אי חידוש הסכם שכירות כאמור) ואי מציאת שוכר חלופי, עלול להשפיע מהותית על התוצאות העסקיות של הקבוצה ועל שווי נכסי הקבוצה.

6.29.3.3 **סיכוני יזמות** - תחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובע מכך שבהם שהתמורה שתתקבל ממכירתם של הנכסים ו/או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. סיכון היזמות יכול לנבוע מסיבות שונות בהן: העדר מקורות מימון, לוחות זמנים ארוכים לקבלת אישורים רגולטורים או עיכוב בדחייתם עיכובים בקבלת היתרי בניה ו/או אי קבלתם, עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד תוכניות קיימות, תחרות מצד יזמים אחרים, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן וכיו"ב

6.29.3.4 **תלות באיש מפתח** - נכון למועד פרסום התשקיף, לחברה תלות במר עדי צים, אשר מהווה איש מפתח בחברה ובניהול עסקיה, זאת בשל ניסיונו העשיר ומומחיותו בתחום הפעילות של החברה, וכן, בשל העובדה, כי מר עדי צים, לרבות באמצעות צים אחזקות, העמיד ומעמיד הלוואות בעלים לחברה וערבויות לתאגידים פיננסיים ואחרים, להבטחת פרעון התחייבויותיה. בנוסף, צים אחזקות ומר עדי צים התחייבו בהתחייבויות בלתי חוזרות כלפי החברה, בין היתר, לתמיכה בחברה ולנחיתות הלוואות הבעלים שהועמדו על ידם לחברה ולחברות הקבוצה וזאת עד ליום 1 בינואר 2028. לפרטים, ראו סעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף זה.

6.29.4 בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מקרו, סיכוני ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו על פי השפעתם על עסקי החברה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה, בהתאם להערכות הנהלת החברה, ככל שבידי החברה להעריך השפעה כאמור:

		מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
		השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מאקרו	מצב כלכלי ושינויים מאקרו- כלכליים בישראל		+	
	מצב ביטחוני			+
	מדדים פיננסיים		+	
	גיוס אשראי בנקאי		+	
סיכונים ענפיים	עודפי ביקוש של קרקעות לרכישה או נכסים מניבים		+	
	עודפי היצע של שטחי השכרה		+	
	כושר התשלומים של שוכרים		+	
	סיכוני רגולציה ומיסוי		+	
	מגבלות בהעמדת אשראי והקשחת תנאים	+		
	גילוי עתיקות במקרקעין			+
	תחרות		+	
סיכונים מיוחדים לחברה	סיכוני נזילות ומקורות מימון	+		
	פיזור שוכרים נמוך		+	
	סיכוני יזמות	+		
	תלות באיש מפתח	+		

מובהר כי זיהוי גורמי הסיכון ומידת השפעתם על החברה הינם על סמך הערכה של החברה בלבד, המבוססת על המידע הקיים בקבוצה נכון למועד התשקיף ויתכן כי בפועל קיימים גורמי סיכון שטרם זוהו או שהשפעתם שונה מהאמור לעיל. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של הקבוצה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת הקבוצה. כמו-כן, הקבוצה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של הקבוצה.

6.30 <u>פירוט אודות חברות בת וחברות כלולות של החברה</u>

6.30.1 להלן פרטים בדבר חברות בנות וחברות כלולות של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, ואשר פעילות למועד התשקיף, וכן לאחר שינוי המבנה:

חברה	סה"כ הון מונפק	שיעור ההחזקה על ידי החברה	שווי מאזני	עלות ההשקעה	יתרות חו"ז בספרי ח' / (ז')	הלוואות (א)	ערבויות (ב)
		%	אלפי ש"ח				
סגל צים בע"מ ("**סגל צים**")	200 מניות רגילות	75%	38,404	10,051	38,724		-
אול אין בת ים בע"מ	100 מניות רגילות	100%	306,866	-	-	218,507	279 מיליון ש"ח
חוף הכרמל 88 בע"מ ("**חוף הכרמל 88**")	6117 מניות רגילות 1 מניות הנהלה	100%	(12,280)	-	-	-	-
חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ ("**חוף הכרמל 89**")	5,000 מניות רגילות	100%	98,142	4,853	-	39,498[52]	65 מיליון ש"ח
אול אין הסוללים בע"מ ("**הסוללים**")	100 מניות רגילות	100%	47,597	-	-	-	-
באמצעות סגל צים:							
פרחי רמת בית שמש בע"מ "**פרחי בית שמש**")	102 מניות רגילות	33.33%	36,683	36,683	-	-	-
בכפוף ולאחר השלמת שינוי המבנה:							
חוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ ("**חוף גל**")	100 מניות רגילות	100%	93,727	-	-	-	-
היי פלור בע"מ	400 מניות רגילות	87.5%	73,555	-	-	5,781	-
ר.ע.א.צ איילון אנרגיה סולארית בע"מ ("**אנרגיה סולארית**")	100 מניות רגילות	50%	376	184	-	53	-

(א) ההלוואות נושאות ריבית בשיעור שנתי בטווח של ריבית 3י'.

(ב) הסכומים בטבלה משקפים את החוב של החברה הנערבת ליום 30.9.2025 המובטח, בין היתר, בערבויות שהעמידה החברה כלפי התאגיד הפיננסי.

6.30.2 להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, בדבר שמות המחזיקים למעלה מעשרים וחמישה (25) אחוזים מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות מוחזקות של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 וסמוך למועד פרסום התשקיף:

חברה	שיעור ההחזקה על ידי צדדים שלישיים	פרטים
פרחי בית שמש	67.33%	ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ - 33.33% ; ארמונות חן-קבלנות בנין (200) בע"מ 16.67% ; קופרלי ושלום השקעות בע"מ 16.66%.
אנרגיה סולארית	50%	קבוצת עמק איילון ס.כ. בע"מ - 50%.

[52] כולל שטר הון בסך 34,500 אלפי ש"ח.

6.30.3 להלן ריכוז נתונים אודות רווחים והפסדים של חברות מוחזקות של החברה וכן דיבידנד, ריבית, דמי ניהול והשתתפות בהוצאות שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל חברה מוחזקת ליום 30 בספטמבר 2025 ולשנים 2024 ו-2023, לרבות של חוף גל בהנחת השלמת הליך שינוי המבנה:

החברה	רווח (הפסד) ליום 30 בספטמבר 2025					
	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	השתתפות בהוצאות
	אלפי ש"ח					
סגל צים	(2,473)	(2,473)	-	(1,176)	-	-
אול אין בת ים	48,697	39,214	-	(7,710)	(121)	
הסוללים	2,649	2,042	-	-	-	-
חוף הכרמל 88	(1)	(1)	-	-	-	-
חוף הכרמל 89	17,284	17,284	-	(146)	(27)	-
נתוני חוף גל, בכפוף להשלמת שינוי המבנה (מאוחד)	5,541	4,867	-	(276)	(213)	-

החברה	רווח (הפסד) ליום 31 בדצמבר 2024					
	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	השתתפות בהוצאות
	אלפי ש"ח					
סגל צים	(4,540)	(4,540)	-	(4,489)	-	-
אול אין בת ים	32,919	28,805	-	(12,726)	(162)	-
הסוללים	64,389	50,205		(294)	(54)	-
חוף הכרמל 88	(1)	(1)	-	-	-	-
חוף הכרמל 89	2,570	2,570		(449)	(36)	
נתוני חוף גל, בכפוף להשלמת שינוי המבנה (מאוחד)	7,333	6,425	-	-	(144)	-

החברה	רווח (הפסד) ליום 31 בדצמבר 2023					
	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	השתתפות בהוצאות
	אלפי ש"ח					
סגל צים	(3,227)	(3,227)	-	(3,221)	-	-
אול אין בת ים	16,797	9,914	-	(7,459)	(162)	-
הסוללים	12,456	12,456	-	(2,791)	(162)	-
חוף הכרמל 88	(1)	(1)	-	-	-	-
חוף הכרמל 89	(4,373)	(4373)	-	174	(36)	-
נתוני חוף גל, בכפוף להשלמת שינוי המבנה (מאוחד)	4,270	3,928	-	-	(144)	-

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 ("**תקופות הדיווח**"), בהתאם לתקנה 44א לתקנות פרטי תשקיף ולתקנות לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"), ובו הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה בתקופות הדיווח. דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף זה ("**התשקיף**") וכן דוחותיה הכספיים של החברה, אשר נכללו בפרק 9 לתשקיף.

לכל המונחים המופיעים בחלק זה, תהא להן המשמעות שניתנה בפרק 6 לתשקיף, אלא אם נאמר אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות הפעילות, מצב כספי, נזילות ומקורות מימון:

1. <u>כללי</u>

החברה התאגדה ביום 15 בדצמבר 2020, על פי חוק החברות, כחברה פרטית מוגבלת במניות תחת השם צים סיטי תל אביב בע"מ והחלה את פעילותה סמוך למועד התאגדותה. ביום 14 בנובמבר 2021 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי, אול אין סיטי בע"מ. למועד תשקיף זה, מר עדי צים, באמצעות צים אחזקות, מחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה.

בכפוף להשלמת ההנפקה ורישומם למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ויושלם בכפוף להשלמת תנאים מתלים הליך שינוי המבנה כמפורט בסעיף 2.2.3 להלן.

2. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה</u>

2.1. <u>תחומי פעילותה של החברה</u>

נדל"ן להשקעה - ממועד התאגדותה עיסוקה העיקרי הינו בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל. לאורך שנות פעילותה, החברה מתמקדת בעיקר בהשקעה בנדל"ן. החברה פעלה ופועלת לזיהוי הזדמנויות השקעה בנכסי נדל"ן אשר שווים במועד הרכישה. ככלל, אסטרטגיית החברה הינה החזקת קרקעות ונכסים להשקעה לטווח ארוך.

בכפוף להשלמת הליך שינוי המבנה המתואר בסעיף 2.2.3 להלן, פורטפוליו הנכסים של הקבוצה כולל למועד פרסום התשקיף, שני (2) נכסים מניבים בערים רמלה ותל אביב המסווגים כנכסים מהותיים מאוד, 4 יחידות משרדים בתל אביב, המסווגים כנדל"ן לא מהותי או מהותי מאוד, ו-2 חטיבות קרקע, בייעודי נדל"ן שונים, המסווגות כנדל"ן להשקעה מהותיות מאוד בערים בת ים, חיפה; וכן, בכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו: (1) זכויות לקבלת תמורה נוספת במקרקעין שמכרה במתחם הסוללים, ו- (2) זכויות לקבלת תמורות ממכירת זכויותיה של החברה הכלולה, פרחי בית שמש במקרקעי בית שמש, והכל כמפורט בסעיף 2.2 להלן.

לפרטים אודות תחום הפעילות ונכסי הקבוצה, ראו פרק 6 לתשקיף.

2.2. <u>אירועים מהותיים בתקופות הדיווח ולאחריהן</u>

2.2.1. בחודש פברואר 2024 התקשרה הסוללים בע"מ, חברה בת (100%) של החברה, בהסכם עם צד שלישי למכירת זכויות הסוללים במתחם הסוללים, המשתרעים על שטח כולל של כ- 5,647 מ"ר בתמורה לסך של 210 מיליון

ש"ח בצירוף מע"מ, אשר שולמו במלואם לסוללים וכן, צפויה לקבל תמורה נוספת המותנית בהיקף זכויות הבנייה אשר יאושרו (ככל שיאושרו) במסגרת תכנית חדשה בגין המקרקעין ("**תמורה נוספת**"). למועד התשקיף ולמועד פרסומו טרם התקיימו התנאים המזכים את הסוללים לתמורה הנוספת, המוערכת על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בסך של כ- 64 מיליון ש"ח ומוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן לרווח והפסד. למידע נוסף, ראו סעיף 6.8.9 בפרק 6.

2.2.2. <u>מכירת מקרקעי בית שמש</u>

(א) בחודש אפריל 2025, פרחי בית שמש בע"מ, חברה מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 25% (בשרשור ישיר) התקשרה בהסכם עם צד שלישי ("**הרוכשת**"), למכירה, בכפוף לתנאים מתלים, של 50% מזכויות החכירה לדורות במקרקעי פרחי בית שמש, בתמורה לסך של 462.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("**הממכר**", "**התמורה**" ו- "**הסכם המכר הראשון**", לפי העניין). הסכם המכר הראשון הושלם ביום 3 בנובמבר 2025, באופן בו שולמה לפרחי בית שמש יתרת התמורה על פי הסכם המכר הראשון כנגד מסירת החזקה בממכר לרוכשת. בד בבד, פרחי בית שמש פרעה מתוך כספי התמורה את מלוא יתרת ההלוואה שנטלה לצורך רכישת מקרקעי פרחי בית שמש בסך כ- 262.5 מיליון ש"ח.

(ב) ביום 24 בנובמבר 2025 ("**מועד החתימה**"), התקשרה פרחי בית שמש עם הרוכש בהסכם נוסף למכירת יתרת זכויותיה במקרקעי פרחי בית שמש, במצבם AS IS, ("**הסכם המכר הנוסף**") ובאופן שמלוא הזכויות במקרקעי בית שמש יוחזקו על ידי הרוכשת, בתמורה לסכום כולל של 520 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולמו במועדים המפורטים להלן: (א) 120 מיליון ש"ח שולמו במועד החתימה ("**התשלום הראשון**"); (ב) בתוך 180 ימים מועד החתימה ישלם הרוכש את סכום המקדמה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח אותה מחויבת פרחי בית שמש לשלם לרשות המיסים; (ג) בתוך 240 ימים ממועד החתימה, ישלם הרוכש את יתרת התמורה בסך של כ- 356 מיליון ש"ח ("**התשלום האחרון**"), כנגד מסירת החזקה בממכר והמצאת כלל מסמכי ההעברה והמצאת אישורי צדדים שלישיים כמקובל בעסקאות מהסוג הזה ובדומה למנגנון שנקבע בעסקה הראשונה. בנוסף, פרחי בית שמש זכאית לתמורות נוספות: (א) החזר הוצאות בגין תכנון וזכויות יוצרים בקשר עם התכנון של הפרויקט בסך של 30 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ, אשר שולמו לפרחי בית שמש במועד התשלום הראשון ו- (ב) ריבית בסך של 35 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ על התשלום האחרון, אשר ישולמו במועד התשלום האחרון.

למידע נוסף אודות מקרקעי בית שמש ואודות הסכמי המכר, לרבות פרטים בדבר רווחים שצפויה פרחי בית שמש לרשום כפועל יוצא מהסכמי המכר, חלק החברה ברווחי אקוויטי שצפויה החברה לרשום מהעסקאות וסך תזרים המזומנים הצפוי לחברה, ראו סעיף 6.9 בפרק 6 לתשקיף זה.

2.2.3. ביום 31 בדצמבר 2025, התקשרה החברה עם צים אחזקות וצים נדל"ן, בהסכם על פיו, בכפוף לתנאים מתלים, בהם בין היתר, השלמת ההנפקה לציבור על פי תשקיף זה ורישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של החברה וקבלת אישור רשות המיסים למתווה, יועברו לחברה, <u>במקשה אחת</u>, : (1) מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה של צים נדל"ן בבית צים; ו- (ב) מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה בחוף גל, והכל בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104א ו- 105ט לפקודה (לפי העניין), למעט התחייבות החברה לשלם מס רכישה (ככל ויחול), בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לצים אחזקות, והכל בתוקף מיום 31.12.2025. לפרטים נוספים, לרבות אישור רשות המסים מיום 22 בפברואר 2026 לשינוי המבנה בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ראו סעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף זה.

2.2.4. לפרטים בדבר התחייבות צים אחזקות ומר עדי צים, לתמיכה תזרימית לחברה (לרבות בדרך של העמדת ערבויות אישיות לקבלת מימון) ולנחיתות הלוואות הבעלים שהועמדו על ידם לחברה, אלא בהתאם ובכפוף להוראות כתב ההתחייבות, והתחייבויות נוספות, והכל לתקופה של עד 1 בינואר 2028, ראו סעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף זה.

2.2.5. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם עם צים אחזקות למתן שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, באמצעות מר עדי צים, ולמתן שירותים נוספים לחברה באמצעות עובדי חברת הניהול, ראו סעיף 8.1 בפרק 8 לתשקיף

זה.

2.2.6. לפרטים בדבר הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין צים אחזקות ועדי צים, ראו סעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף זה.

2.2.7. לפרטים בדבר אירועים נוספים לאחר 30 בספטמבר 2025, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025.

3. <u>המצב הכספי</u>

3.1. להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם **לדוחות הכספיים המאוחדים** של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
	אלפי ש"ח				**אלפי ש"ח**		
מזומנים ושווי מזומנים	605	16	19		19	195	
חייבים ויתרות חובה	579	563	1,128		1,128	470	
סה"כ נכסים שוטפים	**1,184**	**579**	**1,147**		**1,147**	**665**	
נדל"ן להשקעה	751,000	572,000	653,000	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות מיוחסים לקרקעות המהותיות מאוד של אול אין בת ים וחוף הכרמל. הגידול מיוחס לעליית ערך של הנדל"ן להשקעה.	653,000	775,000	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות מיוחסים לקרקעות מהותיות מאוד של אול אין בת ים, חוף הכרמל 89 ובשנת 2003, מתחם הסוללים של הסוללים. הקיטון בנדל"ן להשקעה (נטו) מיוחס בעיקר למכירה של מתחם הסוללים ("**הממכר**") ברבעון הראשון של שנת 2024 אשר עלותו בספרי החברה סמוך לאותו מועד עמדה על כ-203 מיליון ש"ח. למידע נוסף, לרבות זכאות לתמורה נוספת בגין זכויות עתידיות בממכר, ככל שיתגבשו התנאים, ראו להלן ("נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד")
רכוש קבוע, נטו	-	-	-		-	619	במהלך שנת 2023 נמכרה יחידה במגדל סי טאוור שכללה רכוש קבוע.
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	64,312	61,291	61,670	הסכומים של הנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בכל אחת מהתקופות המדווחות משקפים את סכום התמורה הנוספת לה תהיה זכאית הסוללים, המותנית בתוספת זכויות הבנייה, ככל שיאושרו, מעל זכויות הבנייה הקיימות במועד מכירת הנכס במסגרת תכנית חדשה בגין מתחם הסוללים	61,670	-	הסכומים של הנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בשנת 2024 משקפים את סכום התמורה הנוספת ככל שיתגבשו התנאים לזכויות העתידיות.

	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח		
				(**"הזכויות העתידיות"**). הגידול מיוחס לעליית ערך הזכויות העתידיות כאמור.			
השקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	38,404	36,404	35,125	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות מייצגים הלוואה שהעמידה החברה לסגל צים, לצורך העמדתה לחברה הכלולה, פרחי בית שמש, כחלק מהסכם בעלי המניות בפרחי בית שמש. הגידול מיום 31 בדצמבר 2024 ליום 31 בספטמבר 2025 נובע משערוך ההלוואהכאמור.	35,125	29,509	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות מייצגים הלוואה שהעמידה החברה לסגל צים, לצורך העמדתה לחברה הכלולה, פרחי בית שמש, כחלק מהסכם בעלי המניות בפרחי בית שמש. הגידול בשנת 2004 לעומת 2003 מיוחס להעברת כספים לסגל צים.
מסים נדחים	27	27	27		27	27	
סה"כ נכסים לא שוטפים	**853,743**	**669,722**	**749,822**		**749,822**	**805,155**	
סה"כ נכסים	**854,927**	**670,301**	**750,969**		**750,969**	**805,820**	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר	462,968	87,292	232,326	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות משקפים הלוואות שנטלו החברה וחברות הקבוצה מתאגידים בנקאים וחוץ בנקאיים. הגידול ליום 30 בספטמבר 2025 ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר 2024 מיוחס בעיקר להלוואות שניטלו על ידי החברה מבנקים בסכום כולל של 220 מיליון ש"ח ואשר להבטחת פרעונן העמידה בעלת השליטה פקדונות באותם סכומים.	232,326	224,716	ללא שינוי מהותי
צדדים קשורים	46,124	233,551	239,307	הקיטון בצדדים הקשורים ליום 30 בספטמבר 2025 ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר 2024 מיוחס בעיקר לפרעון הלוואת בעלים שהעמידה בעלת השליטה באמצעות כספי הלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים כמפורט לעיל והמובטחות בפקדונות בעלת השליטה כמפורט לעיל.	239,307	244,816	ללא שינוי מהותי
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	50	315	640		640	868	
זכאים ויתרות זכות	191	15	24		24	19	

	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח		
סה"כ התחייבויות שוטפות	**509,333**	**321,173**	**472,297**		**472,297**	**470,419**	
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	101,458	237,458	101,821	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות משקפים הלוואות שנטלו חברות הקבוצה מתאגידים פיננסים. הקיטון ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת 30 בספטמבר 2024 מיוחס בעיקר לפרעון אשראי בנקאי שניטל על ידי אול אין הסוללים בד בבד עם מכירת מתחם הסוללים.	101,821	259,251	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות משקפים הלוואות שנלקחו מתאגידים פיננסים. הקיטון בהלוואות ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת 31 בדצמבר 2023 מיוחס לפרעון אשראי בנקאי שניטל על ידי אול אין הסוללים בד בבד עם מכירת מתחם הסוללים.
צדדים קשורים לזמן ארוך	-	-	-		-	984	
התחייבות מסים נדחים	29,374	14,097	19,283	השינויים בהתחייבות מסים נדחים בכל אחת מהתקופות המדווחות מיוחסים בעיקר ליצירת מיסים נדחים בגין גידול בעליית ערך של הנדל"ן להשקעה ונכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בגין הזכויות העתידיות במתחם הסוללים (כמפורט לעיל).	19,283	984	הגידול בהתחייבות מסים נדחים מיוחס בעיקר לגידול בעליית ערך של הנדל"ן להשקעה וליצירת נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בגין הזכויות העתידיות במתחם הסוללים (כמפורט לעיל).
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**308,798**	**251,555**	**121,104**		**121,104**	**260,235**	
ס"כ הון עצמי ושטרי הון המיוחסים לבעלים	**214,762**	**97,573**	**157,568**	הגידול בהון ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מרווחי שערוך נדל"ן להשקעה בניכוי השפעת המס בגינם בסך כולל של כ- 46,790 אלפי ש"ח בתוספת שינויים בקרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה בסך 10,404 אלפי ש"ח. הגידול בהון ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת 30 בספטמבר 2024 נובע בעיקר מרווחי שערוך נדל"ן להשקעה ונכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן בניכוי השפעת המס בגינם בסכום מצטבר של כ- 93 מיליון ש"ח (11,300 אלפי ש"ח בתקופת 9 החודשים שנסתיימו ביום 31.12.2024 וכ- 71,692 אלפי ש"ח בתקופת 9 החודשים שנסתיימו ביום 30.9.2025) בתוספת הנפקת שטר הון בסך של 2,000 אלפי	**157,568**	**75,166**	הגידול בהון ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מרווחי שערוך נדל"ן להשקעה ונכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן בניכוי השפעת המס בגינם בסך כולל של כ- 71,692 אלפי ש"ח בתוספת שינויים בקרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה בסך 8,710 אלפי ש"ח.

	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח		
				ש"ח ובתוספת שינויים בקרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה בסך מצטבר כולל של כ- 19,000 אלפי ש"ח.			
סה"כ התחייבויות והון	**854,927**	**670,301**	**750,969**		**750,969**	**805,820**	

4. תוצאות הפעילות

4.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח (הפסד) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברי החברה
	2025	2024	2025	2024	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים	1,705	2,203	247	459	הסכומים מייצגים הכנסות מדמי שכירות משימושי ביניים במקרקעי הקבוצה. סך ההכנסות בתשעת החודשים ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם בכ- 1.7 מיליון ש"ח וכ- 0.2 מיליון ש"ח לעומת כ- 2.2 מיליון ש"ח וכ- 0.5 מיליון ש"ח בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון בסך ההכנסות בכל אחת מהתקופות המדווחות מיוחס בעיקר להכנסות מדמי שכירות משימושי ביניים.
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרים	(29)	(158)	(7)	(101)	לא מהותי.
רווח גולמי	**1,676**	**2,045**	**240**	**358**	
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	82,787	(10,987)	92,990	(3,778)	בתשעת החודשים ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 החברה רשמה עליית ערך מנכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 82.8 מיליון ש"ח וכ- 93 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 11 מיליון ש"ח וכ- 3.8 מיליון ש"ח בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת תשעת החודשים ושלושת החודשים לעומת התקופות המקבילות אשתקד מיוחס בעיקר לעליית ערך נדל"ן להשקעה של אול אין בת ים בסך של כ- 65 מיליון ש"ח ו- 75 מיליון ש"ח, בהתאמה ושל חוף הכרמל 89 בסך של כ- 17 מיליון ש"ח וכ- 21 מיליון ש"ח, בהתאמה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(266)	(496)	(160)	(112)	לא מהותי.
חלק החברה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(1,854)	(1,992)	(550)	(770)	הסכומים מייצגים את חלקה של החברה בהפסדי החברה הכלולה, פרחי רמת בית שמש.
הכנסות אחרות		65,995	-	-	הכנסות אחרות בתקופת תישעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 מייצגות את רווח ההון שנבע לחברה ממכירת זכויותיה במתחם הסוללים.
רווח (הפסד) תפעולי	**82,343**	**54,565**	**92,520**	**(4,298)**	

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברי החברה
	2025	2024	2025	2024	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
הוצאות מימון, נטו	25,462	30,147	7,677	9,864	בתשעת החודשים ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 החברה רשמה הוצאות מימון, נטו, בסך של כ- 25.5 מיליון ש"ח וכ- 7.7 מיליון ש"ח בהתאמה לעומת כ- 30.1 מיליון ש"ח וכ- 9.9 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון בהוצאות מימון, נטו נובע בשל פרעון ההלוואה שניטלה בגין רכישת מתחם הסוללים שנמכר ברבעון הראשון של שנת 2024.
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	**56,881**	**24,418**	**84,843**	**(14,162)**	
מיסים על הכנסה	(10,091)	(13,113)	(14,924)	(104)	בתשעת החודשים ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 החברה רשמה הוצאות מס נדחה בסך של כ- 10.1 מיליון ש"ח וכ- 14.9 מיליון ש"ח בהתאמה לעומת כ- 13.1 מיליון ש"ח וכ- 0.1 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול מיוחס להשפעת המס בגין עליית ערך נכסי נדל"ן להשקעה ונכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן.
רווח (הפסד) כולל	**46,790**	**11,305**	**69,919**	**(14,266)**	

4.2. <u>להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהשוואה לשנים 2023 ו- 2022:</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2024	2023	2022	
	אלפי ש"ח			
הכנסות מהשכרת נכסים	3,094	4,034	2,137	הסכומים מייצגים הכנסות מדמי שכירות משימושי ביניים במקרקעי הקבוצה. סך ההכנסות בשנת 2024 הסתכם בכ- 3.1 מיליון ש"ח לעומת כ- 4 מיליון ש"ח וכ- 2.1 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה. הקיטון בסך ההכנסות בשנת 2024 לעומת 2023 מיוחס בעיקר בשל מכירת מתחם הסוללים; הגידול בסך ההכנסות בשנת 2023 לעומת 2022 מיוחס בעיקר למתחם אול אין בת-ים.
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרים	(192)	(222)	(165)	
רווח גולמי	**2,902**	**3,812**	**1,972**	
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	59,684	(6,202)	28,556	בשנת 2024 החברה רשמה עליית ערך מנכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 59.7 מיליון ש"ח לעומת ירידת ערך בשנת 2023 בסך של כ- 6.2 מיליון ש"ח ועליית ערך של כ- 28.6 מיליון ש"ח בשנת 2022. עליית הערך בשנת 2024 מיוחסת בעיקר לעליית ערך נדל"ן להשקעה של אול אין בת ים בסך של כ- 57 מיליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 11.9 מליון ש"ח בשנת 2023.
הוצאות הנהלה וכלליות	(683)	(1,316)	(1,589)	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(3,405)	(2,420)	(1,755)	
הכנסות אחרות, נטו	65,995	-	-	הכנסות אחרות בשנת 2024 הינן בגין רווח הון שנבע לקבוצה ממכירת מתחם הסוללים.
רווח (הפסד) תפעולי	**124,493**	**(6,126)**	**27,184**	
הוצאות מימון, נטו	(34,501)	(15,651)	(12,131)	בשנים 2024, 2023 ו- 2022 החברה רשמה הוצאות מימון, נטו, בסך של כ- 34.5 מיליון ש"ח, כ- 15.7 מיליון ש"ח וכ- 12.1 מיליון ש"ח, בהתאמה. הגידול בין השנים נובע בעיקר מקיטון בהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בעיקר ביחס למקרקעי אול אין בת ים, בשל הפעלת המתחם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2024	2023	2022	
	אלפי ש"ח			
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	**89,992**	**(21,777)**	**15,053**	
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(18,300)	6,881	(7,846)	בשנים 2024 ו- 2022 החברה רשמה הוצאות מס נדחה בסך של כ- 18.3 מיליון ש"ח וכ- 7.8 מיליון ש"ח בהתאמה ובשנת 2023 הטבת מס בסך של כ- 6.9 מיליון ש"ח. השינוי בין השנים הינו פועל יוצא של שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ויצירת מיסים נדחים בגינם ובנוסף, בשנת 2024 מיסים שוטפים בגין רווח הון ממכירת מתחם הסוללים.
רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה	**71,692**	**(14,896)**	**7,207**	

5. דוחות כספיים פרופורמה

5.1. להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם **לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה** של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת 30 בספטמבר 2024 וכן 31 בדצמבר 2024 (בהנחה כי המיזוג המתואר בסעיף 6.2 בפרק 6 לתשקיף זה יושלם במלואו) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	619	28	52	
מזומנים ופקדונות מוגבלים	534	116	59	
חייבים ויתרות חובה	768	1659	1,585	הקיטון בחייבים ויתרות חובה ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 ולעומת 30 בספטמבר 2024 מיוחס בעיקר לקיטון בסכומים לקבל ממוסדות ומס הכנסה.
סה"כ נכסים שוטפים	**1,921**	**1,804**	**1,696**	
נדל"ן להשקעה	1,070,600	865,100	950,100	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות מיוחסים לקרקעות המהותיות מאוד, אול אין בת ים וחוף הכרמל ולנכסים המניבים, בית צים רמלה ומגדל המשרדים סקיי טאואר. הגידול מיוחס לעליית ערך של הנדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח במהלך שנת 2025. בגידול ליום 31 בדצמבר 2024 מיוחס בעיקרו לעליילת ערך של הנדל"ן להשקעה בסכום כולל של כ- 65 מיליון ש"ח.
צדדים קשורים	56,893	53,910	58,581	
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	64,312	61,291	61,670	הסכומים של הנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בכל אחת מהתקופות המדווחות משקפים את סכום התמורה הנוספת לה תהיה זכאית הסוללים, המותנית בתוספת זכויות הבנייה, ככל שיאושרו, מעל זכויות הבנייה הקיימות במועד מכירת הנכס במסגרת תכנית חדשה בגין מתחם הסוללים. הגידול מיוחס לעליית ערך הזכויות העתידיות כאמור.
השקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	38,780	36,770	35,517	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות מייצגים הלוואה שהעמידה החברה לסגל צים, לצורך העמדתה לחברה הכלולה, פרחי בית שמש, כחלק מהסכם בעלי המניות בפרחי בית שמש. הגידול מיוחס בעיקר לשערוך יתרת הלוואה.
מסים נדחים	27	27	384	
סה"כ נכסים לא שוטפים	**1,230,612**	**1,017,098**	**1,106,252**	
סה"כ נכסים	**1,232,533**	**1,018,902**	**1,107,948**	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר	552,708	137,995	325,763	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות משקפים הלוואות שנטלו החברה וחברות הקבוצה מתאגידים פיננסיים. הגידול ליום 30 בספטמבר 2025 ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר 2024 מיוחס בעיקר להלוואות שניטלו על ידי החברה מבנקים בסכום כולל של 220 מיליון ש"ח ואשר להבטחת פרעונן העמידה בעלת השליטה פקדונות באותם סכומים.
צדדים קשורים	46,419	235,578	239,307	הקיטון בצדדים הקשורים ליום 30 בספטמבר 2025 ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 30 בספטמבר 2024 מיוחס בעיקר לפרעון הלוואת בעלים שהעמידה בעלת השליטה באמצעות כספי הלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים כמפורט לעיל והמובטחות בפקדונות בעלת השליטה כמפורט לעיל.
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	988	953	1,579	הקיטון בהתחייבויות לספקים ונותני שירותי ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 מיוחס בעיקר לתשלום התחייבויות לנותני שירותים בגין מכירת מתחם הסוללים.
זכאים ויתרות זכות	3,536	1,683	4,543	הקיטון בזכאים ויתרות זכות ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 ולעומת היתרות ליום 30 בספטמבר 2024 מיוחס בעיקר לתשלום התחייבויות של חברה בת למוסדות.

	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה
סה"כ התחייבויות שוטפות	**603,651**	**376,209**	**571,192**	
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	217,455	404,914	223,303	הסכומים בכל אחת מהתקופות המדווחות משקפים הלוואות שנטלו חברות הקבוצה מתאגידים פיננסים. הקיטון ליום 30 בספטמבר 2025 לעומת 30 בספטמבר 2024 מיוחס בעיקר לפרעון אשראי בנקאי שניטל על ידי אול אין הסוללים בד בבד עם מכירת מתחם הסוללים.
התחייבות מסים נדחים	66,334	44,779	50,444	הגידול בהתחייבות מסים נדחים הינו פועל יוצא של עליית ערך של הנדל"ן להשקעה ונכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ויצירת מיסים נדחים בגינם.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**283,789**	**4,449,693**	**273,747**	
ס"כ הון עצמי ושטרי הון המיוחס לבעלים	335,411	184,290	253,929	הגידול בהון נובע בעיקר מרווחי שערוך נדל"ן להשקעה ונכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בניכוי השפעת המס בגינם בסך כולל של כ- 80 מיליון מיליון ש"ח
זכויות שאינן מקנות שליטה	9,682	8,710	9,080	הסכומים מייצגים את חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בהיי פלור (12.5%) בעלת הזכויות במגדל המשרדים, סקאיי טאואר.
סה"כ הון	**345,093**	**193,000**	**263,009**	
סה"כ התחייבויות והון	**1,232,533**	**1,018,902**	**1,107,948**	

5.2. להלן יוצגו סעיפי הדוח רווח והפסד בהתאם **לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה** של החברה לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת תקופות מקבילות וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברי החברה
	2025	2024	2025	2024	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים	16,133	16,511	5,048	5,611	הסכומים מייצגים הכנסות מדמי שכירות בנכסי הקבוצה, לאחר השלמת המיזוג ככל שיושלם. סך ההכנסות (פרופורמה) בתשעת החודשים ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם בכ- 16.1 מיליון ש"ח וכ- 5 מיליון ש"ח , בהתאמה, לעומת כ- 16.5 מיליון ש"ח וכ- 5.6 מיליון ש"ח בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון בסך ההכנסות בכל אחת מהתקופות המדווחות מיוחס בעיקר להכנסות מדמי שכירות משימושי ביניים במקרקעי הקבוצה.
הכנסות מדמי ניהול ואחרים	96	100	52	56	
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרים	(349)	(412)	(99)	(101)	
רווח גולמי	**15,880**	**16,199**	**5,001**	**5,566**	
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	105,288	(10,987)	115,491	(3,778)	בתשעת החודשים ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 סך עליית ערך מנכסי נדל"ן להשקעה (פרופורמה) הסתכם בכ- 105.3 מיליון ש"ח וכ- 115.5 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 11 מיליון ש"ח וכ- 3.8 מיליון ש"ח בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. הגידול בעליית ערך נדל"ן להשקעה בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד מיוחס בעיקר לעליית ערך נדל"ן להשקעה של מקרקעי אול אין בת ים בסך של כ- 65 מיליון ש"ח ו- 75 מיליון ש"ח (בהתאמה), מקרקעי חוף הכרמל 89 בסך של כ- 17 מיליון ש"ח והנכסים המניבים, סקאיי טאואר ובית צים רמלה בסך כולל של כ- 4.5 מיליון ש"ח וכ- 18 מיליון ש"ח, בהתאמה.

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברי החברה
	2025	2024	2025	2024	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
הוצאות הנהלה וכלליות	(947)	(1,587)	(345)	(771)	
חלק החברה בהפסדי)בחבר ות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(1,787)	(1,921)	(538)	(743)	הסכומים מייצגים את חלקה של החברה בהפסדי החברה הכלולה, פרחי רמת בית שמש.
הכנסות (הוצאות) אחרות	-	65,605	-	(1,009)	הכנסות אחרות בתקופת תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 מייצגות את רווח ההון שנבע לחברה ממכירת זכויותיה במתחם הסוללים.
רווח (הפסד) תפעולי	**118,434**	**67,209**	**119,609**	**(735)**	
הוצאות מימון, נטו	(36,903)	(38,673)	(11,553)	(12,858)	בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 סך הוצאות מימון, נטו, היו בסך של כ- 36.9 מיליון ש"ח לעומת כ- 38.7 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הקיטון מיוחס לפרעון הלוואה שניטלה בגין רכישת מתחם הסוללים בד בבד עם מכירתו ברבעון הראשון של שנת 2024 . בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 סך הוצאות המימון עמדו על כ- 11.6 מיליון ש"ח לעומת כ- 12.9 מיליון ש"ח, בתקופה מקבילה. הקיטון מיוחס בעיקר לקיטון בהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בעיקר ביחס למתחם אול אין בת ים.
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	**81,531**	**28,536**	**108,056**	**(13,593)**	
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(15,084)	(13,207)	(19,775)	509	בתשעת החודשים ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 החברה רשמה הוצאות מס נדחה בסך של כ- 15.1 מיליון ש"ח וכ- 20 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת הוצאות מס נדחה בסך של כ- 13.2 מיליון ש"ח בתשעת החודשים של שנת 2024 והכנסות מס נדחה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2024. הגידול מיוחס להשפעת המס בגין עליית ערך נכסי נדל"ן להשקעה ונכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן.
רווח (הפסד) כולל	**66,447**	**15,329**	**88,281**	**(13,084)**	
לבעלי המניות של החברה	65,844	14,911	87,768	(13,204)	
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	603	418	513	120	הסכומים מייצגים את חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בהיי פלור (12.5%) בעלת הזכויות במגדל המשרדים, סקאיי טאואר.

5.3. להלן יוצגו סעיפי הדוח רווח והפסד בהתאם **לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה** של החברה לשנת 2024 לעומת השנים 2023 ו- 2022 וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2024	2023	2022	
	אלפי ש"ח			
סה"כ הכנסות	21,959	20,665	11,803	הסכומים מייצגים הכנסות מדמי שכירות בנכסי הקבוצה, לאחר השלמת המיזוג ככל שיושלם. הגידול בסך ההכנסות בכל אחת מהתקופות המדווחות נובע מהכנסות החברה הבת היי פלור במגדל המשרדים סקאי טאוור .
הכנסות מדמי ניהול ואחרות	192	171	256	

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2024	2023	2022	
	אלפי ש"ח			
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרים	(682)	(754)	(878)	
רווח גולמי	**21,469**	**20,082**	**11,181**	
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	63,683	4,427	7,349	בשנת 2024 סך עליית ערך מנכסי נדל"ן להשקעה (פרופורמה) הסתכם בכ- 63.7 מיליון ש"ח לעומת כ- 4.4 מיליון ש"ח וכ- 7.3 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה. הגידול כדי 59.3 מיליון ש"ח בשנת 2024 לעומת שנת 2023 מיוחס ברובו לעליית הנדלן להשקעה של מתחם אול אין בת ים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,681)	(2,776)	(4,752)	הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בשנים 2024 ו- 2023 ביחס לשנת 2022 מיוחס בעיקר לירידה בעלויות יועצים בחברה הבנת, חוף הכרמל ובחברה הבת (ככל שיושלם השינוי המבני) חוף גל.
חלק החברה בהפסדיחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(3,355)	(2,355)	(1,652)	הסכומים מייצגים את חלקה של החברה בהפסדי החברה הכלולה, פרחי רמת בית שמש.
הכנסות אחרות, נטו	65,605	-		סך ההכנסות האחרות בשנת 2024 מיוחס כולו לרווח הון ממכירת הזכויות במקרקעי מתחם הסוללים.
רווח תפעולי	**145,722**	**19,378**	**12,126**	
הוצאות מימון, נטו	(46,510)	(28,135)	(15,541)	בשנת 2024 החברה רשמה הוצאות מימון, נטו, בסך של כ- 46.5 מיליון ש"ח לעומת כ- 28.1 מיליון ש"ח וכ- 15.5 מיליון ש"ח בשנים 2023 ו- 2022, בהתאמה. הגידול בהוצאות המימון בין התקופות המדווחות מיוחס בעיקר לקיטון בהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בעיקר ביחס למתחם אול אין בת ים ופרעון הלוואה שניטלה בגין רכישת מתחם הסוללים בד בבד עם מכירתו ברבעון הראשון של שנת 2024 .
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	**99,212**	**(8,757)**	**(3,415)**	
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(19,665)	4,469	(1,816)	בשנים 2024 ו- 2022 החברה רשמה הוצאות מס בסך של כ- 19.7 מיליון ש"ח וכ- 1.8 מיליון ש"ח, בהתאמה, ובשנת 2023 הטבת מס בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח. השינוי בין השנים הינו פועל יוצא של שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ויצירת מיסים נדחים בגינם ובנוסף, בשנת 2024 מיסים שוטפים בגין רווח הון ממכירת מתחם הסוללים.
רווח (הפסד) כולל	**79,547**	**(4,288)**	**(5,231)**	
רווח נקי (הפסד) מיוחס:				
לבעלי המניות של החברה	78,760	(4,690)	(3,374)	
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	787	402	(1,857)	הרווח לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה מיוחס להחזקה של צד שלישי במניות הבחברה הבת היי פלור (12.5%).

5.4. <u>תחזית התוצאות העיסקיות **פרופורמה** לשנת 2025:</u>

להערכת החברה, נתוני ההכנסות של החברה פרופורמה (לא סקורים ולא מבוקרים) בתקופה של 12 חודשים המסתיימים ביום 31 בדצמבר 2025 צפויים לעמוד על כ- 21.4 מיליון ש"ח. כמו כן צופה החברה עליית ערך של נכסי נדל"ן להשקעה בסכום של כ -87 מיליון ש"ח וכן חלק החברה ברווחי החברה הכלולה, פרחי בית שמש, בסכום של כ- 49 מיליון ש"ח. בהתבסס על התחזיות כאמור, להערכת החברה הרווח התפעולי (פרופורמה) לכל שנת 2025 צפוי לעמוד על כ- 154.6 מיליון ש"ח. **מובהר כי תחזית התוצאות העסקיות שבסעיף זה לעיל הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הנתונים אינם מבוקרים ואינם מסוקרים, ולפיכך ייתכנו שינויים בין הערכות החברה כאמור לבין התוצאות בפועל.**

6. נזילות, מקורות המימון, והון חוזר

6.1. תזרימי מזומנים

להלן יוסברו עיקרי השינויים בתזרימי המזומנים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בהשוואה לתקופות מקבילות

	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברי החברה	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברי החברה
	2025	2024		2025	2024	
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת	1,546	1,079		(242)	(198)	
מזומנים, נטו מפעילות השקעה	(5,628)	202,803	המזומנים נטו מפעילות השקעה בתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 מיוחסים בעיקר לתמורה שהתקבלה ממכירת מתחם הסוללים.	(627)	(2,181)	השינוי במזומנים נטו מפעילות השקעה מיוחסים בעיקר להשקעות בנדל"ן בסך של כ- 1 מיליון ש"ח וגידול בבהלוואה לצד קשור.
מזומנים, נטו מפעילות מימון	4,668	(204,061)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 מיוחסים בעיקר לפרעון הלוואות שניטלו מבנקים ומצד קשור בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעין במתחם הסוללים בסך כולל של כ- 208 מיליון ש"ח, בד בבד עם קבלת התמורה בגינה.	(2,539)	2,325	הגידול במזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון ברבעון השלישי של שנת 2025 ביחס לתקופה מקבילה, כדי 4.8 מיליון ש"ח מיוחסים בעיקר לפרעון אשראי לצדדים קשורים בסך של כ- 225 מיליון ש"ח כנגד נטילת אשראי על ידי החברה בסך של כ- 220 מיליון ש"ח.

להלן יוסברו עיקרי השינויים בתזרימי המזומנים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024 בהשוואה לשנים 2023 ו- 2022

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2024	2023	2022	
	אלפי ש"ח			
מזומנים, נטו מפעילות שוטפת	(6,759)	2,051	3,686	
מזומנים, נטו מפעילות השקעה	204,025	(1,677)	(511,405)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2022 מיוחסים בעיקר לתשלומים בגין רכישת זכויות במקרקעין במתחם הסוללים על פי הסכם שנחתם בשנת 2021, ותשלום סך של כ-315 מיליון ש"ח בגין רכישת הזכויות במקרקעין במתחם הקוממיות, בת ים . מזומנים נטו מפעילות השקעה בשנת 2024 מיוחסים בעיקר לתמורה בסך של כ- 210 מיליון ש"ח, שהתקבלה ממכירת מתחם הסוללים.
מזומנים, נטו מפעילות מימון	(197,442)	(814)	508,344	מזומנים נטו מפעילות מימון בשנת 2022 מיוחסים להלוואות שניטלו מבנקים וצדדים קשורים בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעין במתחם הסוללים ובמתחם הקוממיות, בת ים. מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בשנת 2024 מיוחסים בעיקר לפרעון הלוואות שניטלו בקשר עם רכישת הזכויות במקרקעין במתחם הסוללים בד בבד עם קבלת התמורה בגינה.

6.2. <u>מקורות מימון</u>

6.2.1. נכון למועד התשקיף, החברה מממנת את מרבית פעילותה מהונה העצמי, אשראי מתאגידים פיננסיים, הלוואות מבעלת השליטה כמפורט בסעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף, ומתזרים מזומנים מפעילות שוטפת. להלן יפורטו מקורות המימון של הקבוצה:

	דוחות כספיים מאוחדים				דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה			
	ליום 30 בספטמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2024	
	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%
הון	214,762	26%	157,568	22%	335,411	29%	253,929	24%
הלוואות לזמן ארוך	101,458	12%	101,821	14%	217,455	19%	223,303	21%
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	462,968	56%	232,326	32%	552,708	48%	325,763	31%
הלוואות מצדדים קשורים	46,124	6%	239,307	33%	46,419	4%	239,307	23%
סה"כ	**825,312**	**100%**	**731,022**	**100%**	**1,151,993**	**100%**	**1,042,302**	**100%**

עיקר האשראי הבנקאי שנוטלת הקבוצה הינו אשראי מזוהה המיועד למימון רכישה של נכסים ספציפיים, המובטח ברובו בשעבודים על נכסים בגינן ניטל האשראי ובערבויות בעלת השליטה, צים אחזקות (לרבות באמצעות חברות בשליטתה) והחברה. בנוסף, למועד התשקיף לחברה אשראי משני תאגידים בנקאיים, אשר אינו מיועד לשימוש ספציפי, המובטח (גב אל גב) בשעבודים על פיקדונות בחשבונות הבנק של בעל השליטה באותם סכומים ואשר ליום 30 בספטמבר עמדו על סך של 220 מיליון ש"ח וסמוך למועד פרסום התשקיף, כ- 80 מיליון ש"ח.

למידע נוסף, ובכלל זה, פרטים בדבר מסגרות האשראי והסכמי מימון מהותיים למועד התשקיף, ניצולן ליום 30 בספטמבר 2025 וסמוך למועד התשקיף, שיעורי ריבית, וכיו"ב, ראו סעיף 6.20 בפרק 6 לתשקיף.

למצבת התחייבויות החברה לימים 30 בספטמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024, ראו **<u>נספח א'</u>** לדוח הדירקטוריון.

6.2.2. <u>גרעון בהון חוזר</u>

ליום 30 בספטמבר 2025, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 508,149 אלפי ש"ח לעומת כ- 471,150 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 ; ובהתאם לדוחות הכספיים פרופורמה, לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 601,730 אלפי ש"ח לעומת כ- 569,496 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

עיקר הגרעון בהון החוזר בכל אחת מהתקופות המדווחות מקורו באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בעוד שההשקעות בנכסים מניבים, בקרקעות ובחברות מוחזקות מוצגים כנכסים לא שוטפים.

לפרוט נוסף, לרבות תכניות החברה לצמצום הגירעון בהון החוזר, ראו סעיף בפרק 6 לתשקיף.

6.2.3. <u>פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)</u>

בדוח המבקר של רואה החשבון המבקר של החברה לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("**דוחות כספיים 2024**") ובדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ("**דוחות כספיים ביניים 2025**") הכלולים בפרק

9 לתשקיף, רואה החשבון המבקר כלל הפניית תשומת לב לאמור בביאור 3א' לדוחות כספים 2024 וביאור 1ו' לדוחות כספיים ביניים 2025 בדבר מצב עסקי החברה ובאשר לתכניותיה ולמקורות המימון לעמידה בהתחייבויותיה ("פסקת הדגש"). פסקאות הדגש כאמור נכללו גם בדוחות כספיים פרופורמה.

6.2.4. <u>בחינת קיומם של סימני אזהרה כהגדרתם בסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות</u>

בחברה מתקיימים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות הכוללים: (1) גרעון בהון החוזר שלילי בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ- 508,149 אלפי ש"ח וכ- 471,150 אלפי ש"ח, בהתאמה וכן (2) הפנית תשומת לב כמפורט בסעיף 6.2.3 לעיל.

בהתאם לדוחות הכספיים ביניים 2025 - בתקופת תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ- 1,546 מיליון ש"ח ובתקופת שלושת החודשים שהסתיימו באותו מועד תזרים מזומנים שלישי בסך 242 אלפי ש"ח. בהתאם לדוחות כספיים 2024 – לחברה תזרים מזומנים מפעילות שוטפת שלילי בסך של כ- 6,759 אלפי ש"ח .

בהתאם ועל פי תקנות הדוחות כאמור, מפורט להלן תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות.

ככלל, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של החברה, מושפע, בין היתר, מאופי הפעילות של החברה. כחברה יזמית בתחום הנדל"ן להשקעה - ההשקעות בנכסי נדל"ן מסווגים על פי רוב כנכסים לא שוטפים בעוד שהאשראי בגינם עשויים להיות מסווגים כהתחייבויות שוטפות ו/או כהתחייבויות לא שוטפות, כתלות במועדי פרעון האשראי. בעניינו, סך האשראי מתאגידים פיננסיים (לרבות חלויות שוטפות) שניטלו בקשר עם ההשקעות בנכסי נדל"ן כאמור מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כהתחייבויות שוטפות הסתכם ליום 30 בספטמבר 2025 בכ- 508 מיליון ש"ח (31.12.2024 – כ- 471 מיליון ש"ח), בעוד שסך ההשקעות בנכסים המסווגים כנכסים לא שוטפים הסתכם ליום 30 בספטמבר 2025 בכ- 854 מיליון ש"ח (31.12.2024 – 750 מיליון ש"ח), כאשר סך הנכסים השוטפים הינם בסכומים לא מהותיים לחברה.

דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה החזויות בתקופה של 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025.

בשים לב לפירוט שלהלן ולאחר שקיבלה הסברים להנחת דעתה, הנהלת החברה בדיעה כי אין בגרעון בהון החוזר ובתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה זאת, בין היתר, לאור כך שכפוף להתקיימות ההנחות המפורטות בתזרים המזומנים החזוי, ובכלל זאת - תקבולים צפויים מדמי שכירות מנכסי נדל"ן מניבים (חלק החברה) ומשימושי ביניים במקרקעי נדל"ן להשקעה, תקבולים צפויים מתזרימי המזומנים בהסכמי המכר של מקרקעי בית שמש, הארכת מועדי פרעון ומיחזור של אשראים מתאגידים פיננסיים, התחייבות בעלת השליטה לתמיכה בחברה ונחיתות הלוואת בעלים (כמפורט בס"ק ד' להלן (וסעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף זה) להערכת החברה יהיו בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידתה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בתקופה של 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים.

<u>להלן תזרים מזומנים חזוי סולו (פרופורמה) תחת הנחה כי העברת בית צים לחברה (בהתאם לשינוי המבני המתואר בסעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף זה) יושלם ותחת ההנחה כי החברה אינה משלימה הנפקת אגרות חוב בהתאם לתשקיף זה:</u>

	לתקופה		
	1.10.2025 - 31.12.2025	1.1.2026 - 31.12.2026	1.1.2027 - 31.12.2027
	אלפי ש"ח		
יתרת מזומנים לתחילת תקופה (פרפורמה)	**70**	**70**	**6,635**
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)			
תזרים מפעילות שוטפת	1,611	6,445	7,129
סך תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	**1,611**	**6,445**	**7,129**
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (ב)			
החזר השקעה ודיבדנד מחברה כלולה (ב- (1))	58,315	77,250	-
העברת כספים מבעלת השליטה, נטו (ב-(2))	97,643	-	-
השקעה בחברות בנות	(9,537)	(45,000)	-
סך תזרימי המזומנים שנבעו (שישמשו) מפעילות השקעה	**146,421**	**32,250**	**-**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון (ג)			
תשלומי קרן הלוואות	(146,069)	(24,280)	(4,280)
תשלומי ריבית הלוואות	(1,963)	(7,850)	(7,764)
סך תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון	**(148,032)**	**(32,130)**	**(12,044)**
סה"כ תזרים נטו בתקופה	**0**	**6,565**	**(4,914)**
יתרת מזומנים לסוף תקופה	**70**	**6,635**	**1,720**

להלן הנחות העבודה העיקריות שעמדו בבסיס תזרים המזומנים החזוי סולו :

א. <u>הנחות תזרים מפעילות שוטפת:</u>

התזרים כולל תקבולים מדמי שכירות ממתחם בית צים, בניכוי הוצאות שוטפות לאחזקת הנכסים והוצאות הנהלה וכלליות.

ב. <u>הנחות תזרים מפעילות השקעה:</u>

התזרים כולל: (1) תקבולים בגין החזר השקעה ממכירת מקרקעי פרחי בית שמש וכן הרווחים הצפויים בגין המכירה כאמור בהתאם לחלקה של החברה בחברה הכלולה (בשרשור ישיר), ראו לעניין זה סעיף 6.9 לפרק 6; (2) העברת כספים (נטו) מבעלת השליטה, בעיקר, לצורך פרעון הלוואה שהועמדה לחברה מתאגיד בנקאי בסכום של 220 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2025 ואשר ברבעון ברביעי של שנת 2025 העבירה בעלת השליטה 140 מיליון ש"ח לפרעון חלק יחסי מהלוואה וכן סך של 14 מיליון ש"ח לצורך הפעילות השוטפת של החברות הבנות מנגד בוצעו משיכות של בעלת השליטה בסכום מצטבר של כ- 57 מיליון ש"ח בעיקר מהתקבולים בעסקת בית שמש; (3) העמדת הלוואות לחברות בנות לצורך תפעולן השוטף.

ג. <u>הנחות תזרים מפעילות מימון:</u>

התזרים כולל פרעונות שוטפים של הלוואות לתאגידים פיננסיים (בנקים) ותשלומי ריבית שוטפים לתאגידים הפיננסים.

<u>להלן תזרים מזומנים חזוי מאוחד (פרופורמה) תחת הנחה כי השינוי המבני המתואר בסעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף זה יושלם ותחת ההנחה כי החברה אינה משלימה הנפקת אגרות חוב בהתאם לתשקיף זה</u>

	לתקופה		
	1.10.2025 - 31.12.2025	1.1.2026 - 31.12.2026	1.1.2027 - 31.12.2027
	אלפי ש"ח		
יתרת מזומנים לתחילת תקופה (פרפורמה)	**619**	**639**	**17,591**
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)			
תזרים מפעילות שוטפת	4,573	17,886	18,426
סך תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	**4,573**	**17,886**	**18,426**
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה (ב)			
החזר השקעה ודיבדנד מחברה כלולה	58,315	77,250	-
העברת כספים מבעלת השליטה, נטו (ב- (3))	97,643	-	-
השקעה בנדל"ן לשקעה	(250)	(1,700)	(1,900)
סך תזרימי המזומנים שינבעו (שישמשו) מפעילות השקעה	**155,708**	**75,550**	**(1,900)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון (ג)			
נטילת הלוואות	-	-	432,913
תשלומי קרן הלוואות	(148,332)	(33,327)	(444,917)
תשלומי ריבית הלוואות	(11,929)	(43,157)	(44,219)
סך תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון	**(160,261)**	**(76,484)**	**(56,222)**
סה"כ תזרים נטו בתקופה	**20**	**16,952**	**(39,697)**
יתרת מזומנים לסוף תקופה	**639**	**17,591**	**(22,106) (ד)**

להלן הנחות העבודה העיקריות שעמדו בבסיס תזרים המזומנים החזוי מאוחד (פרופורמה) :

א. <u>הנחות תזרים מפעילות שוטפת:</u>

התזרים כולל תקבולים מדמי שכירות במתחמים השונים, לרבות דמי שכירות משימושי ביניים בקרקעות נדל"ן להשקעה, בניכוי הוצאות שוטפות לאחזקת הנכסים והוצאות הנהלה וכלליות.

ב. <u>הנחות תזרים מפעילות השקעה:</u>

התזרים כולל: (1) תקבולים בגין החזר השקעה ממכירת מקרקעי פרחי בית שמש וכן הרווחים הצפויים בגין המכירה כאמור בהתאם לחלקה של החברה בחברה הכלולה (בשרשור ישיר) , ראו לעניין זה סעיף 6.9 לפרק 6; 2) העברת כספים (נטו) מבעלת השליטה, בעיקר, לצורך פרעון הלוואה שהועמדה לחברה מתאגיד בנקאי בסכום של 220 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2025 ואשר ברבעון ברביעי של שנת 2025 העבירה בעלת השליטה 140 מיליון ש"ח לפרעון חלק יחסי מהלוואה וכן סך של 14 מיליון ש"ח לצורך הפעילות השוטפת של החברות הבנות מנגד בוצעו משיכות של בעלת השליטה בסכום מצטבר של כ- 57 מיליו ש"ח בעיקר מהתקבולים מעסקת בית שמש; (3) השקעות בחברות בנות לצורך השבחת נכסים.

ג. <u>הנחות תזרים מפעילות מימון:</u>

התזרים כולל פרעונות שוטפים של הלוואות לתאגידים פיננסיים (בנקים וחוץ בנקאיים) ותשלומי ריבית שוטפים לתאגידים הפיננסים.

ד. לעניין הגרעון החזוי ביתרת המזומנים לתקופה המסתיימת ביום 30 בספטמבר 2027 תפנה החברה לכתב תמיכה שקיבלה מצים אחזקות ומר עדי צים, לתמיכה תזרימית בחברה, לרבות בדרך של העמדת ערבויות אישיות לצורך קבלת מימון נוסף בחברה, בסך של עד 25 מילין ש"ח על מנת לספק את צרכי המזומנים הדרושים לפעילותה השוטפת של החברה, והכל עד ליום 1 בינואר 2028; וכן תפנה החברה להתחייבות בלתי חוזרת של עדי צים ובעלת השליטה בחברה שלא לדרוש את פרעון הלוואות הבעלים (לרבות ריבית צבורה), שהעמידו

לחברה (לרבות לחברות המוחזקות אשר עתידות להיות ממוזגות בגין שינוי המבנה המתואר בסעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף זה (ככל שיושלם)) כפי יתרתה במועד מתן ההתחייבות, לפני 1 בינואר 2028 (ראו לעניין זה סעיף 8.2 בפרק 8 לתשקיף זה). לפיכך, להערכת החברה יהיו בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידתה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בתקופה של 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים.

תזרים המזומנים החזוי פרופורמה שלעיל (סולו ומאוחד) מתבסס על הנחות והערכות צפויות. ההנחות וההערכות הצפויות האמורות עליהן מתבסס תזרים המזומנים החזוי של החברה כמפורט לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום תשקיף זה ובכלל זה תחזיות, תחשיבים ותוכניות העבודה של החברה והנהלתה ועל הערכותיה בנוגע לפעילות החברה בשנים הקרובות. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי מאלו שנחזו לעיל, מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה בלבד, ובהם שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית ובשווקים בהם פועלת החברה, שינויים בתנאי השוק, לרבות בקשר עם קבלת ההלוואות, שינויים בקשר עם הערכת עלויות ו/או השקעות הון עצמי שידרשו, שינויים בתוכניות העבודה של החברה, וכן בהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והמפורטים בסעיף 6.29 בפרק 6 לתשקיף.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

7. <u>תרומות</u>

למועד התשקיף, החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות.

8. <u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>

סמוך לאחר הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח ולחברת אגרות חוב, דירקטוריון החברה יקבע את המספר המזערי של דירקטורים בדירקטוריון החברה שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור מומחיות חשבונאית ודירקטור בעל כשרות מקצועית), התשס"ו – 2005, בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה, באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור פעילותה של החברה, וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה, לרבות מטלות הדיווח.

9. <u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

החברה לא אימצה הוראה בתקנון ההתאגדות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים.

10. <u>דירקטורים חיצוניים</u>

נכון למועד התשקיף, לא מכהנים בחברה דירקטורים חיצוניים. סמוך לאחר הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח החברה תפעל למינוי דירקטורים כנדרש על פי דין.

11. <u>המבקר הפנימי</u>

נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. סמוך לאחר הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח החברה תפעל למינוי מבקר פנים כנדרש על פי דין.

12. גילוי בדבר רו"ח המבקר ושכרו

(א) זהות המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה שטיינמיץ עמינח רואי חשבון ("**רואה החשבון המבקר**"). שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי שוק. למועד התשקיף, הגורם המאשר את שכרו של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה.

(ב) שכר המבקר

להלן פירוט שכר טרחה של רואה החשבון המבקר למחצית הראשונה של שנת 2025 ולשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-2024:

	לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	שנת 2024	שנת 2023
	אלפי ש"ח		
שירותי ביקורת ומס	283,600	42,600	43,200
אחר	-	-	-
סה"כ	283,600	42,600	43,200

חלק ג'- הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

13. אומדנים חשבונאיים קריטיים

מידע בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, ניתן בביאור 2 בדוחות כספיים 2024 ובדוחות כספיים ביניים 2025.

14. הערכות שווי

בהתאם לתקנה 8 ב(ט) לתקנות הדוחות, להלן יובאו הפרטים הנדרשים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאוד שבוצעו לימים 30 בספטמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024:

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
בית צים	שווי הנכס ליום 30.9.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26.10.2025	ליום 30.9.2025 118,000 אלפי ש"ח וליום 31.12.2024 100,000 אלפי ש"ח	מעריכי השווי משרד נאור, אקסלרוד כץ ("**משרד השמאות**"), באמצעות השמאים ה"ה עדי נאור ומיכאל נאור, הינו מעריך שווי מהותי מאוד (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בעמדת סגל משפטית 30-105 : גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד", מחודש יולי 2015), אשר החברה בחרה להתקשר עימו בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. סך הנכסים שהוערכו על ידי משרד השמאות הסתכמו לסך של כ-_1,148 מיליון ש"ח, המהווים כ-100% משווי הנכסים המניבים, הקרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בדוחות על המצב הכספי של החברה ונכסים הנמדדים לפי שווי הוגן, דרך רווח והפסד. <u>השכלה וניסיון עסקי</u> **<u>מר עדי נאור</u>** - שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1991 (רישיון מס' 270); בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים ובוגר (BA מורחב) במדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב; חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל וחבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל. עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ- 30 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל. **<u>מר מיכאל אקסלרוד</u>** - שמאי מקרקעין מוסמך משנת 162 (תעודת רשום מס' 1585); לימודי תואר ראשון במשפטים (LLB), קרית אונו; בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין (DIP) ותואר ראשון (BA) בכלכלה וניהול, המכללה למנהל. עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ- 20 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל. משנת 2015 ואילך שותף ומנהל במשרד השמאים נאור, אקסלרוד כץ. יצוין כי במסגרת חוות הדעת, הצהיר משרד השמאות, כי מזמין חוות (החברה או חברת הנכס) אינו מהווה לקוח מהותי עבור המשרד ו/אין בן המזמין למשרד השמאות יחסי תלות כלשהם. במסגרת ההתקשרויות לצורך עריכת חוות הדעת, העניקה החברה למעריכי השווי כתבי התחייבות לשיפוי, המוגבלים לשיפוי המותר על פי עמדה משפטית 30 :105 של רשות ניירות ערך.	שווי הוגן	גישת היוון ההכנסות. ראו סעיף 6.12.1.9 לתשקיף. <u>להלן הנחות העבודה ששימשו לקביעת שווי הזכויות בנכס:</u> בגין מבנה התעסוקה גישת היוון ההכנסות עפ"י היוון אומדן דמ"ש ראויים לצמיתות לפי שיעור היוון של 7.5%. בגין תחנת התדלוק – בגישת היוון ההכנסות לאומדן דמ"ש צפויים להתקבל מינימליים לצמיתות (עפ"י ממוצע חודשי המתקבלים בפועל מתוך נתוני מכירות לשנים 2023- אוג' 2025), בתוספת צפי לשדרוג חוזה על פי טיוטת הסכם השכירות המתואר בסעיף 6.12.1.4 לתשקיף, והכל לפי שיעור היוון של 8.5%.
זכויות במגדל סקיי טאואר	שווי הנכס ליום 30.9.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 11.11.2025	ליום 30.9.2025 188,000 אלפי ש"ח		שווי הוגן	שיקלול של שיטת היוון אמדן תזרים הכנסות צפוי מהנכס (50%) וגישת ההשוואה (50%). <u>להלן הנחות העבודה ששימשו לקביעת שווי הזכויות בנכס:</u> שיקלול של שיטת היוון אמדן תזרים הכנסות צפוי מהנכס (50%), לפי שיעורי היוון של 6% ביחס לתקופת השכירות הראשונה ו- 7% עד 7.25% ביחס לתקופות האופצייה הקבועות בהסכמי השכירות הקיימים ולאחריהן. שיקלול בגישת ההשוואה (50%) ביחס למשרדים "בגמר מלא".
אול אין סיטי בת ים	שווי הנכס ליום 30.9.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 31.12.2025	ליום 30.9.2025 601,000 אלפי ש"ח		שווי הוגן	גישת ההשוואה ואמדן שווי הזכויות. ראו סעיף 6.13.1 לתשקיף. להנחות העבודה ששימשו לקביעת שווי הזכויות בנכס, ראו את הערכת השווי הנכללת בנספח ג' לפרק 9 לתשקיף.
חוף הכרמל 89	שווי הנכס ליום 30.9.2025 הערכת השווי נחתמה ביום 31.12.2025	ליום 30.9.2025 150,000 אלפי ש"ח		שווי הוגן	גישת ההשוואה ואמדן שווי הזכויות. ראו סעיף 6.13.2.6 לתשקיף. <u>להלן הנחות העבודה ששימשו לקביעת שווי הזכויות בנכס:</u> אפשרות ניוד הזכויות למגרשים הנמצאים בתכנית חפ/ 2000 בהתאם לבסיס עקרונות הסכמה (ישנה) עם עיריית חיפה, בניכוי 10% היטל השבחה בגין זמינות והכנת תכנית ומקדם דחיה וסיכון עד לאישור תב"ע (5 שנים) של 0.71.

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
השווי ההוגן של התמורה המותנית שהחברה זכאית לקבל מחברת אמות השקעות בע"מ במסגרת מכירת חטיבת קרקע בייעוד תעסוקה ומגורים ברח' הסוללים 4, 6, 8 ורח' האומנים 8,10 בתל אביב	שווי התמורה המותנית ליום 30.9.2025 ו- 31.12.2024. הערכת השווי נחתמה ביום 31.12.2025	ליום 30.9.2025 – 64,312 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024 – 61,670 אלפי ש"ח	BDO Consulting - זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ (BDO) שמות המעריכים ואיפיוניהם: BDO מספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. ל-BDO ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ומיסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד. **<u>הצוות המוביל</u>** **מר מוטי דטלקרמר**, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת ה-Corporate Finance מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של למעלה מ-17 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי שותף המנהל עשרות כלכלנים ורו"ח בצוותים העוסקים בהערכות שווי, PPA, תכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשיה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסים. טרם עבודתו ב-BDO מוטי ניהל את המחלקה הכלכלית בחברת "תבור כלכלה ופיננסים". בעבר מוטי הרצה בטכניון ובאוניברסיטת תל אביב במסגרת החוג לחשבונאות וכן באוניברסיטה העברית בירושלים. **מר שגיב מזרחי, רו"ח, שותף, מנהל צוות במחלקת ה-Corporate Finance** העבודות בוצעו על ידי צוות בראשות רו"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance. שגיב הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. שגיב בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסים ועבודות כלכליות-חשבונאיות מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP). בעבר שגיב הרצה באוניברסיטת בר אילן בחשבונאות והערכות שווי.	ערך נוכחי, בהתאם לריבית הוגנת להיוון.	כמפורט בסעיף 4.8.9 בפרק 6 לתשקיף, אול אין הסוללים תהא זכאית לתמורה מותנית בגין מכירת זכויותיה במקרקעין האמורים, התלוי ישירות בהיקף זכויות הבניה שיאושרו בפרויקט. בחישוב התמורה המותנית נלקחו בחשבון הפרמטרים הבאים, ללא שינוי בין שני מועדי הערכה: 1. הפרמטר המרכזי שישפיע על שווי התמורה מותנית הוא היקף זכיות הבנייה (להלן "רחק"- רצפה חלקי קרקע) שהגורמים המוסמכים יאשרו לבנות במתחם תחת תוכניות מתאר והחוקים הרלוונטיים החלים על שטחי פרויקט הסוללים. יודגש כי ע"פ ההסכם השווי ייקבע לפי התב"ע המקומית הסופית- ולא לפי תכנית המתאר 5000 החלה כיום על המתחם. 2. מועד אישור זכויות הבנייה לפי התב"ע המקומית הסופית. 3. המחיר למ"ר הצפוי בשימוש תעסוקה ומגורים. 4. ריבית הוגנת ריאלית להיוון, שנקבעה בהתאם למחיר החוב של חברת אמות השקעות בע"מ (שהינה משלמת התמורה) <u>בהתבסס על הפרמטרים האמורים, ההנחות המרכזיות להערכת שווי התמורה המותנית היו כדלקמן:</u> 5. היקף זכויות הבנייה במתחם – בהתאם לעמדת אדריכלי המתחם ושיחות עם הנהלת החברה בחנו שלושה תרחישים ליחס הרחק שיקבע וקבענו הסתברות לכל תרחיש. א. תרחיש מינימום, בהסתברות של 5%- רחק 12.8 שחל על התוכניות המאושרות כיום במתחם. ב. תרחיש בסיס, בהסתברות של 45%- רחק 20, שהינו הנחת מינימום תכונית של משרד האדריכלים + ציפיות השוק + בעלי הקרקע. ג. תרחיש סביר, בהסתברות של 45%- רחק 30 בהתאם להנהלת החברה, תרחיש זה סביר ונתמך ע"י עמדת משרד האדריכלים שמתכנן את המתחם. יש לציין כי עיריית תל אביב הינה בעלת הקרקע במתחם ולכן סביר ובכוונתה למקסם את היקף זכויות הבנייה בשל ערך זכויותיה בעתיד. 6. לוחות זמנים תכנוניים לאישור התב"ע המקומית ולקבלת התמורה המותנית - בהתאם להערכות החברה המועד המשוער הינו– 31.12.2031. 7. תעריף למ"ר מגורים ותעסוקה – בהתאם להנחות החברה ושמאות שהוכנה על ידי נאור,

נושא הערכת השווי	עיתוי הערכת השווי	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה	זיהוי המעריך ואפיוניו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה
			למעריך השווי ניסיון רב שנים בביצוע הערכות שווי של חברות ציבוריות ופרטיות כאחד, בהתאם לתקני IFRS, US-GAAP ותקינות מקומיות אחרות, כולל הקצאת עלות רכישה PPA, ירידת ערך Impairment, הערכות שווי הוגן של מענקים ותמריצים לעובדים Employee Award and Incentive Grants, ומכשירים פיננסיים מורכבים נוספים, בהיקפים דומים או העולים על היקפי ההערכה המדווחת.		אקסלרוד, כץ שמאות וניהול מקרקעין, מחירי מ"ר לפיהם חושבה התמורה המותנית הינם: תעסוקה לפי 7 אלפי ₪ למ"ר ומגורים לפי 23 אלפי ש"ח למ"ר. 8. ריבית הוגנת ריאלית להיוון בהתחשב ביתרת התקופה שעד לקבלת התמורה המותנית (31.12.2031) – הריבית ליום 30.09.2025 הינה- 3.25%. הריבית ליום 31.12.2024 הינה - 3.52%.
ריבית הוגנת להלוות בעלים 2021-2025	30.09.2025	-		מתודולוגיה לשיקום חוב של S&P (Standard & Poor's)	הריבית ההוגנת של הלוואת הבעלים חושבה אל מול הלוואת עוגן שקיבלה החברה האם מצד שלישי. ההלוואה של הבעלים הוערכה כמסוכנת יותר מהלוואת העוגן, ובהתאם לכך דורגה שני "נוצ'ים" מתחתיה. לפרטים, ראו את הערכת השווי הנכללת בנספח ג' לפרק 9 לתשקיף.

תאריך: 26 בפברואר 2026

_____

עדי צים,

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

נספח א'

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פרעון ליום 30.9.2025

סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים (באלפי ש"ח):

	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	462,968	-	-		-	28,909	491,877
שנה שניה	101,458	-	-		-	10,653	112,111
שנה שלישית	-	-	-		-	-	-
שנה רביעית	-	-	-		-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-		-	-	-
סה"כ	564,426	-	-		-	87,375	623,055

יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברת האם או בעל שליטה ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברת האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן						
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	46,124	-	-	-	-	1,984	48,108
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית		-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	46,124	-	-	-	-	1,984	48,108

פרק 7 - ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

שם	עדי צים	יוסי אקב
מספר זיהוי	024927675	022285563
תאריך לידה	05/04/1970	12/02/1966
מען להמצאת כתבי בי-דין	מגל 19, סביון	ארבע עונות 29, קיסריה
נתינות	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה	15.12.2020	24.2.2026
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא	לא
דירקטור בלתי תלוי או חיצוני	לא	לא
עובד התאגיד\חברה-בת\חברה קשורה\בעל עניין והתפקיד שהוא ממלא:	יו"ר הדירקטוריון והמנהל הכללי של החברה והחברות הבנות	נותן שירותי ייעוץ בחברות אס.אר.אקורד בע"מ, בשליטת מר עדי צים וחג'ג' צים נדל"ן בע"מ – בשליטה משותפת של מרעדי צים עם צדדים שלישיים.
השכלה:	תיכונית	רואה חשבון, מכללת תל אביב
התעסקות בחמש שנים האחרונות:	בעלים ו/או מנהל ו/או דירקטור בתאגידים המפורטים כדלקמן: החברה וחברות מוחזקות שלה: חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ, חוף הכרמל 88 בע"מ, אול אין הסוללים בע"מ, אול אין סיטי בת ים בע"מ, חוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ, ר.ע.א.צ. צים עמק איילון בע"מ, סגל צים בע"מ, היי פלור בע"מ; וכן, דירקטור בחברות בשליטתו: עדי צים אחזקות בע"מ, צים מגורי יוקרה בע"מ, ע.ר. צים ניהול נכסים 2008 בע"מ, סנס שוקי הון בע"מ, עדי צים הובלה כללית הפצה וחלוקת דברי מאפה בע"מ, א.ע.ר ימית תעשיות בע"מ, מגה צים (2011) בע"מ, ע.ר. צים אחזקות נדל"ן בע"מ, צים פסגות מגורי יוקרה בע"מ, צים סוכנות לביטוח בע"מ, יכין אפק בע"מ, צים פסגות אבא הלל רמת גן בע"מ, צים ניהול סוכנויות בע"מ, חג'ג' צים נדל"ן בע"מ ותאגידים מוחזקים שלה, ע.צ.כ תלפיות בע"מ, סי טאואר תל אביב בע"מ, הירקון זרובבל בע"מ, צים דיור להשכרה בע"מ.	חברת אברות תעשיות בע"מ- יו"ר דירקטוריון אורן השקעות (א.א.א) בע"מ- יו"ר דירקטוריון בלו צ'יפ ייעוץ פיננסי מתקדם – מנכ"ל
תאגידים בהם משמש כדירקטור בחמש שנים האחרונות	בחברה ובחברות מוחזקות שלה וכן, דירקטור בחברות בשליטתו המפורטות לעיל.	קאנומד תעשיות קנאבי רפואי בע"מ, אינפימר בע"מ, קמן קפיטל בע"מ, שור-טק השקעות-שותפות מוגבלת, חברת וילק תעשיות בע"מ, ארנו א.א. ניהול נדל"ן בע"מ, ארנו ניהול נדל"ן בישראל בע"מ, סלטי שמיר 2006 בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	כן

לאחר הפיכת החברה לחברת איגרות חוב (כהגדרת המונח בחוק החברות), תמנה החברה דירקטורים חיצוניים עד לא יאוחר משלושה (3) חודשים מהמועד שבו הפכה החברה לתאגיד מדווח, והכל בהתאם להוראות חוק החברות.

7.2 **<u>נושאי משרה בכירה</u>**

להלן יפורטו נושאי משרה בכירה בחברה, שאינם מנויים בסעיף 7.1 לעיל:

שם	עדי שקד
מספר זיהוי	022687834
תאריך לידה	25/10/1966
תפקיד בחברה, בחברה-בת, בחברה קשורה או בבעל ענין בחברה	סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי
מועד תחילת כהונה	31.12.2025
קרבת משפחה לנושא משרה בכירה אחר או לבעל עניין אחר בחברה	לא
השכלה	תואר ראשון בכלכלה והתמחות בחשבונאות רואה חשבון אוניברסיטת בן גוריון שבנגב
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	עובד בקבוצת צים אחזקות כמנהל פיתוח עסקי

לאחר הפיכת החברה לחברת איגרות חוב (כהגדרת המונח בחוק החברות), תמנה החברה מבקר פנים בהתאם להוראות חוק החברות.

7.3 **<u>מורשי החתימה של התאגיד</u>**

נכון למועד התשקיף, מר עדי צים הינו מורשה חתימה עצמאי, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך אשר בכוחו לחייב את החברה ואת החברות הבנות שלה (למעט בחברה הבת סגל צים ע"מ) בלא צורך בחתימתו של גורם נוסף בחברה ובחברות הבנות שלה.

בד בבד עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה (ובכפוף להשלמתה), יעודכנו מורשי החתימה בחברה באופן שלא יהיה בחברה ובחברות הבנות מורשה חתימה עצמאי, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

7.4 **<u>כהונת המנהל הכללי כיושב ראש הדירקטוריון</u>**

ביום 26 בפברואר 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר עדי צים למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון של החברה והמנהל הכללי שלה. בהתאם להוראת תקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), תשע"ו-2016, תעמוד החלטה זו בתוקף למשך תקופה בת חמש (5) שנים מן המועד שבו תהפוך החברה מחברה פרטית לחברה ציבורית או לחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, לפי העניין, כל זמן שלא יבחר הדירקטוריון יושב ראש אחר מבין חבריו.

7.5 <u>הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה</u>[1]

עיקרי ההוראות מתקנון החברה ביחס למספר המרבי והמזערי של הדירקטורים של החברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינויי וועדות הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה המצורף כנספח א' לפרק 4 לתשקיף.

מובהר כי אין בהפניות המובאות להלן כדי להוות תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה. מובהר כי בכל מקרה של סתירה בן הוראות תקנון החברה לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות תקנון החברה.

הנושא	סעיף בתקנון החברה
מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים, משך כהונתם, מילוי מיקומם, וסיום כהונתם	21.7 ; 21.4-21.1
דירקטורים חיצוניים	21.6
דירקטורים חליפיים	21.5
גמול דירקטורים	22
פעולות הדירקטורים לרבות, אופן זימון ישיבות הדירקטוריון, דרכי כינוסן, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה	24 -ו 23
הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן	25
תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות ועסקאות חריגות	30
מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה	39-36

7.6 <u>פרטים נוספים</u>

7.6.1 <u>משרדה הרשום של החברה</u>

קלאוזנר 10, רמלה. מיקוד: 7243224

7.6.2 <u>עורכי הדין של החברה לצורך התשקיף</u>

שטיינמץ, הרינג, גורמן ושות', עורכי דין, דרך מנחם בגין 37 פינת לינקולן 20, בית רובינשטיין, תל אביב 6522042.

7.6.3 <u>רואי החשבון של החברה</u>

שטיינמץ, עמינח ושות', רואי חשבון, בנין גבאי בניין בית גבאי, רח' יגאל אלון 88, תל-אביב.

[1] הוראות התקנון המתוארות בפרק זה תכנסנה לתוקף באופן אוטומטי, לפני הרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים של החברה בבורסה, עם היוודע תוצאות המכרז לציבור לפיו התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כאמור בפרק 2 לתשקיף זה.

פרק 8: בעלי עניין בחברה

8.1 **תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

8.1.1 עד וכולל למועד התשקיף ולמועד פרסומו, החברה לא העסיקה עובדים ונושאי משרה בחברה. כלל שירותי הניהול, ובכלל זה ניהול פרויקטים ומתן ייעוץ שוטף בכל הקשור לנכסי הנדל"ן של הקבוצה ולמערכות פוטו-וולטאי, שירותי הנהלת חשבונות וכספים, שירותי מזכירות ואדמיניסטרציה וכיו"ב, הועמדו על ידי צים אחזקות, בתמורה לתשלום דמי ניהול חודשיים.

להלן יפורטו, התגמולים[1] ששולמו לצים אחזקות בגין שירותי הניהול (**נתוני פרופורמה**), בתקופת תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ובתקופת שנים עשר (12) החודשים של השנים 2024 ו- 2023:

בתקופה של תשעה (9) חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:									
פרטי מקבל התגמולים			**תגמולים עבור שירותים (אלפי ש"ח)**						
שם	**תפקיד**	**היקף משרה**	**שיעור ההחזקה בזכויות ההון בחברה ליום 30.9.2025**	**שכר**	**מענק**	**תשלום מבוסס מניות**	**דמי ניהול/ דמי ייעוץ**	**תמלוגים אחרים**	**סה"כ**
								ריבית(*) / **אחר**	
צים אחזקות	-	עפ"י צרכי החברה	100%	-	-	-	701	6,409 / -	7,110

בתקופה של שנים עשר (12) חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:									
פרטי מקבל התגמולים			**תגמולים עבור שירותים (אלפי ש"ח)**						
שם	**תפקיד**	**היקף משרה**	**שיעור ההחזקה בזכויות ההון בחברה ליום 30.9.2025**	**שכר**	**מענק**	**תשלום מבוסס מניות**	**דמי ניהול/ דמי ייעוץ**	**תמלוגים אחרים**	**סה"כ**
								ריבית(*) / **אחר**	
צים אחזקות	-	עפ"י צרכי החברה	100%	-	-	-	762	10,922 / -	11,684

בתקופה של שנים עשר (12) חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:									
פרטי מקבל התגמולים			**תגמולים עבור שירותים (אלפי ש"ח)**						
שם	**תפקיד**	**היקף משרה**	**שיעור ההחזקה בזכויות ההון בחברה ליום 30.9.2025**	**שכר**	**מענק**	**תשלום מבוסס מניות**	**דמי ניהול/ דמי ייעוץ**	**תמלוגים אחרים**	**סה"כ**
								ריבית(*) / **אחר**	
צים אחזקות	-	עפ"י צרכי החברה	100%	-	-	-	870	5,477 / -	6,347

(*) ריבית נטו. לפרטים ראו ס"ק ב' ו-ד' בסעיף 8.2.1 בפרק זה.

8.1.2 בכפוף לכניסתו לתוקף של הסכם הניהול המתואר בסעיף 8.1.3 בפרק זה, להלן יפורטו, התגמולים שישולמו לצים אחזקות בגין שירותי הניהול, במונחי שנה קלנדארית:

פרטי מקבל התגמולים				**תגמולים עבור שירותים (אלפי ש"ח)**				
שם	**תפקיד**	**היקף משרה**	**שיעור ההחזקה בזכויות ההון בחברה ליום 30.9.2025**	**שכר**	**מענק**	**תשלום מבוסס מניות**	**דמי ניהול/ דמי ייעוץ**	**סה"כ**
צים אחזקות	שירותי יו"ר ומנכ"ל	35%	100%	-	-	-	900	900
	שירותים נוספים בהם שירותי פיתוח עסקי וסמנכ"ל כספים	50%		-	-	-	900	900
	ושירותי ניהול שונים	עפ"י צרכי החברה		-	-	-		

[1] "**תגמול**" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

8.1.3 <u>הסכם למתן שירותים</u>

ביום 28 בפברואר 2026, אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, את התקשרות החברה בהסכם מיום 31 בדצמבר 2025 עם צים אחזקות ("**חברת הניהול**") ועדי צים ("**המנהל**") לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל לחברה, שירותים סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל כספים לחברה ושירותים נוספים, אשר ייכנס לתוקפו במועד השלמת ההנפקה ("**ההסכם**"), שעיקריו מפורטים להלן:

8.1.3.1 **<u>השירותים והיקפם:</u>**

(א) **<u>שירותי יו"ר ומנכ"ל והיקפם</u>**: צים אחזקות תעמיד לרשות החברה והחברות הבנות שלה, באמצעות מר עדי צים באופן אישי, הכוללים: (1) שירותי דירקטור ויו"ר דירקטוריון לחברה, הכוללים, בין היתר כדלקמן: ניהול של ישיבות הדירקטוריון, קביעת סדר יומן ואחריות לתפקוד הדירקטוריון ולקיום החובות המוטלות עליו וכן שירותי דירקטור לחברות הקבוצה; ו- (2) שירותי מנכ"ל, הכוללים, בין היתר, את הניהול השוטף של הפעילות העסקית והשוטפת של החברה וחברות קשורות של החברה ותפעול עסקיה וכן יפעל לקידום עסקי החברה, ליווי ויעוץ בנושאים אסטרטגיים שונים הקשורים לחברה, איתור הזדמנויות עסקיות, לרבות, מיזוגים ורכישות ויצירת קשרים ושותפויות עסקיות עם גורמים שונים, ייעוץ בקביעת האסטרטגיה העסקית של החברה, ייעוץ בתחום היזמות העסקית וניהול עסקאות ייעוץ, סיוע בגיוס השקעות ומימון בנקאי וכיו"ב והכל בכפיפות להוראות והנחיות דירקטוריון החברה תקנון החברה ובהתאם לכל דין ("**שירותי הניהול**"). היקף שירותי הניהול לא יפחת מהיקף משרה של 35%, כשהמנהל מתחייב להשקיע את מירב מרצו וזמנו לצורך קידום ענייניה של החברה ("**היקף המשרה לשירותי הניהול**").

היקף המשרה לשירותי הניהול כאמור נקבע על בסיס צרכי החברה למועד חתימת ההסכם. לפיכך, בהתאם לצרכי החברה, ולאחר קבלת המלצות וועדת התגמול ואישור הדירקטוריון (וללא צורך באסיפה של בעלי המניות בחברה), ובכפוף להסכמת חברת הניהול והמנהל, החברה תהיה רשאית להגדיל את היקף שירותי הניהול, וזאת עד להיקף משרה השקול ל- 65%. בהתאם, ככל שיחול שינוי בהיקף שירותי הניהול, יבוצעו התאמות בדמי הניהול באופן יחסי לגידול בהיקף משרה ועד לתקרה של 150 אלפי ש"ח בחודש.

(ב) **<u>שירותים נוספים</u>** הכוללים: (1) שירותי סמנכ"ל פיתוח עיסקי וסמנכ"ל כספים, באמצעות מנהל ועובד מטעמה של חברת הניהול, למועד תשקיף זה, מר עדי שקד, אשר בכלל זה, יכלול טיפול וליווי בנושאים הבאים: בחינת השקעות ואיתור הזדמנויות עסקיות, ייעוץ בקביעת האסטרטגיה העסקית של החברה, ייעוץ בתחום היזמות העסקית וניהול עסקאות, ניהול וליווי התנהלותה הפיננסית של החברה, הכנת דוחותיה הכספיים, קיום הקשר עם רואי החשבון המבקרים, מבקר הפנים ועם מוסדות פיננסים, ייעוץ פיננסי לאופן ניהול ההשקעות החברה, ניהול מו"מ עם הבנקים השונים המעניקים ליווי בנקאי ואשראים לחברה ודיאלוג עם הבורסה, ככל הנדרש. היקף השירותים לא יפחת מהיקף משרה של 50%; ו- (2) שירותי ניהול שונים מגורמי מטה שונים, הכוללים, שירותי חשבות, הנהלת חשבונות וגזברות לרבות הכנת דוחות כספיים (למעט עריכת דוחות וביקורת) ולרבות גביית כספים מלקוחות הקבוצה, שירותי מזכירות ואדמיניסטרציה וכו', באמצעות מנהלים ועובדים מטעמה של חברת הניהול, לפי צרכי החברה ולפיכך בהיקף חודשי משתנה (יחדיו: "**השירותים הנוספים**" ביחד עם שירותי הניהול: "**השירותים**")

חברת הניהול תהיה זכאית שלא להעמיד את שירותי הניהול לחברה למשך של 24 ימי עסקים בשנה בלבד עקב היעדרות מחמת מחלה של המנהל. ימי המחלה לא יהיו ניתנים לצבירה מעל 120 יום; וכן 24 ימי עסקים בשנה בלבד עקב היעדרות שאינה מחמת מחלה של המנהל זאת בתאום עם החברה, מבלי שהדבר יגרע מזכותה לקבלת התמורה ובתנאי שהפסקת העמדת שירותי הניהול לא יפגעו בחברה מכח היותה תאגיד מדווח ובאופן שיפגע בעמידתה בהתחייבויותיה על-פי דין.

8.1.3.2 **<u>התמורה</u>**: בתמורה לשירותים שתעמיד חברת הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול חודשיים בסך 150 אלפי ש"ח ("**התמורה**") בצירוף מע"מ כדין, באופן שמתוכם סך של 75 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ משולם עבור שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, וסך של 75 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ משולם בגין השירותים הנוספים, והכל בכפוף ובהתאם לאמור בס"ק א לעיל אם וככל תידרש התאמה בשל גידול בהיקף המשרה לשירותי הניהול.

8.1.3.3 **<u>תשלומים לצדדים שלישיים</u>**: הוצאות ותשלומים לצדדים שלישיים, הכרוכים בניהולן ובפעילותן של חברות הקבוצה ובכלל זאת, שכ"ט עורכי דין, רואי חשבון, מבקר פנים ויועצי מס, שמאים, מתווכים, יועצים כלכליים, מיסים, תשלומים והיטלים שונים וכיו"ב, אינם כלולים במסגרת שירותי הניהול וחברת הניהול לא תישא בהן והן תשולמנה ישירות על ידי החברה לצד השלישי.

8.1.3.4 **<u>החזר הוצאות</u>**: חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות בהן תישא חברת הניהול לרבות של המנהל בקשר עם העמדת השירותים, הכוללים הוצאות אירוח, בארץ ובחו"ל, ונסיעות לחו"ל בקשר עם העמדת השירותים, בהיקף כמקובל בחברה, כנגד הצגת קבלות.

8.1.3.5 **<u>פטור ביטוח ושיפוי</u>**: חברת הניהול והמנהלים מטעמה יהיו זכאים להכלל בהסדרי ביטוח אחריות נושאי משרה כמקובל בחברה ובכפוף לקבלת האישורים על-פי דין. בנוסף, ה"ה עדי צים ועדי שקד יהיו זכאים לכתבי התחייבות לשיפוי ולכתבי פטור כמקובל בחברה ובכפוף לקבלת האישורים על-פי דין.

8.1.3.6 **<u>תקופת ההתקשרות</u>**: ההסכם ייכנס לתוקפו החל מהיום הקובע ולמשך תקופה של 5 שנים מהיום הקובע ו/או עד לסיומו בנסיבות של התרה מיידית[2], כמוקדם שבהם ("**תקופת ההסכם**").

במקרה בו חברת הניהול תחדל, עובר לתום תקופת ההסכם, להעמיד לחברה שירותי מנכ"ל או שירותי יו"ר (לפי העניין), מכל סיבה שהיא, החברה (לאחר שהתקבלו המלצות ועדת ביקורת או ועדת תגמול, לפי העניין) ואישור הדירקטוריון החברה) תהיה רשאית להמשיך לקבל מחברת הניהול את השירותים הנוספים, בתנאים המפורטים בהסכם ניהול זה.

עם כניסתו לתוקף של הסכם זה, יסתיימו כל ההסדרים וההסכמים שהיו נהוגים בין החברה וחברות הקבוצה לבין חברת הניהול ו/או עדי צים בגין ובקשר לשירותים שהעמידה צים אחזקות עובר להשלמת הנפקת ניירות הערך, לרבות הסכם הניהול המתואר בסעיף 8.1.1 בפרק זה לעיל.

לפרטים בדבר הסדר תיחום פעילות, ראו סעיף 8.2.2 להלן.

8.1.4 <u>מדיניות תגמול לנושאי משרה</u>

ביום 26 בפברואר 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה[3], בהתאם להוראות סעיף 267א' של חוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013 ("**תקנות ההקלות**"), לפיה מדיניות תגמול לפי הוראות פרק רביעי א' 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 הפכה חברה פרטית לחברה ציבורית או לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, לפי העניין. מדיניות התגמול מצ"ב **<u>כנספח א'</u>** לפרק זה.

---

[2] לעניין זה, "**נסיבות של התרה מיידית**" משמען - קרות אחד מהמקרים להלן: (א) הפרה יסודית של ההסכם על ידי מי מהצדדים, שלא תוקן תוך 14 ימים מיום שנמסרה התראה בכתב; (ב) חברת הניהול ו/או המנהל הורשע/ה על ידי בית המשפט בעבירה שיש עימה קלון, אף אם עבירה זו אינה קשורה למתן השירותים לחברה; (ג) חברת הניהול ו/או המנהל הורשע על-ידי בית משפט בעבירה בקשר עם מעשה שיש בו משום הפרת אמון כלפי החברה ו/או ביצוע מעילה בכספי החברה ו/או פגיעה במזיד בחברה; (ד) חברת הניהול ו/או המנהל פעלו בניגוד להוראותיו המפורשות של דירקטוריון החברה ובעקבות כך נגרם נזק לחברה; (ה) בנסיבות בהן לו הייתה חברת הניהול ו/או המנהל מתקשר/ת עם החברה במעמד של עובד החברה, הייתה החברה רשאית לפטרם ללא תשלום פיצויי פיטורין מלאים או חלקיים, על-פי דין; (ו) במידה ובמהלך תקופת ההסכם יחול שינוי שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) בחברת הניהול; (ז) מינוי כונס נכסים על נכסי מי מהצדדים או מינוי למי מהצדדים מפרק או אם הוגשה בקשה לפירוק נגד מי מהצדדים ו/או בקשה למינוי כונס נכסים על נכסי מי מהצדדים, הכל בכפוף לכך כי מינוי כאמור לא בוטל בתוך 45 יום; (ח) קבלת החלטת פירוק או צו פירוק נגדו או פשרה ו/או הסדר עם נושים של מי מהצדדים או אם מי מהצדדים יפסיק את עסקיו מכל סיבה שהיא; (ט) במקרה בו לא שילמה החברה תשלום המגיע לחברת הניהול על-פי ההסכם ושאינו שנוי במחלוקת, ככל והתשלום לא בוצע על-ידי החברה בתוך 60 יום למן מתן הודעה בכתב לחברה על-ידי חברת הניהול.

[3] תיכנס לתוקפה לאחר השלמת הנפקת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף זה.

8.1.5 <u>גמול דירקטורים</u>

8.1.5.1 החל ממועד השלמת ההצעה על פי תשקיף זה ובכפוף להשלמתה, הגמול לו יהיו זכאים כלל חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון החברה ואשר יכהנו בו בעתיד (למעט יו"ר הדירקטוריון ולמעט חברי דירקטוריון המועסקים בתפקידים אחרים בקבוצה), יקבע על-פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. כמו-כן, יהיו דירקטורים כאמור זכאים להחזר הוצאות כמפורט בתקנות הגמול.

8.1.5.2 כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה (לרבות דירקטורים נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם) יהיו זכאים להכלל בהסדרי ביטוח אחריות נושאי משרה וכן לכתבי פטור והתחייבות לשיפוי, בכפוף לאישורים הנדרשים על-פי כל דין, ובתנאים אחידים לנושאי המשרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3 להלן.

8.2 **<u>עסקאות עם בעלי עניין</u>**

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן בשנתיים שקדמו לתשקיף וכן במהלך התקופה שתחילתה ביום 1.1.2025 וסיומה במועד סמוך למועד התשקיף, או במועד מוקדם יותר ושהן עדיין בתוקף במועד התשקיף (למעט עסקאות זניחות):[4]

בסעיף זה תהיינה להגדרות שבפרק 6 לתשקיף המשמעות שלצידם, אלא אם נאמר מפורשות אחרת.

8.2.1

[4] יובהר, כי העסקאות בסעיף זה אושרו טרם הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח, כמשמעות המונח בחוק החברות.

ההתקשרות	תיאור ההתקשרות זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים
עסקאות המנויות בסעיף 270 (4) לחוק החברות	
(א) הסכם לרכישת נכסים, במסגרת הליך שינוי מבנה	ביום 31 בדצמבר 2025, התקשרה החברה עם צים אחזקות וצים נדל"ן, בהסכם על פיו, בכפוף לתנאים מתלים, בהם בין היתר, השלמת ההנפקה לציבור על פי תשקיף זה ורישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של החברה וקבלת אישור רשות המיסים למתווה הליך שינוי המבנה, יועברו לחברה, במקשה אחת, : (1) מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה של צים נדל"ן בבית צים ; ו- (ב) מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה בחוף גל, והכל בפטור ממס בהתאם להוראות 105ט' 103ב ו- 104 (א) לפקודה (לפי העניין), למעט התחייבות החברה לשלם מס רכישה (ככל ויחול), בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לצים אחזקות , ובתוקף מיום 31 בדצמבר 2025. למידע נוסף אודות שינוי המבנה, ראו סעיף 6.2.2.4 בפרק 6 לתשקיף זה.
(ב) הלוואות בעלים; הסכם מסגרת להעמדת אשראי	**<u>הלוואות בעלים:</u>** מיום היווסדה של החברה, צים אחזקות מעמידה לחברה ולחברות הקבוצה, לצורך מימון פעילותן השוטפת הלוואות, נושאות ריבית. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, יתרת ההלוואות (קרן בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד) הינה בסך של 46,419 אלפי ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.22%. ("**יתרת הלוואת הבעלים**"). (ליום 31 בדצמבר 2024 – 239,307 אלפי ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 7.5% ; ליום 31 בדצמבר 2023 - 244,816 אלפי ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%). סך הוצאות הריבית שרשמה הקבוצה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 היה כ- 9,363 אלפי ש"ח, כ- 16,103 אלפי ש"ח, וכ- 11,793 אלפי ש"ח, בהתאמה. סמוך למועד פרסום התשקיף, יתרת הלוואת הבעלים הינה בסך של כ- 84,444 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר נחיתות הלוואת הבעלים, ראו ס"ק יב להלן. **<u>הסכם מסגרת להעמדת אשראי:</u>** בין החברה לבין צים אחזקות, הסכם מסגרת להעמדת אשראי, נושא ריבית שלא יעלה על שיעור רבית הפריים +2%. הסכם המסגרת הינו בתוקף ממועד חתימת הסכם המסגרת ועד לפרעון האשראי. על אף האמור, החברה תהיה רשאית בהודעה בכתב בת 30 ימים מראש לקצר את תקופת האשראי בכל עת ומקרה שבו צים אחזקות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהיה סבורה כי חל שינוי מהותי לרעה בכושר הפירעון של החברה ו/או במצבה הפיננסי או העסקי של החברה או בעלי מניותיה ו/או אם קמה עילה לפירעון מיידי של האשראי הפתוח, אזי צים אחזקות תהיה רשאית (אך לא חייבת), בכפוף למתן הודעה של 7 (שבעה) ימים מראש, להקטין ו/או לבטל את מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת ו/או לדחות ו/או לעכב מתן אשראי כלשהו מתוך מסגרת האשראי. הסכם המסגרת כולל, בין היתר, עילות להעמדת האשראי מיידי, שהעיקריות שבהן : הליכי חדלות פירעון, לרבות מינוי כונס נכסים (זמני או קבוע), ו/או מינוי נאמן וכו'שלא בוטלו בתוך 30 ימים ; הטלת עיקולים ו/או פעולת הוצל"פ שלא הוסר תוך 30 ימים ; החלטת פירוק ו/או החברה הפסיקה את תשלום חובותיה למרבית נושיה ; מיזוג של החברה עם יישות אחרת, באופן המפורט בהסכם המסגרת, ללא הודעה לצים אחזקות מראש ובכתב ; שינוי לרעה במצבה הפיננסי של החברה ; שינוי שליטה בחברה במישרין או בעקיפין ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת צים אחזקות מראש ; בכל מקרה בו אחד מהגופים המממנים את החברה, יפעיל את זכותו להעמדה פירעון מיידי של הלוואה ו/או מימון ו/או כל שירות אשראי אחר שניתן לחברה ; אם החברה הפרה אחד או יותר מתנאי או הוראות הסכם המסגרת או תנאים שייחתמו בעתיד להבטחת מילוי התחייבויותיה עפ"י הסכם המסגרת וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד קבלת התראה בכתב בגינה ; אם בכל עת שהיא כתוצאה משינוי כלשהו בחוק, העמדת ההלוואה כולה או מקצה לרשות החברה, ייעשה עבור צים אחזקות לבלתי חוקי.

ההתקשרות	תיאור ההתקשרות זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים
(ג) שטרי הון	ביום 2 בינואר 2022 הנפיקה צים אחזקות לחברה שני שטרי הון בסכום כולל של 46 מיליון ש"ח, אינם נושאים ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/ או הפרשי שער ואינן מובטחים בבטוחות מכל סוג שהוא. שטרי ההון כאמור, יהיו ניתנים לפרעון בכל עת, אק ורק בהסכמה הדדית של הצדדים ובכפוף להתקיימותם במצטבר של התנאים הבאים: (א) חלפו 5 שנים ממועד הנפקתם ו- (ב) אין לחברה התחייבויות נוספות כלפי צדדים שלישיים במועד פירעונם.
(ד) הלוואה לבעלת השליטה	עד וכולל ליום 30 בספטמבר 2025, חוף גל (אשר בכפוף להשלמת שינוי המבנה והשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה תהיה בבעלות הלאה של החברה), העמידה לבעלת השליטה הלוואה, נושאת ריבית שנתית, נכון למועד התשקיף, בשיעור ריבית פריים בתוספת מרווח שנתי, של 0.6% (בשנים 2024 ו- 2023- פריים + 2% ופריים +2.5%, בהתאמה) ליום 30 בספטמבר 2025 (ועובר להמחאה כמפורט להלן) יתרת ההלוואה (קרן וריבית) עמדה על כ- 56,893 אלפי ש"ח (לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 כ- 58,581 אלפי ש"ח וכ- 56,289 אלפי ש"ח, בהתאמה). הכנסות הריבית שנבעו לחוף גל בתשעת החודשים של שנת 2025 ובשנים 2024 ו-2023 הסתכמו בכ- 2,954 אלפי ש"ח, כ- 4,903אלפי ש"ח וכ- 5,977 אלפי ש"ח, בהתאמה. ביום 17 בדצמבר 2025 ("המועד הקובע") חוף גל ובעלת השליטה, התקשרו בכתב המחאה, על פיו חוף גל המחתה לחברה את זכויותיה בהלוואה, כפי יתרתה במועד ההמחאה, כ- 57,878 אלפי ש"ח, בשתי פעימות: סך של 59,778 אלפי ש"ח, בתוקף מיום 1 באוקטובר 2025 והיתרה (יתרת זכות בסך של 1,901 אלפי ש"ח) הומחתה במועד הקובע.
(ה) בטוחות להבטחת התחייבויות בעלת השליטה	החברה ו/או חברות בשליטתה, העמידו, להבטחת התחייבויות צים אחזקות כלפי אס. אר. אקורד, שעבודים על נכסיהן, כמפורט להלן: (1) בחודש ינואר 2022, רשמה החברה לטובת אס. אר. אקורד, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך שעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא אחזקותיה (100%) במניות חוף הכרמל 89 לרבות פירותיהן, תמורתן וכל הזכויות המוקנות או שתוקנינה בגינן או מכוחן; וכן חוף הכרמל 89 רשמה לטובת אס. אר. אקורד שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף (צף), ללא הגבלה בסכום, על נכסי חוף הכרמל 89, ובכלל זה הון המניות שטרם נפרע, תקבולים להם תהיה זכאית חוף הכרמל 89 מכל סוג שהוא, ממסרים וכיוב'. (2) בחודש דצמבר 2022 (כפי שתוקן בינואר 2023) רשמה חוף הכרמל 89 לטובת אס. אר. אקורד, משכנתא בדרגה שנייה ושעבוד קבוע בדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה במקרקעין בחוף הכרמל בחיפה הידועים כחלקה 24 בגוש 10740 וחלקות 10-4 בגוש 10742 וחלקות 22-12 בגוש 10742 (**"הנכס"**) לרבות כל זכויותיה הקיימות והעתידיות שינבעו מהנכס. (3) ביום 28.7.2025, רשמה החברה לטובת אס. אקורד שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא אחזקותיה (75%) במניות סגל צים. הבטוחות ניתנו ללא תמורה. בימים 11 ו- 14 בדצמבר 2025 הוסרו ונמחקו כל השעבודים ממרשמי רשות התאגידים וביום 22 בדצמבר 2025 הוסרה המשכנתא על זכויותיה של חוף הכרמל 89 במקרקעין במרשמי רשם המקרקעין. לחברה ולחוף הכרמל, לפי העניין, לא נותרה חשיפה מהותית בשל הבטוחות כאמור.
(ו) הסכם למתן שירותי יו"ר ומנכ"ל	ראו סעיף 8.2.2 לעיל.
(ז) הסדר תיחום פעילות	ראו סעיף 8.2.3 להלן.

ההתקשרות	תיאור ההתקשרות זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים
(ח) הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי	ראו סעיף 8.3 להלן.
עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות	
(ט) עסקאות ניכיון ממסרים דחויים	בין אס. אר. אקורד[5], לבין שתיים מחברות הקבוצה, הסוללים וסגל צים (כל אחת מהן "**החברה הבת**" ויחדיו: "**החברות הבנות**"), נחתמו בשנת 2022 הסכמי מסגרת להעמדת שירותי ניכיון המחאת ממסרים דחויים בסך של 33 מיליון ש"ח ו- 2 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתמורה לעמלות ניכיון המשולמות לאס. אר. אקורד, כפי שנקבעו מעת לעת. להבטחת התחייבויות כל אחת מהחברות הבנות על פי הסכמי המסגרת כאמור, עדי צים והחברה הבת הרלוונטית מסרו לאס. אר. אר אקוד שטרי חוב, ערבויות, ושעבודים על נכסיהן הרלוונטיים. העמלות ששילמו החברות הבנות לאס. אר. אקורד בתקופת תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ובשנים 2024 ו- 2023 הסתכמו לסך כולל של כ- 160 אלפי ש"ח, כ- 215 אלפי ש"ח וכ-160 אלפי ש"ח, בהתאמה. הסכם המסגרת עם הסוללים הסתיים בשנת 2024 ונכון למועד התשקיף הסכם המסגרת עם סגל צים בסך 2 מיליון ש"ח בתוקף וימשיך לעמוד בתוקפו עד תום חמש שנים ממועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה.
(י) הסכמי שכירות	למועד תשקיף זה, קשורה החברה במספר הסכמי שכירות עם מספר חברות בשליטת בעלת השליטה, על פיהם משכירה החברה לשוכרות שטחים בבית צים ברמלה, בתמורה לתשלום דמי שכירות לחברה. לפרטים ונתונים על הסכמי השכירות כאמור, לרבות שטחים, דמי שכירות, תקופות שכירות וכיוב', ראו סעיף 6.12.1.4 בפרק 6 לתשקיף זה. להערכת החברה, עסקאות השכירות הנ"ל הן עסקאות במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק. סך הכנסות בית צים מדמי שכירות (לא כולל דמי ניהול ואחזקה) בתקופת תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ובשנים 2024 ו- 2023 הסתכמו לסך כולל של כ- 1,010 אלפי ש"ח, כ- 1,432 אלפי ש"ח וכ- 1,582 אלפי ש"ח, בהתאמה.
(יא) ערבויות ובטחונות להבטחת התחייבויות הקבוצה	(1) להבטחת פירעון הלוואות ואשראי שהעמידו תאגידים פיננסיים (בס"ק (1) זה: "**המלווים**") לחברה ולחברות הקבוצה לשם מימון פעילותן העסקית, מעת לעת, צים אחזקות ועדי צים (לרבות באמצעות חברות נוספות בשליטתו) העמידו לטובת המלווים, ללא תמורה, ערבויות מוגבלות בסכום ו/או שאינן מוגבלות בסכום ("**ערבויות בעל השליטה**"). (2) בנוסף, להבטחת התחייבויות החברה (סולו) כלפי שני תאגידים בנקאיים (בס"ק (2) זה: "**המלווים**"), אשר יתרתן הכוללת ליום 30 בספטמבר 2025 הינה כ- 220 אלפי ש"ח וסמוך למועד פרסום התשקיף, כ- 80 אלפי ש"ח צים אחזקות שיעבדה בשעבוד מדרגה ראשונה, פקדונות בנקאיים שבבעלותה בהיקף כספי כולל דומה (בס"ק זה: "**הפקדונות**"). לפרטים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 6.18 בפרק 6 לתשקיף זה. ביום 28 בדצמבר 2025 ("**מועד ההתחייבות**"), התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, כי אם מי מבין המלווים יבקש לפרוע את ההלוואה שהועמדה על ידו לחברה (וזאת בסכום יתרת ההלוואה של המלווה הרלוונטי נכון למועד ההתחייבות) אזי הם יאשרו לחברה מיידית, ללא ערעור או עיכוב כלשהו, לפרוע אשראים אלו כנגד פקדון כספי בסכום זהה שהופקד על ידם בבנקים אלו ומשועבד לטובת אשראים אלו. כמו כן, עד למועד פרעון האשראים כאמור - הם מתחייבים כי הפקדון הכספי יהיה בסכום של לפחות סכומי האשראים לעיל,

[5] חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר, המתמחה בהעמדת אשראי חוץ בנקאי והינה בשליטתו של מר עדי צים, אשר למועד התשקיף, למיטב ידיעת החבר, מחזיק בכ- 56.95% מהונה הרשום למסחר (ובדילול מלא כ- 56.69%)

ההתקשרות	תיאור ההתקשרות זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים
	שכאמור משועבד לטובתם. ככל ויבוצע פרעון כאמור, סכום זה יתווסף להלוואות הבעלים שהועמדו על ידם לחברה ולא ידרשו את פרעונן של הלוואות כאמור לפחות בתקופה של 24 חודשים ממועד כתב ההתחייבות.
(יב) כתב תמיכה ונחיתות הלוואת הבעלים	ביום 28 דצמבר 2025, התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, לתמוך מבחינה תזרימית בחברה על מנת לספק את צרכי המזומנים שלה לפעילותה השוטפת, לרבות בדרך של העמדת ערבויות אישיות לצורך קבלת מימון נוסף, וזאת עד ליום 1 בינואר 2028. הזרמות על ידיהם כאמור (ו/או העמדת ערבויות) יעשו על פי קריאה של החברה בטווח של עד כ-7 ימים ממועד הקריאה האמורה. התחייבות זו מוגבלת עד לסך של 25 מיליון ש"ח. בנוסף, התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש פרעון הלוואות בעלים (לרבות ריבית צבורה) שהועמדו על ידם נכון לאותו מועד, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה וכן לחברות אשר עתידות להיות ממוזגות אליה (בשל שינוי המבנה המתואר בס"ק א' לעיל) לפני 1 בינואר 2028. על אף האמור לעיל, פירעון הלוואות בעלים, יוכל להיעשות על פי דרישתם של צים אחזקות ומר עדי צים, בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) אם החברה (לרבות באמצעות חברות מוחזקות שלה) מכרה נכס מנכסיה; (ב) הצליחה לגייס מימון בתנאים מוטבים להלוואות בעלים, ובלבד שהתקיימו כל התנאים שלהלן (במצטבר הן לגבי ס"ק (א) ו/או (ב) לעיל): (1) פירעון כאמור לא יגרום לפגיעה בפעילותה השוטפת של החברה; (2) פירעון כאמור לא יגרום לכך שיתרת תזרים המזומנים של החברה לסוף כל אחת מתקופות הדיווח (על בסיס רבעוני), על פי תזרים המזומנים החזוי של החברה, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, יהיה שלילי בתקופה של שנתיים מיום הפירעון; (3) התקבל אישור דירקטוריון החברה, על ועדותיו, לרבות בגין התקיימות סעיפים 1 ו-2 לעיל.

8.2.2 <u>הסדר תיחום פעילות</u>

(א) במסגרת ההסכם למתן שירותים, המתואר בסעיף 6.2 בפרק זה לעיל, חברת הניהול ועדי צים (יחדיו ולחוד בסעיף זה: "**המתחייב**"), התחייבו כלפי החברה[6] כי כל עוד מר עדי צים הוא בעל השליטה בחברה (בין במישרין ובין בעקיפין) ומכהן כנושא משרה בחברה וכל עוד ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה ("**תקופת ההתחייבות**") לא יעסקו, בין במישרין ובין בעקיפין[7], בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בתחום הפעילות של החברה, <u>למעט</u> הפעילויות המוחרגות (כהגדרת המונח בס"ק ב' להלן) אשר לגביהן לא תחול ההתחייבות, שלא באמצעות החברה אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לייזום ו/או רכישה של פרויקט חדש או נכס החדש כמפורט בס"ק ג' להלן (להלן ובהתאמה: "**נכס חדש**" או "**פרויקט חדש**" ו-"**ההתחייבות**").

בסעיף זה: "**תחום הפעילות של החברה**" – פעילות של נדל"ן להשקעה בישראל, ובכלל זה איתור מקרקעין, רכישה, ייזום, תהליכי השבחה והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל לרבות רכישת זכויות במקרקעין לשם ייזום והקמה של נכסים מניבים עליה/ם ו/או בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. למען הסר ספק, תחום הפעילות של החברה אינו כולל פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, על כל סוגיה, אשר המתחייב רשאי לבצעה ללא מגבלה.

(ב) מובהר כי ההתחייבות האמורה לא תחול: (1) על נכסים ו/או פרויקטים קיימים בבעלות המתחייב במועד הקובע, והמפורטים בהסכם הניהול, לרבות ביצוע פרויקטים חדשים עליהם, (2) פרויקטים של התחדשות עירונית על שלל סוגיה (ללא מגבלה); (3) ביחס לרכישה של מניות ו/או אגרות חוב המירות בחברות ציבוריות שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל (ובלבד שהמתחייב לא יהפוך לבעל עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה) או רכישה של אגרות חוב שאינן המירות (ללא מגבלה על היקף הרכישה) בחברות ציבוריות ו/או בחברות אגרות חוב, שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל; (4) ביחס לרכישת ניירות ערך שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל ובלבד שהמתחייב לא ייעשה בעל עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה; (5) ביחס לרכישת ניירות ערך סחירים/שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שלהם פעילות בתחום הנדל"ן בישראל אך זו אינה עיקר פעילותם; (6) דירות מגורים לצרכיהם הפרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שדירות מגורים שיירכשו כאמור על ידי המתחייב לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי או בתחום הנדל"ן המניב; (7) משרדים לצרכיהם הפרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שמשרדים שיירכשו כאמור על ידי המתחייב לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי או בתחום הנדל"ן המניב; (8) פעילות מחוץ לישראל (ללא מגבלה); (9) רכישת זכויות שותפים בנכסים ו/או בפרויקטים המוחזקים על ידי המתחייב; (10) השקעה בחברות מימון חוץ בנקאי המעמידות מימון המובטח בנדל"ן בישראל (יחד: "**הפעילויות המוחרגות**").

(ג) המנהל וחברת הניהול מתחייבים כי במהלך תקופת ההתחייבות, יעבירו לחברה כל הזדמנות עסקית שתיקרה בתחום הפעילות של החברה ("**ההזדמנות העסקית**" או "**ההצעה**"). ההזדמנות העסקית תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס

[6] "**החברה**" – החברה וחברות מוחזקות שלה.

[7] "**בעקיפין**" – לרבות באמצעות חברות בשליטת חברת הניהול ו/או חברה בשליטת בעלת שליטה בחברת הניהול וכן כל חברה בשליטה של המנהל.

להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה ("**פרטי ההצעה הנדרשים**"). החלטה בדבר קבלת ההצעה תידון בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור וועדת הביקורת, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד דחיית הצעה על ידי דירקטוריון החברה, כאשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה וועדת הביקורת לא אישרה את דחיית ההצעה, המתחייב (בין במישרין ובין בעקיפין) לא יהיה רשאי לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. היה ולא אישר דירקטוריון החברה את קבלת ההצעה, המתחייב (בין במישרין ובין בעקיפין) לקבל את ההצעה. בכל מקרה של העדר היענות מצד דירקטוריון החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה הנדרשים, תחשב ההצעה כאילו נדחתה. במקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות של ועדת הביקורת בתוך 5 ימי עסקים מיום שהופנתה אליה ההצעה, המתחייב (בין במישרין ובין בעקיפין) יהיה לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות במתחייב) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי החברה, לפי העניין, יהיה המתחייב (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה כאמור ללא הפעלה מחדש של מנגנון זכות הסירוב הראשונה ובאותם תנאים שהוצעו לחברה, וזאת ככל שלא חלפו שלושה (3) חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור ובכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל (וזאת ככל שחלפו למעלה משלושה חודשים מהמועד שבו נענתה להצעה כאמור ו/או ככל שתנאי ההצעה כאמור שונו).

(ד) התחייבות המתחייב לתיחום פעילות תהיה בתוקף החל ממועד פרסום התשקיף ורישום ניירות הערך על פיו למסחר וכל עוד המתחייב הינו בעל השליטה בחברה ומכהן כנושא משרה בחברה, והיא לא תחול על קרוביו של המתחייב (כהגדרת המונח "קרוב" בחוק החברות), ככל שאותם קרובים אינם מכהנים כנושאי משרה בחברה ואינם סמוכים על שולחנם של המתחייב ואינם גרים עם המתחייב.

(ה) החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות שלא להיענות להצעה או להיענות להצעה באופן שבו המתחייב ישתתף בעסקה נשוא ההצעה ביחד עם החברה. בכל החלטה אחרת בעניין זה, החברה תדווח אם וככל שנדרש בהתאם להוראות הדין.

8.3 **<u>כתבי שיפוי, פטור וביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה</u>**

ביום 26 בפברואר 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה (לאחר קבלת אישור הדירקטוריון), הענקת כתבי פטור, כתבי התחייבות לשיפוי לנושאי משרה ודירקטורים, וכיסוי ביטוחי במסגרת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לכלל נושאי המשרה בחברה, והכל כפי שיהיו מעת לעת, לרבות דירקטורים שהינם בעל שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם ולרבות מנכ"ל החברה, המפורטים בסעיף 8.3 זה להלן:

8.3.1 <u>כתבי התחייבות לשיפוי</u>

כתבי התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד, לפיהם ובכפוף להוראות הדין, החברה מתחייבת לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בשל כל חבות או הוצאה, שתוטל עליהם עקב פעולה/ות (לרבות נגזרת שלהם)שעשו ו/או יעשו בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בתאגיד אחר כלשהו שהחברה מחזיקה בו בזכויות, במישרין או בעקיפין, או בעלת עניין בו, וזאת בגין כל פעולה, מעשה או מחדל

שבוצעו על ידם, ועד לסך כולל שאינו עולה על 25% מההון העצמי של החברה, לפני מתן השיפוי בפועל, והכל כמפורט בכתב השיפוי המצורף כ**נספח ד'** לפרק זה.

8.3.2 כתבי פטור

כתבי התחייבות לפטור, בכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 של חוק החברות[8] וכל הוראת דין שתבוא במקומם, לפטור מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה בכירה בחברה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, כמפורט בכתב הפטור המצורף כ**נספח ג'** לפרק זה.

8.3.3 הסדרי ביטוח

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 12 חודשים, אשר תכנס לתוקפה החל ממועד פרסום תשקיף זה לציבור.(**"הפוליסה"**). הפוליסה האמורה תכסה את כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה וחברות הבת, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בתוקף תפקידם כדירקטורים ונושאי משרה בחברות בת של החברה, ולרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה, קרוביהם או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת. בהתאם לאישורי האסיפה של בעלי המניות, הפוליסה תהיה בגבולות אחריות שלא יעלו על סך של 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפט סבירות, בפרמיה שנתית שלא תעלה על סך של 20 אלפי דולר והשתתפות עצמית בסך של 25 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בארה"ב ו/או קנדה, 10 אלפי דולר בשאר העולם, ו-35 אלפי דולר בגין תביעות כנגד החברה הנוגעות לדיני ניירות ערך בישראל.

יובהר כי נוכח כך שכתבי הפטור וכתבי השיפוי הינם חלק מתנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה שהינם בעלי שליטה, קרוביהם או מי מטעמם, ואלו הוחלו לפני מועד פרסום תשקיף זה, הרי שהם לא יהיו טעונים אישור נוסף עד תום חמש שנים מן המועד שבו החברה תהפוך לתאגיד מדווח, ככל שתהפוך (זאת בהתאם לתקנה 1ב(ב)1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי ענין), תש"ס -2000.

8.4 **<u>החזקות ניירות ערך של החברה על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>**

לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בדבר החזקת מניות רגילות של החברה על-ידי בעלי העניין בה או נושאי משרה בכירה בה ליום פרסום התשקיף ובתאריך שקדם בשנים עשר (12) חודשים ליום זה, ראו פרק 3 לתשקיף.

8.5 **<u>החזקות ניירות ערך של חברות בנות על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>**

למיטב ידיעת החברה, ליום פרסום התשקיף ובתאריך שקדם בשנים עשר (12) חודשים ליום זה, אין בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה, אשר מחזיקים ניירות ערך בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה.

[8] בהתאם להוראות סעיף 259 של חוק החברות: "(א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה הוראה לכך בתקנון. (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה". בהתאם להוראות סעיף 263 לחוק החברות קובע: "לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוטרת נושא משרה מאחריות כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה: (1) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) לחוק החברות; (2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (4) קנס או כופר שהוטל עליו".

נספח א'

מדיניות תגמול נושאי משרה

אול אין סיטי בע"מ

<u>מדיניות תגמול נושאי משרה</u>

1. **<u>הגדרות</u>**

להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים במדיניות תגמול זו:

"החברה"	אול אין סיטי בע"מ, והחברות הבנות שלה כפי שתהיינה מעת לעת.
"נושא משרה"	כהגדרתו בחוק החברות.
"חברת האם" או "חברת הניהול"	עדי צים אחזקות בע"מ.
"הסכם הניהול"	הסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לבין חברת הניהול, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת.
"חוק החברות"	חוק החברות התשנ"ט-1999.

2. **<u>מטרת המסמך ותכולתו</u>**

2.1. מסמך זה מהווה את מדיניות התגמול לנושאי משרה[9] בחברה, כמשמעותה בסעיף 267א(א) לחוק החברות.

2.2. יודגש, כי מדיניות זו איננה מקנה זכויות לנושאי משרה 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, ככל שיועסקו כאלה במישרין על ידי החברה, יהיו אך ורק אלו שיאושרו לגביו באופן ספציפי על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה, בהתאם וכפוף להוראות כל דין.

2.3. במקרה שנושא המשרה יקבל תגמול שהינו פחות מהתגמול על פי מדיניות זו, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות תגמול זו, ותנאי העסקתו כאמור לא יצריכו בשל כך את אישור האסיפה הכללית הנדרש במקרה של אישור תנאי כהונה והעסקה בסטייה ממדיניות התגמול. כמו כן, בהתחשב באמור בסעיף 2.2, בשים לב לכך שנושאי משרה בחברה מכהנים גם כנושאי משרה בחברת האם, מובהר למען הזהירות ולמען הסר ספק כי תגמול המשולם להם על ידי חברת האם, בגין כהונתם כנושאי משרה בחברת האם ולרבות בגין כהונתם כנושאי משרה בחברה, משולם בהתאם לאישור האורגנים המוסמכים של חברת האם, ועשוי להיות תגמול גבוה יותר מזה המובא במדיניות זו, המשקלל גם את תחומי אחריותם בחברת האם. לאור האמור, תגמול כאמור לא ייחשב כחריגה ממדיניות התגמול של החברה, בין היתר, לאחר שנבחנו השיקולים לפי סעיף 267ב לחוק החברות. המדיניות מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא מיועדת לנשים וגברים כאחד.

3. **<u>תוקפה ותחולתה של מדיניות התגמול ושינויים בה</u>**

3.1. בהתאם להוראות סעיף 267א' של חוק החברות וכן בהתאם לאמור בתקנה 1 של תקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, לפיה מדיניות תגמול לפי הוראות הפרק רביעי א' בחלק השישי לחוק החברות שתוארה בתשקיף או במסמך הצעה לציבור של חברה, המציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור, תיחשב כמדיניות שנקבעה, לפי סעיף 267א' של חוק החברות והיא **תהיה טעונה אישור רק בחלוף 5 שנים ממועד הפיכת החברה לתאגיד מדווח** או לתקופה ארוכה יותר, ככל שתיקבע בהתאם להוראות הדין, כפי שתהיינה מעת לעת. שינויים במדיניות התגמול יובאו בהתאם לדין החל באותו מועד. לחברה עומדת הזכות לשנות את מדיניות התגמול בכל עת, בהתאם להוראות הדין.

3.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.1 לעיל לעניין תוקף מדיניות התגמול, וועדת התגמול ולאחריה דירקטוריון החברה יבחנו מעת לעת, את מדיניות התגמול וכן את הצורך בהתאמתה של מדיניות התגמול להוראות סעיף 267ב לחוק החברות, לשיקולים, אמות מידה והוראות לבחינת וקביעת תנאי כהונה והעסקה, אם חל שינוי מהותי בנסיבות

[9] כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

שהיו קיימות בעת קביעת מדיניות התגמול או מטעמים אחרים, ולשינויי חקיקה, ככל שיהיו, ויפעלו לעדכון מדיניות התגמול במידת הצורך.

4. **<u>הסכם שירותי הניהול בין החברה לחברת האם</u>**

4.1. נכון למועד אימוץ מדיניות תגמול זו, החברה מקבלת שירותי ניהול מאת עדי צים אחזקות בע"מ, חברה פרטית, אשר נכון ליום אימוץ מדיניות זו מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה האם. מלוא התגמול בגין כהונתם של נושאי המשרה בחברה (אשר חלקם מכהנים גם כנושאי משרה בחברה האם), למעט נושאי משרה המכהנים כדירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים, משולם על -ידי חברת האם, בהתאם להוראות הסכם הניהול בין החברה לבין חברת הניהול, המתואר בסעיף 4.2 להלן, ואשר ייכנס לתוקפו בכפוף ולאחר השלמת הנפקת ניירות הערך של החברה ורישומם למסחר בבורסה על פי תשקיף מיום 31.12.2025 (**"הסכם הניהול"**), וכפי שיחודש (ככל שיחודש) מעת לעת, בהתאם להוראות הדין. תגמולם הישיר של נושאי המשרה האמורים משולם על-ידי החברה האם ונקבע על-ידה כחלק מכהונתם ותפקידם בחברה האם.

4.2. **<u>השירותים והיקפם</u>**

(א) <u>שירותי יו"ר ומנכ"ל והיקפם</u>: חברת הניהול תעמיד לרשות החברה והחברות הבנות שלה, באמצעות מר עדי צים באופן אישי, הכוללים: (1) שירותי דירקטור ויו"ר דירקטוריון לחברה, הכוללים, בין היתר כדלקמן: ניהול של ישיבות הדירקטוריון, קביעת סדר יומן ואחריות לתפקוד הדירקטוריון ולקיום החובות המוטלות עליו וכן שירותי דירקטור לחברות הקבוצה; ו- (2) שירותי מנכ"ל, הכוללים, בין היתר, את הניהול השוטף של הפעילות העסקית והשוטפת של החברה וחברות קשורות של החברה ותפעול עסקיה וכן יפעל לקידום עסקי החברה, ליווי ויעוץ בנושאים אסטרטגיים שונים הקשורים לחברה, איתור הזדמנויות עסקיות, לרבות, מיזוגים ורכישות ויצירת קשרים ושותפויות עסקיות עם גורמים שונים, ייעוץ בקביעת האסטרטגיה העסקית של החברה, ייעוץ בתחום היזמות העסקית וניהול עסקאות ייעוץ, סיוע בגיוס השקעות ומימון בנקאי וכיו"ב והכל בכפיפות להוראות והנחיות דירקטוריון החברה, תקנון החברה ובהתאם לכל דין (**"שירותי הניהול"**). היקף שירותי הניהול לא יפחת מהיקף משרה של 35%, כשהמנהל מתחייב להשקיע את מירב מרצו וזמנו לצורך קידום ענייניה של החברה (**"היקף המשרה לשירותי הניהול"**).

(ב) היקף המשרה לשירותי הניהול כאמור נקבע על בסיס צרכי החברה למועד חתימת ההסכם. לפיכך, בהתאם לצרכי החברה, ולאחר קבלת המלצות וועדת התגמול ואישור הדירקטוריון (וללא צורך באסיפה של בעלי המניות בחברה), ובכפוף להסכמת חברת הניהול והמנהל, החברה תהיה רשאית להגדיל את היקף שירותי הניהול, וזאת עד להיקף משרה השקול ל- 65%. בהתאם, ככל שיחול שינוי בהיקף שירותי הניהול, יבוצעו התאמות בדמי הניהול באופן יחסי לגידול בהיקף משרה ועד לתקרה של 150 אלפי ש"ח בחודש בגין שירותי הניהול.

(ג) <u>שירותים נוספים הכוללים</u>: <u>(1) שירותי סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל כספים</u>, באמצעות מנהל ועובד מטעמה של חברת הניהול, אשר בכלל זה, יכלול טיפול וליווי בנושאים הבאים: בחינת השקעות ואיתור הזדמנויות עסקיות, ייעוץ בקביעת האסטרטגיה העסקית של החברה, ייעוץ בתחום היזמות העסקית וניהול עסקאות, ניהול וליווי התנהלותה הפיננסית של החברה, הכנת דוחותיה הכספיים, קיום הקשר עם רואי החשבון המבקרים, מבקר הפנים ועם מוסדות פיננסים, ייעוץ פיננסי לאופן ניהול ההשקעות החברה, ניהול מו"מ עם הבנקים השונים המעניקים ליווי בנקאי ואשראים לחברה ודיאלוג עם הבורסה, ככל הנדרש. היקף השירותים לא יפחת מהיקף משרה של 50%; ו- (2) <u>שירותי ניהול שונים מגורמי מטה שונים</u>, הכוללים, שירותי חשבות, הנהלת חשבונות וגזברות, לרבות גביית כספים מלקוחות הקבוצה, שירותי מזכירות ואדמיניסטרציה וכו', באמצעות מנהלים ועובדים מטעמה של חברת הניהול, לפי צרכי החברה ולפיכך בהיקף חודשי משתנה (יחדיו: **"השירותים הנוספים"** וביחד עם שירותי הניהול: **"השירותים"**)

4.3. **<u>התמורה</u>**: בתמורה לשירותים שתעמיד חברת הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול חודשיים בסך 150 אלפי ש"ח (**"התמורה"**) בצירוף מע"מ כדין, באופן שמתוכם בגין שירותי הניהול ישולם סך של 75 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ משולם עבור שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (המשקפים היקף משרה של 35%), וסך של 75 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ משולם בגין השירותים הנוספים, והכל בכפוף ובהתאם לאמור בס"ק א לעיל אם וככל תידרש התאמה בשל גידול בהיקף המשרה לשירותי הניהול.

4.4. **<u>תשלומים לצדדים שלישיים</u>**: הוצאות ותשלומים לצדדים שלישיים, הכרוכים בניהולן ובפעילותן של חברות הקבוצה ובכלל זאת, שכ"ט עורכי דין, רואי חשבון, מבקר פנים ויועצי מס, שמאים, מתווכים, יועצים כלכליים, מיסים, תשלומים והיטלים שונים וכיו"ב, אינם כלולים במסגרת שירותי הניהול וחברת הניהול לא תישא בהן והן תשולמנה ישירות על ידי החברה לצד השלישי.

4.5. **<u>החזר הוצאות</u>**: חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות בהן תישא חברת הניהול לרבות של המנהל בקשר עם העמדת השירותים, הכוללים הוצאות אירוח, בארץ ובחו"ל, ונסיעות לחו"ל בקשר עם העמדת השירותים, בהיקף כמקובל בחברה, כנגד הצגת קבלות.

4.6. **<u>פטור ביטוח ושיפוי</u>**: חברת הניהול והמנהלים מטעמה יהיו זכאים להכלל בהסדרי ביטוח אחריות נושאי משרה כמקובל בחברה ובכפוף לקבלת האישורים על-פי דין. בנוסף, ה"ה עדי צים ועדי שקד יהיו זכאים לכתבי התחייבות לשיפוי ולכתבי פטור כמקובל בחברה ובכפוף לקבלת האישורים על-פי דין.

4.7. חברת הניהול תהיה זכאית שלא להעמיד את שירותי הניהול לחברה למשך של 24 ימי עסקים בשנה בלבד עקב היעדרות מחמת מחלה של המנהל. ימי המחלה לא יהיו ניתנים לצבירה מעל 120 יום; וכן 24 ימי עסקים בשנה בלבד עקב היעדרות שאינה מחמת מחלה של המנהל זאת בתאום עם החברה, מבלי שהדבר יגרע מזכותה לקבלת התמורה ובתנאי שהפסקת העמדת שירותי הניהול לא יפגעו בחברה מכח היותה תאגיד מדווח ובאופן שיפגע בעמידתה בהתחייבויותיה על-פי דין.

5. **<u>עקרונות בגיבוש חבילת התגמול</u>**

העקרונות המנחים של החברה בהתייחס לכלל מרכיבים חבילת התגמול המוצעת לנושאי המשרה בחברה הינם כדלקמן:

(א) השכלה, כישורים, מומחיות, ניסיון מקצועי, הישגים;

(ב) תפקיד, תחומי אחריות, הסכמי שכר קודמים;

(ג) היחס בין תנאי כהונה והעסקה לשכר לשאר עובדי החברה, שכר ממוצע ושכר חציוני;

(ד) תנאי כהונה משתנים (גמול מבוסס ביצועים וגמול הוני), ויצירת תמריץ ראוי להגשמת מטרות החברה;

(ה) השפעת התוצאות העסקיות של החברה ותרומתו האישית של כל נושא משרה להשגת תוצאות אלו.

6. **<u>הרכב חבילת התגמול</u>**

הרכב חבילת התגמול לנושאי המשרה בחברה יכלול אחד או יותר מהרכיבים הבאים:

(א) תגמול קבוע, לרבות תנאים נלווים, הפרשות סוציאליות והחזר הוצאות.

(ב) תגמול משתנה – מענק מזומן מבוסס יעדים, מענק מזומן שבשיקול דעת ומענק מבוסס ביצועים חד-פעמי;

(ג) גמול הוני המבוסס על עמידה ביעדים שיקבעו על ידי אורגני החברה;

(ד) פטור, שיפוי וביטוח;

(ה) הודעה מוקדמת ומענקי פרישה.

בעת אישור חבילת תגמול לנושאי משרה, יבחנו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עמידת כל אחד ממאפיינים אלה וכן את כלל עלות ההעסקה אל מול אמות המידה הקבועות בתכנית זו.

7. **<u>רכיבים קבועים</u>**

7.1. רכיבי תגמול אשר תשלומם אינו מותנה בהשגת ביצועים יחשבו לצורך העניין כרכיב קבוע (גם לצורך קביעת היחסים בין הרכיב הקבוע לרכיבים המשתנים). הרכיב הקבוע כולל שני מרכיבים: (1) <u>שכר הבסיס הקבוע</u> - (משכורת או דמי ייעוץ/ניהול); (2) <u>תנאים נלווים</u> - התנאים הנלווים הקבועים בדין כמפורט בסעיף 8.1.2 להלן.

7.2. **<u>שכר בסיס</u>**

7.2.1. שכר הבסיס של נושאי המשרה בחברה יקבע באופן פרטני ויותאם לתפקידו של נושא המשרה, סוג הפעילות ותחומי האחריות שלו, דרישות התפקיד הנגזרות ממנו, היקף משרתו, הוותק שלו וכן הסכמי שכר קודמים שנחתמו עמו. בעת קביעת שכר הבסיס ייבחנו גם השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה.

7.2.2. שכר הבסיס של נושא משרה ייקבע במהלך המשא ומתן להעסקתו בחברה, על-פי הפרמטרים המפורטים בסעיף 5 לעיל ותוך התייחסות לתנאי השכר הקיימים של נושאי המשרה האחרים בחברה.

7.2.3. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רשאים לעדכן את תנאי השכר של נושאי המשרה בהתאם לפרמטרים המפורטים במדיניות תגמול זו לעיל ולהן וכפוף להוראות הדין הרלוונטיות והוראות מדיניות התגמול.

7.2.4. בכל מקרה, עלות השכר המירבית במונחי עלות לחברה לא תחרוג מהסכומים המפורטים להלן:

תפקיד	עלות שכר חודשית מירבית (אלפי ש"ח)	היקף משרה
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	150	65%
סמנכ"ל	100	100%
נושא משרה אחר שאינו דירקטור	75	100%

7.2.4.1. ביחס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל וסמנכ"ל – למועד אימוץ מדיניות זו שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון וכן שירותי סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל כספים ניתנים על-ידי חברת הניהול במסגרת שירותי הניהול שמעניקה חברת האם לחברה בהתאם להוראות הסכם הניהול, כמפורט בסעיף 4 לעיל. שירותי הניהול כוללים גם שירותים אחרים והכל כמפורט בסעיף 4 לעיל.

7.2.4.2. בכל מקום בו מצוינת עלות השכר של נושא משרה הכוונה הינה לעלות שכרו של נושא המשרה או התמורה שתשולם לנושא המשרה המעניק שירותים לחברה, היות ושירותיו של נושא משרה עשויים להינתן גם על דרך של העמדת השירותים (לרבות באמצעות חברת שירותים בשליטתו) באמצעות הסכם שירותי ניהול. במקרה כאמור, דמי הניהול ישקפו את עלות העסקתו של נושא המשרה, בתוספת מע"מ כדין. למען הסר ספק יובהר, כי סכום המע"מ לא נכלל במסגרת התקרות המפורטות בסעיף זה לעיל.

7.2.4.3. ככל שיחול שינוי בהיקף משרתו של איזה מנושאי המשרה כאמור לעיל, תבוצענה התאמות בשכר הבסיס של אותו נושא משרה, והכל בכפוף למגבלות המוצגות בטבלה דלעיל ולתנאי תכנית זאת.

7.2.4.4. תקרת עלויות השכר המצוינות לעיל תהיינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור מדיניות התגמול בדירקטוריון החברה (מדד חודש דצמבר 2025). יובהר, כי כל סטייה מהתקרות המפורטות בסעיף זה לעיל, הנובעת מהצמדת שכר הבסיס הקבוע למדד המחירים לצרכן, לא תיחשב כחריגה מהתקרות האמורות וממדיניות התגמול. בנוסף, חריגה של עד 10% מעל תקרת עלויות השכר המפורטות בטבלה לעיל לא תחשב לחריגה או לסטייה מהוראות מדיניות התגמול, בכפוף לכל דין.

7.2.4.5. שינוי לא מהותי, כהגדרת מונח זה להלן, בתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה (וביחס לנושא משרה הנמנה על בעל שליטה או קרובו – באישור האסיפה של בעלי המניות), לא יהיה טעון אישור של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אם אושר בידי מנכ"ל החברה ובלבד שתנאי הכהונה והעסקה החדשים של נושא משרה כאמור לא יעלו על הגבולות הקבועים בסעיף 7.2.4 לעיל והם תואמים את הוראות מדיניות תגמול זו. "**שינוי לא מהותי**" לעניין סעיף זה לעיל, משמעו- שינוי בגמול של נושא משרה הכפוף למנכ"ל בסכום שלא יעלה מידי שנה על 10% מעלות השכר ועד התקרה שנקבעה בסעיף 7.2.4 לעיל.

8. **<u>מרכיבי התגמול</u>**

התגמול הכולל של נושאי משרה עשוי להיות מורכב ממספר רכיבים:

8.1. **<u>רכיבים קבועים</u>**

הרכיב הקבוע כולל שני מרכיבים:

8.1.1. <u>שכר הבסיס הקבוע</u> - (משכורת או דמי ייעוץ/ניהול) נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן המושקע על-ידו בביצוע תפקידיו בחברה וכלל המטלות השוטפות הנגזרות מהתפקיד באופן יומיומי. שכר הבסיס הקבוע מבטא את כישוריו של העובד (כגון: ניסיונו, ותק והידע שהוא מביא לתפקיד, מומחיות שצבר בתחום העיסוק, השכלתו, הסמכות מקצועיות שצבר וכיו"ב), תוך התחשבות ברמת האחריות, דרישות התפקיד ותחומי האחריות והסמכות הנגזרות ממנו ובהשלכות של פעילותו של נושא המשרה על מחלקות ופעילויות אחרות של החברה שאינם בתחום הליבה של סמכותו ואחריותו.

8.1.2. <u>תנאים נלווים</u> - מרכיב התנאים הנלווים בנוי משני רבדים: (א) <u>הרובד הבסיסי</u> - רובד זה מעגן את התנאים הנלווים הקבועים בדין (כגון: חסכון פנסיוני, הפרשות לפיצויים, ביטוח לאובדן כושר עבודה, חסכון בקרן השתלמות, סבסוד הוצאות הסעדה כמקובל לגבי עובדי החברה, ימי חופשה, מחלה, הבראה, הוצאות נסיעה וכיוצ"ב); (ב) <u>תנאים הכרחיים לצורך מילוי תפקידו</u> - רובד המעגן תנאים הנהוגים ומקובלים בשוק העבודה ובחברה לצורך מילוי פעילותו (כגון: העמדת רכב, לינה בארץ או מחוצה לה, טיסות לצורך מילוי תפקידו, טלפון נייד, מחשב נישא, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי וכיו"ב).

8.2. **<u>גמול דירקטורים</u>**

הגמול של דירקטורים חיצוניים ודירקטורים אחרים שאינם מקבלים גמול אחר כלשהו מן החברה ו/או מחברת הניהול יקבע על-פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת, ולא יעלה על הגבול המירבי הקבוע בתקנות הגמול. כמו-כן, יהיו דירקטורים כאמור זכאים להחזר הוצאות כמפורט בתקנות הגמול.

הדירקטורים יהיו זכאים לכיסוי במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן לכתב פטור ו/או שיפוי בנוסח אשר יאושר באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ובהתאם לאישורים הנדרשים על-פי כל דין. דירקטורים יהיו זכאים רק לתגמול שלגביו צויינה במפורש זכאותם במסמך זה.

9. **<u>תגמול משתנה</u>**

9.1. מרכיב תגמול זה נועד לתגמל את העובד עבור הישגיו האישיים ותרומתו להשגת יעדי החברה במהלך התקופה עבורה משולם התגמול המשתנה. משקלו של רכיב זה מתוך חבילת התגמול משתנה מנושא משרה אחד למשנהו, בהתאם לבכירות ובהתאם לאופי התגמול. ביצועי נושאי המשרה יבחנו בראייה ארוכת טווח ויכללו לפחות שנה קלנדארית אחת.

רכיב זה עשוי לכלול הן מענק אשר יקבע על פי קריטריונים הניתנים למדידה (כמותיים ו/או איכותיים) המשקפים את מטרות החברה והאסטרטגיה שלה בטווח הקצר והארוך ("**מענק מדיד**" ו- "**יעד מדיד**", בהתאמה) והן מענק בשיקול דעת המתחשב בתרומתו של נושא המשרה, שאינה ניתנת למדידה בקריטריונים מזוהים ("**מענק בשיקול דעת**")[10], והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה, המשקפת את מדיניות ניהול הסיכונים של החברה ואשר מטרותיה לעודד שיפור בהתנהלותה העסקית וברווחיותה של החברה; השגת יעדי החברה בטווח הקצר ובראייה ארוכת טווח; הגברת שביעות הרצון והמוטיבציה של נושאי המשרה; תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, הכל בראיה ארוכת טווח ובשים לב לתפקידו של נושא המשרה; והתאמת חלק מהוצאות התגמול של החברה לביצועיה הפיננסיים.

[10] בהתחשב בביצועיו האישיים של כל נושא משרה בהתאם למדדים הפרטניים שיוגדרו עבורו מדי שנה (ו/או בהתחשב בתרומתו לביצועי החברה והשאת רווחיה והצלחתה, ו/או בהתחשב בהערכת הגורם הממונה על נושא המשרה את איכות תפקודו, ו/או בהתחשב בתרומתו של נושא משרה לאירוע של גיוס הון ו/או חוב לחברה בסכום משמעותי ו/או מכירת רוב או כלל נכסי החברה או פעילות החברה ו/או צירוף משקיע לחברה ו/או עסקת מיזוג ו/או רכישה משמעותית לחברה ו/או בגין כניסה לתחום פעילות חדש.

9.2. <u>תקרת המענק השנתי</u>

נושא משרה יכול שיהיה זכאי למענק, בין אם מענק מדיד ובין אם מענק בשיקול דעת, ובלבד שסכומו בשנה נתונה לא יעלה על סך השווה לעד 3 משכורות (עלות) בשנה ("**תקרת המענק השנתי**"), באישור וועדת התגמול והדירקטוריון (וככל שמדובר בדירקטור או נושא משרה הנמנה על בעל שליטה או קרובו - באישור האסיפה הכללית של החברה). מענק כאמור ידווח לוועדת התגמול בישיבתה שתתקיים בסמוך לאחר אישורו על-ידי המנכ"ל.

9.3. <u>מועדי תשלום המענק</u>

מועדי תשלום המענק - המענק ישולם לא יאוחר מ-3 חודשים מתחילת החודש העוקב שלאחר אישור הדוחות הכספיים השנתיים על-ידי החברה. במקרים חריגים ומנומקים על ידי הדירקטוריון ניתן לדחות את תשלום המענק.

9.4. <u>הוראות נוספות</u>

9.4.1. ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים להפחית את המענק השנתי של נושא משרה וזאת מטעמים ענייניים ובהתחשב במצבה העסקי והפיננסי של החברה ובתפקודו של נושא המשרה, ומטעמים שינומקו על ידם ובכל מקרה, אין לראות באמור חובה ו/או התחייבות לתשלום מענקים כאמור.

9.4.2. במועד הענקת המענק יתחייבו נושאי המשרה להשיב לחברה את סכום המענק או חלק ממנו במקרה בו יתברר בעתיד כי המענק הוענק על סמך נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של שנים עשר דוחות כספיים רבעוניים עוקבים לאחר מועד אישור המענק. ויובהר כי החברה תהא רשאית לקזז את סכום ההשבה המגיע לה כאמור מכל סכום שעליה לשלם לנושא המשרה וזאת בתנאי שנושא המשרה עדיין מכהן בחברה במועד ההצגה מחדש. סכום ההשבה יהיה חלק המענק ששולם ביתר. למרות האמור לעיל, לא יראו בתיקון עקב שינוי בחוק, בתקנות או בכללים החשבונאיים שהינו לאחר מועד פרסום הדוח הכספי של החברה לאותה שנה, כתיקון בשלו יחול האמור לעיל.

10. **<u>תנאי סיום כהונה</u>**

10.1. <u>הודעה מוקדמת</u>

10.1.1. תקופת הודעה מוקדמת תיקבע באופן פרטני בהסכם העסקה/הסכם ניהול של כל נושא משרה בהתחשב בפרמטרים המפורטים בסעיף 5 לעיל.

10.1.2. תקופת הודעה מוקדמת לנושאי משרה לא תעלה על שישה חודשים, בכל מקרה של סיום העסקה (בין בפיטורין בנסיבות בהן זכאית החברה להביא את הסכם הניהול/העסקה לקיצו לאלתר על-פי הוראות הסכם הניהול/העסקה ובין בהתפטרות).

10.1.3. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש נושא המשרה להמשיך ולמלא את תפקידו. מנכ"ל החברה (או ביחס למנכ"ל החברה- דירקטוריון החברה) יוכל לוותר על הענקת השירותים כאמור על ידי נושא המשרה בתקופת ההודעה המוקדמת.

10.2. <u>תקופת הסתגלות/מענק פרישה</u>

ככלל, החברה אינה כוללת בהסכמי ההעסקה שלה מענקי פרישה, כחלק ממדיניותה. ככל שיהא בכוונת החברה לשנות מדיניותה בנושא מענקי פרישה, תעודכן המדיניות ותובא לאישור כנדרש על פי דין.

11. **<u>ביטוח, פטור ושיפוי לנושאי משרה</u>**

11.1. **ביטוח** - בנוסף לחבילת התגמול המפורטת במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, החברה תהא רשאית לבטח את אחריותם של דירקטורים ונושאי המשרה המכהנים ו/או שיכהנו בחברה, לרבות דירקטורים שהינם בעלי השליטה או קרוביהם, מעת לעת, בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, (לרבות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-Off), בפרמיה ובתנאים כפי שיהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת פוליסת הביטוח (או חידושה) ובלבד שועדת התגמול אישרה כי התקיימו התנאים הבאים: (1) ההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל, וגבול האחריות אינו עולה על סך של 40 מיליון דולר ארה"ב (לרבות ביטוח מסוג Run-Off); (2) עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת

הפוליסה, העלות אינה מהותית לחברה ולא צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. כמו כן, החברה תהיה רשאית להתקשר בפוליסת ביטוח מידי תום תקופת ביטוח כל עוד עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה והעלות אינה מהותית לחברה.

11.2. החברה תהא רשאית להרחיב את פוליסת הביטוח הנזכרת בסעיף 11.1 לעיל, או לרכוש פוליסה ייעודית לביטוח אחריות הנובעת מהנפקות לציבור של ניירות ערך של החברה על פי תשקיפים ("פוליסת POSI") בגבולות האחריות שתוארו לעיל ולתקופת ביטוח של עד 7 שנים מיום ההנפקה בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לחוק חוזה ביטוח, התשמ"א -1981, ובלבד שההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

11.3. **<u>שיפוי</u>** - בהתאם למדיניות תגמול זו, תינתן התחייבות לשיפוי או הסכמה לשפות בדיעבד לדירקטורים ו/או לנושאי המשרה בחברה, וזאת בגין אירועים אשר יקבעו על-ידי דירקטוריון החברה ויפורטו בכתב השיפוי הניתן לנושא המשרה. סכום השיפוי הכולל עבור כל נושאי המשרה יחדיו, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים הידועים במועד תשלום השיפוי בפועל, בין מכוח התחייבויות לשיפוי או החלטה לשפות את נושא המשרה בדיעבד.

11.4. **<u>פטור</u>** - בהתאם למדיניות תגמול זו, תהא החברה רשאית להעניק לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה ו/או בחברות הקבהוצה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ככל שיהיו, פטור מאחריות כלפי החברה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה אשר בוצעה בתום לב, למעט בקשר עם קבלת החלטה או אישור עסקה אשר לבעל השליטה או לנושא משרה בחברה עניין אישי בה.

12. **<u>יחס בין תגמול נושאי המשרה לשכר עובדי החברה</u>**

החברה אינה מעסיקה במישרין עובדים ו/או עובדי קבלן , ועל כן, לא נדרשה החברה לבחון אם קיימת השפעה ליחס שבין עלות תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה, לעלות השכר של שאר עובדי החברה ושל עובדי קבלן המועסקים אצל החברה.

13. **<u>תחזוקת מדיניות התגמול - אחריות וסמכות</u>**

13.1. הדירקטוריון מופקד על ניהול תכנית התגמול ועל ישומה ועל כל הפעולות הדרושות לשם כך לרבות הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק לגבי יישומה.

13.2. שמירה על עדכניות מדיניות התגמול תהיה באחריות סמנכ"ל כספים של החברה.

13.3. כל שינוי ו/או חריגות ממדיניות זו יובא לבחינת ועדת התגמול ולאישור הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, לפי העניין. ככל שימצאו לנכון, הדירקטוריון וועדת התגמול יסתייעו ביועצים חיצוניים לצורך גיבוש / עדכון מדיניות התגמול ופיקוח ובקרה על המדיניות כפי שנקבעה.

נספח ב'

נוהל עסקאות זניחות

1. כללי

נוהל זה נועד לאפשר לחברה ו/או מי מחברות הבנות שלה ו/או גורמים בשליטתן (להלן: ביחד ו/או לחוד "**הקבוצה**") לסווג עסקאות כעסקאות זניחות, או שאינן חריגות, או כחריגות לצורך אישורן. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בתשקיף ובדוח התקופתי לגבי עסקה של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות דוחות תקופתיים**") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, וכן לבחינת הצורך במסירת דיווח מיידי בגין עסקה כאמור של החברה הרלוונטית, כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים.

הכללים והקווים המנחים הנ"ל יישמו גם ביחס לעסקאות בין החברה לצדדים קשורים לחברה וביניהם לבין עצמם, כדלקמן:

דירקטוריון החברה קבע כי בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה, תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-1%.

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחשב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה:

(א) ברכישת נכס קבוע ("**נכס שאינו שוטף**") – היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב כספי הכולל בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;

(ב) במכירת נכס קבוע ("**נכס שאינו שוטף**") – הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי (קרי רווח/הפסד לארבעה רבעונים) הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה (לעניין זה, הרווח/ההפסד מהעסקה והרווח/הפסד בכל רבעון יובאו בחשבון בערכם המוחלט);

(ג) בקבלת התחייבות כספית – היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדו"ח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;

(ד) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים – היקף העסקה מול סך ההכנסות מפעילות שוטפת בארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה (ביחס לעסקאות רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על הבסיס שנתי. לדוגמה, בעסקת שכירות למספר שנים, כהיקף העסקה ייחשבו דמי השכירות השנתיים המשולמים).

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-1%.

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. כך לדוגמה, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהן לציבור.

עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה.

עסקאות בעלי עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה, ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

עסקת בעלי עניין שסווגה כזניחה על-ידי חברה בת של החברה, תיחשב זניחה גם ברמת החברה האם. עסקה כאמור אשר סווגה על-ידי החברה הבת כלא זניחה תיבחן מול אמות המידה הרלוונטיות ברמת החברה האם.

2. יישום הנוהל

2.1. מידי שנה תסקור ועדת הביקורת את אופן יישום הוראות נוהל זה על-ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות שהחברה צד להן במישרין ואשר סווגו כעסקאות זניחות על-פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת בין היתר את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה. בנוסף, לתכנית העבודה של המבקר הפנימי של החברה יתווסף הליך בקרה על יישום נוהל עסקאות זניחות.

2.2. דירקטוריון החברה יבחן את הצורך בעדכון הוראות נוהל זה מעת לעת בשים לב לעסקאות בעלי עניין בהם מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלבנטיות.

2.3. בחינת סיווגה של עסקת בעלי העניין כעסקה זניחה, תתבצע על-ידי האחראי הבכיר בתחום הכספים של החברה ומזכיר החברה בשיתוף ייעוץ משפטי, ככל שיידרש. מזכיר החברה יהיה אחראי על תיעוד הליך הבחינה והסיווג.

2.4. במקרים בהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים המפורטים לעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחותה של העסקה על בסיס תכלית תקנות דוחות תקופתיים, הכללים והקווים המנחים דלעיל.

2.5. דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים לעיל. שינוי כאמור ידווח כנדרש על-פי דין. בנוסף, דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט כי עסקאות מסוימות יאושרו בהתאם לנוהל האישור הרגיל, אף אם ניתן לסווגן כעסקאות זניחות.

נספח ג'

כתב פטור

תאריך: [•]

לכבוד

[נושא המשרה]

ג.א.נ.,

הנדון: **כתב פטור**

החברה קיבלה את ההחלטות הנדרשות על-פי דין לפטור אותך, מאחריותך כלפיה, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה ("**החלטת הפטור**"), למעט בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות של דירקטור בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט – *1999* ("**חוק החברות**")

הננו להודיעך כי היות והינך מכהן ו/או כיהנת ו/או הנך עשוי לכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או הועסקת ו/או הנך עשוי להיות מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, בכפוף להוראות כל דין, כדלקמן:

בכפוף להוראות סעיפים 259 ו- 263 להוראות חוק החברות, וכל הוראת דין שתבוא במקומם, החברה פוטרת אותך מראש מכל אחריות כלפיה בלבד, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה בפעולותיך בתום לב ובתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

התחייבויות החברה על פי כתב פטור זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיומן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור זה.

אין באמור בכתב פטור זה כדי לגרוע מהאמור בכתב שיפוי שניתן לך על-ידי החברה, אם ניתן.

"**פעולה**" או כל נגזרת שלה לעניין כתב פטור זה:	כמשמעותה בחוק החברות, לרבות גם החלטה ו/או מחדל ולרבות כל הפעולות שנעשו על ידך לפני מועד כתב פטור זה בתקופות העסקתך ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בתקופת היותך נושא משרה, עובד או שלוח של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין.
"**נושא משרה**" לעניין כתב פטור זה:	כמשמעותו בחוק החברות, לרבות כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי, לרבות כמשמעות המונח נושא משרה בכירה בחוק ניירות ערך.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין.

_____

אול אין סיטי בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה, ומאשר את הסכמתי לכל ומלוא תנאיו.

תאריך: _____; חתימה: _____

נספח ד'

כתב שיפוי

תאריך: [•]

לכבוד

[נושא המשרה]

ג.א.נ.,

כתב שיפוי

הואיל והינך מכהן כ- _____ באול אין סיטי בע"מ ו/או כל חברה מוחזקת על ידה (להלן יחד: "**החברה**" ו/או "**הקבוצה**");

והואיל ובהתאם לתקנון החברה, החברה רשאית לשפות מראש ו/או בדיעבד נושאי משרה בחברה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון, שהוטלה עליו או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה;

והואיל והחברה, הסכימה להעניק כתב שיפוי שיחול, כפי שיפורט להלן, לשפות את ה"ה _____, מראש ובדיעבד, כאמור ובהתאם למפורט בכתב שיפוי זה להלן.

לפיכך מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, בכפוף להוראות כל דין ולהוראות כתב שיפוי זה כדלקמן:

.2 בכפוף להוראות הדין, החברה מתחייבת בזאת, לשפות אותך בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף זה להלן, שתוטל עליך ו/או שתוציא, עקב פעולה/ות (לרבות נגזרת שלהם) שעשית ו/או תעשה בתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או בתאגיד אחר כלשהו שהחברה מחזיקה בו בזכויות, במישרין או בעקיפין, או בעלת עניין בו, מעת לעת (לרבות פעולות לפני תאריך כתב שיפוי זה), וזאת בגין כל פעולה, מעשה או מחדל שבוצעו על ידך, **ועד לסך כולל שאינו עולה על 25% מההון העצמי של החברה, לפני מתן השיפוי בפועל, לפי העניין** ("**סכום השיפוי המרבי**"):

2.1 חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר לרבות מי מבעלי המניות בחברה, על פי פסק דין לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, ובלבד שהחבות הכספית כאמור תהא קשורה, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי האירועים או כל חלק מהם או כל הקשור בהם, המפורטים בתוספת א' לכתב זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("**התוספת**") ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על סכום השיפוי המירבי המפורט בסעיף 1 לעיל.

2.2 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין שהוצאת עקב חקירה או הליך שהתנהל כנגדך בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך[11] ובלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית. בפסקה זו – "**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית**" ו"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" – כמשמעם בסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

2.3 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדך בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר[12], או באישום פלילי ממנו תזוכה, או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית והכל ובלבד שנעשו מתוקף תפקידך כנושא משרה.

בסעיף זה "**אדם אחר**" – לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת.

2.4 חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על-פי דין.

.3 **<u>סכום השיפוי</u>**

3.1 סכום השיפוי שבו תחוב החברה כלפיך, למקרה בודד ובמצטבר על-פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם בחברה בקשר לכהונתם כנושאי משרה מעת לעת ("**כתבי השיפוי**"), לא יעלה על סך השווה ל- 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מההון העצמי של החברה לפני מתן השיפוי בפועל, לפי העניין ("**סכום השיפוי המירבי**").

---

[11] לרבות במקרה של חזרה מאישום לאחר הגשת כתב אישום, ובכפוף לתנאי השיפוי המפורטים בסעיף 5 להלן.

[12] לרבות תובע בתביעה נגזרת, כמשמעותה בחוק החברות.

3.2 למען הסר ספק יובהר, כי סכום השיפוי המרבי על פי כתב שיפוי זה יחול מעבר ובנוסף לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה, בכפוף לכך כי לא ישולם לך כפל פיצוי בגין חבות או הוצאה שהינה בת שיפוי כאמור בסעיף 1.1 לעיל וכי במקרה שבו תקבל שיפוי מאת מבטח של החברה בהתאם לפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה או מכח כל הסכם שיפוי אחר, בגין העניין נשוא השיפוי, יינתן השיפוי בגובה ההפרש בין סכום החבות הכספית שהוטלה עליך וההוצאות המשפטיות, לבין הסכום שהתקבל מכח פוליסת הביטוח או הסכם השיפוי האחר בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שהחברה התחייבה בו לא יעלה על סכום השיפוי המירבי.

3.3 אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלמם במועד כלשהו, בתוספת סך כל סכומי השיפוי ששילמה החברה עד אותו מועד על-פי כתבי השיפוי, יעלה על סכום השיפוי המירבי, יחולק סכום השיפוי המירבי או יתרתו, לפי העניין, בין הדירקטורים ו/או נושאי המשרה שיהיו זכאים לסכומי שיפוי כאמור בגין דרישות שהגישו לחברה על-פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד ("**נושאי המשרה הזכאים**"), באופן שסכום השיפוי שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה הזכאים, יחושב על-פי היחס פרו-ראטה שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה הזכאים לבין סכום השיפוי הכולל שיגיע לכל נושאי המשרה הזכאים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה, אלמלא מגבלת סכום השיפוי המירבי.

שילמה החברה סכומי שיפוי לנושא המשרה בגובה סכום השיפוי המירבי, לא יישאו בסכומי שיפוי נוספים.

4. <u>תשלומי ביניים</u>

עם קרות אירוע שבגינו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור בכתב שיפוי זה, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול באותו הליך משפטי נגדך הקשור לאותו אירוע, לרבות בהליכי חקירה, באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, לרבות העמדת ערבויות ובטחונות, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים בכתב שיפוי זה. יודגש כי החברה לא תדרוש כתנאי להעברת הכספים האמורים העמדת בטחונות כלשהם על ידך.

5. <u>תנאי השיפוי</u>

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השיפוי על פי כתב שיפוי זה כפוף לתנאים שלהלן:

5.1 <u>הודעת השיפוי</u>

אתה תודיע לחברה על כל הליך משפטי שייפתח נגדך או על כל התראה בכתב או כל חשש או איום שהליך כאמור ייפתח נגדך בקשר לכל אירוע שבגינו עשוי לחול השיפוי (להלן ביחד ולחוד: "**הליך משפטי**"), וזאת במהירות הראויה לאחר שיוודע לך לראשונה על כך (להלן: "**הודעת השיפוי**") ותעביר לחברה או למי שהחברה תודיע לך, כל מסמך שיימסר לך בקשר לאותו הליך.

אי מסירת הודעת השיפוי בהתאם לאמור לעיל לא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה על פי כתב שיפוי זה, למעט במקרה שבו אי מסירת הודעת השיפוי כאמור תפגע מבחינה מהותית בזכויותיה של החברה להתגונן בשמה (במקרה שגם היא תתבע באותו הליך) ו/או בשמך כנגד התביעה ובהיקף הפגיעה האמור.

5.2 <u>הטיפול בהגנה</u>

א. החברה תהא זכאית, לקחת על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני אותו הליך משפטי ו/או למסור את הטיפול האמור לכל עורך דין שתבחר לצורך זה. החברה ו/או עורך דין כאמור יפעלו במסגרת הטיפול הנ"ל בכדי להביא את ההליך הנ"ל לידי סיום, ימסרו לך דיווח שוטף על התקדמות ההליך ויוועצו עמך בקשר עם ניהולו.

עורך הדין שימונה כאמור יפעל ויהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולך.

מקום שיווצר, לדעתך או לדעת החברה או לדעת עורך הדין, חשש לניגוד עניינים בינך לבין החברה ו/או בעלי השליטה בהגנתך בפני אותו הליך משפטי ו/או אם התנגדות נושא המשרה לעורך הדין שמינתה החברה תהא מבוססת על טעמים סבירים אחרים, תודיע על כך לחברה ו/או יודיע לך עורך הדין האמור על ניגוד עניינים זה, לפי העניין, ואתה תהיה רשאי למנות עורך דין מטעמך לטיפול בהגנתך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על ההוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך דין כאמור.

ב. החברה לא תהא רשאית להביא לסיום ההליך המשפטי כאמור בדרך של פשרה ו/או הסדר שכתוצאה ממנו תידרש לשלם סכומים שלא תשופה בשלהם על פי כתב שיפוי זה ואף לא ישולמו במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה שרכשה ו/או שיירכש על-ידי החברה, אלא בהסכמתך המוקדמת בכתב, לפשרה שתושג. כמו כן, החברה לא תהא רשאית להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בוררות או פישור או גישור, אלא בהסכמתך המוקדמת לכך, בכתב, ובלבד שלא תסרב לתת הסכמתך זו אלא מנימוקים סבירים שיימסרו לחברה בכתב. למען הסר ספק מובהר

בזאת כי אף אם תועבר המחלוקת בהליך המשפטי לפתרון בדרך של בוררות או פישור או גישור או בכל דרך אחרת, החברה תישא בהוצאות הקשורות בכך במסגרת הוצאות כתב שיפוי זה.

ג. על אף האמור לעיל החברה לא תהא רשאית להביא לסיום את ההליך המשפטי הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בוררות או פישור או גישור במקרים של אישומים פליליים נגדך, אלא אם תיתן לכך את הסכמתך מראש ובכתב. אתה תוכל לסרב ליתן את הסכמתך האמורה בס"ק זה לפי שיקול דעתך הבלעדי ומבלי שתידרש לנמק את אי הסכמתך.

ד. לפי בקשת החברה תחתום על כל מסמך שיסמיך כל עורך דין כאמור, לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור לכך, בהתאם לאמור לעיל. אם החברה לא תושיע לך בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת השיפוי כאמור לעיל, כי הם נטלה על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני ההליך המשפטי כאמור, או אם תתנגד לייצוגך על-ידי עורכי הדין של החברה מטעמים סבירים או מחשש לניגוד עניינים, אתה תהא זכאי למנות עו"ד מטעמך וכל הוראות כתב שיפוי זה יחולו בהתאם, לרבות ההוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך דין כאמור.

ה. יצוין כי ככל שהדירקטורים או נושא המשרה יהיו עשויים להיות זכאים לשיפוי במסגרת ביטוח נושאי המשרה, בקשר עם ההליך, ייעשה מינוי עורך הדין כאמור לעיל, בהתחשב בזכותו של המבטח לקבוע את זהותו של עורך הדין שייצג את נושא המשרה בהליך, ולחובות החברה בעניין זה על פי הביטוח הנ"ל, במיוחד אם על פי תנאי הביטוח המבטח זכאי לקבוע את זהותו של עורך הדין שייצג את נושא המשרה בהליך, באופן שאחרת עלול יהיה המבטח להשתחרר מהתחייבותו לשיפוי או להקטינה. בכל מקרה, החברה תעשה כמיטב יכולתה, במסגרת תנאי הביטוח ובכפוף להם, להשפיע על בחירת עורך הדין בהתאם למשאלתו של נושא המשרה.

5.3 <u>שיתוף פעולה עם החברה</u> - אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל וכן תקיים את כל הוראות המבטחים על-פי כל פוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה שהחברה תתקשר בה בקשר עם התגוננות בהליך המשפטי, בכל אופן סביר שידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך משפטי, ובלבד שהחברה תדאג לכיסוי כל ההוצאות שלך שיהיו כרוכות בכך באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממנן בעצמך, והכל בכפוף לאמור בכתב שיפוי זה.

5.4 <u>כיסוי החבויות</u> - בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף זה לעיל ובין אם לאו, החברה תדאג לכיסוי החבויות וההוצאות האמורים, באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על פי האמור בכתב שיפוי זה ובכפוף לתנאיו.

5.5 <u>אי תחולת השיפוי במקרים של פשרה או הודאה</u> - השיפוי בקשר להליך משפטי כלשהו נגדך, כאמור בכתב שיפוי זה, לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך בעקבות פשרה או בוררות, אלא אם כן החברה תסכים בכתב לאותה פשרה או לקיום אותה בוררות, לפי העניין ואולם החברה לא תמנע מלתת את הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים.

כמו כן, השיפוי לא יחול במקרה של הודאתך באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית אלא אם הודאתך קיבלה את הסכמת החברה לכך בכתב ומראש.

5.6 <u>אי תחולת השיפוי במקרים של שיפוי או ביטוח מצד שלישי</u> – החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים בגין אירוע כלשהו ככל שסכומים כאמור שולמו בפועל לך או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה או במסגרת התחייבות לשיפוי כלשהי של מאן דהוא אחר זולת החברה.

5.7 <u>תשלום השיפוי</u> - עם בקשתך לביצוע תשלום כל שהוא בקשר לאירוע כלשהו על פי כתב שיפוי זה, תנקוט החברה בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלומו ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש, לרבות אישור בית המשפט, אם וככל שיידרש.

5.8 <u>החזרת סכומי שיפוי ששולמו</u> - שולם סכום כלשהו מכוח כתב שיפוי זה, ולאחר מכן בוטל החיוב שבגינו שולם הסכום או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא, אתה תמחה לחברה את מלוא זכויותיך להשבה של הסכום מאת התובע בהליך ותעשה את כל הנחוץ כדי שהמחאה זו תהיה תקפה והחברה תוכל לממשה. ומשתעשה כן- תהא פטור מהחזרת הסכום שהזכות להשבתו הומחתה. לא תעשה כן – תהיה חייב להחזיר את הסכום, או את חלקו, לפי העניין, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה, בשיעורים ולתקופה שלפיהם תהא זכאי להחזר הסכום מאת התובע.

5.9 לעניין התחייבות החברה לשיפוי בגין פעולה שעשית או תעשה בתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה מוחזקת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או בתאגיד אחר (להלן ביחד ולחוד: "**התאגיד החייב**") יחולו גם ההוראות הבאות:

(א) החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים אשר אתה תהיה זכאי לקבל ותקבל בפועל מהתאגיד החייב במסגרת פוליסת ביטוח שנערכה על ידי

התאגיד החייב ו/או על פי התחייבות מראש לשיפוי או על פי היתר לשיפוי שניתנו על ידי התאגיד החייב.

(ב) אם דרישתך לקבלת שיפוי ו/או כיסוי ביטוחי בגין פעולה שעשית בתוקף תפקידך בתאגיד החייב והעשוי להיות בר שיפוי על פי כתב שיפוי זה, תידחה על ידי התאגיד החייב או חברת הביטוח של התאגיד החייב, לפי העניין, תשלם לך החברה על פי כתב שיפוי זה סכומים להם תהיה זכאי על פי כתב שיפוי זה, אם תהיה זכאי לסכומים אלו ואתה תמחה לחברה את זכויותיך לקבלת סכומים מהתאגיד החייב ו/או על פי פוליסת הביטוח של התאגיד החייב ותסמיך את החברה לגבות סכומים אלו בשמך ככל שהסמכה שכזו תידרש לקיום הוראות סעיף זה. לעניין זה הנך מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי החברה לצורך המחאת זכויותיך האמורות והסמכת החברה לגבות את הסכומים האמורים בשמך.

(ג) למען הסר ספק מובהר כי אין בכתב שיפוי זה בכדי להעניק לתאגיד החייב ו/או לכל צד שלישי אחר זכויות כלשהן כלפי החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, זכות לתבוע ו/או לדרוש תשלום כלשהו מהחברה כהשתתפות בשיפוי ו/או בכיסוי הביטוחי שינתן לך על ידי התאגיד החייב בגין פעולה שעשית בתוקף תפקידך בתאגיד החייב.

6. <u>תקופת השיפוי</u>

התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות (חו"ח) עיזבונך, יורשך וחליפים אחרים שלך על פי דין, ללא הגבלת זמן, והיא לא תבוטל ולא תשונה אלא לטובתך, וזאת גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה או בחברה האחרת, כהגדרתה לעיל, לפי המקרה, ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה האחרת ו/או בתקופת העסקתך בחברה, ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו הינך זכאי לשיפוי לפי כתב שיפוי זה.

7. <u>חריגים</u>

ההתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף 1 לעיל לא תחול בכל אחד מהמקרים הבאים:

7.1 הפרת חובת אמונים כלפי החברה או כלפי חברת הבת שלה או חברה שלובה או גוף אחר, אלא אם כן פעל נושא המשרה בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה או חברה מוחזקת שלה או חברה שלובה או גוף אחר.

7.2 הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

7.3 פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

7.4 קנס או כופר שהוטל על נושא המשרה ובלבד שקנס או כופר כאמור לא הוטל על נושא המשרה עקב אישום פלילי בו הורשעו בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית .

8. <u>שונות</u>

8.1 כל האמור בלשון זכר אף נקבה במשמע.

8.2 התחייבויות החברה על-פי כתב שיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על-פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

8.3 מודגש כי התחייבות זו לשיפוי אינה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מבטח כלשהו והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר לו מחוייב מבטח על-פי הסכם ביטוח שנערך עימו, למעט השתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.

8.4 התחייבויות החברה על פי כתב שיפוי זה תפורשנה בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תיגבר הוראת הדין האמור, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

8.5 שום ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על-ידי החברה או על ידך, לא יפורשו בשום נסיבות כויתור על זכויותיו על-פי כתב שיפוי זה ועל-פי כל דין, ולא ימנעו מהחברה או ממך מלנקוט בכל הצעדים המשפטיים והאחרים הדרושים לשם מימוש זכויותיו כאמור.

8.6 התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

8.7 כתב שיפוי זה כפוף להוראות הפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות.

8.8 כתב זה מבטא את כתב השיפוי המלא והממצה בין החברה לבינך לגבי הנושאים והעניינים הנדונים בו, והוא מחליף ומבטל כל מצג, זיכרון דברים, הצעות, סיכומי דיון, מכתבי כוונות ו/או התחייבות, הסכם, כתב התחייבות ו/או כל מסמך אחר ששררו או הוחלפו, בין בכתב ובין בעל-פה, בנושאים ובעניינים האמורים בין החברה לבינך, קודם לחתימתו של כתב שיפוי זה.

ולראיה באה החברה, על החתום.

_____

אול אין סיטי בע"מ

אני מאשר קבלת כתב שיפוי זה ומאשר את הסכמתי לכל ומלוא תנאיו.

תאריך: _____; חתימה: _____

תוספת א'

<u>סוגי האירועים</u>

1. השתתפות ו/או הימנעות מהשתתפות בישיבות הדירקטוריון של החברה ו/או מישיבות ועדות הדירקטוריון, הבעת עמדה בתום לב ו/או הצבעה ו/או הימנעות מהצבעה בישיבות הדירקטוריון ו/או בישיבות וועדותיו.

2. מגעים שמנהלת החברה עם צדדים שלישיים, כגון: רשויות המס, בעלי המניות של החברה ובעלי המניות בחברות הבת של החברה, עובדים, נושים וצדדים שלישיים אחרים בכל נושא, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בנושאים הבאים: (1) אי הפחתת מס במקור בקשר עם תנאי העבודה וההטבות של עובדי החברה; (2) אי הפחתת סכומים, לצדדים שלישיים, שנוכו מתשלומים המגיעים לעובדי החברה; (3) אי תשלום תמלוגים בקשר עם הסכמים מול צדדים שלישיים; (4) אי תשלום חובות כספיים, הנובעים מהלוואות שנטלה החברה.

3. הפרת זכויות קניין רוחני, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מידע חסוי, פטנטים, זכויות יוצרים, סימני מסחר, סודות מסחריים, ושימוש לא הוגן ברעיונות, בחברה או בחברה קשורה.

4. פעולות הננקטות ביחס לקניינה הרוחני של החברה והגנתו, ובכלל זאת רישום זכויות קניין רוחני וטענות הגנה הנובעות מרישום זה, בחברה או בחברה קשורה.

5. פעולות הקשורות להצעת או הנפקת ניירות ערך של החברה או של חברה קשורה, לציבור, על ידי תשקיף או בהצעה פרטית, בישראל או מחוצה לה, לרבות הפרטים שיכללו במסמכים הדרושים לביצוע פעולות כאמור, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנפקת מניות הטבה או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי.

6. פעולות ו/או דיווחים הנדרשים על פי כל חוק לרבות תקנות שהותקנו מכוחו, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה לניירות ערך בישראל או מחוצה לה, או חוק של מדינה אחרת המסדיר עניינים דומים ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור.

7. החלטות ו/או פעולות ו/או דיווחים הנעשים במהלך העסקים הרגיל וקשורים לניהול עסקי החברה ו/או עסקיה של חברה קשורה.

8. החלטה ו/או פעולה בקשר להתקשרויות של החברה או של חברה קשורה עם אחרים ו/או בינן לבין עצמן.

9. החלטה ו/או פעולה בקשר לחברה קשורה.

10. החלטות ו/או פעולות בקשר עם השקעות בחברה ו/או בחברה מוחזקת שלה ו/או בחברה קשורה ו/או רכישת או מכירת נכסים, לרבות רכישת או מכירת חברות ו/או עסקים, ו/או השקעות בתאגיד או בישות אחרת ו/או השקעות בניירות ערך נסחרים ו/או כל דרך אחרת של השקעה. יצוין כי, כתבי השיפוי לא התייחסו לתחומי פעילות ספציפיים במסגרת אירוע שיפוי זה.

11. החלטות ו/או פעולות בקשר ליחסי עבודה בחברה ו/או בחברה קשורה.

12. החלטות ו/או פעולות ביחס לעסקאות של החברה ו/או של חברה קשורה מול צדדים שלישיים, לרבות עסקאות בתוך החברה, עסקאות מול לקוחות, קבלנים, ספקים וכיו"ב.

13. החלטות ו/או פעולות ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה חוזרת של מניות או תשואת הון או הלוואות של החברה ו/או של חברה קשורה.

14. החלטות ו/או פעולות ביחס להצעות רכש, לרבות פעולות הקשורות למתן חוות דעת בקשר לאמור, של החברה ו/או של חברה קשורה.

15. החלטות ו/או פעולות ביחס למיזוג החברה ו/או חברה קשורה, הנפקת מניות או ניירות ערך המירים של החברה, שינוי הון המניות של החברה, יצירת חברות בת, שינוי מבני, מחיקה או מכירה של כל או חלק מעסקי החברה, פעילותה או מניותיה.

16. החלטות ו/או פעולות ביחס לאישור עסקאות עם בעלי עניין ו/או בעלי מניות בחברה ו/או בחברה קשורה.

17. פעולות או מחדלים ביחס עם נזקי גוף או רכוש המיוחסים לחברה ו/או לנושא משרה שפעל מטעמה לרבות כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה לרבות עקב פעולות שיפוץ ובבניה, או בהתאמה לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה.

18. פעולות או מחדלים הנובעים מכישלון להתקשר בביטוח הולם ו/או מצעדי בטיחות בלתי מספקים ו/או רשלנות בניהול סיכונים.

19. פעולות בקשר להשקעות, בין בשלבים שלפני ביצוע ההשקעות, בין במהלכן ובין לאחריהן, ו/או לצורך התקשרות בעסקאות, ביצוען פיתוחן והמעקב והפיקוח עליהן.

20. החלטה ו/או פעולה בקשר לאישור עסקה עם נושא משרה ו/או עם בעל שליטה בחברה ו/או בחברה קשורה.

21. כל פעולה ו/או מחדל שנעשו בתום לב על ידי נושא משרה בחברה, במסגרת תפקידו בחברה במהלך העסקים הרגיל.

22. החלטה ו/או פעולה בקשר להגבל עסקי בחברה ו/או בחברה קשורה.

23. פעולה בקשר עם הוצאת רישיונות והיתרים, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אישורים ו/או פטורים הנוגעים להגבלים עסקיים.

24. העברת מידע הנדרש על-פי דין לחברות בעלות עניין בחברה.

25. פעולות הנעשות כדירקטור ו/או נושא משרה בחברה.

26. כל עסקה או הסדר, ובכלל זה רכישת נכסי מקרקעין ומכירתם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, טובין, מקרקעין, ניירות ערך, או זכויות לרבות החזקתם, השבחתם, הפעלתם והשכרתם, ולרבות התקשרות בהסכמי מכר והסכמים נלווים, התקשרות בהסכמי שכירות, הסכמי ניהול ועם צדדים שלישיים אחרים, ככל שנדרש

27. כל הנוגע לתכנון, בניה, שיפוץ ו/או אחזקה, טיפול בהיתרים ורישיונות וכל הכרוך והקשור בתוכניות בינוי עיר, תוכניות בניה, היתרי בניה, טופסי 4, תעודות גמר ורישוי.

28. כל תביעה או דרישה בקשר עם מתן או קבלת אשראי, שעבוד נכסים והתחייבויות ומתן או קבלת ביטחונות ובכלל זה התקשרויות בהסכמי מימון עם בנקים ו/או גורמים פיננסיים אחרים לצורך מימון עסקאות או התקשרויות המבוצעות, במישרין ו/או בעקיפים על-ידי החברה וכן כל פעולה הכרוכה בעניינים הנ"ל.

29. כל תביעה או דרישה בקשר עם פעולות הקשורות להגשת הצעות למכרזים ו/או לרישיונות, מכל מין וסוג שהם.

30. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה ו/או על ידי נושאי המשרה, המנהלים ו/או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח ו/או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית ו/או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות ו/או עיכוב שכר לעובדים ו/או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.

31. כל תביעה או דרישה המוגשות בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים או מוצרים של החברה, או יחידים העוסקים עם המוצרים האמורים, עבור נזקים או הפסדים הקשורים בנכסים או במוצרים האמורים.

32. כל תביעה או דרישה המתייחסות להחלטה או פעילות של החברה או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לאחר שבוצעו לגביה הבדיקות וההתייעצויות המתאימות לסוג החלטה או פעילות מסוג זה, לרבות החלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה או בוועדה מועדותיו.

33. כל תביעה או דרישה המוגשות על ידי מלווה או נושה או בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות של החברה כלפיהם.

34. כל תביעה או דרישה, המתייחסות לסוגי האירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא המשרה בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר והכל אם הדבר נעשה במסגרת תפקידו כנושא משרה ו/או כמועסק באחת החברות האמורות.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1 **הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה**

בהתאם להוראות תקנות 56ב' 60א2 של תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**"), מצורפים בפרק 9 לתשקיף זה הדוחות הבאים:

9.1.1 דוחות כספיים מאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024.

9.1.2 דוחות כספיים מאוחדים של החברה לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025.

9.1.3 דוחות כספיים מאוחדים של החברה פרופורמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

9.1.4 דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025.

לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיף 9.1 זה לעיל, מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, בו נכללת הסכמתו לכלול בתשקיף זה, את דוחות רואה החשבון המבקר.

הדוחות הכספיים ומכתב ההסכמה נכללים **כנספח א'** לפרק 9 לתשקיף זה.

9.2 **מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

לפירוט בקשר עם מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2025, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה, הנכלל בפרק 6 לתשקיף זה.

9.3 **הערכות שווי ומכתב הסכמה**

בהתאם להוראות תקנה 62ב' לתקנות פרטי תשקיף, מצורפים בפרק 9 לתשקיף זה הערכות שווי כדלקמן:

9.3.1 שומת מקרקעין מקיפה לגוש 7122 חלקה 70 (בשלמות) מתחם "פאקא בת ים" מפגש הרח' קוממיות - יוחנן הסנדלר - הבורסקאי - יצחק נפחא, א"ת הדרומי, בת - ים, שנחתמה ביום 31 בדצמבר 2025, ואשר התאריך הקובע לשומה הינו 31.12.2024;

9.3.2 שומת מקרקעין מקיפה לגוש 7122 חלקה 70 (בשלמות) מתחם "פאקא בת ים" מפגש הרח' קוממיות - יוחנן הסנדלר - הבורסקאי - יצחק נפחא, א"ת הדרומי, בת - ים, שנחתמה ביום 31 בדצמבר 2025, ואשר התאריך הקובע לשומה הינו 30.9.2025;

9.3.3 קביעת ריבית הוגנת להלוואות בעלים בשנים 2021-2025 ואשר נחתמה ביום 31 בדצמבר 2025.

לכל אחד מהערכות השווי, המנויות בסעיף 9.3 זה לעיל, מצורף מכתב הסכמה של נותן חוות הדעת בו נכללת הסכמתו לכלול בתשקיף זה, את הערכת השווי. הערכות השווי ומכתבי ההסכמה מצורפים ומסומנים בתשקיף זה כ**נספח ב'** לפרק 9 זה.

9.4 **דוח אירועים**

בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף מצורף לתשקיף זה דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א' לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025; קרי: מיום 26 בפברואר 2026 ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף זה. דוח אירועים כאמור נכלל **בנספח ג'** לפרק 9 של תשקיף זה.

נספח א'

מכתב הסכמה מרואה החשבון המבקר

ודוחות כספיים

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי - חשבון

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

לכבוד

הדירקטוריון של אול אין סיטי בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: תשקיף להשלמה וכן תשקיף מדף של אול אין סיטי בע"מ המיועד להתפרסם בחודש פברואר 2026 ("התשקיף" ו-"החברה", בהתאמה)

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

א. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 בפברואר 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

ב. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בפברואר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

ג. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 בפברואר 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

ד. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בפברואר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרופורמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

תל אביב,
26 בפברואר 2026

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

אול אין סיטי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2-4
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	5-6
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-10
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	11-42

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אול אין סיטי בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אול אין סיטי בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגת (בעקיפין) על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה (בעקיפין) הסתכמה לסך של כ-34,808 אלפי ש"ח וכ-29,725 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ו' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצב עסקי החברה ובאשר לתוכניותיה ולמקורות המימון לעמידה בהתחייבויותיה.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאור 2יב', 2טו' ובאור 3א' לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת נדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נקבעת על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על עבודתם של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, תוך שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

כמפורט בבאור 3א' לדוחות הכספיים המאוחדים, במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות, לרבות אמידת זכויות בניה וזכויות אחרות נלוות צפויות. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

בשל האמור לעיל, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי האומדנים וההנחות המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, הינו עניין מפתח בביקורת.

כיצד הנושא קיבל מענה בביקורת שביצענו

כמענה לעניין המפתח בביקורת לעיל, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, על בסיס מדגמי:

- בחינת נאותות הסיווג של נכסי הנדל"ן של החברה כנדל"ן להשקעה.
- קבלת עבודות ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי להערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
- בחינת הכישורים והאובייקטיביות של מעריך השווי, תוך קבלת מענה על שאלונים מתאימים.
- בדיקה שהיקף עבודות המומחה תואם את מטרות הדיווח הכספי הרלוונטיים.
- ליווי של שמאי מומחה מטעמנו.
- בחינת סבירות, באופן מדגמי, של נתונים והנחות בהן נעשה שימוש בעבודות.
- בדיקת נאותות ושלמות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי נדל"ן להשקעה.

חוות דעת זו מחליפה את חוות דעתנו שנחתמה ביום 31 בדצמבר 2025.

תל אביב,
26 בפברואר 2026

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		19	195
חייבים ויתרות חובה	5	1,128	470
		1,147	665
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	8	61,670	-
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	6	35,125	29,509
נדל"ן להשקעה	7	653,000	775,000
רכוש קבוע		-	619
מיסים נדחים	13ד'	27	27
		749,822	805,155
		750,969	805,820

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	9	232,326	224,716
צדדים קשורים	10	239,307	244,816
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		640	868
זכאים ויתרות זכות		24	19
		472,297	470,419
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	11	101,821	259,251
מיסים נדחים	13ד'	19,283	984
		121,104	260,235
הון	15		
הון מניות		- (*)	- (*)
שטרי הון מצדדים קשורים		48,500	46,500
קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים		37,264	28,554
יתרת רווח		71,804	112
סה"כ הון		157,568	75,166
		750,969	805,820

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

26 בפברואר 2026		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עדי צים יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	עדי שקד סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
	באור	אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים		3,094	4,034	2,137
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרות		(192)	(222)	(165)
רווח גולמי		2,902	3,812	1,972
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	7	59,684	(6,202)	28,556
הוצאות הנהלה וכלליות	16א'	(683)	(1,316)	(1,589)
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	6	(3,405)	(2,420)	(1,755)
הכנסות אחרות	7א'(2), 8	65,995	-	-
רווח (הפסד) תפעולי		124,493	(6,126)	27,184
הוצאות מימון	16ב'	(35,596)	(15,651)	(12,135)
הכנסות מימון		1,095	-	4
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה		89,992	(21,777)	15,053
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	13ה'	(18,300)	6,881	(7,846)
רווח נקי (הפסד) וסה"כ רווח (הפסד) כולל		71,692	(14,896)	7,207

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון מניות	שטרי הון מצדדים קשורים	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	יתרת רווח	סה"כ הון
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2022	- (*)	-	2,718	7,801	10,519
סה"כ רווח כולל	-	-	-	7,207	7,207
הנפקת שטר הון מצד קשור	-	46,500	-	-	46,500
קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים	-	-	11,265	-	11,265
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	- (*)	46,500	13,983	15,008	75,491
סה"כ הפסד כולל	-	-	-	(14,896)	(14,896)
קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים	-	-	14,571	-	14,571
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	- (*)	46,500	28,554	112	75,166
סה"כ רווח כולל	-	-	-	71,692	71,692
הנפקת שטר הון מצד קשור	-	2,000	-	-	2,000
קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים	-	-	8,710	-	8,710
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	- (*)	48,500	37,264	71,804	157,568

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
רווח נקי (הפסד)	71,692	(14,896)	7,207
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
פחת והפחתות	-	4	-
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	3,405	2,420	1,755
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	(59,684)	6,202	(28,556)
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	18,300	(6,881)	7,846
הכנסות אחרות	(65,995)	-	-
הוצאות מימון, נטו	26,043	13,832	11,274
	(77,931)	15,577	(5,681)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(115)	1,559	4,910
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	(228)	868	(1)
עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות ואחרות	4	(1,057)	(743)
	(339)	1,370	4,166
מזומנים שהתקבלו ושולמו במהלך התקופה עבור:			
מיסים ששולמו	(187)	-	(6)
מיסים שהתקבלו	6	-	-
	(181)	-	(6)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(6,759)	2,051	3,686
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
רכישת רכוש קבוע	-	(623)	-
השקעה בנדל"ן להשקעה	(1,965)	(1,054)	(509,685)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	210,000	-	-
השקעות ומתן הלוואות לצדדים קשורים ואחרים	(4,180)	-	(1,720)
ריבית שהתקבלה	170	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	204,025	(1,677)	(511,405)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	144,880	24,826	(10,577)
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	67,284	48,201	172,827
פרעון הלוואות מצדדים קשורים	(82,038)	(34,154)	(104,904)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	50,000	453,319
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	(300,520)	(60,324)	-
ריבית ששולמה	(27,048)	(29,363)	(2,321)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(197,442)	(814)	508,344
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(176)	(440)	625
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	195	635	10
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	19	195	635
פעילות מהותית שלא במזומן			
היוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה	20,486	48,189	17,388
המרת הלוואה מצד קשור לשטר הון	2,000	-	46,500
תמורה מותנית בגין מימוש נדל"ן להשקעה	60,746	-	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. חברת אול אין סיטי בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בישראל בשנת 2020. כתובת משרדה הרשום הינו רח' קלוזנר 10, רמלה.

החברה עוסקת ופועלת באמצעות חברות המוחזקות על ידה (להלן: "הקבוצה") בהשקעות בתחום הנדל"ן, ראה גם באורים 7 ו-14ב'(1) להלן.

ב. בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, החברה בחרה שלא לצרף מידע כספי נפרד של החברה היות ואין בו תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ג. בחודש דצמבר 2025, התקשרה החברה בהסכמים מותנים על בעל השליטה בה במסגרתם יועברו אליה מספר חברות הפועלות בתחום הנדל"ן, ראה באור 14ב'(1) להלן.

ד. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ו-"עם כלביא"

בחודש אוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה בארגוני הטרור הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה מסוימת בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש מסוים בפעילות הכלכלית במדינת ישראל.

בנוסף, במהלך חודש יוני 2025, הורחבה המלחמה באופן משמעותי לזירה נוספת, עת פתחה מדינת ישראל בעימות ישיר מול איראן במסגרת מבצע "עם כלביא", כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף ועל סגירת המרחב האווירי שלה. אירועי המלחמה והתרחבותה למבצע "עם כלביא", הובילו לפגיעה בעורף ובפעילות עסקית במשק הישראלי, כמו גם לעלייה בסיכונים.

עוד יצוין כי בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם להפסקת הלחימה והמלחמה צפויה להסתיים.

במהלך המלחמה, התרחשו תנודות במחירי סחורות וחומרי גלם, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים וכוח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים השפיעה על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם או בישראל.

עם זאת, יצוין כי נכסי הקבוצה אינם מצויים בקווי העימות בצפון ובדרום הארץ. בנוסף, הנכסים המניבים של הקבוצה מושכרים לשוכרים שהמשיכו לפעול באופן רציף גם בתקופת המלחמה. למועד הדוחות הכספיים, לאירועים לעיל לא הייתה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה ובאופן כללי פעילותה המשיכה כמתוכנן.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ולאור העובדה כי קיים סיכוי שיתרחשו עימותים צבאיים נוספים בעתיד, קיימת אי וודאות מסוימת, ולא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילות הקבוצה, עסקיה ותוצאותיה בפרט. הנהלת החברה מבצעת בחינה באופן מתמיד בכדי לאמוד את ההשלכות האפשריות.

ה. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהחלו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. עוד יצוין כי בסמוך למועד הדוחות הכספיים וכן למועד אישורם, החלו הבנקים המרכזיים בישראל ובעולם במגמה של הורדת הריבית, אך אין כל וודאות כי מגמה זו תימשך בעתיד.

באור 1: - כללי (המשך)

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים הצמודות לריבית הפריים. העלייה בריבית הפריים הגדילה את עלויות המימון של הקבוצה, והימשכות עליות כאמור יביא לגידול נוסף בהן העשוי לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש, כמו גם לגרום להרעה בתנאי האשראי. בנוסף, הימשכות העלייה בשיעור הריבית עשוי לגרום להרעה בתחום ההשקעות בנדל"ן.
יתר על כן, לקבוצה הלוואות שניתנו לחברה כלולה, הלוואות שהתקבלו מצדדים קשורים וכן נכסי נדל"ן להשקעה ונכסים פיננסיים שונים, הנמדדים בשווי הוגן, ועליה בשיעורי הריבית במשק גרמה, באופן יחסי, לשינוי בשוויים ההוגן.

כמו כן, עליית האינפלציה יש בה כדי להשפיע על עלויות נלוות בתחום הנדל"ן.

להערכת החברה, ככל שמגמת עליית שיעורי הריבית והאינפלציה תימשך בעתיד, עשויה להיות לכך השפעה שלילית על ענף הנדל"ן בכללותו.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההשלכות המפורטות לעיל, תוך בחינת צעדים מתאימים על מנת להתאים את פעילותה לעליה, ככל שתהיה נוספת, בשיעורי הריבית והאינפלציה.

ו. מצב עסקי החברה

לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, לקבוצה גרעון בהון החוזר בסך של כ-471.1 מיליון ש"ח וכ-469.8 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה נבע תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח.

מנגד, לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, לקבוצה הון חיובי משמעותי בסך של כ-157.6 מיליון ש"ח וכ-75.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה נבע רווח כולל בסך של כ-71.7 מיליון ש"ח.

בקשר לכך, יצוין כדלקמן:

1. במהלך השנים 2022-2024 קיבלה הקבוצה הלוואות בסכומים משמעותיים מתאגידים בנקאיים וצדדים קשורים וכן נפרעו הלוואות כאמור (ראה דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים).
2. במהלך שנת 2024, מימשה החברה נכס נדלני ממנו נבע לה תזרים מזומנים משמעותי לרבות תמורה מותנית עתידית משמעותית, ראה באור 7 להלן.
3. ביום 28 דצמבר 2025, התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, לתמוך מבחינה תזרימית בחברה על מנת לספק את צרכי המזומנים שלה לפעילותה השוטפת, לרבות מתן ערבויות אישיות לצורך קבלת מימון נוסף, וזאת עד ליום 1 בינואר 2028. הזרמות על ידיהם כאמור (ו/או מתן ערבויות) יעשו על פי קריאה של החברה בטווח של עד כ-7 ימים ממועד הקריאה האמורה. התחייבות זו מוגבלת עד לסך של 25 מיליון ש"ח.
בנוסף, התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש פרעון הלוואות בעלים (לרבות ריבית צבורה) שהועמדו על ידם נכון לאותו מועד, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה וכן לחברות אשר עתידות להיות ממוזגות אליה (בשל שינוי המבנה המתואר) לפני 1 בינואר 2028.
על אף האמור לעיל, פירעון הלוואות בעלים לפני יום 1 בינואר 2028, יוכל להיעשות על פי דרישתם של צים אחזקות ומר עדי צים, בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) אם החברה (לרבות באמצעות חברות מוחזקות שלה) מכרה נכס מנכסיה. (ב) הצליחה לגייס מימון בתנאים מוטבים להלוואות בעלים, ובלבד שהתקיימו כל התנאים שלהלן (במצטבר): (1) פירעון כאמור לא יגרום לפגיעה בפעילותה השוטפת של החברה; (2) פירעון כאמור לא יגרום לכך שיתרת המזומנים של לסוף כל אחת מתקופות הדיווח (על בסיס רבעוני), על פי תזרים המזומנים החזוי של החברה, המבוסס על הקבוע בתקנות ניירות ערך בדבר תזרים מזומנים חזוי, לא יהיה שלילי לתקופה של שנתיים מיום הפירעון; (3) התקבל אישור דירקטוריון החברה, על ועדותיו, לרבות בגין התקיימות סעיפים 1 ו-2 לעיל.

באור 1: - כללי (המשך)

באופן כללי, הקבוצה נדרשת למקורות תזרימיים לצורך המשך מימון ההשקעות בנכסי הנדל"ן שלה, וכן מתכוונת להמשיך את בהשקעות אלה לצורך הפקת רווחים תזרימיים.

להערכת הנהלת החברה, החברה מעריכה שלבעל השליטה אמצעים כספיים מספקים לצורך עמידתו בהתחייבותו האמורה כלפי החברה.

דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה, בהינתן תרחישים שונים, ובכלל זה המקורות אשר עשויים לשמש אותה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה החזויות לתקופה של 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים, ובכלל זאת - תזרים המזומנים החזוי מפעילות נדל"ן, צרכים תזרימיים להשקעות בנדל"ן, הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים ואחרים ופרעונות צפויים (לרבות הארכות של הלוואות קיימות) וכן גיוסים אפשריים, ולרבות המקורות המפורטים לעיל.

דירקטוריון והנהלת החברה סבורים כי על בסיס ניסיון העבר, ההנחות העומדות בבסיס תזרים המזומנים החזוי הינן נאותות וסבירות, ובהתאם לכך הקבוצה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופה של לפחות 12 חודשים ממועד הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים

1. הדוחות הכספיים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
2. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נכסים והתחייבויות פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הפרשות והשקעות בחברות כלולות.
3. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או הפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות, לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ה. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. השקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ו. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לפי שיטת השווי המאזני, השקעה בחברה הכלולה או בעסקה משותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. עלות ההשקעה כוללת בתוכה עלויות עסקה.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות כלפי מעלה או מטה עם חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרים בדוחותיה הכספיים של הקבוצה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. חלקה של הקבוצה ברווחים או הפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקאות אלה מבוטל.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

ז. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה מהו מטבע הפעילות שלה.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן: "המדד") מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים).

הכנסות מהשכרת נכסים

הכנסות מהשכרת נכסים מוכרות לאורך זמן על פי שיטת הקו הישר, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את השירות.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת הנכסים השוטפים בדוחות על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת הנכסים השוטפים. סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת ב- IFRS15, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

י. מיסים על ההכנסה

1. מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח, נכסי מיסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

המיסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה חברה החייבת במס ולאותה רשות מס.

יא. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם לשימושם המיועד או למכירתם.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד או מכירתו.

יב. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, מתבססת החברה על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

בחינת ירידת ערך של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח, מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

יד. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסים

נכסים פיננסים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים שלהלן:

א. המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן

ב. מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1ב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב שאינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לרבות נכס פיננסי המהווה מכשיר חוב אשר בהתקיים תנאים מסוימים מיועד למדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

א. מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב. מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9 לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך.

3. גריעת נכסים פיננסים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

א. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
ב. החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
ג. החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

4א) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל:

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;
ב. התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
ג. חוזי ערבות פיננסית;
ד. תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

4ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות המוחזקות למסחר לרבות נגזרים והתחייבויות פיננסיות העומדות בקריטריונים מסוימים אשר מיועדות בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות אלה בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

6. קיזוז מכשירים פיננסים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת האופן מיידי זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

7. סילוק התחייבויות פיננסיות באמצעות מכשירי הון

כאשר התנאים של התחייבות פיננסית נקבעו מחדש באופן שהחברה מנפיקה מכשירים הוניים למלווה כדי לסלק חלק מהתחייבות פיננסית או את כולה, מכשירי ההון שהונפקו נמדדים בשווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו, אם ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. אם לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו באופן מהימן, נמדדים מכשירי ההון בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית שסולקה במועד סילוקה. ההפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של ההתחייבות הפיננסית שמסולקת לבין השווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו מוכר ברווח או הפסד.

טו. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

טז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

יז. פעולות ועסקאות בין הקבוצה לבין בעלי השליטה בה וצדדים קשורים

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעלי השליטה בה וצדדים קשורים מוכרים ונמדדים במועד ביצועם לפי שווי הוגן. החברה זקפה סכומים לסעיף "קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים" בגין הפער בתנאי הלוואות ואשראי עם צדדים קשורים לבין השווי ההוגן, נטו ממס. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת ו/או הטבה מהבעלים.

יח. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה-IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 - דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 - מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש מאי 2023, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסים: גילויים (להלן: "התיקונים"), בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות.

התיקונים יושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי נושאים שונים שלהם השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים. כמו כן, בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים, הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות העיקריים בעריכת הדוחות הכספיים, לרבות בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי בהם עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

א. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי החברה, לרבות זכויות הבניה וזכויות אחרות נלוות צפויות, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

ב. קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי לא סחיר

השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר, המסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן, נקבע בהתאם לשיטות הערכה. השווי ההוגן נאמד בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים, כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, אשר מהווים נתונים שאינם נצפים, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ג. ריבית בשווי הוגן בגין הלוואות עם צדדים קשורים

במסגרת הלוואות של הקבוצה עם צדדים קשורים, מבוצעת הערכה האם הריבית בגינן היא ריבית בשווי הוגן לצורך רישום בדוחות הכספיים וזאת בהתאם לעבודות הנערכות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן שינוי בסכום הוצאות המימון (לרבות אלו המהוונים לנכסים כשירים) ו/או בסעיף ההון.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- גילויים - דרישות גילוי חדשות התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים יישומו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי 18 - הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הקבוצה.

כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש יישום למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 5: - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
מוסדות ממשלתיים	763	450
צדדים קשורים	352	-
אחרים	13	20
	1,128	470

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות מוחזקות מהותיות (1)

	מקום עיקרי של העסק	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		% אחזקה בהון המקנה זכויות הצבעה וזכויות ברווחים	
חברות מאוחדות			
חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ	ישראל	100%	100%
חוף הכרמל 88 בע"מ	ישראל	100%	100%
אול אין הסוללים בע"מ	ישראל	100%	100%
אול אין סיטי בת ים בע"מ	ישראל	100%	100%
חברות כלולות			
סגל צים בע"מ	ישראל	75%	75%
פרחי רמת בית שמש בע"מ	ישראל	(2)	(2)

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

(1) לגבי התקשרויות למיזוג חברות נוספות לקבוצה, ראה באור 14ב'(1) להלן.
(2) מוחזקת בשיעור של 33.33% על ידי סגל צים בע"מ.

ב. כללי

החברה מסווגת את השקעותיה בחברות מוחזקות (כחברה מאוחדת או כחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני) כמפורט בבאור 2 לעיל וזאת, בין היתר, על בסיס הסכמי בעלי מניות ו/או מייסדים שנחתמו בגין כל חברה מוחזקת, התקנון של כל חברה מוחזקת, זהות בעלי התפקידים (לרבות דירקטורים והזכאות למנותם) ואופן קבלת ההחלטות בכל חברה מוחזקת.

בנוסף, בחלק מהסכמי בעלי מניות, נכללו הגבלות שונות המהוות זכויות מגינות של זכויות שאינן מקנות שליטה, לדוג' התקשרות בהסכמים עם בעלי עניין, שינויים מהותיים בפעילות החברות וכדומה.

בחברות מוחזקות בהן לא מתקיימת שליטה של החברה ו/או בהסכמים שנחתמו בהם נכללים נושאים מהותיים אשר החלטות בגינם מחייבים רוב מיוחס או הסכמה של כל הדירקטורים או בעלי המניות (לפי העניין), הגיעה החברה למסקנה כי אין ביכולתה להתוות באופן בלעדי את הפעילות התפעולית והפיננסית של אותן חברות מוחזקות, ועל כן היא מציגה את השקעתה בהן על פי שיטת השווי המאזני.

ג. תיאור בדבר חברות כלולות מהותיות

סגל צים בע"מ ופרחי רמת בית שמש בע"מ

חברת סגל צים בע"מ הינה חברה פרטית אשר עיקר עיסוקה הינו האחזקה בחברת פרחי רמת בית שמש בע"מ.

חברת פרחי רמת בית שמש בע"מ (להלן: "פרחי בית שמש") הינה חברה פרטית אשר מחזיקה בזכויות חכירה לדורות במקרקעין בבית שמש. הסכם חכירה נחתם בחודש יולי 2021 מול מסדר הנזירים הסליזיאנים של דון בוסקו, במסגרתו חכרה פרחי בית שמש את המקרקעין ל-4 תקופות רצופות של 49 שנים כל אחת עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 9 באפריל 2025, התקשרה פרחי בית שמש עם צד ג' (להלן: "הרוכש") בהסכם למכירת מחצית (50%) מזכויותיה במקרקעין (להלן: "הממכר") וזאת בתמורה, אשר תשולם לשיעורים וכקבוע בהסכם, לסך של 462.5 מיליון ש"ח.

ביום 3 בנובמבר 2025, נודע לחברה כי הרוכש העביר לפרחי בית שמש את מלוא סכום התמורה, כנגד המצאת כלל המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות ומסירת החזקה בממכר לרוכש, והעסקה הושלמה. למיטב ידיעת החברה, כספי התמורה שימשו לפרעון מלוא יתרת ההלוואה שנלקחה ע"י פרחי בית שמש למימון רכישת המקרקעין.

כמו כן, ביום 24 בנובמבר 2025 התקשרה פרחי בית שמש עם הרוכש בהסכם נוסף למכירת יתרת זכויותיה במקרקעין, באופן שמלוא הזכויות בהן יוחזקו על ידי הרוכש, וזאת בתמורה, אשר תשולם לשיעורים וכקבוע בהסכם, לסך כולל של 520 מיליון ש"ח. עוד יצוין כי פרחי בית שמש הכריזה על חלוקת דיבידנד בנובמבר 2025 בסך של כ-56.8 מיליון ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2025 הועבר לחברה חלקה בגין המכירה הראשונה בסכום כולל של 43 מיליון ש"ח.

באור 6: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר חברות כלולות המוחזקות על ידי החברה

1. הרכב ההשקעות בחברות כלולות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
השקעות	973	4,252
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	34,152	25,257
	35,125	29,509

כל החברות המוחזקות של החברה הן חברות פרטיות ומניותיהן אינן רשומות למסחר.

2. בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 לא התקבלו דיבידנדים מחברות כלולות.

3. החברה העניקה הלוואות לחברה כלולה. הלוואות אלו אינן מקיימות את "מבחן הקרן והריבית" מאחר ואינן מספקות, באופן מהותי, זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאור זאת, הלוואות אלו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (ולא על פי תנאי ההסכמים), וזאת בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של ההלוואה מוכרים ברווח או הפסד.

להלן הנחות עיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
ריבית היוון (ב-%)	9.53	11.66
מח"מ (בשנים)	1	2

באור 7: - נדל"ן להשקעה

א. פרטים בדבר נכסי הנדל"ן להשקעה

לקבוצה בעלות בנכסי מקרקעין אשר אינם משמשים לייצור, אספקה של סחורות, שירותים או לשימוש עצמי ואינם נמכרים במהלך העסקים הרגיל. נכסי המקרקעין האמורים מוחזקים לשם עליית ערך הונית בטווח הארוך ו/או לשם הפקת דמי שכירות בעתיד ונכון למועד הדוחות הכספיים השימוש העתידי בהם טרם נקבע.

1. הקוממיות, בת-ים

בחודש דצמבר 2021, התקשרה חברה מאוחדת בהסכם לרכישת מקרקעין ברח' הקוממיות בבת-ים, בשטח של 25,029 מ"ר. תמורה הרכישה נקבעה לסך של 350 מליון ש"ח. הרכישה הושלמה בדצמבר 2022 והחזקה במקרקעין נמסרה לחברה.

באור 7: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ייעוד המקרקעין הינו להקמת מתחם עירוני לשימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, דיור מוגן, מגורים ושימושים ציבוריים ונכון למועד הדוחות הכספיים, טרם אושרה תוכנית (תב"ע) למקרקעין.

2. הסוללים, תל אביב

א. במהלך שנת 2021, התקשרה חברה מאוחדת בהסכמים לרכישת מקרקעין ברח' הסוללים והאומנים בתל אביב. תמורה הרכישה הייתה בסך כולל של כ-173.1 מליון ש"ח והרכישות הושלמו.

ב. בחודש פברואר 2024, חתמה החברה על הסכם למכירת המקרקעין האמורים, בתמורה לסך של 210 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם, נקבע כי החברה תהיה זכאית לתמורה נוספת מותנית הנגזרת מזכויות הבניה אשר יאושרו (ככל שיאושרו) במסגרת תוכנית חדשה במקרקעין, כמפורט בבאור 8 להלן. במהלך שנת 2024, הושלמה העסקה וכתוצאה מכך נבע לחברה רווח בסך של כ-66 מיליון ש"ח.

ג. החברה מעריכה כי אישור תוכנית חדשה במתחם, אשר תזכה אותה בתמורה נוספת כאמור לעיל, הינה בסבירות גבוה.

3. חוף הכרמל, חיפה

בבעלות חברה מאוחדת מקרקעין בשטח של כ-39,453 מ"ר במתחם חוף הכרמל בחיפה. ייעוד המקרקעין הינו מלונאות, ולמיטב הערכת החברה על פי הוראות התב"ע, לחברה זכויות בניה של כ-61,000 מ"ר עיקרי (למסחר ולמלונאות). עוד קובעת התב"ע, כי מימוש זכויות בניה יתאפשר לאחר הגדלת רוחב חוף הים ל-100 מטר, כלומר עד לייבוש קטע מחוף הים והגדלת שטח רצועת החוף לא ניתן לנצל את זכויות הבניה.

4. ראה גם באור 14ב'(1) להלן.

ב. תנועה

	2024	2023
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	775,000	729,000
תוספות והשקעות (*)	21,370	52,202
מימושים	(203,054)	-
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ברווח והפסד	59,684	(6,202)
יתרה ליום 31 בדצמבר	653,000	775,000

(*) לרבות עלויות אשראי שהוונו.

באור 7: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. סכומים עיקריים שהוכרו ברווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות	3,094	4,034	2,137
הוצאות תפעוליות ישירות	(192)	(222)	(165)
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	59,684	(6,202)	28,556
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	65,995	-	-

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק הנדל"ן תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
שווי למ"ר משרדים (באלפי ש"ח)	2	2
שווי למ"ר מסחר (באלפי ש"ח)	7-12	6-10
שווי למ"ר מגורים (באלפי ש"ח)	9.7	8.7

ה. לגבי שעבודים וערבויות, ראה באור 14 להלן.

באור 8: - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בהמשך למתואר בבאור 7א'(2)(ב') לעיל, במסגרת ההסכם למכירת מקרקעין ברח' הסוללים בתל אביב, נקבע כי החברה תהיה זכאית לתמורה נוספת המותנית בסך זכויות הבניה אשר יאושרו (ככל שיאושרו) במסגרת תוכנית חדשה במקרקעין (להלן: "התמורה הנוספת"). ככל שאכן תאושר תוכנית חדשה כאמור, החברה תהיה זכאית לתמורה נוספת השווה ל-12% מההפרש שבין "שווי השטח המוסכם" כהגדרתו בהסכם, לבין "השווי במצב חדש", המשקף את שווי זכויות הבניה של השטחים העיליים הסחירים במקרקעין לפי תוכנית חדשה, וזאת בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

התמורה הנוספת מהווה מכשיר פיננסי בהתאם ל-IFRS 9, ובהתאם לכך, נקבע השווי ההוגן שלה בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

באור 8: - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

להלן הנחות משמעותיות ששימשו בהערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2024:

סך תקבול צפוי משוקלל (באלפי ש"ח)	78,547
תקופה להיוון (בשנים)	7
שיעור היוון ריאלי (ב-%)	3.52

באור 9: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
משיכת יתר	170,996	4,389
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (ב'1)	61,330	76,749
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (ב'2)	-	143,578
	232,326	224,716

ב. פרטים נוספים

1. נכון למועד הדוחות הכספיים, הקבוצה קיבלה הלוואות מתאגידים בנקאיים לתקופות שאינן עולות על 12 חודשים בשיעור ריבית שנתית המבוססת על ריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור של בין 1.2%-4.5%.
2. ראה באור 11 להלן.
3. הסכמי ההלוואות כאמור כוללים, בין היתר, אירועים ומקרי הפרה, סעדים ושיפוי מקובלים אשר יאפשרו לתאגידים הפיננסיים להעמיד את ההלוואות לפרעון מיידי.
4. לאחר תאריך הדיווח, ביום 30 בספטמבר 2025, הועמדו לחברה 2 הלוואות בסך כולל של 220 מיליון ש"ח:
   - הלוואה של 150 מיליון ש"ח, בריבית של פריים מינוס 1.31%. בגין הלוואה הועמד שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות צים אחזקות בחשבון הבנק המתנהל בבנק.
   - הלוואה של 70 מיליון ש"ח, בריבית של 4.45%. בגין הלוואה הועמד שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות צים אחזקות בחשבון הבנק המתנהל בבנק.
   - ראה ביאור 18 להלן.
5. בחלק מהסכמי ההלוואות לעיל, צדדים קשורים העמידו ערבות אישית לקיום הוראות ההסכמים החלים על הקבוצה.

ג. לגבי שעבודים וערבויות, ראה באור 14 להלן.

באור 10: - צדדים קשורים

א. צד קשור העניק לקבוצה מימון כהלוואות בעלים. בשנים 2024 ו-2023, הלוואות אלו נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7.5% ו-6%, בהתאמה. ההלוואות לא נשאו מועד פרעון.

באור 10: - צדדים קשורים (המשך)

ב. ההלוואות כוללת תנאים מקובלים לפרעון מיידי.
יתרת ההתחייבות בגין ההלוואות כאמור, לרבות הוצאות המימון, נמדדים בדוחות הכספיים תוך שימוש בריבית בשווי הוגן, ולא בהתאם לתנאים המפורטים לעיל בהתאם להערכת שווי שבוצעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

להלן הנחות עיקריות ששימשו במדידת הריבית בשווי ההוגן:

	2024	2023
דירוג אשראי מועדף	BB+	BB+
ריבית בשווי הוגן	11.64%	13.77%
מתודולוגיה	מתודולוגיית S&P	

ג. לגבי הארכת מועד פרעון ההלוואות לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 11' לעיל.
ביום 31 בדצמבר 2025, הצד הקשור התחייב כי חלק של ההלוואה שהועמדו על ידו לחברה, המהווה את יתרת ההלוואה בניכוי יתרת הלוואה שקיבל הצד הקשור מחברה קשורה (חוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ) וזאת בסך של 40 מיליון ש"ח, שהפרעון שלו, לרבות הריבית הצבורה בגינו, יהיה בשליטת החברה ובהתאם להחלטה בלעדית ועצמאית של החברה.

ד. במהלך שנת 2024, הונפק שטר הון ע"י הצד הקשור בסך של 2 מיליון ש"ח, ראה גם באור 15 להלן.

באור 11: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	101,821	402,829
בניכוי - חלויות שוטפות	-	(143,578)
	101,821	259,251

ב. פרטים נוספים

1. נכון למועד הדוחות הכספיים, הקבוצה קיבלה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, לתקופות העולות על 12 חודשים. חלק מהלוואות נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 10% וחלקן נושאות ריבית שנתית המבוססת על ריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור של בין 1.2%-3%.
2. לאחר תאריך הדיווח, אושרה הארכה של חלק מהלוואות הקבוצה, לרבות אופציות של החברה להארכה, עד ליום 1 בינואר 2028, וזאת בתנאים שונים לרבות גידול בשיעור הריבית ככל שתמומשנה חלק מאופציות ההארכה.
3. הסכמי ההלוואות כאמור כוללים, בין היתר, אירועים ומקרי הפרה, סעדים ושיפוי מקובלים אשר יאפשרו לתאגידים הפיננסיים להעמיד את ההלוואות לפרעון מיידי.

באור 11: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

4. בחלק מהסכמי ההלוואות לעיל, צדדים קשורים העמידו ערבות אישית לקיום הוראות ההסכמים החלים על הקבוצה.
5. לגבי שעבודים וערבויות, ראה באור 14 להלן.

באור 12: - מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
הלוואות לחברה כלולה	34,152	25,257
תמורה מותנית לקבל	61,670	-
	95,822	25,257

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת		
מזומנים ופקדונות	19	195
השקעה בחברה כלולה	973	4,252
הלוואות, חייבים ואחרים	365	20
	1,357	4,467
סה"כ נכסים פיננסיים	97,179	29,724
במסגרת נכסים שוטפים	384	215
במסגרת נכסים לא שוטפים	96,795	29,509

באור 12: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. התחייבויות פיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	334,147	483,967
צדדים קשורים	239,307	244,816
התחייבויות אחרות	664	887
סה"כ התחייבויות פיננסיות	574,118	729,670
במסגרת התחייבויות שוטפות	472,297	470,419
במסגרת התחייבויות לא שוטפות	101,821	259,251

לגבי הלוואות מצדדים קשורים, ראה גם באור 10 לעיל.

ג. שווי הוגן

1. היתרה בדוחות הכספיים המאוחדים של כל הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

2. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

	ליום 31 בדצמבר 2024			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
מכשירי חוב	-	-	95,822	95,822

	ליום 31 בדצמבר 2023			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח			
מכשירי חוב	-	-	25,257	25,257

ד. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה מורכבות מהלוואות ואשראים, לרבות מצדדים קשורים. התחייבויות פיננסיות אלה, לרבות התחייבויות שוטפות ואחרות, מיועדות בעיקר לממן ולתמוך בפעילות הקבוצה. הנכסים הפיננסיים העיקריים של הקבוצה כוללים מזומנים, חייבים, תמורה מותנית לקבל והלוואות שניתנו לחברה כלולה.

באור 12: - מכשירים פיננסיים (המשך)

במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה, היא חשופה לסיכונים שונים אשר מפורטים להלן. ההנהלה הבכירה של החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו. ניהול הסיכונים של הקבוצה נועד לבחון ולאתר את הסיכונים העומדים בפניה, לתת מענה הולם לסיכונים וכן להגדיר בקרות שיבטיחו פיקוח על אותם הסיכונים ושיצמצמו השפעות שליליות על התוצאות הכספיות של הקבוצה. מערך הסיכונים שנוקטת החברה הינו לרוב אחיד. לאחר זיהוי הסיכונים הפיננסיים והערכתם, ננקטת דרך פעולה בהתאם למתווה עקרונות שמגבשת הנהלת החברה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הדירקטוריון והנהלת החברה.

1. סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע וסיכוני מחיר אחרים כגון סיכון מחיר מניה וסיכון מחירי סחורות. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים, בין היתר, הלוואות ואשראים (שניתנו ושהתקבלו) ופקדונות.

2. סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק.

החשיפה של הקבוצה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר להלוואות שניתנו, נכס פיננסי בשווי הוגן והלוואות ואשראים שהתקבלו מתאגידים בנקאיים ואחרים הנושאים ריבית משתנה.

מדיניות החברה היא לשמר את יכולתה לקבל אשראי באופן בו תהיה לה חשיפה מינימלית אפשרית לשינויים בשיעורי ריבית השוק.

ראה גם באור 1ה' לעיל.

3. סיכון מטבע חוץ

נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, הקבוצה איננה חשופה באופן מהותי לסיכון זה כתוצאה מפעילותה.

4. סיכון מחירי סחורות

הקבוצה מושפעת מתנודתיות במחירי סחורות מסוימות. הפעילות התפעולית של הקבוצה בתחום השקעות בנדל"ן חושפת את החברה לשינויים במחירי עלויות של מקרקעין, תכנון, בניה והיטלים ממשלתיים שונים אשר יש בהם להשפיע על כדאיות ורווחיות של השקעות כאמור.

ראה גם באור 1ה' לעיל.

5. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד.

באור 12: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, יתרות המזומנים ושווי המזומנים של הקבוצה מופקדים בתאגידים בנקאיים בישראל. להערכת הנהלת הקבוצה, סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך מאוד.

ב. לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, הקבוצה איננה חשופה באופן מהותי לסיכון אשראי בגין יתרות לקוחות וחייבים.

ג. לגבי הלוואות לצדדים קשורים - הקבוצה חשופה ליכולת מקבלי ההלוואות להחזירן במלואן ובמועד וכן חשופה לרווחים עתידיים של חברות מוחזקות לצורך החזרי ההלוואות, ראה גם באור 6 לעיל.

ד. לגבי תמורה מותנית לקבל - הקבוצה חשופה ליכולת החייב לשלם בגין התמורה המותנית, ראה גם באור 8 לעיל.

הקבוצה מנסה למזער את סיכוניה בכך שהיא מבצעת בחינה של טיב העסקאות והבטוחות הקיימות וכן של היכולת של לקוחות לעמוד בתשלומים.

6. סיכון נזילות

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות ברמה תקופתית על ידי הנהלת החברה. הקבוצה חשופה לסיכון נזילות וזאת לצורך מימון פעילותה השוטפת וכן השקעות בנדל"ן ומטרתה היא להבטיח ולשפר, ככל שניתן, את עמידתה במסגרות אשראי ואת היחס שבין קבלת מימון לבין השקעותיה. עמידה בכך הינה הכרחית על מנת לוודא שקיימים מקורות מספקים לצרכים התפעוליים והשוטפים של הקבוצה.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל אומדן תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2024

	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	245,581	102,492	-	348,073
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות	664	-	-	664
צדדים קשורים	239,307	-	-	239,307
	485,552	102,492	-	588,044

ליום 31 בדצמבר 2023

	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	253,296	183,019	102,492	538,807
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות	887	-	-	887
צדדים קשורים	244,816	-	-	244,816
	498,999	183,019	102,492	784,510

באור 12: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות בגין שינויים בסיכונים פיננסיים עיקריים

	מבחן רגישות לשינוי בשיעור ריבית הפריים על הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים			
	רווח (הפסד) מהשינוי (ללא השפעת מס)			
	עלייה של 1%	עלייה של 0.5%	ירידה של 0.5%	ירידה של 1%
	אלפי ש"ח			
2024	(613)	(307)	307	613
2023	(3,785)	(1,892)	1,892	3,785

	מבחן רגישות לשינוי בשיעור ריבית שווי הוגן בגין הלוואות מהותיות שניתנו הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח רווח והפסד			
	רווח (הפסד) מהשינוי (ללא השפעת מס)			
	עלייה של 2%	עלייה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
	אלפי ש"ח			
2024	(603)	(304)	311	626
2023	(923)	(468)	481	973

	מבחן רגישות לשינוי בשיעור ריבית בשווי הוגן בגין הלוואות מצד קשור			
	רווח (הפסד) מהשינוי (ללא השפעת מס)			
	עלייה של 1%	עלייה של 0.5%	ירידה של 0.5%	ירידה של 1%
	אלפי ש"ח			
2024	(2,393)	(1,197)	1,197	2,393
2023	(2,448)	(1,224)	1,224	2,448

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה. החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון פיננסיים עיקריים, שיש בהם כדי להשפיע באופן מהותי, לרבות מבחינה איכותית, על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים.

באור 13: - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

הקבוצה נישומה בהתאם לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 וכן יתר דיני המס החלים במדינת ישראל.

באור 13: - מיסים על ההכנסה (המשך)

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022-2024 - 23%.
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל, בין היתר, מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. שומות מס סופיות

לחברות המאוחדות חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ וחוף הכרמל 88 בע"מ שומות מס הנחשבות כסופיות עד לשנת המס 2019. לחברה וליתר החברות המאוחדות לא יצאו שומות מס סופיות מיום היווסדן.

ד. מיסים נדחים

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
בגין נדל"ן להשקעה	(28,740)	(24,488)
בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(14,184)	-
בגין הפסדים מועברים לצרכי מס ואחרות	23,668	23,531
	(19,256)	(957)
מוצג במסגרת:		
נכסים לא שוטפים	27	27
התחייבויות לא שוטפות	(19,283)	(984)
	(19,256)	(957)

לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 לא הוכרו מיסים נדחים, בגין הפרשים זמניים, המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות בשל היעדר צפי למימוש השקעות אלה בעתיד הנראה לעין והיעדר חבות מס בגין חלוקת דיבידנד על ידי חברות אלה.

באור 13: - מיסים על ההכנסה (המשך)

ה. הטבת מס (מיסים על ההכנסה) הכלולים ברווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
מיסים שוטפים	(1)	(3)	-
מיסים נדחים (ראה סעיף ד' לעיל)	(18,299)	6,884	(7,846)
	(18,300)	6,881	(7,846)

ו. מס תאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס (הטבת המס), שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המס (הטבת המס) שנזקף לרווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	89,992	(21,777)	15,053
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס (הטבת מס) מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	20,698	(5,009)	3,462
עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצרכי מס	2,003	2,673	1,964
הפרשים זמניים בגינם נוצר עיתוי ביצירת מיסים נדחים	(5,184)	(4,848)	2,016
מס בגין חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	783	303	404
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	18,300	(6,881)	7,846

באור 14: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות מהותיות

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא עומדים כנגד הקבוצה תביעות תלויות מהותיות.

באור 14: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות

בחודש דצמבר 2025, אירע אירוע פרופורמה במסגרתו התקשרה החברה בהסכמים מותנים עם בעל השליטה בה במסגרתם יועברו אליה אחזקות במספר חברות הפועלות בעיקר בתחום הנדל"ן וכן בנכס נדל"ן יחד עם הלוואה בנקאית (להלן: "הפעילות המועברת"). במסגרת ההסכמים נקבעו תנאים מתלים לכניסתם לתוקף, אשר העיקריים שבהם הינם קבלת החלטות מיסוי בהסכם לביצוע העברות כאמור בפטור ממס (למעט מיסי רכישה בהתאם לכל דין), אישורים של גופי מימון וכן הפיכה של החברה לתאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ראה גם ביאור 18 להלן.

להלן תיאור עיקרי הפעילות המועברת:

1. הסכם בין החברה לבין צים אחזקות להעברת מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה בחוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ ("חוף גל"), המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של חוף גל, לרבות מלוא נכסי חוף גל (כהגדרתם להלן), והכל בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לצים אחזקות, בהתאם להוראות סעיף 104א' ובהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה");
כחלק מההסכם יועברו כלל הנכסים וההתחייבות של חוף גל הכוללים: (1) כל נכסי המקרקעין חלק בלתי מסוים (במושע) ב- 4 יחידות רעיוניות בפרויקט סקיי טאואר, בגוש 7077 חלקה 50 תל-אביב ("מגדל סקיי טאואר"), בגינם זכאית חוף גל להירשם כבעלים של היחידות האמורות; (2) מלוא אחזקותיה של חוף גל בהיי פלור בע"מ ("היי פלור"), המהוות 87.5% מהונה המונפק והנפרע של היי פלור, לרבות מלוא נכסי המקרקעין והזכויות של היי פלור במגדל סקיי טאואר, הכוללים חלקים בלתי מסוימים (במושע) ב- 25% מזכויותיה ביחידה G בקומה 6 במגדל סקיי טאואר ו- 50% מהזכויות בקומות 24 - 32 במגדל האמור, בגינם זכאים היי פלור להירשם כבעלים; (3) מלוא אחזקותיה של חוף גל בחברת ר.ע.א.צים עמק איילון אנרגיה סולארית בע"מ ("אנרגיה סולארית"), המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של אנרגיה סולארית; (4) רכוש קבוע של כל אחת מבין חוף גל, בהיי פלור ואנרגיה סולארית; (5) זכויות וחובות, קיימות ועתידיות, שיש למי מבין חוף גל, היי פלור ואנרגיה סולרית מכוח כל הסכם שנעשה בין מי מהן לבין צד שלישי, בין בכתב ובין בעל-פה, ולרבות התקשרויות עתידיות שחוף גל ו/או היי פלור ו/או אנרגיה סולארית מנהלות לגביהן משא ומתן, ובכלל זה הסכמי שיתוף שנחתמו בגין ובקשר לפרויקט סקיי טאואר, הסכמי שכירות, הסכמי ניהול, הסכמי מכירה, זכויות בפוליסות ביטוח, הסכמים עם בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים בקשר עם מימון רכישת הנכסים ומימון פעילותן השוטפת, ולרבות ספקים וזכאים שונים.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024, בספרי חוף גל עומד על 13.6 מיליון ש"ח וחברת הייפלור על סכום של 183.5 מיליון ש"ח.

2. הסכם בין החברה לבין ע.ר. צים אחזקות נדל"ן ("צים נדל"ן"), לפיו יבוצע פיצול אופקי להעברת והמחאת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה, הקיימות והעתידיות, של צים נדל"ן בבית צים (כהגדרתו להלן), לחברה חדשה בבעלותה המלאה של צים אחזקות, בהתאם להוראות סעיף 105 לפקודה ולאחר מכן, העברת מלוא מניות החברה החדשה לחברה, בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה החדשה לצים אחזקות בהתאם להוראות סעיף 104 א' לפקודה או לחילופין העברת בית צים ישירות לחברה לפי סעיף 105ט לפקודה.
כחלק מההסכם יועברו זכויות חכירה מהוונות בגוש 5932 חלקות 3 + 4 (במשותף) תתי חלקות 2,3,5,6,8 ו-9, ברחוב יוסף קלאוזנר, שכונת קריית האמנים, רמלה, לרבות המבנים הבנויים עליה, הכוללים מרכז עסקים לרבות מרתפי חניה, קומות מסחריות, קומות משרדים ותחנת תדלוק ("בית צים"), לרבות הזכויות והחובות של צים נדל"ן בקשר לבית צים מכוח כל הסכם שנעשה בינה לבין צד שלישי, בין בכתב ובין בעל-פה ולרבות

באור 14: - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

התקשרויות עתידיות שצים נדל"ן מנהלת לגביהם משא ומתן, ובכלל זה הסכמי שכירות, הסכמי ניהול, זכויות בפוליסות ביטוח, הסכמים עם בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים בקשר עם מימון רכישת בית צים ומימון פעילותו השוטפת, ולרבות ספקים וזכאים שונים בגין ובקשר לבית צים.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של בית צים ליום 21 בדצמבר 2024 עומד על סכום של 100 מיליון ש"ח.

לגבי התקשרויות מהותיות בקשר עם נדל"ן להשקעה, ראה באור 7 לעיל.

לגבי הלוואות עם צדדים קשורים, תאגידים בנקאיים ואחרים, ראה באורים 11-9 לעיל.

לגבי הסכמים נוספים עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 17 להלן.

ג. שעבודים מהותיים

להלן תיאור השעבודים המהותיים נכון למועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים:

להבטחת פירעון הלוואות ואשראי שקיבלה הקבוצה מתאגידים בנקאיים ואחרים, החברה והחברות המאוחדות שלה העמידו בטחונות שונים, לרבות שעבודים קבועים וספציפיים על מלוא הזכויות בחברות המוחזקות ונכסי הנדל"ן להשקעה, שעבודים על כספים, נכסים וזכויות הנובעים מהנכסים וכדומה. כמו כן, רשמה החברה שעבוד על מלוא הון המניות המונפק שלה לרבות הזכויות הנלוות להן.

באור 15 : - הון

א. הרכב הון המניות

	לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023	
	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	10,000	100

ב. בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 לא היה שינוי בהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

ג. זכויות הנלוות למניות

זכויות מקובלות, כגון: הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה ובמינוי דירקטורים.

ד. עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

החברה זקפה סכומים לסעיף "קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים" בגין הפער בתנאי הלוואות ואשראי עם צדדים קשורים לבין השווי ההוגן, נטו ממס. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת ו/או הטבה מהבעלים, והפרש בחובה מהווה במהותו מעין משיכת בעלים, ראה גם באור 10ב' לעיל.

באור 15 : - הון (המשך)

ה. שטרי הון מצדדים קשורים

בשנים 2022 ו-2024 הונפקו שטרי הון לבעל השליטה בחברה כנגד המרת הלוואות שהתקבלו ממנו, וזאת בסך כולל של 48.5 מיליון ש"ח.

שטרי ההון אינם צמודים, אינם נושאים ריבית ואינם מובטחים בשעבוד או בטוחה כלשהי. כמו כן, שטרי ההון ניתנים לפרעון אך ורק בהסכמה הדדית של החברה ובעל השליטה ובכפוף לשני התנאים שלהלן:

1. חלפו לפחות 5 שנים ממועד חתימת השטר.
2. אין לחברה התחייבויות נוספות כלפי צדדים שלישיים במועד פירעון השטר.

ו. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור נאות המותאם לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.

הקבוצה פועלת להבטיח תשואה הולמת לבעלי המניות ברמת סיכון המותאמת לפעילות השוק בו פועלת הקבוצה בהתאם למדיניות הדירקטוריון כפי שתקבע מעת לעת.

באור 16: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח והפסד

א. הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
דמי ניהול לצדדים קשורים	334	474	264
אחזקת משרד ונלוות	246	361	73
שירותים מקצועיים	84	399	1,184
פחת והפחתות	-	4	-
אחרות	19	78	68
	683	1,316	1,589

באור 16: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח והפסד (המשך)

ב. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
בגין אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	19,665	3,936	-
בגין הלוואות עם צדדים קשורים	15,909	11,670	12,048
עמלות ואחרות	22	45	87
	35,596	15,651	12,135

באור 17: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר 2024	
	בעל שליטה	חברה כלולה
	אלפי ש"ח	
במסגרת נכסים שוטפים	352	-
במסגרת נכסים לא שוטפים	-	35,125
במסגרת התחייבויות שוטפות	239,307	-
במסגרת ההון	48,500	-

	ליום 31 בדצמבר 2023	
	בעל שליטה	חברה כלולה
	אלפי ש"ח	
במסגרת נכסים לא שוטפים	-	29,509
במסגרת התחייבויות שוטפות	244,816	-
במסגרת ההון	46,500	-

באור 17: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	
	בעל שליטה	חברה כלולה
	אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	(334)	-
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-	(3,405)
הכנסות (הוצאות) מימון (בניכוי היוון לנכסים כשירים)	(20,757)	4,848

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
	בעל שליטה	חברה כלולה
	אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	(474)	-
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-	(2,420)
הכנסות (הוצאות) מימון (בניכוי היוון לנכסים כשירים)	(14,344)	2,674

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
	בעל שליטה	חברה כלולה
	אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	(264)	-
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-	(1,755)
הוצאות מימון (בניכוי היוון לנכסים כשירים)	(9,689)	(2,359)

ג. תיאור התקשרויות מהותיות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. בחודש דצמבר 2025, החברה התקשרה עם בעלת השליטה בה בהסכם לקבלת שירותי ניהול שונים, לרבות ניהול החברה באופן שוטף, שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, פיתוח עסקי וניהול כספים, וזאת בתמורה לדמי ניהול של 150 אלפי ש"ח לחודש.
2. לגבי התקשרות החברה בהסכמי מיזוג מותנים במסגרתם יועברו אליה מספר חברות הפועלות בתחום הנדל"ן, ראה באור 14 לעיל.
3. לגבי הלוואות ושטרי הון עם צדדים קשורים, ראה באורים 10 ו-15 לעיל.
4. לגבי השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, ראה באור 6 לעיל.
5. לגבי ערבויות שהועמדו לטובת הקבוצה מצדדים קשורים, ראה באורים 9 ו-11 לעיל.

באור 18: - <u>אירועים משמעותיים לאחר תאריך הדיווח</u>

א. דבהמשך לאמור בביאור 9ב' לעיל בדבר הלוואות מתאגידים בנקאיים שהועמדו כנגד שיעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות צים אחזקות בחשבון הבנק המתנהל בבנקים, במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 נפרעו כ-140 מיליון ש"ח הלוואות כנגד השיעבוד אותם העמיד בעל השליטה וזאת באמצעות הלוואת בעלים מצים אחזקות.

ב. ביום 17 בדצמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם המחאת זכות עם חברת האם (להלן: "הממחה"), במסגרתו הומחתה לחברה זכותה של הממחה לקבלת כספים מחברת עדי צים אחזקות בע"מ.

ג. יתרת הלוואה מבעל השליטה בסמוך למועד התשקיף הינה כ- 88 מיליון ש"ח (לא כולל האמור בביאור 10ג' לעיל). יתרת הלוואת הבעלים ליום 30 בספטמבר 2025 היתה 46 מיליון ש"ח, ברבעון הרביעי העבירה בעלת השליטה סכום של 140 מיליון ש"ח (ראה סעיף א' לעיל) לטובת פרעון הלוואה לתאגיד בנקאי, מנגד משכה בעלת השליטה כ- 57 מיליון ש"ח לאחר קבלת התקבולים מעסקת בית שמש. בנוסף בוצעה המחאת זכות כאמור בסעיף ב' לעיל (בסכום של 55 מיליון ש"ח), וכן לצורך התמיכה השוטפת בחברה העבירה בעלת השליטה סכום נוסף של כ- 14 מיליון ש"ח לצורך הפעילות השוטפת ברבעון הרביעי לשנת 2025.

ד. בהמשך לביאור 14ב' לעיל, ביום 22 בפברואר 2026 התקבלה החלטת מיסוי בהסכם עם רשות המיסים במסגרתה אושר כי ביצוע שינוי המבנה, אשר נקבע ליום 31 בדצמבר 2025, אינו חייב במס בהתאם לפקודת מס הכנסה וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי. בנוסף, נקבעו תנאים שונים לעמידה בתנאי החלטת מיסוי ובכללם, בין היתר, עמידה ביחסי שווי, הגשת הערכות שווי מומחה לרשות המיסים, הוראות לעניין המחיר המקורי ויום הרכישה של הנכסים המועברים, הוראות לעניין הפסדים וזכאות לקיזוזם, תשלומי מס רכישה כדין לעניין מיסוי מקרקעין וכדומה. ככל ולא יהיה גיוס אגרות חובד על ידי החברה הקולטת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בתוך 60 ימים מיום מתן החלטת המיסוי, לרשות המסים תהא הסמכות לבטל את שינוי המבנה למפרע. כמו כן, נקבע כי ככל ששינוי המבנה לא יבוצע בתוך 90 יום, לרשות המיסים תהיה הזכות לבטל את החלטת המיסוי למפרע.

- - - - - - - - - - -

אול אין סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי ביניים	3-4
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל ביניים	5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון ביניים	6-8
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים ביניים	9-10
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	11-17

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של אול אין סיטי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אול אין סיטי בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברה המוצגת (בעקיפין) על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה (בעקיפין) הסתכמה לסך של כ-27,512 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פיסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 11' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים בדבר מצב עסקי החברה ובאשר לתוכניותיה ולמקורות המימון לעמידה בהתחייבויותיה.

דוח סקירה זה מחליף את דוח הסקירה שלנו שנחתם ביום 31 בדצמבר 2025.

תל אביב,
26 בפברואר 2026

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>נכסים שוטפים</u>			
מזומנים ושווי מזומנים	605	16	19
חייבים ויתרות חובה	579	563	1,128
	1,184	579	1,147
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	64,312	61,291	61,670
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	38,404	36,404	35,125
נדל"ן להשקעה	751,000	572,000	653,000
מיסים נדחים	27	27	27
	853,743	669,722	749,822
	854,927	670,301	750,969

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	462,968	87,292	232,326
צדדים קשורים	46,124	233,551	239,307
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	50	315	640
זכאים ויתרות זכות	191	15	24
	509,333	321,173	472,297
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	101,458	237,458	101,821
מיסים נדחים	29,374	14,097	19,283
	130,832	251,555	121,104
הון			
הון מניות	- (*)	- (*)	- (*)
שטרי הון מצדדים קשורים	48,500	48,500	48,500
קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	47,668	37,656	37,264
יתרת רווח	118,594	11,417	71,804
סה"כ הון	214,762	97,573	157,568
	854,927	670,301	750,969

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

26 בפברואר 2026		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עדי צים יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	עדי שקד סמנכ"ל כספים ופתוח עסקי

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות מהשכרת נכסים	1,705	2,203	247	459	3,094
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרות	(29)	(158)	(7)	(101)	(192)
רווח (הפסד) גולמי	1,676	2,045	240	358	2,902
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	82,787	(10,987)	92,990	(3,778)	59,684
הוצאות הנהלה וכלליות	(266)	(496)	(160)	(108)	(683)
חלק החברה הפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(1,854)	(1,992)	(550)	(770)	(3,405)
הכנסות אחרות	-	65,995	-	-	65,995
רווח (הפסד) תפעולי	82,343	54,565	92,520	(4,298)	124,493
הוצאות מימון	(28,104)	(30,865)	(9,163)	(10,491)	(35,596)
הכנסות מימון	2,642	718	1,486	627	1,095
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	56,881	24,418	84,843	(14,162)	89,992
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(10,091)	(13,113)	(14,924)	(104)	(18,300)
רווח נקי (הפסד) וסה"כ רווח (הפסד) כולל	46,790	11,305	69,919	(14,266)	71,692

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	שטרי הון מצדדים קשורים	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר				
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	- (*)	48,500	37,264	71,804	157,568
סה"כ רווח כולל	-	-	-	46,790	46,790
קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים	-	-	10,404	-	10,404
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	-(*)	48,500	47,668	118,594	214,762

	הון מניות	שטרי הון מצדדים קשורים	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר				
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)	- (*)	46,500	28,554	112	75,166
סה"כ רווח כולל	-	-	-	11,305	11,305
הנפקת שטר הון מצד קשור	-	2,000	-	-	2,000
קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים	-	-	9,102	-	9,102
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	- (*)	48,500	37,656	11,417	97,573

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	שטרי הון מצדדים קשורים	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר				
יתרה ליום 1 ביולי 2025	- (*)	48,500	44,102	48,675	141,277
סה"כ רווח כולל	-	-	-	69,919	69,919
קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים	-	-	3,566	-	3,566
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	- (*)	48,500	47,668	118,594	214,762

	הון מניות	שטרי הון מצדדים קשורים	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	יתרת רווח	סה"כ
	אלפי ש"ח				
	בלתי מבוקר				
יתרה ליום 1 ביולי 2024	- (*)	48,500	33,004	25,683	107,187
סה"כ הפסד כולל	-	-	-	(14,266)	(14,266)
קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים	-	-	4,652	-	4,652
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	- (*)	48,500	37,656	11,417	97,573

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	הון מניות	שטרי הון מצדדים קשורים	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	יתרת רווח	סה"כ
			אלפי ש"ח		
			מבוקר		
יתרה ליום 1 בינואר 2024	- (*)	46,500	28,554	112	75,166
סה"כ רווח כולל	-	-	-	71,692	71,692
הנפקת שטר הון מצד קשור	-	2,000	-	-	2,000
קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים	-	-	8,710	-	8,710
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	- (*)	48,500	37,264	71,804	157,568

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>					
רווח נקי (הפסד)	46,790	11,305	69,919	(14,266)	71,692
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	1,854	1,992	550	770	3,405
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה	(82,787)	10,987	(92,990)	3,778	(59,684)
מיסים על ההכנסה (הטבת מס)	10,091	13,113	14,924	104	18,300
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	-	(65,995)	-	-	(65,995)
הוצאות מימון, נטו	25,462	30,144	7,566	9,694	26,043
	(45,380)	(9,759)	(69,950)	14,346	(77,931)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	561	91	(203)	(224)	(115)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	(591)	(372)	(9)	167	(228)
עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות ואחרות	166	(5)	1	(221)	4
	136	(286)	(211)	(278)	(339)
מזומנים שהתקבלו ושולמו במהלך התקופה עבור:					
מיסים ששולמו	-	(187)	-	-	(187)
מיסים שהתקבלו	-	6	-	-	6
	-	(181)	-	-	(181)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	1,546	1,079	(242)	(198)	(6,759)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעה בנדל"ן להשקעה	-	(1,949)	-	(1,000)	(1,965)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	-	210,000	-	-	210,000
השקעות ומתן הלוואות לצדדים קשורים	(5,628)	(5,248)	(627)	(1,181)	(4,180)
פרעון הלוואות מצדדים קשורים	-	-	-	-	170
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(5,628)	202,803	(627)	(2,181)	204,025
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר	52,106	(175,956)	227,102	(145160)	144,880
מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	27,698	55,820	7,439	8,479	67,284
קבלת הלוואות מצדדים קשורים	(230,220)	(69,918)	(225,046)	-	(82,038)
פרעון הלוואות מצדדים קשורים					
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	170,000	48,330	(9,273)	35,775	-
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	(35,000)	-	113,747	(300,520)
ריבית ששולמה	(14,916)	(27,337)	(2,761)	(10,516)	(27,048)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	4,668	(204,061)	(2,539)	2,325	(197,442)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	586	(179)	(3,408)	(54)	(176)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	19	195	4,013	70	195
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	605	16	605	16	19
פעילות מהותית שלא במזומן					
היוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה	15,212	10,174	3,898	3,159	20,486
המרת הלוואה מצד קשור לשטר הון	-	2,000	-	-	2,000

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. חברת אול אין סיטי בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והתאגדה בישראל בשנת 2020. כתובת משרדה הרשום הינו רח' קלוזנר 10, רמלה.

החברה עוסקת ופועלת באמצעות חברות המוחזקות על ידה (להלן: "הקבוצה") בהשקעות בתחום הנדל"ן.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, החברה בחרה שלא לצרף מידע כספי נפרד של החברה היות ואין בו תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ד. בחודש דצמבר 2025, התקשרה החברה בהסכמים מותנים עם בעל השליטה בה במסגרתם יועברו אליה מספר חברות הפועלות בעיקר בתחום הנדל"ן, ראה באור 3ב' להלן.

ה. השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ו-"עם כלביא"

בהמשך למתואר בבאור 1ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ו-"עם כלביא", להלן השפעת המלחמה על הפעילות העסקית של החברה בתקופת הדיווח:

במהלך חודש יוני 2025, הורחבה המלחמה באופן משמעותי לזירה נוספת, עת פתחה מדינת ישראל בעימות ישיר מול איראן במסגרת מבצע "עם כלביא", כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף ועל סגירת המרחב האווירי שלה. אירועי המלחמה והתרחבותה למבצע "עם כלביא", הובילו לפגיעה בעורף ובפעילות עסקית במשק הישראלי, כמו גם לעלייה בסיכונים.

עוד יצוין כי בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם להפסקת הלחימה והמלחמה צפויה להסתיים.

במהלך תקופת הדיווח, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על הפעילות העסקית של הקבוצה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ולאור העובדה כי קיים סיכוי שיתרחשו עימותים צבאיים נוספים בעתיד, קיימת אי וודאות מסוימת, ולא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילות הקבוצה, עסקיה ותוצאותיה בפרט. הנהלת החברה מבצעת בחינה באופן מתמיד בכדי לאמוד את ההשלכות האפשריות.

ו. מצב עסקי החברה

לימים 30 בספטמבר 2025 ו-31 דצמבר 2024, לקבוצה גרעון בהון החוזר בסך של כ-508 מיליון ש"ח וכ-471 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 וכן בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה נבע תזרים מזומנים חיובי בפעילות שוטפת בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח וכן תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח וכ - 6.8 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באור 1: - כללי (המשך)

לימים 30 בספטמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024, לקבוצה הון חיובי בסך של כ- 214.8 מיליון ש"ח וכ-157.6 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 וכן בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה נבע רווח כולל בסך של כ-47 מיליון ש"ח, כ- 70 מיליון ש"ח וכ-72 מיליון ש"ח, בהתאמה.

בקשר לכך, יצוין כדלקמן:

1. במהלך התקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 וכן בשנת 2024 קיבלה הקבוצה הלוואות בסכומים משמעותיים מתאגידים בנקאיים וצדדים קשורים וכן נפרעו הלוואות כאמור (ראה דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים).
2. במהלך שנת 2024, מימשה החברה נכס נדלני ממנו נבע לה תזרים מזומנים משמעותי לרבות תמורה מותנית עתידית משמעותית, ראה באור 7 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
3. ביום 28 דצמבר 2025, התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, לתמוך מבחינה תזרימית בחברה על מנת לספק את צרכי המזומנים שלה לפעילותה השוטפת, לרבות מתן ערבויות אישיות לצורך קבלת מימון נוסף, וזאת עד ליום 1 בינואר 2028. הזרמות על ידיהם כאמור (ו/או מתן ערבויות) יעשו על פי קריאה של החברה בטווח של עד כ-7 ימים ממועד הקריאה האמורה. התחייבות זו מוגבלת עד לסך של 25 מיליון ש"ח.
בנוסף, התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש פרעון הלוואות בעלים (לרבות ריבית צבורה) שהועמדו על ידם נכון לאותו מועד, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה וכן לחברות אשר עתידות להיות ממוזגות אליה (בשל שינוי המבנה) לפני 1 בינואר 2028.
על אף האמור לעיל, פירעון הלוואות בעלים לפני יום 1 בינואר 2028, יוכל להיעשות על פי דרישתם של צים אחזקות ומר עדי צים, בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) אם החברה (לרבות באמצעות חברות מוחזקות שלה) מכרה נכס מנכסיה ו/או הצליחה לגייס מימון בתנאים מוטבים להלוואות בעלים, ובלבד שהתקיימו כל התנאים שלהלן (במצטבר): (1) פירעון כאמור לא יגרום לפגיעה בפעילותה השוטפת של החברה; (2) פירעון כאמור לא יגרום לכך שיתרת המזומנים של לסוף כל אחת מתקופות הדיווח (על בסיס רבעוני), על פי תזרים המזומנים החזוי של החברה, המבוסס על הקבוע בתקנות ניירות ערך בדבר תזרים מזומנים חזוי, לא יהיה שלילי לתקופה של שנתיים מיום הפירעון; (3) התקבל אישור דירקטוריון החברה, על ועדותיו, לרבות בגין התקיימות סעיפים 1 ו-2 לעיל.

באופן כללי, הקבוצה נדרשת למקורות תזרימיים לצורך המשך מימון ההשקעות בנכסי הנדל"ן שלה, וכן מתכוונת להמשיך את בהשקעות אלה לצורך הפקת רווחים תזרימיים.

להערכת הנהלת החברה, החברה מעריכה שלבעל השליטה אמצעים כספיים מספקים לצורך עמידתו בהתחייבותו האמורה כלפי החברה.

דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה, בהינתן תרחישים שונים, ובכלל זה המקורות אשר עשויים לשמש אותה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה החזויות לתקופה של 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים, ובכלל זאת - תזרים המזומנים החזוי מפעילות נדל"ן, צרכים תזרימיים להשקעות בנדל"ן, הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים ואחרים ופרעונות צפויים (לרבות הארכות של הלוואות קיימות) וכן גיוסים אפשריים, ולרבות המקורות המפורטים לעיל.

דירקטוריון והנהלת החברה סבורים כי על בסיס ניסיון העבר, ההנחות העומדות בבסיס תזרים המזומנים החזוי הינן נאותות וסבירות, ובהתאם לכך הקבוצה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופה של לפחות 12 חודשים ממועד הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

<u>מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים</u>

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים במהלך תקופת הדיווח</u>

א. כמפורט בבאור 6 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השקעה בחברת פרחי רמת בית שמש בע"מ (להלן: "פרחי בית שמש"), ביום 9 באפריל 2025 התקשרה פרחי בית שמש עם צד ג' (להלן: "הרוכש") בהסכם למכירת מחצית (50%) מזכויותיה במקרקעין (להלן: "הממכר") וזאת בתמורה, אשר תשולם לשיעורים וכקבוע בהסכם, לסך של 462.5 מיליון ש"ח.

ביום 3 בנובמבר 2025, נודע לחברה כי הרוכש העביר לפרחי בית שמש את מלוא סכום התמורה, כנגד המצאת כלל המסמכים הנדרשים להעברת הזכויות ומסירת החזקה בממכר לרוכש, והעסקה הושלמה. למיטב ידיעת החברה, כספי התמורה שימשו לפרעון מלוא יתרת ההלוואה שנלקחה ע"י פרחי בית שמש למימון רכישת המקרקעין.

כמו כן, ביום 24 בנובמבר 2025 התקשרה פרחי בית שמש עם הרוכש בהסכם נוסף למכירת יתרת זכויותיה במקרקעין, באופן שמלוא הזכויות בהן יוחזקו על ידי הרוכש, וזאת בתמורה, אשר תשולם לשיעורים וכקבוע בהסכם, לסך כולל של 520 מיליון ש"ח.

במהלך חודש נובמבר 2025 חילקה פרחי בית שמש דיבידנד בסך כולל של כ- 56.8 מיליון ש"ח.

ב. <u>מיזוג חברות בתחום הנדל"ן של בעל השליטה</u>

בחודש דצמבר 2025, התקשרה החברה בהסכמים מותנים עם בעל השליטה בה במסגרתם יועברו אליה אחזקות במספר חברות הפועלות בעיקר בתחום הנדל"ן וכן בנכס נדל"ן יחד עם הלוואה בנקאית (להלן: "הפעילות המועברת"). במסגרת ההסכמים נקבעו תנאים מתלים לכניסתם לתוקף, אשר העיקריים שבהם הינם קבלת החלטות מיסוי בהסכם לביצוע העברות כאמור בפטור ממס (למעט מיסי רכישה), אישור גופי מימון וכן הפיכה של החברה לתאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

להלן תיאור עיקרי הפעילות המועברת:

1. הסכם בין החברה לבין צים אחזקות להעברת מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה בחוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ ("חוף גל"), המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של חוף גל, לרבות מלוא נכסי חוף גל (כהגדרתם להלן), והכל בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לצים אחזקות, בהתאם להוראות סעיף 104א' ובהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה");

באור 3: - <u>אירועים משמעותיים במהלך תקופת הדיווח</u> (המשך)

כחלק מההסכם יועברו כלל הנכסים וההתחייבות של חוף גל הכוללים: (1) כל נכסי המקרקעין חלק בלתי מסוים (במושע) ב- 4 יחידות רעיוניות בפרויקט סקיי טאואר, בגוש 7077 חלקה 50 תל-אביב ("מגדל סקיי טאואר"), בגינם זכאית חוף גל להירשם כבעלים של היחידות האמורות; (2) מלוא אחזקותיה של חוף גל בהיי פלור בע"מ ("היי פלור"), המהוות 87.5% מהונה המונפק והנפרע של היי פלור, לרבות מלוא נכסי המקרקעין והזכויות של היי פלור במגדל סקיי טאואר, הכוללים חלקים בלתי מסוימים (במושע) ב- 25% מזכויותיה ביחידה G בקומה 6 במגדל סקיי טאואר ו- 50% מהזכויות בקומות 24 - 32 במגדל האמור, בגינם זכאים היי פלור להירשם כבעלים; (3) מלוא אחזקותיה של חוף גל בחברת ר.ע.א.צים עמק איילון אנרגיה סולארית בע"מ ("אנרגיה סולארית"), המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של אנרגיה סולארית; (4) רכוש קבוע של כל אחת מבין חוף גל, בהיי פלור ואנרגיה סולארית; (5) זכויות וחובות, קיימות ועתידיות, שיש למי מבין חוף גל, היי פלור ואנרגיה סולרית מכוח כל הסכם שנעשה בין מי מהן לבין צד שלישי, בין בכתב ובין בעל-פה, ולרבות התקשרויות עתידיות שחוף גל ו/או היי פלור ו/או אנרגיה סולארית מנהלות לגביהן משא ומתן, ובכלל זה הסכמי שיתוף שנחתמו בגין ובקשר לפרויקט סקיי טאואר, הסכמי שכירות, הסכמי ניהול, הסכמי מכירה, זכויות בפוליסות ביטוח, הסכמים עם בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים בקשר עם מימון רכישת הנכסים ומימון פעילותן השוטפת, ולרבות ספקים וזכאים שונים.
השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2025, בספרי חוף גל עומד על 13.6 מיליון ש"ח וחברת הייפלור על סכום של 188 מיליון ש"ח.

2. הסכם בין החברה לבין ע.ר. צים אחזקות נדל"ן ("צים נדל"ן"), לפיו יבוצע פיצול אופקי להעברת והמחאת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה, הקיימות והעתידיות, של צים נדל"ן בבית צים (כהגדרתו להלן), לחברה חדשה בבעלותה המלאה של צים אחזקות, בהתאם להוראות סעיף 105 לפקודה ולאחר מכן, העברת מלוא מניות החברה החדשה לחברה, בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה החדשה לצים אחזקות בהתאם להוראות סעיף 104 א' לפקודה או לחילופין העברת בית צים ישירות לחברה לפי סעיף 105ט לפקודה.
כחלק מההסכם יועברו זכויות חכירה מהוונות בגוש 5932 חלקות 3 + 4 (במשותף) תתי חלקות 2, 3,5, 6, 8, ו- 9, ברחוב יוסף קלאוזנר, שכונת קריית האמנים, רמלה, לרבות המבנים הבנויים עליה, הכוללים מרכז עסקים לרבות מרתפי חניה, קומות מסחריות, קומות משרדים ותחנת תדלוק ("בית צים"), לרבות הזכויות והחובות של צים נדל"ן בקשר לבית צים מכוח כל הסכם שנעשה בינה לבין צד שלישי, בין בכתב ובין בעל-פה ולרבות התקשרויות עתידיות שצים נדל"ן מנהלת לגביהם משא ומתן, ובכלל זה הסכמי שכירות, הסכמי ניהול, זכויות בפוליסות ביטוח, הסכמים עם בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים בקשר עם מימון רכישת בית צים ומימון פעילותו השוטפת, ולרבות ספקים וזכאים שונים בגין ובקשר לבית צים.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של בית צים ליום 30 בספטמבר 2025 עומד על סכום של 118 מיליון ש"ח.

ג. <u>נדל"ן להשקעה</u>

בהמשך לאמור בבאור 7 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר השקעות בנכסי נדל"ן, הקבוצה בחנה את שוויין ההוגן למועד הדיווח.

מדידת השווי ההוגן נעשתה באמצעות הערכות שווי שנערכו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך, ובהתאם לכך בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר 2025, זקפה החברה לתוצאות פעולותיה עליית ערך בסך של כ-82,787 אלפי ש"ח וכ- 92,990 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 3: - אירועים משמעותיים במהלך תקופת הדיווח (המשך)

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

להלן הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי ליום 30 בספטמבר 2025:

	בלתי מבוקר
שווי למ"ר משרדים (באלפי ש"ח)	2.6
שווי למ"ר מסחר (באלפי ש"ח)	6.8-13
שווי למ"ר מגורים (באלפי ש"ח)	7-10

ד. בחודש דצמבר 2025, החברה התקשרה עם בעלת השליטה בה בהסכם לקבלת שירותי ניהול שונים, לרבות ניהול החברה באופן שוטף, שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, פיתוח עסקי וניהול כספים, וזאת בתמורה לדמי ניהול של 150 אלפי ש"ח לחודש.

ה. לאחר תאריך הדיווח, ביום 30 בספטמבר 2025, הועמדו לחברה 2 הלוואות בסך כולל של 220 מיליון ש"ח:

- הלוואה של 150 מיליון ש"ח, בריבית של פריים מינוס 1.31%. בגין הלוואה הועמד שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות צים אחזקות בחשבון הבנק המתנהל בבנק.
- הלוואה של 70 מיליון ש"ח, בריבית של 4.45%. בגין הלוואה הועמד שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות צים אחזקות בחשבון הבנק המתנהל בבנק.

בנוסף, לאחר תאריך הדיווח, אושרה הארכה של חלק מהלוואות הקבוצה, לרבות אופציות של החברה להארכה, עד ליום 1 בינואר 2028, וזאת בתנאים שונים לרבות גידול בשיעור הריבית ככל שתמומשנה חלק מאופציות ההארכה.

ו. ביום 31 בדצמבר 2025, הצד הקשור לחברה התחייב כי חלק של ההלוואה שהועמדו על ידו לחברה, המהווה את יתרת ההלוואה בניכוי יתרת הלוואה שקיבל הצד הקשור מחברה קשורה (חוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ) בסך של 40 מיליון ש"ח, שהפרעון שלו, לרבות הריבית הצבורה בגינו, יהיה בשליטת החברה ובהתאם להחלטה בלעדית ועצמאית של החברה.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של כל הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

1. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

	ליום 30 בספטמבר 2025			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
מכשירי חוב	-	-	103,579	103,579

	ליום 30 בספטמבר 2024			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
מכשירי חוב	-	-	93,343	93,343

	ליום 31 בדצמבר 2024			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	מבוקר			
	אלפי ש"ח			
מכשירי חוב	-	-	95,822	95,822

2. לגבי הלוואות מצד קשור, ראה באור 10 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 5: - אירועים משמעותיים לאחר תקופת הדיווח

א. בהמשך לאמור בביאור 9ב' לדוחות הכספים המאוחדים לשנת 2024, בדבר הלוואות מתאגידים בנקאיים שהועמדו כנגד שיעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות צים אחזקות בחשבון הבנק המתנהל בבנקים, במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 נפרעו כ-140 מיליון ש"ח הלוואות כנגד השיעבוד אותם העמיד בעל השליטה וזאת באמצעות הלוואת בעלים מצים אחזקות.

ב. ביום 17 בדצמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם המחאת זכות עם חברת האם (להלן: "הממחה"), במסגרתו הומחתה לחברה זכותה של הממחה לקבלת כספים מחברת עדי צים אחזקות בע"מ.

ג. יתרת הלוואה מבעל השליטה בסמוך למועד התשקיף הינה כ- 88 מיליון ש"ח (לא כולל האמור בביאור 13ו' לעיל). יתרת הלוואת הבעלים ליום 30 בספטמבר 2025 היתה 46 מיליון ש"ח, ברבעון הרביעי העבירה בעלת השליטה סכום של 140 מיליון ש"ח (ראה סעיף א' לעיל) לטובת פרעון הלוואה לתאגיד בנקאי, מנגד משכה בעלת השליטה כ- 57 מיליון ש"ח לאחר קבלת התקבולים מעסקת בית שמש. בנוסף בוצעה המחאת זכות כאמור בסעיף ב' לעיל (בסכום של 55 מיליון ש"ח), וכן לצורך התמיכה השוטפת בחברה העבירה בעלת השליטה סכום נוסף של כ- 14 מיליון ש"ח לצורך הפעילות השוטפת ברבעון הרביעי לשנת 2025.

באור 5: - <u>אירועים משמעותיים לאחר תקופת הדיווח</u> (המשך)

ד. בהמשך לביאור 14ב לדוחות הכספים המאוחדים לשנת 2024, ביום 22 בפברואר 2026 התקבלה החלטת מיסוי בהסכם עם רשות המיסים במסגרתה אושר כי ביצוע שינוי המבנה, אשר נקבע ליום 31 בדצמבר 2025, אינו חייב במס בהתאם לפקודת מס הכנסה וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי. בנוסף, נקבעו תנאים שונים לעמידה בתנאי החלטת מיסוי ובכללם, בין היתר, עמידה ביחסי שווי, הגשת הערכות שווי מומחה לרשות המיסים, הוראות לעניין המחיר המקורי ויום הרכישה של הנכסים המועברים, הוראות לעניין הפסדים וזכאות לקיזוזם, תשלומי מס רכישה כדין לעניין מיסוי מקרקעין וכדומה. ככל ולא יהיה גיוס אגרות חובד על ידי החברה הקולטת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בתוך 60 ימים מיום מתן החלטת המיסוי, לרשות המסים תהא הסמכות לבטל את שינוי המבנה למפרע. כמו כן, נקבע כי ככל ששינוי המבנה לא יבוצע בתוך 90 יום, לרשות המיסים תהיה הזכות לבטל את החלטת המיסוי למפרע.

- - - - - - - - - - - - - - - -

אול אין סיטי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי פרופורמה	3-6
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה	7-9
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה	10-15

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אול אין סיטי בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי פרופורמה המצורפים של אול אין סיטי בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגת (בעקיפין) על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה (בעקיפין) הסתכמה לסך של כ-34,808 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים פרופורמה הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים פרופורמה. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים פרופורמה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי פרופורמה של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 ולהנחות המפורטות בבאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ובהתאם לתקנה 9א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בדבר מצב עסקי החברה ובאשר לתוכניותיה ולמקורות המימון לעמידה בהתחייבויותיה.

חוות דעת זו מחליפה את חוות דעתנו שנחתמה ביום 31 בדצמבר 2025.

תל אביב,
26 בפברואר 2026

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

	ליום 31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	19	33	52
מזומנים ופקדונות מוגבלים	-	59	59
חייבים ויתרות חובה	1,128	457	1,585
	1,147	549	1,696
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	61,670	-	61,670
צד קשור	-	58,581	58,581
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	35,125	392	35,517
נדל"ן להשקעה (באור 4)	653,000	297,100	950,100
מיסים נדחים	27	257	284
	749,822	356,330	1,106,152
	750,969	356,879	1,107,848

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	ליום 31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	232,326	93,437	325,763
צדדים קשורים	239,307	-	239,307
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	640	939	1,579
זכאים ויתרות זכות	24	4,519	4,543
	472,297	98,895	571,192
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	101,821	121,482	223,303
מיסים נדחים	19,283	31,061	50,344
	121,104	152,543	273,647
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	-(*)	-	-(*)
שטרי הון מצדדים קשורים	48,500	-	48,500
קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	37,264	(5,675)	31,589
קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	16,193	16,193
יתרת רווח	71,804	85,843	157,647
	157,568	96,361	253,929
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	9,080	9,080
סה"כ הון	157,568	105,441	263,009
	750,969	356,879	1,107,848

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	ליום 31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח		
<u>נכסים שוטפים</u>			
מזומנים ושווי מזומנים	195	24	219
מזומנים ופקדונות מוגבלים	-	117	117
חייבים ויתרות חובה	470	383	853
	665	524	1,189
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
צד קשור	-	56,289	56,289
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	29,509	412	29,921
נדל"ן להשקעה (באור 4)	775,000	300,980	1,075,980
רכוש קבוע	619	-	619
מיסים נדחים	27	-	27
	805,155	357,681	1,162,836
	805,820	358,205	1,164,025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	ליום 31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	224,716	102,868	327,584
צדדים קשורים	244,816	-	244,816
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	868	1,018	1,886
זכאים ויתרות זכות	19	3,268	3,287
	470,419	107,154	577,573
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	259,251	130,264	389,515
מיסים נדחים	984	31,067	32,051
	260,235	161,331	421,566
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות	-(*)	-	-(*)
שטרי הון מצדדים קשורים	46,500	-	46,500
קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	28,554	(18,151)	10,403
קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	16,193	16,193
יתרת רווח	112	83,386	83,498
	75,166	81,428	156,594
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	-	8,292	8,292
<u>סה"כ הון</u>	75,166	89,720	164,886
	805,820	358,205	1,164,025

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

26 בפברואר 2026		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עדי צים יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	עדי שקד סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים (באור 5)	3,094	18,865	21,959
הכנסות מדמי ניהול ואחרות	-	192	192
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרות	(192)	(490)	(682)
רווח גולמי	2,902	18,567	21,469
עליית ערך נדל"ן להשקעה	59,684	4,000	63,684
הוצאות הנהלה וכלליות	(683)	(998)	(1,481)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(3,405)	50	(3,355)
הכנסות (הוצאות) אחרות	65,995	(390)	65,605
רווח תפעולי	124,493	21,229	145,922
הוצאות מימון (באור 6)	(35,596)	(12,009)	(47,805)
הכנסות מימון	1,095	-	1,095
רווח לפני מיסים על ההכנסה	89,992	9,220	99,212
מיסים על ההכנסה	(18,300)	(1,365)	(19,665)
רווח נקי וסה"כ רווח כולל	71,692	7,855	79,547
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	71,692	7,068	78,760
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	787	787
	71,692	7,855	79,547

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים (באור5)	4,034	16,631	20,665
הכנסות מדמי ניהול ואחרות	-	171	171
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרות	(222)	(532)	(754)
רווח גולמי	3,812	16,270	20,082
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(6,202)	10,629	4,427
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,316)	(1,460)	(2,776)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(2,420)	65	(2,355)
רווח (הפסד) תפעולי	(6,126)	25,504	19,378
הוצאות מימון (באור 6)	(15,651)	(12,484)	(28,135)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(21,777)	13,020	(8,757)
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	6,881	(2,412)	4,469
רווח נקי (הפסד) וסה"כ רווח (הפסד) כולל	(14,896)	10,608	(4,288)
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	(14,896)	10,206	(4,690)
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	402	402
	(14,896)	10,608	(4,288)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים (באור 5)	2,137	9,666	11,803
הכנסות מדמי ניהול ואחרות	-	256	256
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרות	(165)	(713)	(878)
רווח גולמי	1,972	9,209	11,181
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	28,556	(21,207)	7,349
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,589)	(3,163)	(4,752)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(1,755)	103	(1,652)
רווח (הפסד) תפעולי	27,184	(15,058)	12,126
הוצאות מימון (באור 6)	(12,135)	(3,414)	(15,549)
הכנסות מימון	4	4	8
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	15,053	(18,468)	(3,415)
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(7,846)	6,030	(1,816)
רווח נקי (הפסד) וסה"כ רווח (הפסד) כולל	7,207	(12,438)	(5,231)
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	7,207	(10,581)	(3,374)
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(1,857)	(1,857)
	7,207	(12,438)	(5,231)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

באור 1: - <u>כללי</u>

א. דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלו נערכו בהתאם לתקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ומתייחסים לאירוע הפרופורמה המתואר להלן.

יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים") ולבאורים אשר נלוו אליהם.

דוחות כספיים אלה הינם דוחות פרופורמה של הפעילות המועברת והם מבוססים, בין היתר, על המצב הכספי ונתוני הפעילות המועברת כפי שנכללו בנתונים הכספיים של הצדדים הקשורים.

הדוחות הכספיים פרופורמה אינם בהכרח משקפים את המצב הכספי ותוצאות הפעילות של כלל הפעילות של החברה אילו היתה פועלת כישות נפרדת לאורך התקופות המוצגות וכן אינם משקפים, בהכרח, את המצב הכספי ותוצאות הפעילות של הפעילות בעתיד. הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים כדי לשקף את הנחות הנהלת החברה כדי לחלץ את המצב הכספי ותוצאות הפעילות של הפעילות המועברת.

ב. <u>מצב עסקי החברה פרופורמה</u>

ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה גרעון בהון החוזר פרופורמה בסך של כ-569.5 מיליון ש"ח.

מנגד, ליום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה הון פרופורמה חיובי משמעותי בסך של כ-263 מיליון ש"ח. בנוסף, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה נבע רווח כולל פרופורמה בסך של כ-79.5 מיליון ש"ח.

בקשר לכך, יצוין כדלקמן:

1. במהלך השנים 2022-2024 קיבלה הקבוצה הלוואות בסכומים משמעותיים מתאגידים בנקאיים וצדדים קשורים וכן נפרעו הלוואות כאמור (ראה דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים).
2. במהלך שנת 2024, מימשה החברה נכס נדלני ממנו נבע לה תזרים מזומנים משמעותי לרבות תמורה מותנית עתידית משמעותית.
3. ביום 28 דצמבר 2025, התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, לתמוך מבחינה תזרימית בחברה על מנת לספק את צרכי המזומנים שלה לפעילותה השוטפת, לרבות מתן ערבויות אישיות לצורך קבלת מימון נוסף, וזאת עד ליום 1 בינואר 2028. הזרמות על ידיהם כאמור (ו/או מתן ערבויות) יעשו על פי קריאה של החברה בטווח של עד כ-7 ימים ממועד הקריאה האמורה. התחייבות זו מוגבלת עד לסך של 25 מיליון ש"ח.
בנוסף, התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש פרעון הלוואות בעלים (לרבות ריבית צבורה) שהועמדו על ידם נכון לאותו מועד, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה וכן לחברות אשר עתידות להיות ממוזגות אליה (בשל שינוי המבנה) לפני 1 בינואר 2028.
על אף האמור לעיל, פירעון הלוואות בעלים לפני יום 1 בינואר 2028, יוכל להיעשות על פי דרישתם של צים אחזקות ומר עדי צים, בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) אם החברה (לרבות באמצעות חברות מוחזקות שלה) מכרה נכס מנכסיה. (ב) הצליחה לגייס מימון בתנאים מוטבים להלוואות בעלים, ובלבד שהתקיימו כל התנאים שלהלן (במצטבר): (1) פירעון כאמור לא יגרום לפגיעה בפעילותה השוטפת של החברה; (2) פירעון כאמור לא יגרום לכך שיתרת המזומנים של לסוף כל אחת מתקופות הדיווח (על בסיס רבעוני), על פי תזרים המזומנים החזוי של החברה, המבוסס על הקבוע בתקנות ניירות ערך בדבר תזרים מזומנים חזוי, לא יהיה שלילי לתקופה של שנתיים מיום הפירעון; (3) התקבל אישור דירקטוריון החברה, על ועדותיו, לרבות בגין התקיימות סעיפים 1 ו-2 לעיל.

באור 1: - כללי (המשך)

באופן כללי, הקבוצה נדרשת למקורות תזרימיים לצורך המשך מימון ההשקעות בנכסי הנדל"ן שלה, וכן מתכוונת להמשיך את בהשקעות אלה לצורך הפקת רווחים תזרימיים.

להערכת הנהלת החברה, החברה מעריכה שלבעל השליטה אמצעים כספיים מספקים לצורך עמידתו בהתחייבותו האמורה כלפי החברה.

דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה, בהינתן תרחישים שונים, ובכלל זה המקורות אשר עשויים לשמש אותה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה החזויות לתקופה של 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים, ובכלל זאת - תזרים המזומנים החזוי מפעילות נדל"ן, צרכים תזרימיים להשקעות בנדל"ן, הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים ואחרים ופרעונות צפויים (לרבות הארכות של הלוואות קיימות) וכן גיוסים אפשריים, ולרבות המקורות המפורטים לעיל.

דירקטוריון והנהלת החברה סבורים כי על בסיס ניסיון העבר, ההנחות העומדות בבסיס תזרים המזומנים החזוי הינן נאותות וסבירות, ובהתאם לכך הקבוצה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופה של לפחות 12 חודשים ממועד הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, פרט למפורט להלן.

דוחות כספיים מאוחדים

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

באור 3: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה

א. אירוע הפרופורמה

בחודש בדצמבר 2025, אירע אירוע פרופורמה במסגרתו התקשרה החברה בהסכמים מותנים עם בעל השליטה בה במסגרתם יועברו אליה אחזקות במספר חברות הפועלות בעיקר בתחום הנדל"ן וכן בנכס נדל"ן יחד עם הלוואה בנקאית (להלן: "הפעילות המועברת"). במסגרת ההסכמים נקבעו תנאים מתלים לכניסתם לתוקף, אשר העיקריים שבהם הינם קבלת החלטות מיסוי בהסכם לביצוע העברות כאמור בפטור ממס (למעט מיסי רכישה) וכן הפיכה של החברה לתאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נועדו לשקף את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה יחד עם הפעילות המועברת.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הוצגו בהתאם להנחה שהעסקה לעיל התרחשה בתחילת תקופת הדיווח המוקדמת המוצגת.

באור 3: - <u>אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה</u> (המשך)

להלן תיאור עיקרי הפעילות המועברת:

1. הסכם בין החברה לבין צים אחזקות להעברת מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה בחוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ ("חוף גל"), המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של חוף גל, לרבות מלוא נכסי חוף גל (כהגדרתם להלן), והכל בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לצים אחזקות, בהתאם להוראות סעיף 104א' ובהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה");
כחלק מההסכם יועברו כלל הנכסים וההתחייבות של חוף גל הכוללים: (1) כל נכסי המקרקעין חלק בלתי מסוים (במושע) ב- 4 יחידות רעיוניות בפרויקט סקיי טאואר, בגוש 7077 חלקה 50 תל-אביב ("מגדל סקיי טאואר"), בגינם זכאית חוף גל להירשם כבעלים של היחידות האמורות; (2) מלוא אחזקותיה של חוף גל בהיי פלור בע"מ ("היי פלור"), המהוות 87.5% מהונה המונפק והנפרע של היי פלור, לרבות מלוא נכסי המקרקעין והזכויות של היי פלור במגדל סקיי טאואר,

הכוללים חלקים בלתי מסוימים (במושע) ב- 25% מזכויותיה ביחידה G בקומה 6 במגדל סקיי טאואר ו- 50% מהזכויות בקומות 24 - 32 במגדל האמור, בגינם זכאים היי פלור להירשם כבעלים; (3) מלוא אחזקותיה של חוף גל בחברת ר.ע.א.צים עמק איילון אנרגיה סולארית בע"מ ("אנרגיה סולארית"), המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של אנרגיה סולארית; (4) רכוש קבוע של כל אחת מבין חוף גל, בהיי פלור ואנרגיה סולארית; (5) זכויות וחובות, קיימות ועתידיות, שיש למי מבין חוף גל, היי פלור ואנרגיה סולרית מכוח כל הסכם שנעשה בין מי מהן לבין צד שלישי, בין בכתב ובין בעל-פה, ולרבות התקשרויות עתידיות שחוף גל ו/או היי פלור ו/או אנרגיה סולארית מנהלות לגביהן משא ומתן, ובכלל זה הסכמי שיתוף שנחתמו בגין ובקשר לפרויקט סקיי טאואר, הסכמי שכירות, הסכמי ניהול, הסכמי מכירה, זכויות בפוליסות ביטוח, הסכמים עם בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים בקשר עם מימון רכישת הנכסים ומימון פעילותן השוטפת, ולרבות ספקים וזכאים שונים.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024, בספרי חוף גל עומד על 13.6 מיליון ש"ח וחברת הייפלור על סכום של 183.5 מיליון ש"ח.

2. הסכם בין החברה לבין ע.ר. צים אחזקות נדל"ן ("צים נדל"ן"), לפיו יבוצע פיצול אופקי להעברת והמחאת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה, הקיימות והעתידיות, של צים נדל"ן בבית צים (כהגדרתו להלן), לחברה חדשה בבעלותה המלאה של צים אחזקות, בהתאם להוראות סעיף 105 לפקודה ולאחר מכן, העברת מלוא מניות החברה החדשה לחברה, בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה החדשה לצים אחזקות בהתאם להוראות סעיף 104 א' לפקודה או לחילופין העברת בית צים ישירות לחברה לפי סעיף 105ט לפקודה.
כחלק מההסכם יועברו זכויות חכירה מהוונות בגוש 5932 חלקות 3 + 4 (במשותף) תתי חלקות 2, 3,5, 6, 8, ו- 9, ברחוב יוסף קלאוזנר, שכונת קריית האמנים, רמלה, לרבות המבנים הבנויים עליה, הכוללים מרכז עסקים לרבות מרתפי חניה, קומות מסחריות, קומות משרדים ותחנת תדלוק ("בית צים"), לרבות הזכויות והחובות של צים נדל"ן בקשר לבית צים מכוח כל הסכם שנעשה בינה לבין צד שלישי, בין בכתב ובין בעל-פה ולרבות התקשרויות עתידיות שצים נדל"ן מנהלת לגביהם משא ומתן, ובכלל זה הסכמי שכירות, הסכמי ניהול, זכויות בפוליסות ביטוח, הסכמים עם בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים בקשר עם מימון רכישת בית צים ומימון פעילותו השוטפת, ולרבות ספקים וזכאים שונים בגין ובקשר לבית צים.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של בית צים ליום 31 בדצמבר 2024 עומד על סכום של 100 מיליון ש"ח.

ב. <u>ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה</u>

1. אחזקות בעל השליטה בחברות המפורטות בסעיף א' לעיל מועברות בהתאם לערכם בספרים וזאת כנגד קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים.

באור 3: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

2. נכס הנדל"ן "בית צים" וכן הלוואה בנקאית מועברים בהתאם לערכם בספרים וזאת כנגד קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים.
3. מיסים נדחים חושבו במסגרת כל אחת מהחברות של הפעילות המועברת. שיעורי המס הינם שיעורי מס חברות שהיו בתוקף באותן תקופות דיווח.
4. ראה גם באור 1א' לעיל.

באור 4: - נדל"ן להשקעה

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק הנדל"ן תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי הנוספות מוצגות להלן:

	ליום 31 בדצמבר 2024
שווי למ"ר משרדים (באלפי ש"ח)	12 – 36
שווי למ"ר מסחר (באלפי ש"ח)	17
דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)	70-180
שיעור היוון	7%

להלן פירוט נוסף בדבר נכסי הנדל"ן להשקעה:

	ליום 31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח		
נכסי מקרקעין	653,000	-	653,000
נכסים מניבים	-	297,100	297,100
	653,000	297,100	950,100

	ליום 31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	אלפי ש"ח		
נכסי מקרקעין	575,280	-	575,280
נכסים מניבים	-	500,700	500,700
	575,280	500,700	1,075,980

באור 5: - הכנסות מהשכרת נכסים

להלן מידע נוסף בדבר ההכנסות מהשכרת נכסים מנכסי הנדל"ן להשקעה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות מנכסי מקרקעין	3,094	-	3,094
הכנסות מהשכרת נכסים מניבים	-	18,865	18,865
	3,094	18,865	21,959

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות מנכסי מקרקעין	4,034	-	4,034
הכנסות מהשכרת נכסים מניבים	-	16,631	16,631
	4,034	16,631	20,665

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
		אלפי ש"ח	
הכנסות מנכסי מקרקעין	2,137	-	2,137
הכנסות מהשכרת נכסים מניבים	-	9,666	9,666
	2,137	9,666	11,803

באור 6: - הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
		אלפי ש"ח	
בגין אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	31,632	15,673	3,376
בגין הלוואות עם צדדים קשורים	16,091	11,670	12,048
עמלות ואחרות	82	792	125
	47,805	28,135	15,549

באור 7: - נתונים בדבר תזרימי מזומנים בגין התאמות הפרופורמה

להלן מידע נוסף בדבר תזרימי מזומנים בגין התאמות פרופורמה מהותיות:

א. הכנסות מהשכרת נכסים

התאמות הפרופורמה בדבר ההכנסות מהשכרת נכסים הינן הכנסות אשר בעיקרן מתקבלות במזומן באופן שוטף כחלק מהפעילות העסקית הרגילה של החברה.

ב. נדל"ן להשקעה

1. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

התאמות הפרופורמה בדבר עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה אינן במזומן.

2. השקעות בנדל"ן להשקעה

בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, לא היו השקעות מהותיות בנדל"ן להשקעה בגין הנכסים המניבים.

ג. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
ריבית ששולמה (בגין התאמות הפרופורמה)	12,055	11,670	3,295

- - - - - - - - - - -

אול אין סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי ביניים פרופורמה	3-6
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל ביניים פרופורמה	7-11
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה	12-15

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

88 Yigal Alon St.
Tel Aviv, Israel

Phone +972 77 77 00000
Email info@cpa.co.il
Web www.cpa.co.il

בית אנגל, יגאל אלון 88,
תל אביב

טלפון 0777700000
מייל info@cpa.co.il
אתר www.cpa.co.il

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של אול אין סיטי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של אול אין סיטי בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 ולהנחות המפורטות בבאור 3 למידע הכספי פרופורמה וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברה המוצגת (בעקיפין) על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה (בעקיפין) הסתכמה לסך של כ-27,512 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 ולהנחות המפורטות בבאור 3 למידע הכספי פרופורמה.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פיסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה בדבר מצב עסקי החברה ובאשר לתוכניותיה ולמקורות המימון לעמידה בהתחייבויותיה.

דוח סקירה זה מחליף את דוח הסקירה שלנו שנחתם ביום 31 בדצמבר 2025.

תל אביב,
26 בפברואר 2026

שטיינמץ עמינח ושות'
רואי חשבון

	ליום 30 בספטמבר 2025		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	605	14	619
מזומנים ופקדונות מוגבלים	-	534	534
חייבים ויתרות חובה	579	189	768
	1,184	737	1,921
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	64,312	-	64,312
צדדים קשורים	-	56,893	56,893
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	38,404	376	38,780
נדל"ן להשקעה (באור 4)	751,000	319,600	1,070,600
מיסים נדחים	27	-	27
	853,743	376,869	1,230,612
	854,927	377,606	1,232,533

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	ליום 30 בספטמבר 2025		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	462,968	89,740	552,708
צדדים קשורים	46,124	295	46,419
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	50	938	988
זכאים ויתרות זכות	191	3,345	3,536
	509,333	94,318	603,651
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	101,458	115,997	217,455
מיסים נדחים	29,374	36,960	66,334
	130,832	152,957	283,789
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות	-(*)	-	-(*)
שטרי הון מצדדים קשורים	48,500	-	48,500
קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	47,668	2,010	49,678
קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	16,193	16,193
יתרת רווח	118,594	102,446	221,040
	214,762	120,649	335,411
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	-	9,682	9,682
<u>סה"כ הון</u>	214,762	130,331	345,093
	854,927	377,606	1,232,533

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	ליום 30 בספטמבר 2024		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	16	12	28
מזומנים ופקדונות מוגבלים	-	117	117
חייבים ויתרות חובה	563	1,096	1,659
	579	1,225	1,804
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	61,291	-	61,291
צדדים קשורים	-	53,910	53,910
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	36,404	366	36,770
נדל"ן להשקעה	572,000	293,100	865,100
מיסים נדחים	27	-	27
	669,722	347,376	1,017,098
	670,301	348,601	1,018,902

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	ליום 30 בספטמבר 2024		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	87,292	50,703	137,995
צדדים קשורים	233,551	2,027	235,578
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	315	638	953
זכאים ויתרות זכות	15	1,668	1,683
	321,173	55,036	376,209
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	237,458	167,456	404,914
מיסים נדחים	14,097	30,682	44,779
	251,555	198,138	449,693
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות	- (*)	-	- (*)
שטרי הון מצדדים קשורים	48,500	-	48,500
קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	37,656	(11,941)	25,715
קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	16,193	16,193
יתרת רווח	11,417	82,465	93,882
	97,573	86,717	184,290
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	-	8,710	8,710
<u>סה"כ הון</u>	97,573	95,427	193,000
	670,301	348,601	1,018,902

(*) מהווה סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

26 בפברואר 2026		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עדי צים יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	עדי שקד סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים	1,705	14,428	16,133
הכנסות מדמי ניהול ואחרות	-	96	96
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרות	(29)	(320)	(349)
רווח גולמי	1,676	14,204	15,880
עליית ערך נדל"ן להשקעה	82,787	22,501	105,288
הוצאות הנהלה וכלליות	(266)	(681)	(947)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(1,854)	67	(1,787)
רווח תפעולי	82,343	36,091	118,434
הוצאות מימון	(28,104)	(11,520)	(39,624)
הכנסות מימון	2,642	79	2,721
רווח לפני מיסים על ההכנסה	56,881	24,650	81,531
מיסים על ההכנסה	(10,091)	(4,993)	(15,084)
רווח נקי וסה"כ רווח כולל	46,790	19,657	66,447
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	46,790	19,054	65,844
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	603	603
	46,790	19,657	66,447

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים	2,203	14,308	16,511
הכנסות מדמי ניהול ואחרות	-	100	100
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרות	(158)	(254)	(412)
רווח גולמי	2,045	14,154	16,199
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(10,987)	-	(10,987)
הוצאות הנהלה וכלליות	(496)	(1,191)	(1,687)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(1,992)	71	(1,921)
הכנסות (הוצאות) אחרות	65,995	(390)	65,605
רווח תפעולי	54,565	12,644	67,209
הוצאות מימון	(30,865)	(8,526)	(39,391)
הכנסות מימון	718	-	718
רווח לפני מיסים על ההכנסה	24,418	4,118	28,536
מיסים על ההכנסה	(13,113)	(94)	(13,207)
רווח נקי וסה"כ רווח כולל	11,305	4,024	15,329
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	11,305	3,606	14,911
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	418	418
	11,305	4,024	15,329

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים	247	4,801	5,048
הכנסות מדמי ניהול ואחרות	-	52	52
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרות	(7)	(92)	(99)
רווח גולמי	240	4,761	5,001
עליית ערך נדל"ן להשקעה	92,990	22,501	115,491
הוצאות הנהלה וכלליות	(160)	(185)	(345)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(550)	12	(538)
רווח תפעולי	92,520	27,089	119,609
הוצאות מימון	(9,163)	(3,877)	(13,040)
הכנסות מימון	1,486	1	1,487
רווח לפני מיסים על ההכנסה	84,843	23,213	108,056
מיסים על ההכנסה	(14,924)	(4,851)	(19,775)
רווח נקי וסה"כ רווח כולל	69,919	18,362	88,281
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	69,919	17,849	87,768
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	513	513
	69,919	18,362	88,281

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים	459	4,529	4,988
הכנסות מדמי ניהול ואחרות	-	56	56
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרות	(101)	(52)	(153)
רווח גולמי	358	4,533	4,891
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(3,778)	-	(3,778)
הוצאות הנהלה וכלליות	(108)	(663)	(771)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(770)	27	(743)
הוצאות אחרות	-	(386)	(386)
רווח (הפסד) תפעולי	(4,298)	3,511	(787)
הוצאות מימון	(10,491)	(3,062)	(13,553)
הכנסות מימון	627	-	627
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(14,162)	449	(13,713)
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(104)	613	509
רווח נקי (הפסד) וסה"כ רווח (הפסד) כולל	(14,266)	1,062	(13,204)
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	(14,266)	942	(13,324)
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	120	120
	(14,266)	1,062	(13,204)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
	נתונים בפועל	התאמות הפרופורמה	נתוני הפרופורמה
	מבוקר		
	אלפי ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים	3,094	18,865	21,959
הכנסות מדמי ניהול ואחרות	-	192	192
עלות אחזקת נכסים מושכרים ואחרות	(192)	(490)	(682)
רווח גולמי	2,902	18,567	21,469
עליית ערך נדל"ן להשקעה	59,684	4,000	63,684
הוצאות הנהלה וכלליות	(683)	(998)	(1,681)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(3,405)	50	(3,355)
הכנסות (הוצאות) אחרות	65,995	(390)	65,605
רווח תפעולי	124,493	21,229	145,722
הוצאות מימון	(35,596)	(12,009)	(47,605)
הכנסות מימון	1,095	-	1,095
רווח לפני מיסים על ההכנסה	89,992	9,220	99,212
מיסים על ההכנסה	(18,300)	(1,365)	(19,665)
רווח נקי וסה"כ רווח כולל	71,692	7,855	79,547
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	71,692	7,068	78,760
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	787	787
	71,692	7,855	79,547

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

באור 1: - <u>כללי</u>

א. דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה אלו נערכו בהתאם לתקנה 38ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ומתייחסים לאירוע הפרופורמה המתואר להלן. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים").

ב. דוחות כספיים אלה הינם דוחות פרופורמה של הפעילות המועברת והם מבוססים, בין היתר, על המצב הכספי ונתוני הפעילות המועברת כפי שנכללו בדוחות הכספיים של תאגידים הקשורים.

הדוחות הכספיים פרופורמה אינם בהכרח משקפים את המצב הכספי ותוצאות הפעילות של כלל הפעילות של החברה אילו הייתה פעילות זו נפרדת לאורך התקופות המוצגות וכן אינם משקפים, בהכרח, את המצב הכספי ותוצאות הפעילות של הפעילות בעתיד. הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים כדי לשקף את הנחות הנהלת החברה כדי לחלץ את המצב הכספי ותוצאות הפעילות של הפעילות המועברת.

ג. <u>מצב עסקי החברה פרופורמה</u>

ליום 30 בספטמבר 2025, לקבוצה גרעון בהון החוזר פרופורמה בסך של כ-601.7 מיליון ש"ח ומנגד, הון פרופורמה חיובי משמעותי בסך של כ-345.1 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה נבע רווח כולל פרופורמה בסך של כ-66.4 מיליון ש"ח ו-79.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

בקשר לכך, יצוין כדלקמן:

1. במהלך התקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 וכן בשנת 2024 קיבלה הקבוצה הלוואות בסכומים משמעותיים מתאגידים בנקאיים וצדדים קשורים וכן נפרעו הלוואות כאמור (ראה דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים).
2. במהלך שנת 2024, מימשה החברה נכס נדלני ממנו נבע לה תזרים מזומנים משמעותי לרבות תמורה מותנית עתידית משמעותית.
3. ביום 28 דצמבר 2025, התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, לתמוך מבחינה תזרימית בחברה על מנת לספק את צרכי המזומנים שלה לפעילותה השוטפת, לרבות מתן ערבויות אישיות לצורך קבלת מימון נוסף, וזאת עד ליום 1 בינואר 2028. הזרמות על ידיהם כאמור (ו/או מתן ערבויות) יעשו על פי קריאה של החברה בטווח של עד כ-7 ימים ממועד הקריאה האמורה. התחייבות זו מוגבלת עד לסך של 25 מיליון ש"ח.
בנוסף, התחייבו צים אחזקות ומר עדי צים כלפי החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש פרעון הלוואות בעלים (לרבות ריבית צבורה) שהועמדו על ידם נכון לאותו מועד, לחברה ולחברות המוחזקות על ידה וכן לחברות אשר עתידות להיות ממוזגות אליה (בשל שינוי המבנה) לפני 1 בינואר 2028.
על אף האמור לעיל, פירעון הלוואות בעלים לפני יום 1 בינואר 2028, יוכל להיעשות על פי דרישתם של צים אחזקות ומר עדי צים, בכל אחד מהמקרים הבאים: (א) אם החברה (לרבות באמצעות חברות מוחזקות שלה) מכרה נכס מנכסיה (ב) הצליחה לגייס מימון בתנאים מוטבים להלוואות בעלים, ובלבד שהתקיימו כל התנאים שלהלן (במצטבר): (1) פירעון כאמור לא יגרום לפגיעה בפעילותה השוטפת של החברה; (2) פירעון כאמור לא יגרום לכך שיתרת המזומנים של לסוף כל אחת מתקופות הדיווח (על בסיס רבעוני), על פי תזרים המזומנים החזוי של החברה, המבוסס על הקבוע בתקנות ניירות ערך בדבר תזרים מזומנים חזוי, לא יהיה שלילי לתקופה של שנתיים מיום הפירעון; (3) התקבל אישור דירקטוריון החברה, על ועדותיו, לרבות בגין התקיימות סעיפים 1 ו-2 לעיל.

באופן כללי, הקבוצה נדרשת למקורות תזרימיים לצורך המשך מימון ההשקעות בנכסי הנדל"ן שלה, וכן מתכוונת להמשיך את בהשקעות אלה לצורך הפקת רווחים תזרימיים.

באור 1: - כללי (המשך)

להערכת הנהלת החברה, החברה מעריכה שלבעל השליטה אמצעים כספיים מספקים לצורך עמידתו בהתחייבותו האמורה כלפי החברה.

דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של הקבוצה, בהינתן תרחישים שונים, ובכלל זה המקורות אשר עשויים לשמש אותה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה החזויות לתקופה של 24 חודשים ממועד הדוחות הכספיים, ובכלל זאת - תזרים המזומנים החזוי מפעילות נדל"ן, צרכים תזרימיים להשקעות בנדל"ן, הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים ואחרים ופרעונות צפויים (לרבות הארכות של הלוואות קיימות) וכן גיוסים אפשריים, ולרבות המקורות המפורטים לעיל.

דירקטוריון והנהלת החברה סבורים כי על בסיס ניסיון העבר, ההנחות העומדות בבסיס תזרים המזומנים החזוי הינן נאותות וסבירות, ובהתאם לכך הקבוצה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופה של לפחות 12 חודשים ממועד הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה, פרט למפורט להלן.

דוחות כספיים מאוחדים

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

באור 3: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה

א. אירוע הפרופורמה

בחודש דצמבר 2025, אירע אירוע פרופורמה במסגרתו התקשרה החברה בהסכמים מותנים עם בעל השליטה בה במסגרתם יועברו אליה אחזקות במספר חברות הפועלות בעיקר בתחום הנדל"ן וכן בנכס נדל"ן יחד עם הלוואה בנקאית (להלן: "הפעילות המועברת"). במסגרת ההסכמים נקבעו תנאים מתלים לכניסתם לתוקף, אשר העיקריים שבהם הינם קבלת החלטות מיסוי בהסכם לביצוע העברות כאמור בפטור ממס (למעט מיסי רכישה), אישור גופי מימון וכן הפיכה של החברה לתאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים פרופורמה הוצגו בהתאם להנחה שהעסקה לעיל התרחשה בתחילת תקופת הדיווח המוקדמת המוצגת.

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה נועדו לשקף את הדוחות הכספיים המאוחדים יחד עם הפעילות המועברת ובכפוף למצוין בבאור 1ב' לעיל.

באור 3: - <u>אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה</u> (המשך)

להלן תיאור עיקרי הפעילות המועברת:

1. הסכם בין החברה לבין צים אחזקות להעברת מלוא אחזקותיה והתחייבויותיה בחוף גל אחזקות בינלאומיות בע"מ ("חוף גל"), המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של חוף גל, לרבות מלוא נכסי חוף גל (כהגדרתם להלן), והכל בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה לצים אחזקות, בהתאם להוראות סעיף 104א' ובהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה");

כחלק מההסכם יועברו כלל הנכסים וההתחייבות של חוף גל הכוללים: (1) כל נכסי המקרקעין חלק בלתי מסוים (במושע) ב- 4 יחידות רעיוניות בפרויקט סקיי טאואר, בגוש 7077 חלקה 50 תל-אביב ("מגדל סקיי טאואר"), בגינם זכאית חוף גל להירשם כבעלים של היחידות האמורות; (2) מלוא אחזקותיה של חוף גל בהיי פלור בע"מ ("היי פלור"), המהוות 87.5% מהונה המונפק והנפרע של היי פלור, לרבות מלוא נכסי המקרקעין והזכויות של היי פלור במגדל סקיי טאואר, הכוללים חלקים בלתי מסוימים (במושע) ב- 25% מזכויותיה ביחידה G בקומה 6 במגדל סקיי טאואר ו- 50% מהזכויות בקומות 24 - 32 במגדל האמור, בגינם זכאים היי פלור להירשם כבעלים; (3) מלוא אחזקותיה של חוף גל בחברת ר.ע.א.צים עמק איילון אנרגיה סולארית בע"מ ("אנרגיה סולארית"), המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של אנרגיה סולארית; (4) רכוש קבוע של כל אחת מבין חוף גל, בהיי פלור ואנרגיה סולארית; (5) זכויות וחובות, קיימות ועתידיות, שיש למי מבין חוף גל, היי פלור ואנרגיה סולרית מכוח כל הסכם שנעשה בין מי מהן לבין צד שלישי, בין בכתב ובין בעל-פה, ולרבות התקשרויות עתידיות שחוף גל ו/או היי פלור ו/או אנרגיה סולארית מנהלות לגביהן משא ומתן, ובכלל זה הסכמי שיתוף שנחתמו בגין ובקשר לפרויקט סקיי טאואר, הסכמי שכירות, הסכמי ניהול, הסכמי מכירה, זכויות בפוליסות ביטוח, הסכמים עם בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים בקשר עם מימון רכישת הנכסים ומימון פעילותן השוטפת, ולרבות ספקים וזכאים שונים.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2025, בספרי חוף גל עומד על 13.6 מיליון ש"ח וחברת הייפלור על סכום של 188 מיליון ש"ח.

2. הסכם בין החברה לבין ע.ר. צים אחזקות נדל"ן ("צים נדל"ן"), לפיו יבוצע פיצול אופקי להעברת והמחאת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה, הקיימות והעתידיות, של צים נדל"ן בבית צים (כהגדרתו להלן), לחברה חדשה בבעלותה המלאה של צים אחזקות, בהתאם להוראות סעיף 105 לפקודה ולאחר מכן, העברת מלוא מניות החברה החדשה לחברה, בתמורה וכנגד הקצאת מניות רגילות של החברה החדשה לצים אחזקות בהתאם להוראות סעיף 104 א' לפקודה או לחילופין העברת בית צים ישירות לחברה לפי סעיף 105ט לפקודה.
כחלק מההסכם יועברו זכויות חכירה מהוונות בגוש 5932 חלקות 3 + 4 (במשותף) תתי חלקות 2, 3,5, 6, 8, ו- 9, ברחוב יוסף קלאוזנר, שכונת קריית האמנים, רמלה, לרבות המבנים הבנויים עליה, הכוללים מרכז עסקים לרבות מרתפי חניה, קומות מסחריות, קומות משרדים ותחנת תדלוק ("בית צים"), לרבות הזכויות והחובות של צים נדל"ן בקשר לבית צים מכוח כל הסכם שנעשה בינה לבין צד שלישי, בין בכתב ובין בעל-פה ולרבות התקשרויות עתידיות שצים נדל"ן מנהלת לגביהם משא ומתן, ובכלל זה הסכמי שכירות, הסכמי ניהול, זכויות בפוליסות ביטוח, הסכמים עם בנקים ו/או גורמים מממנים אחרים בקשר עם מימון רכישת בית צים ומימון פעילותו השוטפת, ולרבות ספקים וזכאים שונים בגין ובקשר לבית צים.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של בית צים ליום 30 בספטמבר 2025 עומד על סכום של 118 מיליון ש"ח.

באור 3: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה (המשך)

ב. ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים פרופורמה

1. אחזקות בעל השליטה בחברות המפורטות בסעיף א' לעיל מועברות בהתאם לערכם בספרים וזאת כנגד קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים.

2. נכס הנדל"ן "בית צים" וכן הלוואה בנקאית מועברים בהתאם לערכם בספרים וזאת כנגד קרן בגין עסקאות עם צדדים קשורים. הכנסות והוצאות בקשר לבית צים הינם מתוך הנתונים הכספיים של צד קשור.

3. מיסים נדחים חושבו במסגרת כל אחת מהחברות של הפעילות המועברת. שיעורי המס הינם שיעורי מס חברות שהיו בתוקף באותן תקופות דיווח.

4. ראה גם ביאור 1ב' לעיל.

באור 4: - נדל"ן להשקעה

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק הנדל"ן תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי הנוספות מוצגות להלן:

	ליום 30 בספטמבר 2025 בלתי מבוקר
שווי למ"ר (באלפי ש"ח)	20 - 38
דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)	20-226
שיעור היוון	6%- 9%

- - - - - - - - - - -

נספח ב'

מכתבי הסכמה וחוות דעת מאת מעריכי שווי

26 בפברואר 2026
ז' אדר תשפ"ו

לכבוד
<u>אול אין סיטי בע"מ</u>

א.ג.נ,

הנדון: <u>הסכמת הכללת חוות דעת שמאיות בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף</u>
<u>של אול אין סיטי בע"מ ("החברה") הצפוי להתפרסם בחודש פברואר 2026</u>

אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לצרף את חוות הדעת השמאיות המקיפות, כפי שתפורטנה להלן, אשר ניתנו על ידינו לחברת אול אין סיטי בת ים בע"מ, ואשר תיכללנה בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף של החברה (לרבות על דרך של הפניה), אשר יפורסם במהלך חודש פברואר 2026, כולל דוחות הצעת מדף שתפרסם החברה מכח תשקיף המדף האמור.

הסכמתנו זו הינה ביחס לשומות המקרקעין, כדלקמן:

(א) שומת מקרקעין לגוש 7122 חלקה 70 מפגש הקוממיות-יוחנן הסנדלר - הבורסקאי - יצחק נפחא, בת ים, שנחתמה ביום 31 בחודש דצמבר 2025 ואשר התאריך הקובע שלה הינו 31.12.2024;

(ב) שומת מקרקעין לגוש 7122 חלקה 70 מפגש הקוממיות-יוחנן הסנדלר - הבורסקאי - יצחק נפחא, בת ים, שנחתמה ביום 31 בחודש דצמבר 2025 ואשר התאריך הקובע שלה הינו 30.9.2025.

בנוסף, אנו נותנים את הסכמתנו להכללת מכתב זה (לרבות על דרך של הפניה) בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף של החברה, דוחות הצעת מדף של החברה שתפרסם החברה מכח תשקיף המדף האמור וכן בדוחותיה הכספיים של החברה.

בכבוד רב,

מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין

עדי נאור
שמאי מקרקעין

נאור • אקסלרוד • כץ – שמאות וניהול מקרקעין

Naor • Axelrod • Katz – Real Estate Appraisal and Management

עדי נאור
שמאי מקרקעין

אורן כץ
שמאי מקרקעין וכלכלן

מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין וכלכלן

אבידן כהן
שמאי מקרקעין וכלכלן

דן רג'יניאנו
שמאי מקרקעין

עמרי נאור
שמאי מקרקעין

Adi Naor
Real Estate Appraiser

Oren Katz
Real Estate Appraiser & Economist

Michael Axelrod
Real Estate Appraiser & Economist

Avidan Cohen
Real Estate Appraiser & Economist

Dan Reginiano
Real Estate Appraiser

Omri Naor
Real Estate Appraiser

לכבוד

<u>אול אין סיטי בת ים בע"מ</u>

א.ג.נ.,

תאריך 31 דצמבר 2025

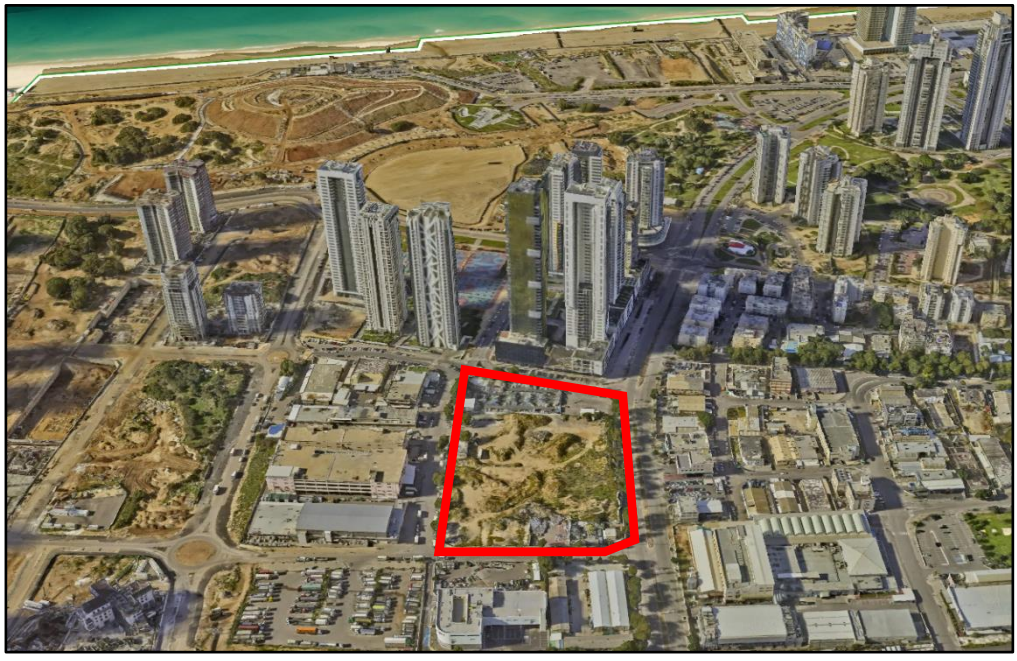
סימוכין : 12655

<u>שומת מקרקעין מקיפה</u>

גוש 7122 חלקה 70 (בשלמות)

מתחם "פאקא בת ים"

מפגש הרח' קוממיות - יוחנן הסנדלר - הבורסקאי - יצחק נפחא, א"ת הדרומי, בת-ים



בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

1. מבוא: מטרת השומה, פרטי המזמין והשמאי

1.1. כללי:

נתבקשנו להעריך את שווי זכויות חברת **אול אין סיטי בת ים בע"מ** בנכס הנדון וזאת לצורך דיווח לרשות ני"ע במסגרת הדו"ח הכספי של החברה ליום **30.09.2025**.

1.2. שווי הזכויות בנכס עפ"י שומה זו אמור לבטא התמורה הסבירה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום, כאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חזקה ונקי מכל חוב ושעבוד, או זכויות צד ג' כלשהן.

1.3. השומה נערכה בהתאם לעקרונות תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 ובתקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין[1], לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). נמסר לנו ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כ"נדל"ן להשקעה" עפ"י תקנים חשבונאיים מקובלים.

1.4. פרטי הזמנת השומה:

מזמין השומה	:	חברת אול אין סיטי בת ים בע"מ, באמצעות מר עדי שקד – סמנכ"ל פיתוח עסקי.
מועד ההתקשרות	:	אוקטובר 2025.
הנסיבות	:	דו"חות כספיים ליום **30.09.2025**.
התניות לגבי שכ"ט	:	שכ"ט השמאי אינו מותנה בתוצאות השומה.
שיפוי	:	התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.
יחסי תלות	:	מזמין חוו"ד אינו מהווה לקוח מהותי עבור משרדינו ואין בין מזמין השומה לבין משרד השמאות יחסי תלות כל שהם.

1.5. מטרת השומה:

דיווח לרני"ע במסגרת הדו"חות הכספיים.

[1] חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן מס' 17.1 בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית, אשר אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ביום 6.10.2010.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

1.6. <u>פרטי השמאי - עדי נאור</u>

שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1991 (רישיון מס׳ 270).

בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).

בוגר במדע המדינה (B.A. מורחב), אוניברסיטת תל אביב.

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

ניסיון מקצועי: עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ-20 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל.

הנני מציין ומאשר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, התשנ״ט – 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ״ח – 1968.

<u>מיכאל אקסלרוד:</u>

שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי מקרקעין תשכ״ב – 1962 (תעודת רישום מס׳ 1585).

לימודים לתואר ראשון (L.L.B) במשפטים, במכללת קרית אונו.

בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין (Dip), המכללה למינהל תל אביב.

בעל תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וניהול, במסלול האקדמי של המכללה למינהל.

ניסיון מקצועי: עוסק בשמאות מקרקעין מזה למעלה מ-20 שנה, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל.

2015 ואילך שמאי שותף ומנהל במשרד השמאים נאור אקסלרוד כץ.

2004 - 2015 מתמחה ולאחר מכן שמאי מקרקעין במשרד אהוד המאירי ושמאות מקרקעין.

<u>במסגרת עבודתי הנני עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין כדלקמן:</u>

הכנת חוות דעת לצורך בטוחות לאשראי ע״י הבנקים המסחריים.

מתן חוות דעת לצורך תביעות פיצויים בגין ירידת ערך (בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה).

מתן חוות דעת לצורך קביעת היטל השבחה וערעורים.

מתן חוות דעת לצרכי מיסוי מקרקעין וליווי הליכים.

מתן חוות דעת לקביעת דמי שכירות ראויים.

מתן חוות דעת לקביעת דמי מפתח ודמי פינוי דייר מוגן.

בדיקת כדאיות של פרויקטים בתחום הנדל״ן.

הנני מציין ומאשר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, התשנ״ט – 1999, ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ״ח – 1968.

הריני נותן הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו״חות כספיים של חברת <u>אול אין סיטי בע״מ</u> וכן תפורסם לציבור, במערכת המגנ״א, ככל והחברה תידרש לכך מכל סיבה שהיא.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

2. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו **30.09.2025**.

3. ביקור בנכס

מועד הביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 01.12.2025 ע"י מיכאל אקסלרוד– שמאי מקרקעין.

4. כללי – פרטי הנכס

גוש	:	7122.
חלקה (בשלמות)	:	70.
שטח חלקה רשום	:	25,029 מ"ר.
זכויות בנכס	:	בעלות פרטית - רשומה בספרי המקרקעין.
מהות הנכס	:	זכות בעלות רשומה (100%) ע"ש החברה בחלקה 70 בגוש 7122, שיעודה אזור עסקים ובידור ושטחה הרשום 25.029 דונם, הנמצאת במפגש הרחובות הקוממיות/ יוחנן הסנדלר/ הבורסקאי / יצחק נפחא בחלק הדרומי של אזה"ת הדרומי בעיר בת ים. בחלקה ממוקמים מגרש חניה, מס' מבנים ושטחים נוספים המושכרים בשכירות חופשית. המושכרים בשכירות חופשית . לנכס יתרת זכויות בניה מאושרות ולא מנוצלות (סה"כ כולל הבנוי כ 330 % ברוטו עילי) לא מנוצלות וכן פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות משמעותית (רח"ק 9) בהתאם לתכנית תמ"א 70 מתוקף היותה באזור מוטה מטרו בטבעת הראשונה סביב התחנה.
זיהוי הנכס	:	פורטל גיאוגרפי לאומי, מע' GIS של עיריית בת ים, נסח רישום מקרקעין, תשריטי התב"ע וביקור בנכס.
כתובת	:	מפגש הרח' קוממיות - יוחנן הסנדלר - הבורסקאי - יצחק נפחא, בחלק הדרומי של א"ת בת-ים.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום תחום בין הרחובות הקוממיות, יצחק נפחא, בורסקאי ויוחנן הסנדלר בחלק הדרומי של אזור התעשייה בת ים. העיר בת ים נמצאת בלב מטרופולין תל אביב על גבולה הדרומי של תל אביב, מצפון לראשון לציון, וממערבית לחולון ולנתיבי איילון. העיר ממוקמת גבוה בטבלת צפיפות האוכלוסייה בארץ וביקושים הן בתחום המגורים והן בתחום המסחרי והעסקי הולכים וגדלים.

אזור התעשייה ממוקם בדרום העיר, דרומית לרחוב יוספטל המהווה ציר תנועה ראשי המחבר בין בת ים לחולון וצפונית לרחוב הקוממיות המחבר בין בת ים לנתיבי איילון.

רחוב הקוממיות מהווה ציר תנועה מרכזי המהווה את גבולה הדרומי של העיר בת ים, מקשר בין בת ים לעיר חולון וכביש 20 ומחלק את אזור התעשייה בת ים לשני חלקים, צפוני ודרומי (בו ממוקם הנכס הנישום).

רחוב שמעון הבורסקאי הינו רחוב פנימי הממוקם דרומית ובמקביל לרח' הקוממיות, בחלקו הדרומי של אזור התעשייה, מהווה כביש דו סטרי, ומשתרע מרחוב יוחנן הסנדלר במערב ועד לרחוב יצחק נפחא במזרח.

רחוב יוחנן הסנדלר הינו רחוב דו סטרי רחב ידיים, המשתרע מרחוב הקוממיות בצפונו ועד להפיכתו לדרך ללא מוצא בדרומו.

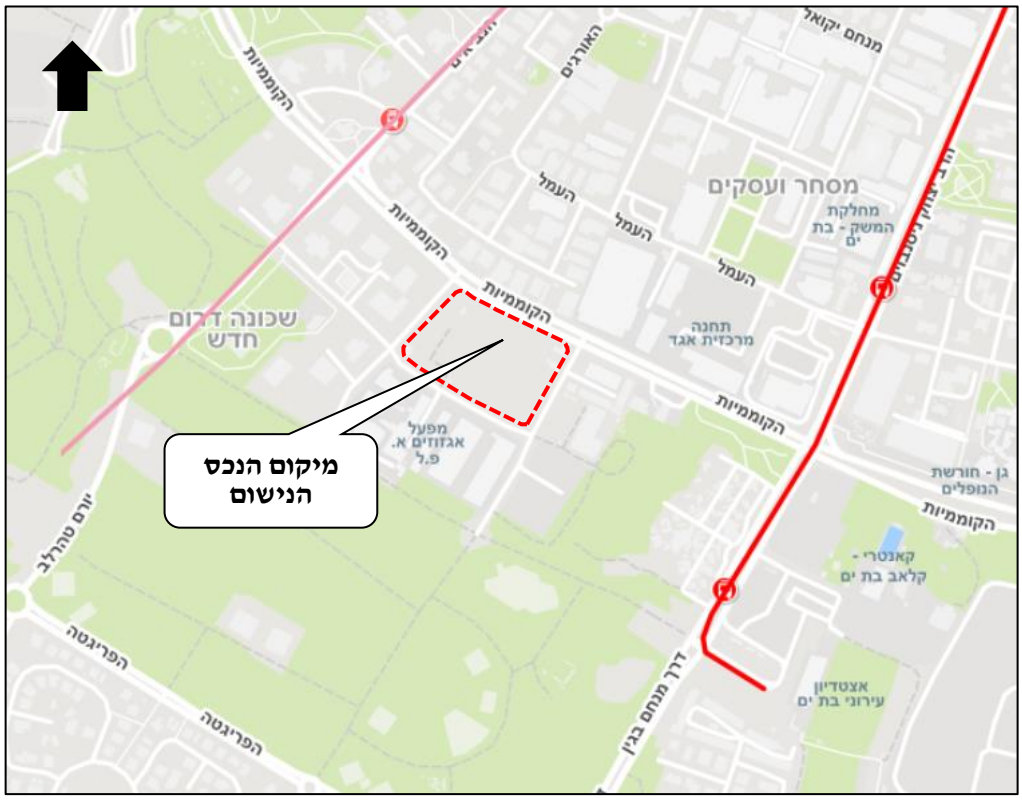
סביבת אזור התעשיה מאופיינת במבני תעשייה ותיקים בני 1-4 קומות הכוללים שימושי מסחר בקומת הקרקע. בצמוד לנכס הנישום (מדרום וממערב) ומעבר לרחוב יוחנן הסנדלר מוקמת שכונת מגורים הידוע בשם "פארק הים" אשר כוללת בנייני מגורים רבי קומות בני כ-30 קומות, חלקם נבנו בשנים האחרונות וחלקם בהליכי בניה מתקדמים. השכונה תכלול כ-10,000 יח"ד חדשות לצד מתחם קניות ובילוי, מרכז עסקים, קאנטרי, מלונות ומבני ציבור ותרבות, מרכז ספורט ועוד.

הנכס הנישום ממוקם באזור הידוע בשם "רובע העסקים", נושק מצידו המזרחי לרחוב ניסנבוים ודרך מנחם בגין - עליו עובר תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, כאשר מצידו המערבי רצועת חוף הים, המאופיינת בשימושי מגורים, מלונאות, פנאי ונופש. כמו כן, על תוואי רחוב נעמי שמר ממערב עתיד לעבור תוואי קו המטרו M3.

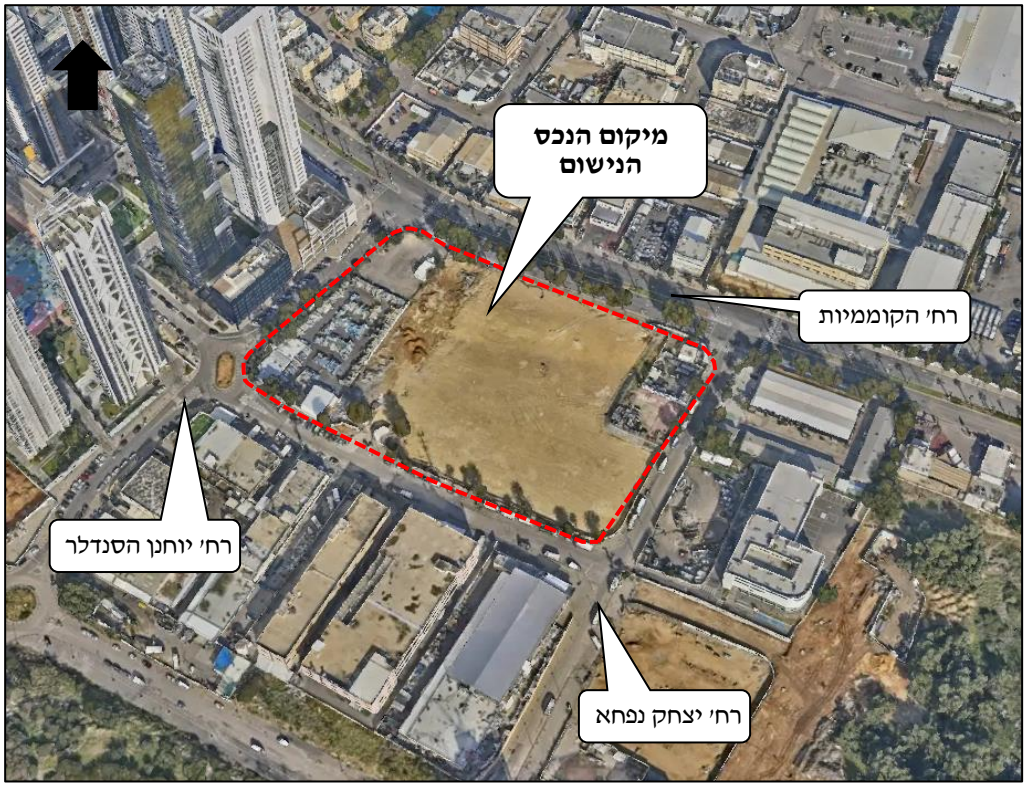
מיקומם של הרחובות יוספטל - מצפון לרובע העסקים, והקוממיות - מדרום לו, עם חיבור ישיר לכביש 20 (איילון דרום), מציבים את רובע העסקים כמוקד עירוני בעל נגישות עירונית ומטרופולינית גבוהה ביותר.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

תרשים הסביבה:



תצ"א של הנכס וסביבתו מתוך מערכת simplex:



בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

5.2. <u>תיאור הנכס</u>

זכות בעלות רשומה (100%) ע"ש החברה בחלקה 70 בגוש 7122, שיעודה אזור עסקים ובידור ושטחה הרשום 25.029 דונם, הנמצאת במפגש הרחובות הקוממיות/ יוחנן הסנדלר/ הבורסקאי / יצחק נפחא בחלק הדרומי של אזה"ת הדרומי בעיר בת ים. בחלקה ממוקמים מגרש חניה, מס' מבנים ושטחים נוספים המושכרים בשכירות חופשית. המושכרים בשכירות חופשית . לנכס יתרת זכויות בניה מאושרות ולא מנוצלות (סה"כ כולל הבנוי כ % 330 ברוטו עילי) לא מנוצלות וכן פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות משמעותית (רח"ק 9) בהתאם לתכנית תמ"א 70 מתוקף היותה באזור מוטה מטרו בטבעת הראשונה סביב התחנה.

חלקה 70 בשלמות בגוש 7122. החלקה בעלת צורה דמוית מלבן, במידות כדלקמן:

חזית דרומית לרח' בורסקאי, באורך של כ-	200 מ',
חזית צפונית לרח' הקוממיות, באורך של כ -	170 מ'
חזית מזרחית לרח' יצחק נפחא, באורך של כ-	125 מ',
חזית מערבית לרח' יוחנן הסנדלר, באורך של כ-	122 מ',
ובסה"כ שטחה הרשום של החלקה מסתכם ב-	**<u>25,029 מ"ר.</u>**

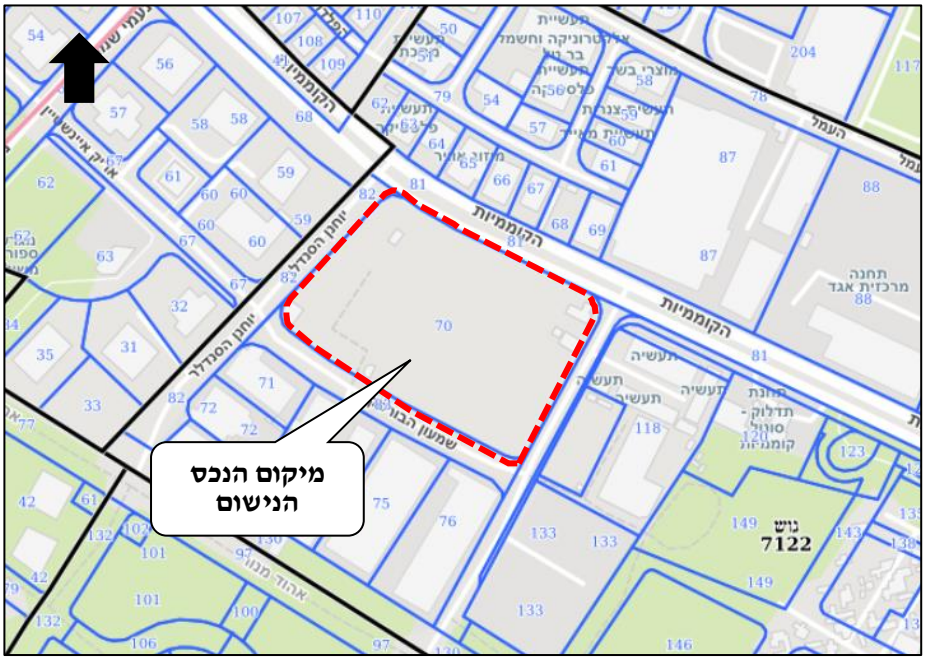
עפ"י דף מידע תכנוני מאתר הועדה המקומית, קיימות הפקעות בחלקה לטובת שצ"פ ודרך. סה"כ שטח החלקה לאחר הפקעות הינו כ- **<u>22,359 מ"ר.</u>**

החלקה מוקפת כבישים מכל ארבעת כיווניה.

בהתאם להסכמי השכירות, המשכיר רשאי לפנות את השוכר בהודעה מראש של 180 - 90 יום.

<u>הנכס הנישום הוערך כריק ופנוי מכל חזקה חוב שעבוד וזכויות צד ג', ואין פולשים או מחזיקים נוספים במתחם.</u>

<u>תרשים החלקה מאתר govmap:</u>



בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

6. המצב המשפטי – זכויות במקרקעין

6.1 נסח רישום מקרקעין, העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 27.10.2025

לשכת רישום מקרקעין: חולון

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7122 חלקה: 70

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר		סוג המקרקעין		
עיריית בת ים		25,029		מירי		

המספרים הישנים של החלקה
7122/46

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44636/2022/1	11/12/2022	מכר	אול אין סיטי בת ים בע"מ	חברה	516499852
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44636/2022/2	11/12/2022	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אול אין סיטי בת ים בע"מ	חברה	516499852
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44636/2022/3	11/12/2022	משכנתה	ארבל פאנד 2, שותפות מוגבלת	שותפות	540306594
			ארבל פאנד 2בי, שותפות מוגבלת	שותפות	540308681
			ארבל פיננסים 2 בע"מ	חברה	516375813
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			אול אין סיטי בת ים בע"מ	חברה	516499852
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		שניה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
			על כל הבעלים		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
29171/2024/1	01/10/2024	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית בת ים		
	הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 12782 מיום 29/9/2024 עמוד 12406			

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

6.2. <u>הערות לנסח הרישום</u>

<u>בנסח הרישום רשומה הערה לטובת הפקעה על חלק מהחלקה. מעיון בילקוט הפרסומים עולה כי ההפקעה נובעת מתכנית בי/400 ליעוד דרך:</u>

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943,
ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו־190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה–1965[1], ובהתאם לתוכנית מס' בי/400 (להלן – התוכנית), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 4508, התשנ"ז, עמ' 2829, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בת ים (להלן – הוועדה), כי זכות הבעלות בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו־7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943[2], בילקוט הפרסומים 12377, התשפ"ד, עמ' 7829, תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית בת ים מיום פרסום הודעה זו ברשומות.
2. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע בבת ים, המזוהה כגוש 7122, ח"ח 70; הייעוד: דרך.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

6.3. <u>הסכם רכישה</u>

בהתאם להעתק הסכם רכישה שנערך ביום **06.12.2021** ברמת גן, <u>בין</u>: ב.ה. דוש עסקים בע"מ (המוכרת")
<u>לבין</u>: אול אין סיטי בע"מ ("הרוכשת") עולים עיקרי הפרטים הבאים:

והמוכרת מצהירה כי הינה הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין בעיר חולון (להלן: "**הטאבו**"), של הנכס, כהגדרתו להלן, הנמצא ברח' הקוממיות 22 בעיר בת-ים והידוע כגוש: **<u>7122</u>** חלקה: **<u>70</u>** (בשלמות) בשטח על פי נסח רישום מקרקעין של 25,029 מ"ר (להלן: "**הנכס**" או "**הממכר**" או "**המקרקעין**") הכול כמפורט בנסח הטאבו המצ"ב להסכם זה;

והמוכרת מצהירה, כי הנכס וכל הזכויות בו נקיים מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול, הליך משפטי, צו, הליך מנהלי או כל זכות אחרת של צד שלישי אחר כלשהו (להלן: "**נקיים וחופשיים**"), למעט הסכמי שכירות מול שוכרים אשר אותם היא מתחייבת לפנות מהממכר עד למועד מסירת החזקה;

וברצון המוכרת למכור ולהעביר לקונה את מלוא זכויותיה בנכס, כהגדרתו להלן, כשהנכס במצבו AS IS כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, וכשהוא וזכויות המוכרת בו, נקיים וחופשיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או הערה ו/או זכות צד ג' ו/או הליך משפטי ו/או הליך מנהלי וכשהם פנויים מכל מחזיק ו/או שוכר ו/או חפצים ו/או מיטלטלין של מי מהשוכרים והקונה מעוניינת לקנות ולקבל בהעברה מהמוכרת את מלוא זכויותיה בנכס כשהנכס במצב AS IS, הכל כפי שראתה אותו בטרם החתימה על הסכם זה ואשר תואם את תשריט המגרש הרצ"ב כ<u>**נספח ב'**</u> (להלן: "**תשריט המגרש**") כולל מיטלטלין, ככל וישנם, ערימות פסולת ועפר, מיכלים תת קרקעיים, ככל וישנם, והמבנים הקיימים במגרש, ולמעט 3 (שלוש) המבנים היבילים בלבד המסומנים בתשריט המגרש לפינוי שיפונו על ידי המוכרת (להלן: "**מצב המקרקעין במועד החתימה**"), הכול בהתאם ובכפוף לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה להלן; מודגש כי במקרה שבו יהיה חיוב בפועל כנגד הרוכשת בגין טענה של צד ג' ביחס אליה התקבל פסק דין שלא עוכב ביצועו לפיו מיטלטין, ו/או מבנים ו/או חול ו/או עפר ו/או כל רכוש אחר שהיה בשטח, שייך לו, אזי המוכרת תשפה את הרוכשת בקשר לכך ובכפוף למתן זכות נאותה למוכרת להתגונן בקשר לכך. סעיף זה יגבר על כל הוראה אחרת בהסכם זה.

מוסכם בין הצדדים כי התשריט יצורף בתוך 5 ימים לאחר חתימת הסכם זה, וזאת על בסיס צילום רחפן שיצלם את המקרקעין בתוך התקופה הנ"ל וכאשר 5 (חמישה) מבנים היבילים שיסומנו על ידי הצדדים בתשריט כמבנים לפינוי יפונו על ידי המוכרת;

והקונה מצהירה כי ביקרה בממכר, בדקה אותו לרבות את מצבו הפיזי, שטחו וגבולותיו, המבנים הבנויים עליו ומתחתיו, וכל מה שנמצא על גבי הקרקע וכל פרט ונתון, מכל מין וסוג, הקשורים לממכר ו/או הנוגעים להתקשרות בחוזה זה; בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בדקה הקונה את כל הנוגע למצבו המשפטי, התכנוני, הפיזי והסביבתי של הממכר; לרבות, אך לא רק, אופן רישומו בכל רשות או גוף, את זכויות המוכרת, אפשרויות ניצול ושימוש בממכר וכן כל מידע המצוי אצל הרשויות ביחס לממכר;

ובכפוף לבדיקות שערכה הקונה מצאה את הממכר מתאים לה מכל הבחינות ופנתה אל המוכרת בהצעה לרכוש ממנה את הממכר במצבו כפי שהוא (AS IS) וזאת כשהוא תואם את מצב המקרקעין במועד החתימה, והמוכרת נעתרה להצעה וגמרה בדעתה למכור את מלוא זכויותיה ולמסור את החזקה הבלעדית בממכר לקונה, כשהנכס וזכויותיה בו נקיים וחופשיים לרבות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול מלבד אלה הקשורים לזכויות הקונים ו/או הבנק הממן מטעמם וכן להוראות הסכם זה וכשהמקרקעין הינם במצב המקרקעין במועד החתימה, וכי אין כל מניעה עפ"י דין ו/או הסכם להעברת זכויות הבעלות בממכר ע"ש הקונה ומסירת החזקה בו לקונה בכפוף לעמידת הקונה בהוראות הסכם זה לרבות תשלום מלוא התמורה, וברצון הקונה לרכוש מאת המוכרת את מלוא זכויותיה בממכר, הכול בהתאם ובכפוף למוסכם ולמפורט בחוזה זה;

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

המוכרת מצהירה ומאשרת בזה כי:

כי הינה הבעלים הרשום של הנכס וכי הנכס וזכויותיה בו נקיים וחופשיים, לרבות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או הליך משפטי ו/או הליך מנהלי ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט הסכמי שכירות מול 4 שוכרים ששוכרים חלקים מן המושכר ואשר יפונו על ידה עד למועד מסירת החזקה ובכפוף לתשלום מלוא התמורה בהתאם להוראות הסכם זה. כי לא התחייבה בכל התחייבות הנוגדת התחייבות כלשהי שנטלה על עצמה על פי הסכם זה, וכי במידה ויוטל עיקול ו/או שיעבוד ו/או הערות ו/או כל רישום אחר על הנכס (להלן יחד: "**המניעה**"), מלבד אלה הקשורים בקונה ו/או בבנק המממן את העסקה מטעמו על זכויותיה בנכס היא מתחייבת להסירו תוך 90 ימי עסקים מיום שהוטל.

בהקשר זה מודגש כי כל עוד רובצת מניעה על זכויות המוכר בנכס, יהיה הקונה רשאי לעכב כל תשלום בקשר לחוזה זה שעוד לא שולם בפועל, עד לאחר הסרת המניעה ובהתאם למספר ימי המניעה.

המוכרת מצהירה, כי מלבד השוכרים אשר עושים שימוש בנכס אין אדם ו/או גוף כלשהו הטוען לזכויות בנכס וכי לא הופנתה ו/או הוגשה כנגדה כל דרישה ו/או תביעה בקשר עם הנכס, וכי לפי מיטב ידיעתה אין כל מניעה, מכל סוג שהוא להעברת הזכויות בנכס מהמוכרת לקונה ואין כל טענה כלפיה בקשר עם הנכס מצד ג' כלשהו.

כי המקרקעין יימסר לקונה במצב המקרקעין במועד החתימה כפי שהוא AS IS והמוכרת לא תפנה מהנכס דבר וזאת למעט 3 (שלושת) המבנים היבילים שסומנו לפינוי בתשריט וככל והרוכשת תבקש לפנות מהנכס מבנים ו/או רכוש אחר הקיים עליו תעשה כן על אחריותה. מודגש כי כל שיוותר בנכס יהיה בבעלות הרוכשת בלבד.

המוכרת מתחייבת, כי מיום חתימת חוזה זה ועד למועד רישום הזכויות בו על שם הקונה, לא תעשה כל עסקה נוגדת לעסקה זו וכן לא תבצע כל דיספוזיציה או שכירות חדשה (למעט הארכת מועדי השכירות להסכמי השכירות הקיימים) וכי לא תשעבד את הנכס לכל גורם שהוא מלבד אלה הקשורים בקונה ו\או בגורמים המממנים את העסקה מטעמו.

המוכרת מצהירה כי בהתאם למה שידוע לה מתקיים הליך הפקעה לטובת הפקעת חלק יחסי מן הממכר, המוכרת מצהירה כי איננה בקיאה בפרטי הליך הפקעה והאחריות על נושא ההפקעה בדיקותו והבנת ההשלכות הנובעות ממנו מוטלת על הקונה בלבד והקונה מסתמכת אך ורק על בדיקותיה בלבד בעניין זה ולקונה לא תעמוד כל טענה מכל מין וסוג שהיא בגין הליך ההפקעה הנ"ל כלפי המוכרת, הקונה מצידה מצהירה כי בדקה את תהליך ההפקעה בעצמה ובאמצעות יועצים מטעמה למדה אודות הליך ההפקעה ואודות ההשלכות שנובעים ממנו ומצאה אותם לשביעות רצונה המלאה ולא תהא לה כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי המוכרת בעניין זה. בכפוף לתשלום מלוא התמורה על פי הסכם זה, המוכרת ממחה בזאת בהמחאה בלתי חוזרת לרוכשת את מלוא הזכויות הנובעות מההפקעה כאמור, לרבות פיצויי הפקעה וכל זכות ו/או טובת הנאה אחרת שתנבע לה, ככל ותנבע לה, מהמחאת הזכויות כאמור.

כי לא קיבלה כל דרישה בכתב לתשלום היטל השבחה ו/או אגרות ו/או היטלים עירוניים ו/או אגרות עירוניות, לרבות היטלי ביוב, היטלי פיתוח, היטלי שצ"פ וכיו"ב (למעט ארנונה עירונית החלה על המוכרת) לשום גוף עירוני ו/או ממשלתי שלא שולמה על ידה וכי המוכרת תהיה אחראית לתשלום כל תשלום נשוא דרישת תשלום שהתקבלה אצלה כאמור בסעיף זה לעיל בטרם חתימת הסכם זה, אשר נדרשה לשלם ואשר לא פורטה במסגרת הסכם זה על ידה.

כי לא קיבלה כל הודעה ו/או התראה בדבר בניה לא חוקית ו/או צווי הריסה ו/או התראות מכל מין וסוג שהוא בקשר למקרקעין, אשר יש בהן בכדי להשפיע על הוראות הסכם זה.

<u>הצהרות והתחייבויות הקונה</u>

הקונה מצהירה ומאשרת בזאת בזה, כי ראתה ובדקה היטב בעצמה, ולרבות באמצעות מומחים מטעמה לרבות באמצעות שמאי מטעמה ולרבות באמצעות מומחים נוספים לרבות מומחה לבדיקת זיהומי קרקע באמצעות סקר קרקע מוגבל את הנכס מכל הבחינות, לרבות מהבחינה התכנונית, המשפטית, הפיזית, הרישומית ומכל בחינה אחרת, ואת זכויות המוכרת בנכס, אל מול כל הרשויות המוסמכות הרלבנטיות, וכן בדקה את הנכס, דרכי הגישה אליו, אפשרויות ומגבלות השימוש, תכניות החלות על המקרקעין, וכי, מצאה את כל אלה ראויים ומתאימים לצרכיה מכל הבחינות, לשביעות רצונה המלאה, והיא קונה את המקרקעין במצב המקרקעין במועד החתימה AS IS. כמו כן מצהירה הקונה, כי הנכס ומתקניו מתאימים לצרכיה ולמטרותיה וכי בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת על פי הוראות הסכם זה וקיום התחייבויותיה על פי הסכם זה, היא מוותרת בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי מחמת אי התאמה ו/או מום בנכס, לרבות בכל הקשור למצבו הפיזי, ו/או לפגמים ו/או מומים נסתרים ו/או לכל טענה אחרת בגין הנכס.

כי המקרקעין יימסר לקונה במצב המקרקעין במועד החתימה כפי שהוא AS IS והמוכרת לא תפנה מהנכס דבר (לרבות לא ערימות עפר, ערימות פסולת ומשטחי בטון תת קרקעיים, ככל וישנם במועד חתימת הסכם זה) וזאת למעט 3 (שלושת) המבנים היבילים שסומנו לפינוי בתשריט וככל והרוכשת תבקש לפנות מהנכס מבנים ו/או רכוש אחר הקיים עליו תעשה כן על אחריותה. מודגש כי כל שיוותר בנכס יהיה בבעלות הרוכשת בלבד.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

כי קיבלה מהמוכרת דוח ממצאים "סקר קרקע" מחודש מרץ 2010 שנערך בקרקע ע"י חב' אל.די.די. טכנולוגיות מתקדמות בע"מ וכן קיבלה מהמוכרת דו"ח פעולה מטעם המשרד להגנת הסביבה מיום 08.12.2020 וכן תוצאות מעבדה מיום 29.12.2020 וכי כל האחריות מכל מין וסוג שהוא הקשורה לבדיקת הקרקע ובקשר להתכנות לזיהומי הקרקע מוטלת על כתפי הרוכשת בלבד והרוכשת מסתמכת בעניין זה על בדיקותיה בלבד ולא תהיה לה כל טענה מכן מין וסוג שהיא כלפי המוכרת בעניין זיהומי קרקע ככל וקיימים המוכרת מאשרת כי לא קיבלה כל דרישה ו\או הודעה בקשר עם זיהומי קרקע ביחס למקרקעין.

<u>התמורה</u>

תמורת העברת כל זכויות המוכרת בנכס לפי הסכם זה, מתחייבת הקונה בהתחייבות בלתי חוזרת לשלם למוכרת סכום סופי ומוחלט אשר לא ישתנה מכל טעם ו/או סיבה שהיא, בסך בשקלים חדשים של **350,000,000** ₪ (במילים: שלוש מאות וחמישים מיליון שקלים חדשים) בתוספת מס ערך מוסף כדין בהתאם לשיעורו ביום התשלום (להלן: "**התמורה**") בהתאם לפירוט שלהלן.

<u>מסים ותשלומים</u>

תשלומי ארנונה, מים, חשמל ותשלומים החלים בגין השימוש והחזקת הנכס שעילתם עד למועד מסירת החזקה, ישולמו ע"י המוכרת ו/או מי מטעמה, ותשלומים כאמור שעילתם ממועד מסירת החזקה ואילך יחולו על הרוכשת וישולמו על ידה בלבד.

מס שבח מקרקעין בגין העסקה נשוא הסכם זה ומס רכוש בגין הנכס ככל וקיים, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה בלבד. מוסכם על הצדדים כי המוכרת תגיש בקשה לדחיית תשלום מס השבח עד לתקופה של 7 חודשים ממועד חתימת הסכם זה והרוכשת מתחייבת בזאת לשאת בכל הקנסות הריביות וההצמדות (בלבד) שיתווספו לתשלום מס השבח הסופי בגין הדחיה ועד לתום 7 החודשים כאמור וזאת בתיאום 7 ימים מראש בין הצדדים טרם מועד תשלום מס השבח על ידי המוכרת כאמור לעיל.

מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הרוכשת וישולם על ידה בלבד.

היטל השבחה שחל על הנכס בגין תוכניות בניין עיר שאושרו וקיבלו תוקף עד ליום חתימת הסכם זה, יחולו על הרוכשת וישולמו על ידה, היטל השבחה בגין תוכניות בניין עיר ו/או כל היטל אחר בגין תכניות שתאושרנה החל מיום חתימת הסכם זה ואילך יחולו גם הוא על הרוכשת וישולמו על ידה. היטלי השבחה בגין שימושים חורגים ו/או הקלות שעילתן עד למועד חתימת הסכם זה, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה. היטלים ששולמו ע"י המוכרת לא ישולמו ע"י הקונה.

כל אגרה הכרוכה בהעברת הבעלות והרישום לרבות רישום הערת אזהרה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, תחול על הקונה. כל צד יפרע את שכ"ט עורך דינו. ידוע ומוסכם על הצדדים כי עו"ד רונן יקותיאל מייצג את המוכרת בלבד וכי עו"ד דורון אריאל באמצעות משרדו מייצג את הקונה בלבד וכל צד ישא בשכר טרחת בא-כוחו.

אגרות והיטלי פיתוח סביבתי, לרבות בגין תיעול, ניקוז, כבישים, מדרכות, שצ"פ, וכיו"ב, חיבור לתשתיות, וכל תשלום אחר הנוגע לפיתוח הנכס אשר יידרשו לצורך קבלת אישור עירייה להעברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ולמעט כאלו אשר נדרשו מהמוכרת בכתב ו/או נמסר לה אודותיהם בכתב, טרם חתימת הסכם זה (שאז אלו יחולו על המוכרת), יחולו על הרוכשת וישולם על ידה, כל תשלום אגרות והיטלי פיתוח כאמור, אחר, יחול על הרוכשת וישולם על ידה. מודגש כי המוכרת לא תישא בכל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום החלים על הרוכשת (ולא על המוכרת) על פי סעיף זה.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

6.4. שוכרים בנכס

השוכר	תיאור	שטח במ"ר	תום תק' השכירות	דמ"ש חודשיים	הערות
אורנה חסין	שטח פתוח במזרח החלקה + סככה	571	09.08.2026	₪ 9,000	המשכירה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 90 יום
ניסים אליהו	שטח פתוח במערב החלקה	2,500	15.02.2026	₪ 40,000	המשכירה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 90 יום
פנחס גניש	שטח פתוח בדרום החלקה	225	09.08.2026	₪ 1,500	המשכירה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 90 יום
דן חברה לתחבורה	ברובה במרכז החלקה	13,000	28.12.2028	₪ 182,000	המשכירה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 180 יום
פרו פיגום בע"מ	שטח פתוח במזרח החלקה	980	31.12.2025	₪ 15,958	אופציה להארכה של שנה שתמומש באופן אוטומטי. המשכירה רשאית לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 90 יום

- בחנו את כל החוזים והפירוט הנ"ל תואם. הסכומים הינם עפ"י גביה בפועל.
- הנכס הנישום הוערך כריק ופנוי מכל חזקה חוב שעבוד וזכויות צד ג', ואין פולשים או מחזיקים נוספים במתחם.

6.5. "חוק המטרו":

במסגרת חוק ההסדרים, "חוק המטרו" קבע כי בעל מקרקעין המצויים ב"מתחם ההשפעה" לפי תמ"א 70 ואשר הושבחו עקב תכנית משביחה (יחול על תכנית משביחה שתופקד החל מיום 01.01.2023), ישלם מס בשיעור כולל של 72% מגובה ההשבחה - היטל השבחה מופחת בשיעור של 40% מההשבחה ישלם לוועדה המקומית ולצדו ישולם למדינה "מס השבחת מטרו" בשיעור של 32% מההשבחה.
ביום 24.07.2024 נקבע כי ליזמים אשר יגישו את תכנית הבקשה להיתר בניה עד ליום 31.12.2030 יופחת גובה היטל ההשבחה ל- 60% בלבד.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

7. המצב התכנוני ורישוי

7.1. תכניות בנין עיר רלוונטיות תקפות

תכנית מתאר מפורטת מס' בי/400

התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 4508 מיום 30.03.1997.

מטרת התכנית:

חידוש פני אזור התעשייה והפיכתו לאזור עסקים ובידור ואזור עסקים מיוחד, מניעת מפגיעים סביבתיים ושיפור חזות העיר, זאת ע"י:

א. קביעת תכליות נוספות לתעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר, בידור ותחנות תדלוק, בהתאם למפורט בהוראות התכנית ובתשריט.

ב. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים בטווח שבין 135% ל- 300% לשימושים לתעשייה עתירת ידע, בידור ומשרדים בהתאם לגודל החלקה ופרק הזמן עד מימוש הבניה ובהתאם לשימושים באותם שטחים.

ג. קביעת זכויות בניה והוראות לשימושים לתעשייה ומלאכה.

ד. קביעת הוראות בדבר מיקום שמושים בחלקים שונים של המבנה.

ה. קביעת זכויות והוראות בדבר שטחי שירות.

ו. קביעת הוראות בדבר איחוד חלקות וחלוקה למגרשים.

ז. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרך קיימת והנחיות לפיתוח דרכים במפלסים שונים.

ח. קביעת הנחיות בינוי, הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.

ט. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבני ציבור ושטחי חניה ציבורית.

שטח התכנית: כ- 761 דונם.

תכסית הקרקע:

סך כל התכסית המרבית הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומה המיועדת למסחר לא תעלה על 68% משטח המגרש.

שטחי שירות:

שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הראשית יותרו בשטח כולל שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המותר בבניין.

מתחת למפלס הכניסה הראשית יותרו שטחי שירות למטרת חניה ובנוסף לכך עד 30% משהטחה עקרי המותר בבניין למטרות שרות אחרות.

תוספת שטחי שירות לבניין תאושר בשיעור של עד 40% מהשטח העיקרי המותר בקומה עבור מעברים ציבוריים כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה, אם אותה קומה מיועדת למסחר בהיתר הבניה.

קומת מרתף:

תותר הקמת עד 4 קומות מרתף.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>החלקה הנדונה מסווגת ליעוד עסקים ובידור, להלן הוראות בניה עפ"י התכנית:</u>

זכויות בניה ומגבלות בניה לפי תכליות מותרות:

השטחים העיקריים המותרים לכל חלקה יהיו בהתאם למפורט בטבלה המצורפת מהתכנית, אלא אם כן נאמר אחרת לגבי תכליות מסוימות כמפורט בסעיפים להלן, ובכפוף למגבלות המפורטות להלן. שטחי שירות יהיו בהתאם למפורט בתכנית.

מוצע				קיים		
שטח חלקה בדונם	שטח עיקרי ב- % משטח החלקה לפי מס' שנים עד אישור בניה			יעוד	% בניה - שטח כולל בקומה	מס. קומות
	3 שנים	5 שנים	7 שנים ואילך			
				תעשיה	45 + 15 נספחים בק. קרקע	14 מ'
				מלאכה	35 + 15 נספחים בק. קרקע	2 ק'
				יח.מסחרית	35	3 ק'
עד 3 ד'	135	135	135			
5 ד'	155	145	140			
7 ד'	220	200	180			
9 עד 15 ד'	250	225	200			
15 ד' ומעלה	300	250	220			

פרק הזמן בטבלה הוא מתאריך מתן התוקף לתכנית ועד תאריך החלטת ועדה לגבי היתר בניה למבנה הכולל את ניצול זכויות הבניה המלאות בחלקה הנתונה.

היתר בניה שלא הוצא או שלא מומש, תוך שנה מיום החלטת הועדה, יחולו עליו הוראות הטבלה לעניין הפחתת השטחים.

<u>שימושים מותרים:</u>

מסחר, בתי אוכל, בידור, תעשיה עתירת ידע משרדים ומלאכה, מוסכים תעשיה ומלאכה.

<u>מסחר:</u>

חנויות למכירה מכל הסוגים בתנאים הבאים:

- **כל 1 מ"ר מסחר יחשב 2 מ"ר משטחים עיקרים.**
- היתר למסחר יותנה במתן פטרונות לחניה פריקה וטעינה בתוך המגרש ע"פ תקן חניה התקף בעת מתן ההיתר.
- יותר ערוב שטחים המיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות באותה קומה.

<u>בתי אוכל:</u>

מסעדות, בתי קפה, מזנונים וכיו"ב, בידור: אולמות לשמחות, מועדונים, אולמות כינוסים, בתי קולנוע, וכיו"ב, תעשייה עתירת ידע, משרדים ומלאכה משרדים מכל הסוגים ומרפאות ותעשייה ומלאכה.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>תעשיה ומלאכה:</u>

אחוזי הבניה לא יעלו על 150% משטח המגרש. הוראות נספח א לא יחולו על שימוש זה.

לא יהיה שימוש מעורב לתעשייה ולשימושים אחרים באותו מגרש ולא יותר ביצוע פעולות מכירה קמעוניות כול בשטחי האחסנה.

<u>חלוקת התכליות המותרות לפי קומות:</u>

הבניה באזור עסקים ובידור תחולק בין הקומות בבניין באופן המתואר להלן:

קומות מרתף תחתונות – חניה בלבד.

קומות מרתף עליון- חניה, חדרי מכונות, חדרי אשפה, שטחים טכניים ואחסנה.

קומות ביניים – שטחים למסחר ובידור, חניה, חדרי מכונות, חדרי אשפה, שטחי שירות ואחסנה.

קומת קרקע/מפלס כניסה - שטחים למסחר, בתי אוכל, אולמות תצוגה, משרדים, תעשיה עתירת ידע ובידור.

קומות בניין אחרות – משרדים ותעשיה עתירת ידע, בידור ומסחר.

קומת גג – חדרי מכונות ומתקנים טכניים הדרושים לבניין במסגרת שטחי שירות המותרים ולא יעלה על 50% מהשטח הכולל של הקומה מתחתיה.

גובה המבנים – לא יעלה על 5 קומות מעל המפלס כניסה הראשית לבניין.

במגרש מעל 5 ד' מותרת הבנייה בגובה העולה על 5 קומות. קומת הקרקע לא תעלה על גובה נטו של 5מ' ותותר הקמת גלריה.

גובה קומה רגילה לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו ולשימוש משרדים לא יעלה על 4 מ' .

גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.4 מ' נטו.

גובה מבנה תעשיה לא יעלה על 14 מ'.

גובה המבנים לא יעלה על 90 מ' מעל פני המים.

חניה - מקומות והסדרים לחניה, פריקה וטעינה יינתנו לפי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת מתן ההיתר ולא פחות מתקני החניה המפורטים להלן:

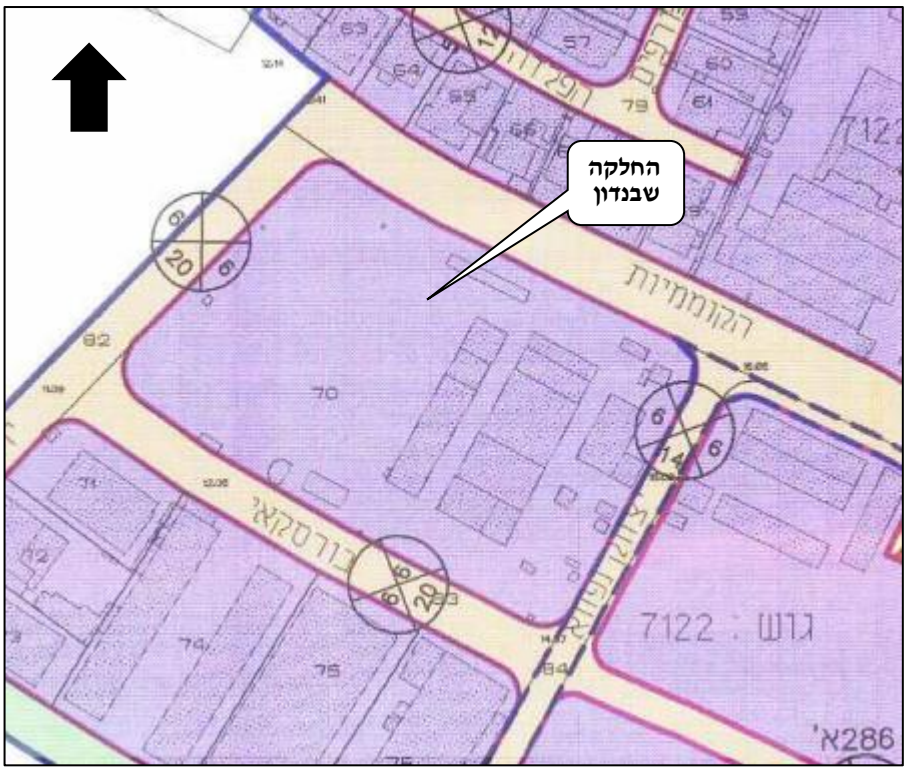
שמוש	מקום חניה אחד לרכב פרטי
למשרדים מכל הסוגים:	
א. עד 5,000 מ"ר	לכל 20 מ"ר
ב. בין 5,000 מ"ר ל-15,000 מ"ר	לכל 20 מ"ר עד 35 מ"ר בהתאמה (עבור ערכי ביניים תערך אינטרפולציה)
ג. מעל 15,000 מ"ר	לכל 35 מ"ר
תעשיה ומלאכה	לכל 60 מ"ר
תעשיה עתירת ידע	לכל 35 מ"ר
מוסך	לפי סעיף 11.1.5 ס"ק ב'
לחנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות:	
א. עד 2,000 מ"ר	לכל 25 מ"ר
ב. בין 2,000 מ"ר ל-12,000 מ"ר	יחושב ע"י ערכי ביניים (אינטרפולציה) מקום חניה לכל בין 15 מ"ר ל-25 מ"ר.
ג. מעל 12,000 מ"ר	לכל 15 מ"ר
בתי אוכל מכל הסוגים	לכל 10 מ"ר
בידור:	
א. תאטרון או אודיטוריום	לכל 5 מושבים או לכל 5 מ"ר של האולם, לפי הגדול בינהם
ב. בית קולנוע	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר של האולם, לפי הגדול בינהם
ג. אולמות לשמחות, כינוסים, מועדונים	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר של האולם, לפי הגדול בינהם

<u>זמן ושלבי ביצוע:</u>

התכנית תבוצע תוך כ- 15 שנים מאישורה.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

תשריט התכנית (חלק רלוונטי):



בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>תכנית בי/1/400</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4871 מיום 11.04.2000.

התכנית מתקנת את הוראות התכנית הראשית לעניין אחוזי הבניה לתעשייה ומוסיפה הוראה בדבר איחוד חלקות והוראות חלוקה למגרשים.

שטח עיקרי בשימוש תעשיה ומלאכה - 180% משטח המגרש.

שטח שירות - 10% מהשטח העיקרי העילי.

<u>תכנית בי/2/400</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5003 מיום 17.07.2001.

מטרת התכנית הינה שינוי טבלת הזכויות (שטחים עיקריים) נספח א' בתכנית בי/400.

מ ו ר שטח חלקה בדונם	צ ע שטח עיקרי ב% משטח החלקה לפי מספר שנים עד אישור הבניה	ק י יעוד	י ם אחוזי בניה- שטח כולל בקומה	מס' קומות
		תעשיה	15+45 נספחים בק. קרקע	14 מ'
	עד 7 שנים 7 שנים ואילך	מלאכה	35 + 15 נספחים בק.קרקע	2 ק'
		יח' מסחרית	35	3 ק'
עד 3 ד'	135 135			
5 ד'	155 140			
7 ד'	220 180			
9 עד 15 ד'	250 200			
15 ד' ומעלה	300 220			

ב. פרק הזמן המצוין בטבלת הוא מתאריך מתן התוקף לתכנית ועד תאריך החלטת ועדה לגבי היתר בניה למבנה הכולל את ניצול זכויות הבניה המלאות בחלקה הנתונה.
היתר בניה שלא הוצא או שלא מומש, תוך שנה מיום החלטת הועדה, יחולו עליו הוראות הטבלה לענין הפחתת השטחים.

כמו כן, התכנית משנה את סעיף 11.1.1(ג) בתכנית בי/400 באופן שמבטלת את המילים "באותה קומה" כך שלמעשה הנוסח המתוקן מדבר על כך: "יותר ערוב שימושים המיועדים למסחר עם שימושים למטרות שאינן מסחריות".

<u>תכנית בי/6/400</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7401 מיום 29.12.2016.

מטרת התכנית הינה הארכת תוקף טבלת הזכויות בתכנית בי/2/400 עבור אזור עסקים ובידור.

התכנית מבטלת את מגבלת הזמן להוצאת היתר בניה לפי הזכויות המרביות לאזור עסקים ובידור וקובעת תנאים למתן היתרי בניה. **משמעות ביטול מגבלת הזמן הוא שהתכנית קובעת כי הזכויות יהיו המרביות בתכנית בי/2/400, זאת ללא קשר למועד בקשת ההיתר.**

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

תמא 70

אושרה ביום 21.05.2025 פורסמה התכנית לאישור ברשומות.

תמ"א 70 - תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב מהווה תהליך משלים לקידום תכניות לקווי המטרו המהוות נדבך מרכזי במערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב.

מרחב ההשפעה של התחנה הינו האזור הסובב את התחנה שבו קיימת השפעה על הבחירה באמצעי תחבורה וכפועל יוצא מכך השפעה על תכנון רשת הרחובות, המרחב הציבורי וקביעת היקפי הבינוי.

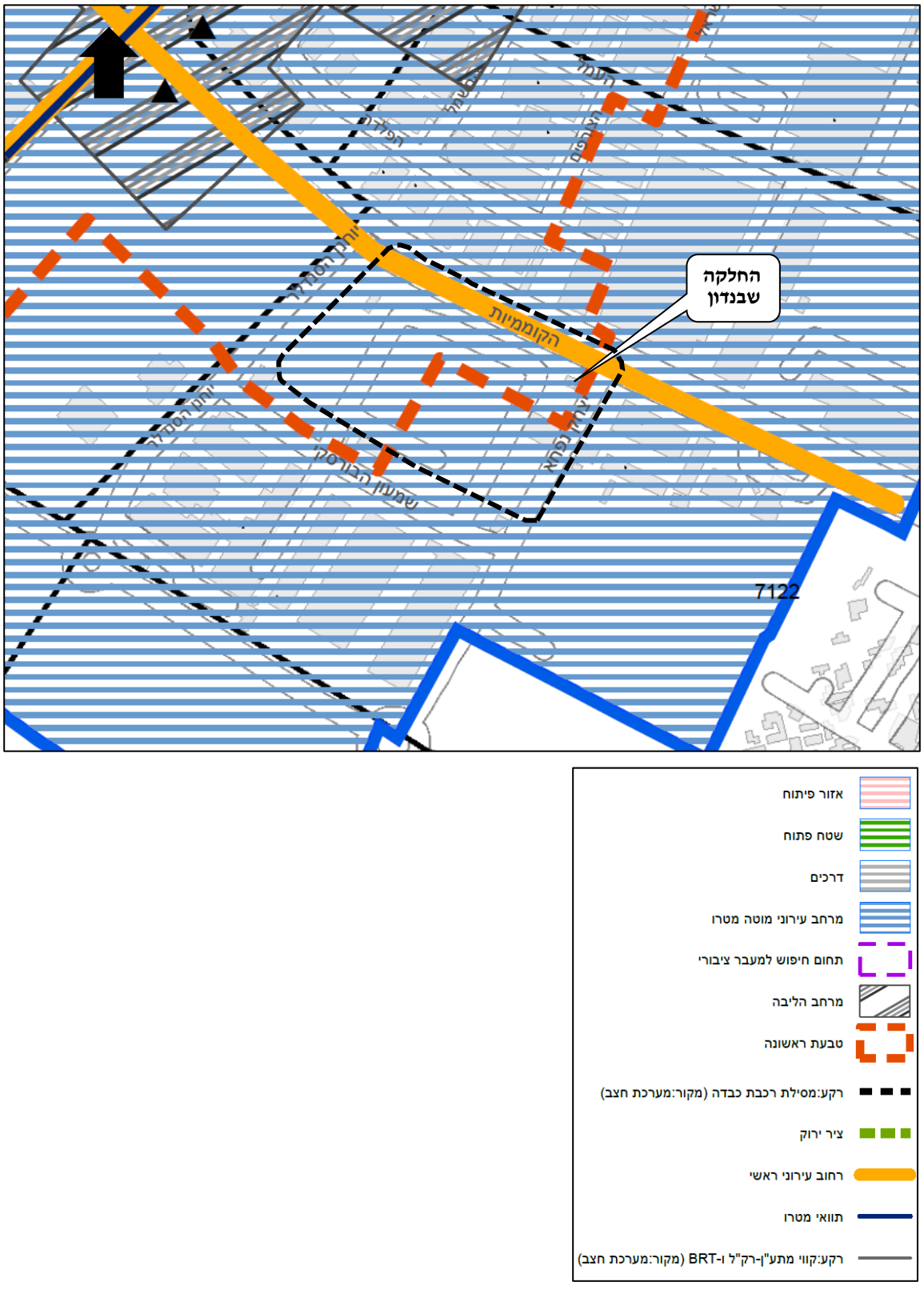
המרחב מחולק לשלושה תחומים עיקריים : מרחב הליבה – המרחב הציבורי המיידי הסמוך לתחנה טבעת ראשונה – המרחב הקרוב סביב תחנת המטרו במרחק של כ- 300 מ' ממרכז תחנה.

הטבעת הראשונה מכילה בתוכה את מרחב הליבה, טבעת שניה – המרחב שבין הטבעת הראשונה לבין גבול התכנית. התמ"א קובעת הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מתחומים אלה, בדגש על עוצמות מינימום נדרשות גבוהות יותר בטבעת הראשונה לעומת השנייה, וכן הנחיות בנושאי איכות שונים, כגון אופי המרחב הציבורי ורשת הרחובות הסמוכים לתחנה, תוך מתן דגש לנגישות מרבית של תנועות רכות, עירוב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מבונים אשר ישרתו את באי התחנה וסביבתה.

המרחב הציבורי הסמוך לכניסות לתחנה, במעטפת המיידית הצמודה לתחנה, סומן בתכנית כ"מרחב הליבה". הוא מכוון לעידוד פעילות עירונית ענפה בדגש על מרחב הולכי הרגל. התכנית מכוונת ליצירת מרחב ליבה פעיל ונגיש, מקבל את פני הבאים לתחנת המטרו, מספק מרחב לשהייה, שירות והתמצאות לכלל המשתמשים. הסימון בתשריט תוחם מרחבים הסמוכים לכניסות לתחנה, בתחום של עד כ- 100 מ', וכולל כניסות לעוגנים ציבוריים משמעותיים, צירים ירוקים ורחובות עירוניים ראשיים. בממשק עם אמצעי תחבורה ציבורית נוספים מגיע סימון מרחב הליבה למרחק של עד כ- 200 מ' מהכניסה לתחנה.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

החלקה שבנדון מסווגת בתחום מרחב עירוני מוטה מטרו, בחלקה בתחום הטבעת הראשונה ובחלקה בתחום הטבעת השניה.

להלן טבלת דרגות רח"ק באזור עירוני מוטה מטרו:

A		B		C		D	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

שטחי הבניה בתכנית בתחום תמ"א 70 לא יפחתו מהרח"ק הקבוע בטבלה שהינו רח"ק מינימלי ממוצע של כלל המגרשים הסחירים שיקבעו בתכנית.

תמהיל שימושים באזור עירוני מוטה מטרו:

1. בטבלה זו: "תעסוקה ושימושים אחרים" – שימושי מסחר, מלאכה, מלונאות ויעודים סחירים נוספים שאינם מגורים לסוגיהם.
2. בטבלה זו: סיווג התחנות (שכונתי, רובעי, עירוני, מטרופוליני) כפי שמופיע בטבלה ג' להלן תחת הכותרת "אפיון מרחבי".
3. הטבלה קובעת את החלק היחסי המינימלי (באחוזים) של שטחי בניה, שיש לקבוע לכל אחד מסוגי השימושים המצוינים בה, מתוך כלל שטחי הבניה הכלולים באותה תכנית.
4. (א) מוסד תכנון רשאי בתכנית להפחית עד 5% מהקבוע בטבלה.
   (ב) מוסד תכנון רשאי בתכנית להפחית עד 10% מהקבוע בטבלה ובלבד שהתקבל אישור הועדה המחוזית.
   (ג) מוסד תכנון מוסמך בתכנית להפחית מעבר ל 10% מהקבוע בטבלה ובלבד שהתקבל אישור הולנת"ע.
5. מוסד תכנון רשאי בתכנית להפחית את החלק היחסי הקבוע בטבלה לשימוש למגורים ואף לא לכלול כלל שימוש למגורים, על מנת לשמור על אופיו של האזור, וזאת באזורי מלאכה או תעשיה או במקום שבו קיימת מגבלה סביבתית אחרת על שימושי מגורים.

	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה
רובעי	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים	לפחות 5% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 15% מגורים
עירוני	לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים	לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים
מטרופוליני	לפחות 25% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 20% מגורים	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים לפחות 25% מגורים

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

בתכניות בהן זכויות הבניה עבור שימושי תעסוקה עולות על 60% מסך זכויות הבניה בתכנית, יחולו ההוראות הבאות:

א. במתח"מים (מתחמי תחבורה משולבים) המטרופוליניים לאורך אגן איילון: גלילות – מתח"ם, מסוף 2000 (רכבת מרכז)רכבת השלום, רכבת ההגנה, צומת חולון, יוספטל חולון - דרגות הרח"ק המינימלי הממוצע יהיו גבוהות ב- 2 מהקבוע בטבלה.

ב. ביתר התחנות, דרגות הרח"ק המינימלי הממוצע יהיו גבוהות ב- 0.5 מהקבוע בטבלה.

מוסד תכנון רשאי בתכנית להפחית את החלק היחסי הקבוע בטבלה לשימוש למגורים ואף לא לכלול כלל שימוש למגורים, על מנת לשמור על אופיו של האזור, וזאת באזורי מלאכה או תעשיה או במקום שבו קיימת מגבלה סביבתית אחרת על שימושי מגורים.
ראו הערות שוליים מתחת לטבלה בהתאם לסימון כוכבית (*)

<u>תקן חניה לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר ומדד נגישות לתחנות המטרו:</u>

בתחנת "קוממיות" מדד הנגישות הינו 3.

בטבלאות להלן, תקן החניה למגורים מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר.

תקן חניה - שלב סופי									
	מדד נגישות 4+5			מדד נגישות 3			מדד נגישות 1+2		
יעוד קרקע	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר	מגורים	תעסוקה	מסחר
טבעת ראשונה	0.3	1:600	1:250	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150
טבעת שניה	0.5	1:480	1:200	0.6	1:360	1:150	0.8	1:240	1:100

תקן חניה - שלב ביניים			
	מדד נגישות 4+5	מדד נגישות 3	מדד נגישות 1+2
יעוד קרקע	מגורים	מגורים	מגורים
טבעת ראשונה	0.6	0.8	1
טבעת שניה	0.8	1	1

1. בתכניות המצויות במרחק שאינו עולה על 300 מ' מנתיב תחבורה ציבורית קיים או כזה המצוי בביצוע, שתדירות האוטובוסים הקיימת או המתוכננת בו, בהתאמה, עולה על 40 נסיעות לשעה לכיוון במשך 3 שעות לפחות ביום, יחול על תחנות המדורגות במדד נגישות* 1 ו- 2, תקן החניה הקבוע לתחנות המדורגות במדד נגישות 3.

2. בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לכל שימוש קרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

*מדד נגישות: דרוג כל תחנות המתע"ן באזור המטרופולין, על בסיס מספר תחנות המתע"ן שאליהן ניתן יהיה להגיע מכל תחנה במהלך 30 דקות. המדד אינו עוסק בכמות הנוסעים או בשימושי הקרקע.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

7.2. <u>סיכום המצב התכנוני</u>

<u>להלן ריכוז הוראות וזכויות הבניה עפ"י **התכניות התקפות** החלות בנכס הנישום:</u>

גוש	:	7122.
חלקה	:	70.
שטח חלקה רשום	:	25,029 מ"ר.
ייעוד / סווג	:	אזור עסקים ובידור.
שימושים מותרים	:	מסחר, בתי אוכל, בידור, תעשיה עתירת ידע, משרדים ומלאכה, מוסכים, תעשייה ומלאכה.

<u>זכויות בניה</u>

שטח עיקרי	:	300%.
שטחי שירות	:	30%. (הוועדה רשאית לאשר תוספת לשטחי השירות).
חישוב שטח עיקרי למסחר	:	כל 1 מ"ר מסחרי יחשב 2 מ"ר משטחים עיקריים.

<u>תכליות עפ"י קומות</u>

קומות מרתף תחתונות	:	חנייה בלבד.
קומות מרתף עליונות	:	חניה, אחסנה, ושטחים טכניים.
קומת ביניים	:	מסחר ובידור, חניה, אחסנה, שטחים טכניים.
קומת קרקע / כניסה	:	מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע ובידור.
קומות אחרות בבניין	:	משרדים, תעשייה עתירת ידע, בידור ומסחר.
קומת גג	:	שטחים טכניים.
גובה הבניין	:	עד 5 קומות ממפלס הכניסה הראשית לבניין.
תקן מקומות החניה	:	כמות החניות הנדרשות תקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה ולא פחות מתקן החניה הספציפי של התוכניות המפורטות בנספח ב' לתוכנית המפורט בנספח ב' לתוכנית. תקן החניה של התוכנית נקבע עפ"י כמות שטח עיקרי לכל סוג שימוש. כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש.

לא קיימת מגבלת זמן, הזכויות יהיו המרביות בתכנית בי/2/400, זאת ללא קשר למועד בקשת ההיתר.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

7.3. <u>תכניות בנין עיר רלוונטיות נוספות בתכנון ומסמכי תכנון נוספים</u>

<u>תכנית בהכנה בי/77/600- אזור עסקים בתחום תכנית בי/400</u>

עפ"י מסמך החלטות הועדה המחוזית מיום 05.08.2015, עולה כדלקמן:

הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 28.06.2010 החליטה לקבוע מדיניות לתקופת ביניים של שלוש שנים לקידום תכניות בניין עיר נקודתיות על בסיס עקרונות מסמך המדיניות שאושר בוועדה, ועקרונותיו מפורטים בסעיפים 8- 1 בהחלטה ("מדיניות לתקופת הביניים").

הועדה החליטה ביום 30.12.2013 על הארכת תקופת הביניים בשישה חודשים נוספים, וזאת מאחר ותכנית בי/ 600 טרם אושרה.

מאחר והוועדה רואה חשיבות בקידום שטחי תעסוקה לאזור התעשייה בבת ים, המשולב בתמריץ למגורים, היא מחליטה בזאת להאריך את מדיניות תקופת הביניים בשנתיים נוספות או עד הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם. התאם לעקרונות מסמך המדיניות שאושר ביום 28.06.2010, ולעדכוניו, כפי שהוצגו בפני הוועדה.

ואלה עקרונות התכנון

מספר המתחמים יצומצם לארבעה.

עד לאישור 100,000 מ"ר לתעסוקה בתכניות מפורטות שיוחלט על הפקדתן לאחר מועד החלטה זו, יישקל תמהיל מגורים מוגדל של עד 50% מסך הזכויות ,עם העדפה לדיור מיוחד, כגון דיור מוגן.

עד לאישור 100,000 מ"ר לתעסוקה בתכניות מפורטות שיוחלט על הפקדתן לאחר מועד החלטה זו, תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. בתכניות שיוגשו לאחר מכן יישקל תקן חנייה מופחת. ככל שיאושרו תקנות חניה חדשות, הן יגברו

לעניין תמהיל המגורים בתכניות המוגשות להפקדה, הנושא ייבחן במסגרת הכנת התכנית ,בבחינה משותפת עם תכנית המתאר שבהכנה ותוך ניתוח חוסנה הכלכלי של העיר

כן מורה הוועדה על עריכת פרסום מחודש על הכנת התכנית לפי סעיף 77 לחוק, וכי יירשם בפרסום זה כי בתקופת הכנת התכנית פועלת הוועדה המחוזית לפי מדיניות ביניים לקידום תכניות בשטח התכנית, כפי שאושרה בהחלטה מיום 28.06.2010 ובהחלטה זו, וכפי שתעודכן מעת לעת.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

מדיניות לתקופת ביניים

בתקופת הביניים עד להשלמת התכנון יקודמו תכניות בניין עיר נקודתיות בתחומי הרובע עפ"י מפת מתחמי המשנה וטבלת ההקצאות המצורפים למסמך המדיניות ובהתאם לכללים הבאים:

בתקופת הביניים ניתן יהיה לקדם תכניות המבוססות על הזכויות המוגדלות המיועדות לתכנית עפ"י מיקומה ברובע בהתאם לטבלה ולמפה המצויה בתיק התכנית וכן תוספת זכויות נוספות מתוך סל התמריץ המתחמי המיועד למתחם המשנה בו נמצאת התכנית

הזכויות הנוספות יוקצו בהתאם לעיקרון "כל הקודם זוכה" כאשר התאריך הקובע הוא תאריך הגשת מסמכי התכנית לוועדה המקומית. במידה והוועדה המקומית תעביר הערות לתכנית ולא יוגשו תכניות מתוקנות בתוך 60 יום מהעברת הערות הוועדה המקומית, יהפוך תאריך הגשת התכניות המתוקנות לתאריך הקובע. העתק מכל תכנית המוגשת לוועדה המקומית יוגש במקביל לוועדה המחוזית.

העיקרון המנחה יהיה הקצאת עד מחצית מזכויות סל התמריץ המתחמי לתכנית הראשונה שתובא לדיון בוועדה המקומית בכל מתחם משנה, כאשר לתכנית יוקצו לא יותר מ-600% בניה בסך הכל

לאחר הקצאת "זכויות נוספות" לתכנית במתחם משנה מסוים, יופחתו הזכויות שניתנו מסל התמריץ המתחמי והעיקרון המנחה יהיה הקצאה של מחצית מזכויות סל התמריץ המתחמי שנותרו לתכנית הבאה שתובא לדיון בוועדה המקומית במתחם כאשר לתכנית יוקצו לא יותר מ-600% בניה בסה"כ. האחוזים יחושבו משטחי המקרקעין שיכללו בתכניות הביניים

במידה ויוגשו מספר תכניות באותו היום והתמריץ המומלץ עבורן עולה על הזכויות שנותרו בסל יחולקו הזכויות ביניהן באופן יחסי בהתאם לשטח התכניות.

תכנית שתוגש ויוקצו לה זכויות אך לא תאושר להפקדה ע"י הוועדה המחוזית תאבד את הזכויות שהוקצו לה והן יחזרו לסל התמריץ המתחמי.

בכל החלטה לאישור תכנית שמתבססת על הקצאת זכויות מסל התמריץ המתחמי יישלחו הודעות לבעלי הנכסים במתחם על שינוי הסל המתחמי בהתאם.

בכל החלטה לביטול זכויות שניתנו והחזרתן לסל התמריץ המתחמי תפורסם ההחלטה על גבי שלטים ברחובי המתחם, בשני עיתונים יומיים, בעיתון מקומי, במשרדי הרשות המקומית ובאתר האינטרנט העירוני.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>מסמך מדיניות לרובע העסקים של בת ים – ספטמבר 2021</u>

בהתאם למסמך מדיניות מיום **05.09.2021** של העיר בת ים עולים עיקרי הפרטים הבאים:

ההתחדשות של רובע העסקים מהווה חלק מהותי ובלתי נפרד מתהליך ההתחדשות והפיתוח של העיר בת ים. בעשור האחרון קידמה עיריית בת ים תכנית סטטוטורית בי/600, במטרה להניע את תהליכי ההתחדשות ברובע ולהופכו מאזור מלאכה מיושן לרובע עסקי ואורבני.

דבר הכנת התכנית פורסם לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר אפשר לקדם תכניות מתאר מקומיות בהתאם לחזון המוצע במסגרת סל זכויות של "כל הקודם זוכה".

במסגרת זו אושרו ברובע 17 תב"עות אשר החלו את תהליכי השינוי מאזור תעשייה ומלאכה לרובע עסקי, אורבני, המשלב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר, חינוך, פנאי ותרבות. תכנית בי/600 לא אושרה, ומאחר ותוקפה של ההכרזה לפי סעיף77 לחוק פג ב- 05.08.2017, סלי הזכויות המתמרצים היו לקראת סיום, ולאור מורכבות ההליך התכנוני, **הוחלט לקדם מסמך מדיניות לרובע**, במסגרתו בוצעה בחינה מחודשת ועדכנית במטרה להשלים את הפסיפס הקיים ולאפשר לתכניות נוספות להתקדם בהתאם לצרכים העירוניים והתכנוניים העדכניים.

מסמך מדיניות זה מייצר מסגרת אסטרטגית ותכנונית מקיפה להמשך הפיתוח של רובע העסקים לטובת המשך התהליך להפיכתו למנוע הכלכלי העיקרי של העיר ולשם יצירת סביבת חיים דינמית ואורבנית שתספק איכות חיים גבוהה לעובדים בה, לגרים בה ולתושבי העיר .מסמך המדיניות אינו סטטוטורי. מטרתו לשמש כמסמך מנחה למוסדות התכנון לקידום תוכניות מפורטות ברובע העסקים ועבור הפיתוח של המרחבים הציבוריים הבנויים והפתוחים, התשתיות והתנועה. לאור היעדרה של תכנית מתאר כוללנית לעיר, והצורך בהתייחסות להיבטים הדורשים ראייה רחבה וכוללת, החליטה הוועדה המחוזית כי המדיניות תשמש כשלב ביניים, עד להגשת תכנית מתאר סטטוטורית אותה יש להגיש **עד 26.04.2023** בתקופת הביניים ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות בהתאם למדיניות זו בהיקף של כ-440 אלף מ"ר עיקרי לכלל השימושים ובכללם עד 2,000 יח"ד.

<u>כאמור הנכס הנישום ממוקם במתחם א'.</u>

המתחם ממוקם על ציר הרכבת הקלה העוטפת אותו ממזרח ומצפון ועל רחוב הקוממיות המחבר את בת ים לחולון ולתחנת הרכבת הכבדה ומגיע עד לחוף הים. מתחם א' הוא האזור האינטנסיבי ביותר ברובע העסקים ובהתאם לכך בעל זכויות בניה מוגברות לתעסוקה ולמיעוט שטחי מגורים. המפגש עם תחנות הרכבת הקלה זוכה להעצמת זכויות הבניה לצורך יצירת מוקדים עירוניים משמעותיים על התחנות.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

מתחם א' - המתחם ממוקם על ציר הרכבת הקלה. זהו האזור האינטנסיבי ביותר ולכן מוצעות בו עוצמות בנייה גבוהות, אך עם דגש על תוספת מרבית של שטחי תעסוקה
במגרשים מעל 4 דונם הרח"ק יהיה 9 ,מתוכו 30% לשימוש מגורים ו- 70% ליתרת השימושים תעסוקה, מסחר שטחי רצפות ציבוריים ככל שיהיו. כאשר חלה חובה להפריש קרקע ציבורית לא כולל השלמות לרשת דרכים נדרשת. עוד קובעת המדיניות כי 50% מיחידות הדיור תהיינה מסוג "דיור מכליל" כהגדרתו במדיניות המחוזית כאשר 20% מהדירות צריכות להיות בשטח כולל של עד 65 מ"ר.
להלן טבלה מסכמת:

מתחם/ אפיון	גודל מגרש	רח"ק	אחוז תעסוקה	אחוז מגורים
מתחם א'	עד 3.99 דונם	6	80%	20%
	מ-4 דונם	9	70%	30%
מתחם ב'	עד 3.99 דונם	4	70%	30%
	מ-4 דונם	6	60%	40%
מתחם ג'	עד 3.99 דונם	4	65%	35%
	מ-4 דונם	4	50%	50%

עקרונות מנחים בחישוב נפחי הבנייה

כל תכנית חייבת להפריש לטובת הציבור.

במגרשים מעל 4 דונם חלה חובה להפריש קרקע לטובת שב"צ ו/או שצ"פ, בהיקף של לכל הפחות 25% משטח המגרש. בשיקול דעת מוסד התכנון במקרים מיוחדים וחריגים בהם לא מתאפשרת הפרשה כאמור, לאפשר הפרשה של שטח מבונה ו/או שצ"פ (בהיקף של 10 מ"ר ליחידת דיור לפחות) כחלופה להקצאת קרקע.

הפרשות לטובת דרכים לצורך השלמת גריד מוצע במדיניות יהיו מעבר להפרשות לטובת שב"צ ו/או שצ"פ.

במתחם א' בלבד, במגרשים מעל 8 דונם - ההפרשה לטובת שב"צ ו/או שצ"פ תהיה כ- 35% משטח המגרש (מעבר להפרשות לטובת דרכים). רח"ק תוספתי ייבחן במסגרת תכנית המתאר לרובע בכפוף לבחינה תכנונית, פרוגרמתית ובינוי איכותי.

חישוב הרח"ק נעשה משטח המגרש הסחיר ברוטו.

שטחים לטובת מרפסות יינתנו מעבר לרח"ק (בהתאם לגודל דירה).

הוראות פקיעת תוקף לתכנית מתאר מקומית: אם לא ייצא היתר בנייה תוך 24 חודשים, הזכויות המיועדות למגורים יבוטלו. זמן תפוגה של כלל התכנית יהיה 5 שנים, לא תתאפשר הארכת תוקף.

מסמך המדיניות מגדיר את ההוראות וההנחיות למימוש תפישת התכנון כפי שנקבעה בחזון התכנוני לרובע. מאחר והתכנון ברובע יעשה בתכניות נפרדות אשר חייבות להצטבר לידי ישות תכנונית אחד ברורה, רציפה וקוהרנטית לגבי כל הרובע, פרק זה מכיל את הדרישות בהן יצטרכו לעמוד התכניות המפורטות. באופן זה, גם הבנה של תכניות נפרדות בשטחים שונים ובפרקי זמן שונים יתלכדו לכדי ישות תכנונית רציפה בכל הרובע. על כן יש להקפיד הקפדה ייתרה על עמידה ברוח הדברים שהוסברה בפרקים הקודמים ובהנחיות המובאות להלן.

לצורך כך כל תכנית מתאר מקומית תכלול, לכל הפחות, תכנית ייעודי קרקע בגבולות הקו הכחול וכן נספח בינוי המתייחסת לסביבת התכנית המוצעת (סעיף ב' 1 להלן), נספח תנועה וחניה, נספח פיתוח.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

עקרונות כלליים

זכויות הבניה יוקצו משטח המגרש ברוטו לפני הפקעות. היקף זכויות הבניה נקובות ברח"ק על פי גודל המגרש ומיקומו וכוללות את כל שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת לבניין (שטחים עיקריים ושטחי שרות). תכנית מתאר מקומית תקבע את זכויות הבניה על פי הרח"ק שנקבע, בחלוקה שבין שטחי המגורים לשטחי התעסוקה והמסחר וכן את היחס בין שטחי השרות לשטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת.
שטחים למרפסות יינתנו מעבר לרח"ק.
בנוסף לרח"ק האמור, תכנית מתאר מקומית תקבע את השטחים הדרושים לשטחים מתחת לכניסה הקובעת. שטחים אלה ישמשו כשטחי שרות לשטחי הבניה שמעל הקרקע כגון: חניות, מתקנים טכניים, מחסנים וכו'.
שטחי המגורים יוקצו על פי מדיניות הוועדה המחוזית לדיור מבליל, ובכלל זה: 20% מהדירות תהיינה דירות עד 65 מ"ר (עיקרי + ממ"ד), ככל הניתן ישולבו יחידות אלו בבנייה המרקמית.
תמהיל יח"ד יהיה מגוון ויאפשר מענה לסוגים שונים של משקי בית.

תקן חניה

תקן החניה יהיה:

- מסחר: על פי אזור א' בתקן התקף
- תעסוקה: על פי אזור א' בתקן התקף
- מגורים: 0.6 ליח"ד
- מבני ציבור: 1:200
- ייתכן פטור ממקומות חניה ליח"ד הקטנות (יח"ד בגודל 65 מ"ר מירבי).

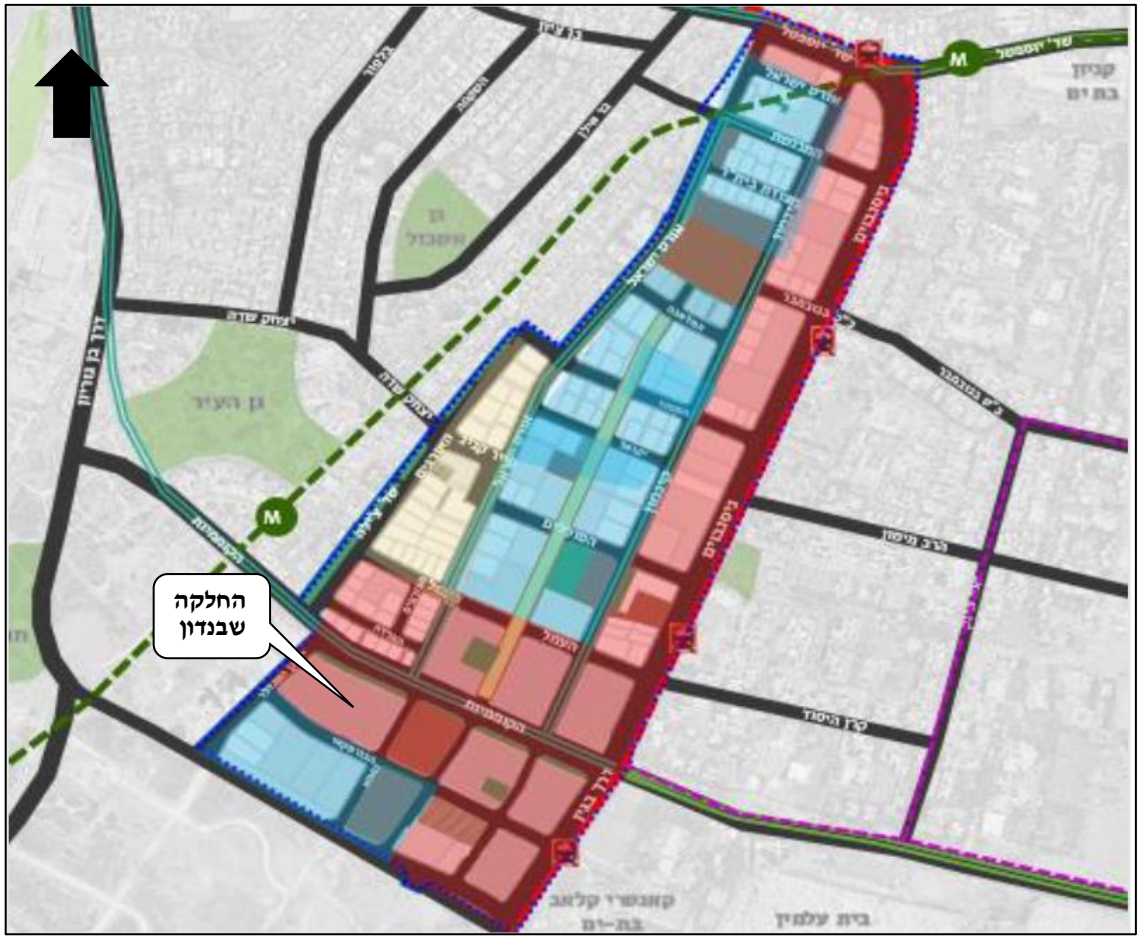
תקן חניות לאופניים יהיה ע"פ התקן התקף. בנוסף יתוכננו מספר חניות אופניים ככל הניתן במפלס הקרקע.

<u>הבהרה:</u>

חשוב לציין, כי למרות שהמדיניות בהתאם למסמך הנ"ל פגה באופן רשמי, הועדה המחוזית והעירייה ממשיכים לפעול על פיה.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>תשריט המתחמים עפ"י מסמך המדיניות:</u>



בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>מסמך סיכום ישיבת פרה רולינג מיום 30.11.2023</u>

עפ"י מסמך סיכום ישיבת פרה רולינג מיום 30.11.2023 בעניין תכנית מס' 502-1199413 – אול אין בת ים, שנערכה בין היתר בנוכחות אדר' ארז בן אליעזר מתכנן מחוז ת"א, צוות התכנון והחברה היזמית, עולה כדלקמן:

<u>רקע</u>

שטח התכנית הוא כ-25 דונם. התכנית ממוקמת בבת ים בדרום רובע העסקים, בין הרחובות הקוממיות מצפון, יצחק נפחא ממזרח, יוחנן הסנדלר ממערב ושמעון הבורסקי מדרום.

התכנית כלולה בתחום המדיניות המחוזית לרובע העסקים של בת ים, שתוקפה פג בתאריך 26.04.2023. במסמך המדיניות התכנית כלולה באזור א', שבו למגרשים שהם מעל 4 דונם <u>הרח"ק המרבי הוא 9</u>, ולמגרשים שגדולים מ-8 דונם נדרשת הפרשה לשטח ציבורי בהיקף של כ-35% משטח המגרש (מעבר להפרשות לדרכים). תמהיל השימושים לפי המדיניות הוא <u>30% למגורים ו-70% לשאר השימושים הסחירים</u>. עוד קובעת המדיניות כי 50% מיחידות הדיור תהיינה מסוג "דיור מכלילי" כהגדרתו במדיניות המחוזית לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן, כאשר 20% מהדירות צריכות להיות בשטח כולל של עד 65 מ"ר.

כמו כן, התכנית כלולה בתחום תמ"א 70 שנמצאת בהליך תכנוני מתקדם. חלק מהתכנית נמצא בטבעת הראשונה, וחלקו בטבעת השנייה של תחנת הקוממיות. התכנית גם מרוחקת כ-450 מטרים בקו אווירי משתי תחנות של הקו האדום של הרכבת הקלה.

<u>עיקרי התכנית</u>

צוות התכנון הציג שלוש חלופות ומתוכן הציע לקדם את החלופה השלישית. חלופה זו מציעה כ-300,000 מ"ר לשטחים סחירים, מתוכם 70% למגורים, 15% לתעסוקה ו-15% למסחר. שטחי המגורים יכללו 450 יחידות דיור מוגן, 525 יחידות דיור להשכרה ו-907 יחידות דיור רגילות. סך אחוזי הבנייה הוא 1,200%.

עוד מוצעים בחלופה כ-2.5 דונם בייעוד שצ"פ כציר ירוק על רחוב הקוממיות (נדרש בתמ"מ 5), כ-2.5 דונם לשצ"פ בתחום התכנון וכ-4 דונם למבני ציבור.

<u>סיכום (מתכנן המחוז)</u>

1. יש לפנות כעת למשרד להגנת הסביבה לקבל הנחיית לביצוע סקר שימושים וסקר זיהום קרקע. לפי חוות דעת המשרד יתברר האם ניתן למקם מגורים בתחום התכנית.
2. סוגיית הדיור המוגן תידון בהמשך.
3. נא להעביר דו"חות כלכליים שיתייחסו גם לתמ"א 70 ולהיטל ההשבחה.
4. לאחר גיבוש סט מסמכים יש להעלות אותם למערכת המקוונת. לאחר מכן תיקבע ישיבת עבודה בנושאי פרוגרמה, כלכלה, תמהיל, סביבה ועוד.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>תכנית מס' 502-1199413 - אול אין בת ים[2]:</u>

נכון ליום **15.05.2025** קוימו תנאי הסף לתכנית.

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

שטח התכנית מצוי ברח' הקוממיות פינת רחוב יוחנן הסנדלר, בגבול שבין רובע העסקים בת ים לשכונת "פארק בים" וידוע כמתחם "פאקא בת ים".

שטח התכנית הינו עתודת הקרקע הפרטית הגדולה ביותר בעיר, בשטח של כ- 25 דונם, ומיקומו בתוך תחום הרדיוס של תמ"א 70 ובאזור מתע"ן, בסמוך לקו האדום של הרכבת הקלה ולתחנת הקוממיות של קו המטרו העתידי M3.

לעת הגשת תכנית זו חלה על שטחה תכנית מס' בי/400 (על שינויה) המייעדת את השטח לאזור עסקים ובידור. התכנית משנה את ייעודי הקרקע לעירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור. סך ההפרשות הקרקעיות לצורכי ציבור הן בשיעור של 35%.

התכנית מציעה מתחם עירוני מרובד בעירוב שימושים משמעותי, הכולל מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, דיור מכליל ודיור רגיל, כולל מערכת רב שכבתית של הפרשות ציבוריות מבונות, שטחים פתוחים נוספים במפלסים שונים והפרשות קרקעיות.

הבינוי המוצע בתכנית כולל 5 מגדלים עם שימושים שונים הבנויים על קומות מסד מסחריות, כדלהלן:

מגדל לתעסוקה ודיור להשכרה בן 42 קומות סה"כ ללא קומות טכניות, מגדל לדיור מוגן בן 49 קומות סה"כ ללא קומות טכניות ו-3 מגדלי מגורים עם קומות להפרשות ציבוריות בני 37, 43 ו-49 קומות סה"כ ללא קומות טכניות.

<u>מטרת התכנית:</u>

הקמת מתחם עירוני לשימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, מגורים דיור מוגן ושימושים ציבוריים.

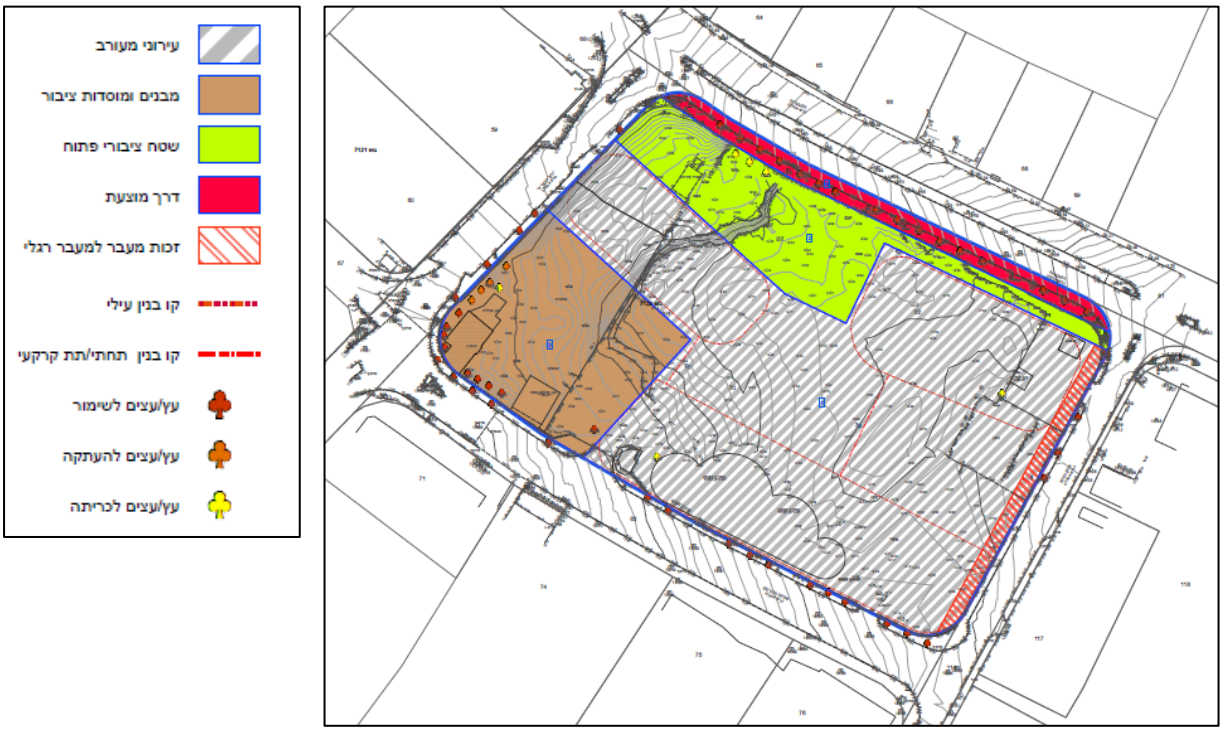
<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. שינוי ייעוד מאזור לעסקים ובידור לייעודי הקרקע הבאים: עירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור.
ב. קביעת השימושים המותרים.
ג. קביעת זכויות בניה.
ד. קביעת גובה ומספר קומות.
ה. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
ו. קביעת קווי בניין מרביים.
ז. קביעת הוראת הפקעה בעניין השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
ח. קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים.
ט. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה והיתר אכלוס.
י. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

[2] מונה תדפיס 15 מיום 13.05.2025. יתכן ויחולו בו שינויים אשר עשויים להשפיע על חוות הדעת. יש לבחון את חוות הדעת ע"פ תקנון אחרון ושינויים במידה שיחולו בו.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

תשריט התכנית:



ייעודי קרקע ושימושים - עירוני מעורב:

שימושים:

1. מגורים ושימושים נלווים לרבות: חדרי כושר, בריכות שחייה, שטחים נלווים לרווחת הדיירים.
2. תעסוקה ושימושים נלווים לרבות: משרדים, מלונאות, תעסוקה עתירת ידע (הייטק), מוסדות פיננסיים, משרדים לקבלת קהל, חללי עבודה שיתופיים, חללי תצוגה, מרפאות וקופות חולים, מעבדות, אולמות אירועים, חדרי אוכל, חוות שרתים (בתת הקרקע) וכיוצ"ב.
3. דיור מוגן ושימושים נלווים.
4. מגורים להשכרה ושימושים נלווים.
5. הפרשות ציבוריות מבונות כגון: בית ספר/גני ילדים/ מעונות יום/בתי כנסת.
6. מסחר ושירותים נלווים למסחר לרבות מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל, חנויות, גלריות, אולמות תצוגה וממכר וכיו"ב.
7. מעברים ציבוריים ומרחב פתוח לשימוש הציבור לרבות גינון ונטיעות, פיתוח נופי, ריהוט רחוב, חניות אופניים, תאורה, אלמנטי מים, אמצעי הנגשה לרבות מדרגות/דרגנועים/רמפות/מעליות וכיו"ב.
8. שטחי שירות, כגון חניה ותפעול, אחסנה, מערכות ותשתיות כגון: חדרי שנאים, צנרת למערכת סיבים אופטיים ותקשורת עירונית, חדרי משאבות מים, מתקני תברואה, חדרי אשפה, חדרים למתקני אנרגיה ומיזוג אוויר, תפעול ואחזקה, מחסנים, שירותים ציבוריים, מדרגות/מעליות, ארובות אוורור לחניונים ולבתי אוכל ומסעדות וכיו"ב.

הוראות:

1. הבינוי יכלול הקמת 5 מגדלים עם עירוב שימושים הבנויים מעל קומה או קומות מסד מסחריות ושטחים ציבוריים, כלהלן:

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

א. מגדל לתעסוקה ודיור להשכרה בן 42 קומות סה"כ ועוד קומות טכניות, להלן בניין A.

ב. מגדל לדיור מוגן בן 49 קומות סה"כ ועוד קומות טכניות, להלן בניין B.

ג. 3 מגדלי מגורים עם קומות להפרשות ציבוריות בני 37, 43 ו-49 קומות סה"כ ועוד קומות טכניות, להלן בניינים D, C, ו- E.

2. יישמר הקשר המעברי בין בניינים D, C, B, A ו- E בקומות המסחריות.

<u>הוראות כלליות:</u>

1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ותותר בניית קומת גלריה (והיא לא תספר במניין הקומות המותרות). קומת מגורים לא תעלה על גובה 3.5 מ' וקומת הפנטהאוז לא תעלה על 4 מ'.

2. גובה קומות התעסוקה לא יעלה על 4.5 מ'. גובה קומות המסחר לא יעלה על 7 מ'. תותר בניית קומת גלריה בקומת הקרקע.

3. תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד.

4. הכניסות לשימושים השונים בתכנית תהיינה נפרדות.

5. תותר בליטת מרפסות מעבר לקו בניין, בשיעור של עד 1.2 מ', למעט קו הבניין לכיוון המגרשים הציבוריים (תאי שטח 2 ו-3).

6. לא יותרו דירות גן.

7. לא תותר הפניית אויר חניונים למפלס הקרקע ולמבנה ציבור.

8. אלמנטים של תפעול המתחם כגון: דחסניות, פריקה וטעינה, איסוף פסולת ומיחזור - יהיו בתת הקרקע.

9. התכנון והבניה יעשה בהתאם להוראות בינוי ועיצוב בסעיף 6.1 להוראות התכנית.

10. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בנפרד לחניונים, מסדים, מגדלי מגורים, דיור מוגן ותעסוקה.

<u>מרתפים:</u>

1. גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 6 מ' לצורך פריקה וטעינה, פנוי אשפה ויתר שירותי הבניינים.

2. תכסית המרתף לא תעלה על 85%. תכסית גבוהה מזו תאושר רק בכפוף להצגת פתרון הידרולוגי להחדרת מי נגר עילי שיאושר ע"י מהנדס העיר.

3. בקומת המרתף העליונה יותר שימוש למסחר. שטחים אלו ישמשו לעסקים שבקומות המסד המסחריות בקומת הקרקע ויהיה ביניהם מעבר ישיר.

4. המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק מינימלי עפ"י הנחיות פקיד היערות המופיעות בסעיף 6.3 לצורך שטחי גינון ועצים בוגרים שבקומת הקרקע. ניתן יהיה לתכנן בתי גידול בעומק קטן יותר לצורך גידול צמחיה שאינה מצריכה עומק שתילה רב.

<u>חניה:</u>

1. החניה ליעודים והשימושים השונים בתכנית תהיה תת קרקעית בלבד.

2. החניות בחניון התת קרקעי בתכנית יופרדו, כך שלכל שימוש תהיינה החניות המיועדות לו. ההפרדה תיעשה גם במחסום.

3. מיקומן העקרוני של הכניסות והיציאות לחניו התת קרקעי יהיה כמסומן בנספח התנועה. המיקום הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

4. מספר קומות החניה ומספר החניות יהיו לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

5. דרישת החניה לאופניים ואופנועים תחושב על פי תקן החניה הארצי.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

6. בחניון התת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן דו חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.
7. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.
8. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
9. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.
10. יתאפשר שילוב של מתקניה חניה מכניים בחניון.
11. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן תקף ועפ"י מידות תקניות.
12. קומות החניון יכללו תשתית לעמדות טעינה לרכבים חשמליים.

<u>מסחר:</u>

1. תותר המרת שטחי מסחר לתעסוקה ולהיפך.
2. היקף שטחי המסחר ומיקומן הסופי של יחידות המסחר ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבניה.
3. תותר בניית גלריה למסחר במסגרת היקף השטחים (מעבר למס' הקומות).

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

<u>שימושים:</u>

1. חינוך, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, דת ורווחה.
2. שטחי שירות כגון חניה, אחסנה, מתקני תפעול, מתקנים הנדסיים ותשתית ומקלטים ציבוריים וכיוצ"ב.
3. מבני התקהלות תת קרקעיים.

<u>בינוי:</u>

1. השטחים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית בת ים.
2. לא תהיה מגבלה לגובה הקומה אך בתנאי שגובה המבנה הכולל לא יחרוג ממכפלת גובה קומה של 5 מ' במספר הקומות המקסימלי המופיע בטבלה 5.
3. ישמר עומק גנני של לפחות 1.5 מ' ו-10 מ"ק נפח בית גידול לעץ בעבור נטיעות.
4. תותר הקמת מצללה עד קווי בניין.

<u>מרתפים:</u>

1. תותר בניית חניון ציבורי בתת הקרקע, בקו בניין 0.
2. היקף בניית המרתף יהיה עד 85% מהמגרש, כאשר היתרה תהא לטובת חלחול מי נגר עילי בכפוף להוראות תמ"א 1.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

טבלת זכויות והוראות בניה:

שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					
מגורים	1		16302	84219.15	28073.05			112292.2	1000	(1) 180			12000
מגורים להשכרה	1		16302	38810.87	12937.12			51748.5	500	(1) 180			6000
דיור מיוחד	1	דיור מוגן	16302	27259.8	18173.2			45433	450	136.6			5400
תעסוקה	1		16302	31236.17	13386.93			44623.1		(1) 180			
מסחר	1		16302	25833.85	11071.65			36905.5		136.6			
מבנים ומוסדות ציבור	1		16302	7393.04	1848.26			9241.3		45.9			
חניון	1		16302				(2) 80000	80000				5	
<סך הכל>	1		16302	214752.88	85490.21		80000	300243.6	1950		(3) 49	5	23400
מבנים ומוסדות ציבור	3		4099	12000	3000			15000					

הערות לטבלה:

א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת שטחי בניה וקומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בטבלה מס' 5 לעיל ובנספחי הבינוי והתנועה. תוספת קומה תת קרקעית תהיה בכפוף לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

ב. שטח החניון הוא עבור כלל השימושים בתא שטח 2 ויתרו בו גם שימושים לשטחי שירות אחרים.

ג. יתאפשר ניוד זכויות מפרויקט של התחדשות עירונית בעיר בת ים במסגרת הליך של תכנית מקומית.

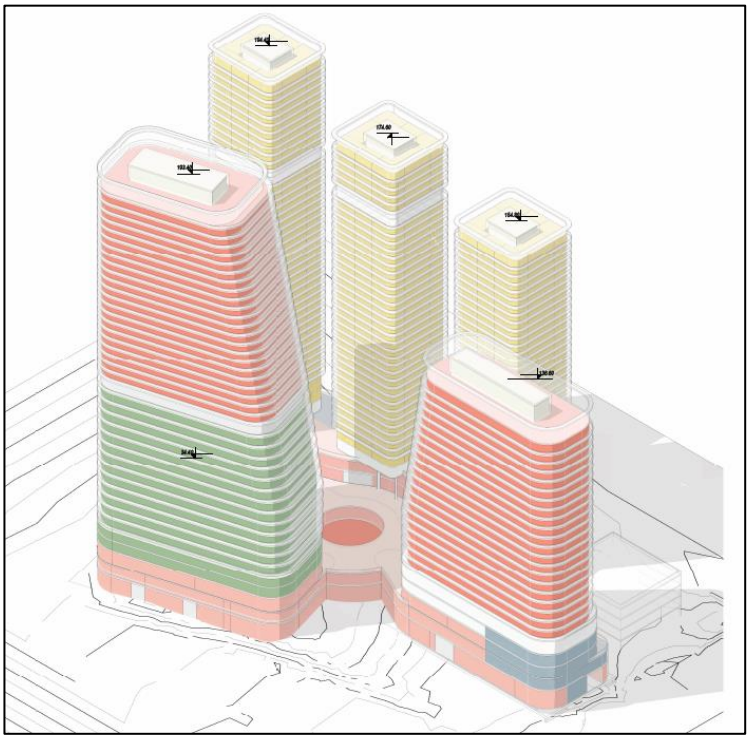
הערות לזכויות:

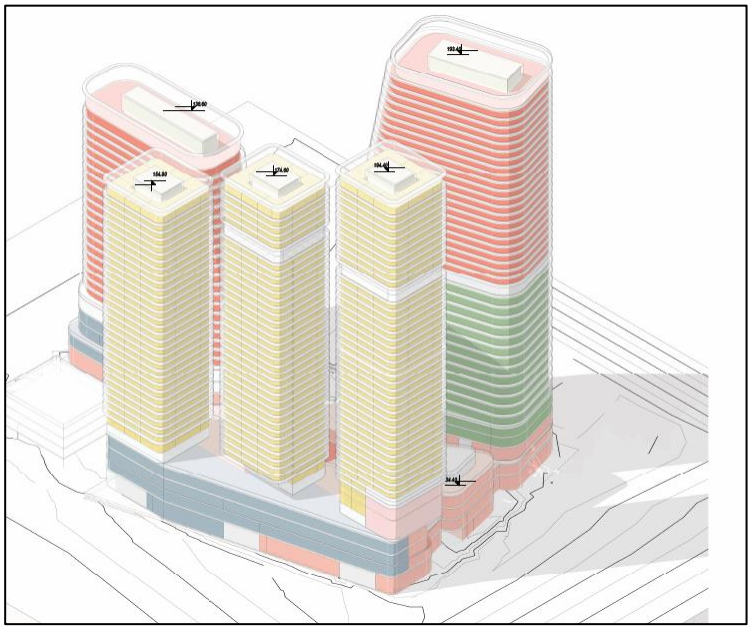
1. חריגה מגובה המירבי למבנים ומתקנים זמניים תתאפשר רק באישור נציג מעהב"ט.
2. שטחי החניון כוללים שטחים לחניון ציבורי של כ – 400 מקומות חניה.
3. מגדל לתעסוקה ודיור להשכרה בן 42 קומות, סה"כ מלבד מקומות טכניות, מגדל לדיור מוגן בן 49 קומות סה"כ מלבד קומות טכניות ו – 3 מגדלי מגורים עם קומות להפרשות ציבוריות בני 37, 43 ו – 79 קומות סה"כ, מלבד קומות טכניות.

(*) ראה מטה תכנית העמדה תלת מימדית.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>תכנית העמדה תלת מימדית מתוך תשריט התכנית :</u>





בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

התכנית נדונה בוועדת המשנה מספר 20250006 בתאריך **12.05.2025** של הוועדה המקומית.

מתוך פרוטוקול הוועדה עולה כי :

התכנית עוסקת במתחם בשטח של כ-25 דונם בפינת הרחובות הקוממיות ויוחנן הסנדלר, בגבול בין רובע העסקים לשכונת "פארק הים". המתחם מהווה עתודת קרקע פרטית רחבת היקף, הממוקמת בסמוך לתשתיות תחבורה ציבורית משמעותיות – קו הרכבת הקלה והקו העתידי של המטרו (M3).

לאחר בחינת מרכיבי התכנית, נמצא כי היא אינה עומדת בהתאמה למדיניות התכנון המאושרת עבור רובע העסקים, ואינה תואמת את עקרונות הפיתוח לאורך צירי תחבורה עתירי נוסעים (מתע"ן) בראייה העירונית.

הפערים העיקריים הינם בנושאים הבאים:

7. נפחי בנייה – בתכנית הוצע רח"ק של 12, הגבוה מהרח"ק במדיניות (9), ללא הצדקה מספקת של יצירת ערך עירוני או תכנון איכותי יוצא דופן המצדיק סטייה. ככל ויישופר התכנון בהתאם להנחיות מטה, הגדלת הרח"ק תיבחן.
8. תמהיל שימושים – התכנית מציעה 70% שטחי מגורים לעומת מדיניות המאשרת עד 30% בלבד. מדובר בשינוי מהותי בייעוד הקרקע, הפוגע בייעד המרכזי של רובע העסקים – חיזוק מע"ר ותעסוקה.
9. הקצאות ציבוריות – התכנית מציעה הקצאה של 30% בלבד לשטחים ציבוריים, מתוכם חלק ניכר בשצ"פ לא יעיל על רחוב הקוממיות. הדרישה במתחם עומדת על 35% לשטח ציבורי, לא כולל דרכים. כמו כן, נדרש לאחד את השטחים הציבוריים לשב"צ אחד רגולרי, אשר יאפשר שימוש מיטבי בשטחים עבור העיריה.
10. חוו"ד המשרד להגנת הסביבה מתאריך 10.11.2024 קבעה כי יש בסביבת התכנית שימושים המייצרים מגבלות סביבתיות משמעותיות על התכנון, אשר הנתונים לגביהם טרם הושלמו בחוות הדעת שהוגשה לתכנית, ובעיקרם תחנת מעבר לפסולת הממוקמת ממזרח. חוות הדעת קבעה כי לא יומלץ לאשר מגורים בסמיכות לפעילות התחנה. נדרשת התייחסות להגבלות הסביבתיות הנובעות ממיקום תחנת המעבר לפסולת במגרש הציבורי ממזרח.
11. אי התאמה להוראות מדיניות רובע העסקים – הוראות התכנית מציעות אפשרויות לפיצול היתרים בין שימושים שונים (למשל, לא תתאפשר הוצאת היתר למגורים בלבד) – דבר הנוגד את מדיניות העירייה. יש להתאים ע"פ הערות הבדיקה.
12. ממשק תכנוני – יש לטייב את התכנון בהתאמה לממשק עם אמצעי המתע"ן, לכוון לאזורי הכניסות וכדומה.

לאור הפערים המשמעותיים מהמדיניות המאושרת, התכנית בנוסחה הנוכחי אינה ראויה לקידום. יישום התכנית במתכונתה יפגע ביכולת הרובע למשוך את יעדיו כמתחם תעסוקה עירוני משמעותי לאורך ציר תחבורה ציבורית עתיר נוסעים.

ההחלטה היא לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. עם זאת, ככל שיבוצעו התאמות מהותיות בהיבטי תמהיל השימושים, שטחים ציבוריים, ונפחי הבנייה – ניתן יהיה לבחון מחדש את הבקשה.

<u>הערה</u> :

התוכנית שהוצגה כוללת רח"ק 12 וחלוקת שימושים שונה. בהתאם לאמור בהחלטת הוועדה המקומית יש לבחון מחדש את חלוקת השימושים והרח"ק כמו כן, מצוין כי חו"ד המשרד להגנת הסביבה מציין כי בסביבה קיימים שימושים המהווים מגבלת סביבה ולכן יש לעמוד בתנאי חוו"ד . מעיון בחוות הדעת עולה כי אין התנגדות קטגורית לשימושי המגורים קיימת הנחיה אשר קבעה את מרחקי הריחוק בין השימושים הפוגעים לשימושי המגורים.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

7.4. <u>התקדמות הליך הכנת תכנית מס' 502-1199413:</u>

הוצג בפנינו מסמך הערות מתכנן המחוז בעניין התכנית מיום **17.09.2025** ממנו עולה כדלקמן:

- התכנית עברה תנאי סף בתאריך 15.05.2025.
- התכנית נידונה בוועדה המקומית בתאריך 12.05.2025 וזו המליצה לדחות את התכנית.
- מדובר על מתחם משמעות <u>וראוי לקידום</u> במרחב העיר הכולל שטח קרקע לא מבונה בעל פוטנציאל לפיתוח. יחד עם זאת, ההצעה התכנונית כפי שהוגשה כוללת מספר סוגיות מהותיות אשר מצריכות ליבון ובחינה.
- מוצע כי התכנון החלופי העתידי יתבסס בהתאם לסכימה המצורפת, תוך עמידה בהיקף השטחים בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות ועמידה בהוראות תמ"א 70.

להלן תשריט שצורף למסמך:



- **המלצה - התכנית אינה יכולה להתקדם במתכונתה הנוכחית ועל כן מומלץ ליזמי התכנית להגישה מחדש עם השינויים המפורטים, וזו תיבחן בהתאם.**

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>להלן מסמך הערות מתכנן המחוז:</u>

מינהל התכנון
לשכת התכנון מחוז תל אביב

17.9.2025

לכבוד:

עורך התכנית	מגיש התכנית
אדר' יגאל לוי	עדי צים

<u>הערות מתכנן המחוז לתכנית מס' 502-1199413 - אול אין בת ים | מתחם שימושים מעורבים</u>
<u>הוראות - 15 תשריט - 10</u>

רקע:

התכנית המוצעת הינה תכנית מתאר מקומית בשטח כולל של כ- 25 ד'. התכנית ממוקמת בבת ים בדרום רובע העסקים, בין הרחובות הקוממיות מצפון, יצחק נפחא ממזרח, יוחנן הסנדלר ממערב ושמעון הבורסקי מדרום. התכנית הוגשה כתכנית ללא איחוד וחלוקה. מתחם התכנון ממוקם דרומית לתחנת המטרו העתידית-"תחנת הקוממיות" בקו M3

התכנית כלולה בתחום המדיניות המחוזית לרובע העסקים של בת ים. במסמך המדיניות התכנית כלולה באזור א', שבו למגרשים שהם מעל 4 דונם הרח"ק המרבי הוא 9, ולמגרשים שגדולים מ-8 דונם נדרשת הפרשה לשטח ציבורי בהיקף של כ-35% משטח המגרש (מעבר להפרשות לדרכים). תמהיל השימושים לפי המדיניות הוא 40% למגורים ו-60% לשאר השימושים הסחירים. עוד קובעת המדיניות כי 50% מיחידות הדיור תהיינה מסוג "דיור מכליל" כהגדרתו במדיניות המחוזית לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן, כאשר 20% מהדירות צריכות להיות בשטח כולל של עד 65 מ"ר.

התכנית נמצאת בטבעת הראשונה ובטבעת השנייה של תחנת הקוממיות בהתאם לתמ"א 70. התכנית גם מרוחקת כ-450 מטרים בקו אווירי מתחנת הקו האדום של הרכבת הקלה.

התכנית עברה תנאי סף בתאריך: 15/5/2025

התכנית נידונה בוועדה המקומית בתאריך 12/5/2025 וזו המליצה לדחות את התכנית.

מדובר על מתחם משמעות וראוי לקידום במרחב העיר הכולל שטח קרקע לא מבונה בעל פוטנציאל לפיתוח. **יחד עם זאת, ההצעה התכנונית כפי שהוגשה כוללת מספר סוגיות מהותיות אשר מצריכות ליבון ובחינה בהתאם לאמור:**

א. התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה משמעותית **תוך חריגה** ממדיניות רובע העסקים הן בתמהיל השימושים והן ברח"ק המוצע. בנוסף, התכנון אינו כולל **שלד תנועה ורשת רחובות** כגון: רחובות/מעברים/שבילים/ שדרות ירוקות, כמות צמתים לקמ"ר וכיוצ"ב. בנוסף, בתכנון יש להתייחס למסמך "עקרונות יסוד לתכנון מוטה תחבורה ציבורית ותנועה בת קיימא" ולעמוד **בהנחיות תמ"א 70** בעניין תכנון רשת הרחובות.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

מינהל התכנון
לשכת התכנון מחוז תל אביב

ב. בהתאם לסקר השימושים, יש להציג תכנון התואם את המרחקים הנדרשים עבור **שימושים רגישים** בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בדגש על מרחק של 120-150 מ' מתחנת מעבר פסולת. בנוסף, יש לעמוד במרחקים גם עבור תחנת התדלוק.

ג. קיימת אי בהירות בעניין המצב המאושר וגבול התכנית. בהתאם למצב המאושר קיימים שצ"פ ודרך מאושרת אשר אינם נכללים בהוראות התכנית.

ד. מוצע כי התכנון החלופי העתידי יתבסס בהתאם לסכימה המצורפת, תוך עמידה בהיקף השטחים בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות ועמידה בהוראות תמ"א 70:



סיכום

המלצתי היא כי התכנית אינה יכולה להתקדם במתכונתה הנוכחית ועל כן מומלץ ליזמי התכנית להגישה מחדש עם השינויים המפורטים בהערות אלו, וזו תיבחן בהתאם.

ככל שיוחלט על ידכם להמשיך ולקדמה על אף המלצה זו, תשובץ התכנית לדיון להפקדה עם המלצה לוועדה המחוזית על דחייתה לאור היעדר יכולת ל"תכנן תוכנית חדשה" תוך 30 יום וכן הצורך לקבלת התייחסות הרשות המקומית לתוכנית במתכונת מעודכנת.

אנא העבירו התייחסותכם בנוגע להמשך קידום התכנית תוך שבועיים, ככל שברצונכם למשוך את התוכנית ולקדם "פרה רולנג" מסודר ע"פ העקרונות המפורטים או לחלופין להביאה לדיון להפקדה במצב הנוכחי עם המלצתי לדחיית התוכנית.

בכבוד רב,

אדר' ארז בן-אליעזר
מתכנן מחוז תל אביב

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

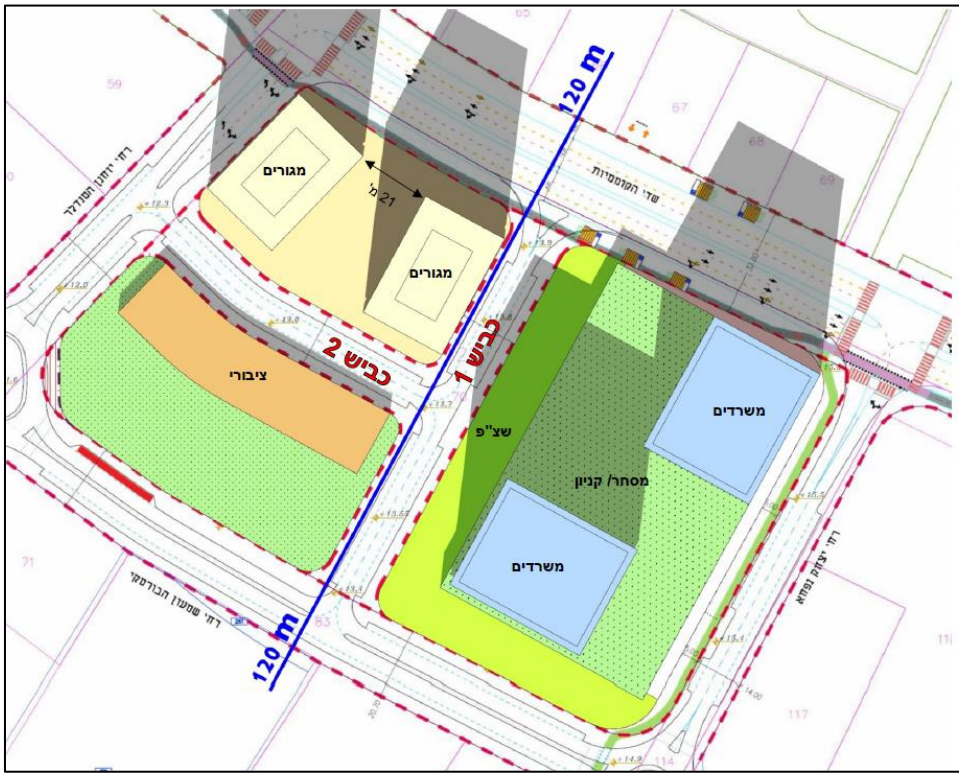
<u>מידע "בדיעבד" (לאחר המועד הקובע) בהמשך להערות מתכנן המחוז, ביום 15.10.2025 נערכה פרוגרמת חלופות בינוי בהתאם להנחיות החדשות, כדלקמן:</u>

<u>חלופה א':</u>

<u>חלופה א'</u>

חישוב שטחים בלבד

שטח מגרש כולל	25.029
הפקעה 35%	8.76
רח"ק 9	225261
מגורים 40%	90105
שימושים אחרים 60%	135156



<u>מגורים:</u>
שטח מגרש: 4,038 מ"ר
שני מגדלים בתכסית כ 1,000 מ"ר כל אחד
8 יח"ד בקומה
45 קומות

<u>סה"כ:</u>
כ 90,105 מ"ר

<u>תעסוקה:</u>
שני מגדלים בתכסית 1,500 מ"ר כל אחד
33 קומות (מעל המסד המסחרי)
<u>סה"כ:</u> 99,000 מ"ר

<u>מסחר (קניון):</u>
תכסית 7,200 מ"ר
5 קומות
<u>סה"כ:</u> 36,000 מ"ר

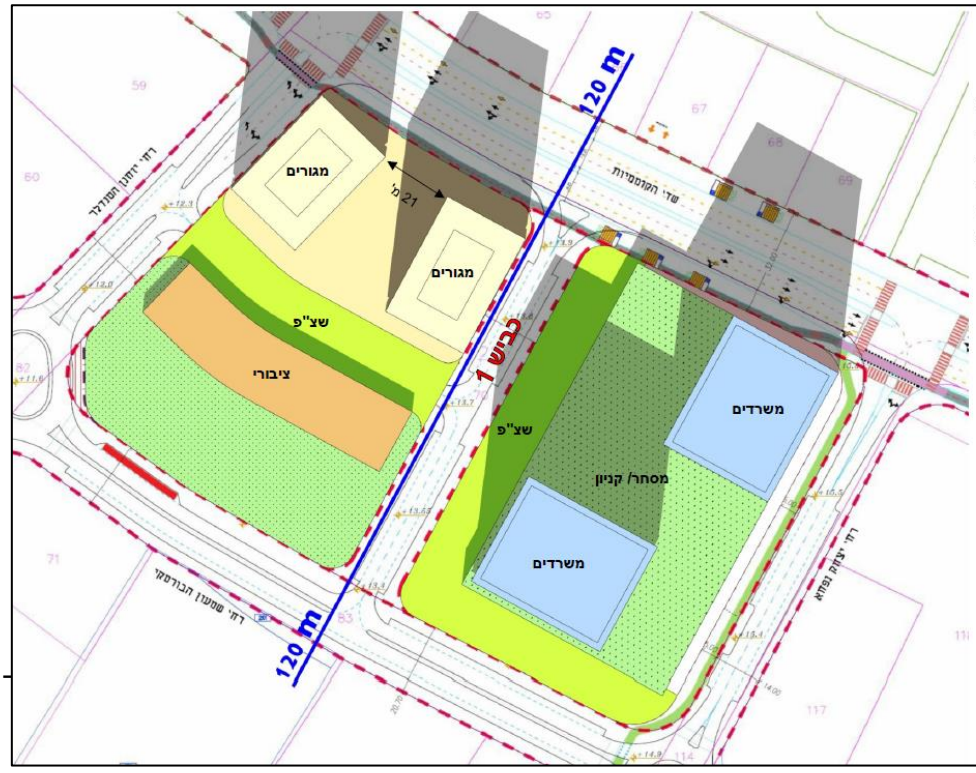
<u>שצ"פ:</u>
שטח: 3,130 מ"ר

<u>ציבורי:</u>
שטח: 4,917 מ"ר

<u>חלופה א' (שצ"פ במקום כביש 2)</u>

חישוב שטחים בלבד

שטח מגרש כולל	25.029
הפקעה 35%	8.76
רח"ק 9	225261
מגורים 40%	90105
שימושים אחרים 60%	135156



<u>מגורים:</u>
שטח מגרש: 4,038 מ"ר
שני מגדלים בתכסית כ 1,000 מ"ר כל אחד
8 יח"ד בקומה
45 קומות

<u>סה"כ:</u>
כ 90,105 מ"ר

<u>תעסוקה:</u>
שני מגדלים בתכסית 1,500 מ"ר כל אחד
33 קומות (מעל המסד המסחרי)
<u>סה"כ:</u> 99,000 מ"ר

<u>מסחר (קניון):</u>
תכסית 7,200 מ"ר
5 קומות
<u>סה"כ:</u> 36,000 מ"ר

<u>שצ"פ:</u>
שטח: 4,667 מ"ר

<u>ציבורי:</u>
שטח: 4,917 מ"ר

חלופה ב׳:



חלופה ב'

חישוב שטחים כללי

שטח מגרש כולל	25.029
הפקעה 35%	8.76
רח"ק 9	225261
מגורים 40%	90105
שימושים אחרים 60%	135156

מגורים:
שטח מגרש: 3,477 מ"ר
שני מגדלים בתכסית כ 1,000 מ"ר כל אחד
8 יח"ד בקומה
45 קומות

סה"כ:
כ 90,105 מ"ר

תעסוקה:
שני מגדלים בתכסית 1,500 מ"ר כל אחד
33 קומות (מעל המסד המסחרי)
סה"כ: 99,000 מ"ר

מסחר (קניון):
תכסית 7,200 מ"ר
5 קומות
סה"כ: 36,000 מ"ר

שצ"פ:
שטח: 4,307 מ"ר

ציבורי:
שטח: 4,091 מ"ר



חלופה ב' (שצ"פ במקום כביש 2)

חישוב שטחים כללי

שטח מגרש כולל	25.029
הפקעה 35%	8.76
רח"ק 9	225261
מגורים 40%	90105
שימושים אחרים 60%	135156

מגורים:
שטח מגרש: 3,477 מ"ר
שני מגדלים בתכסית כ 1,000 מ"ר כל אחד
8 יח"ד בקומה
45 קומות

סה"כ:
כ 90,105 מ"ר

תעסוקה:
שני מגדלים בתכסית 1,500 מ"ר כל אחד
33 קומות (מעל המסד המסחרי)
סה"כ: 99,000 מ"ר

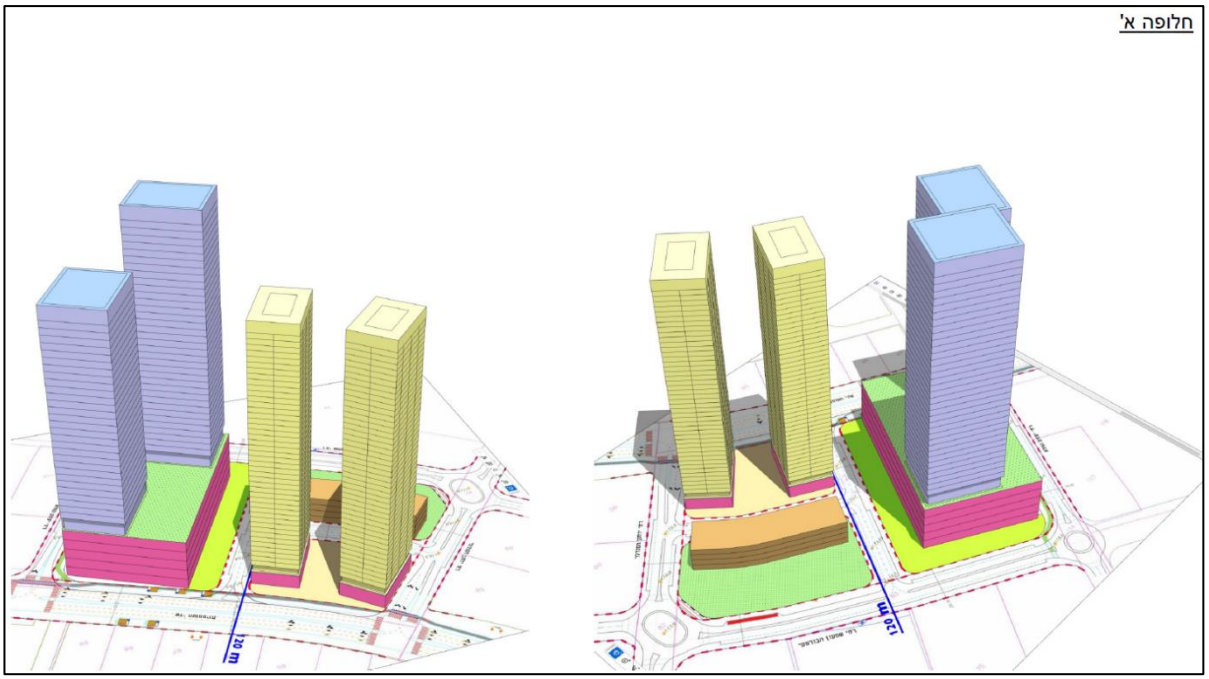
מסחר (קניון):
תכסית 7,200 מ"ר
5 קומות
סה"כ: 36,000 מ"ר

שצ"פ:
שטח: 5,003 מ"ר

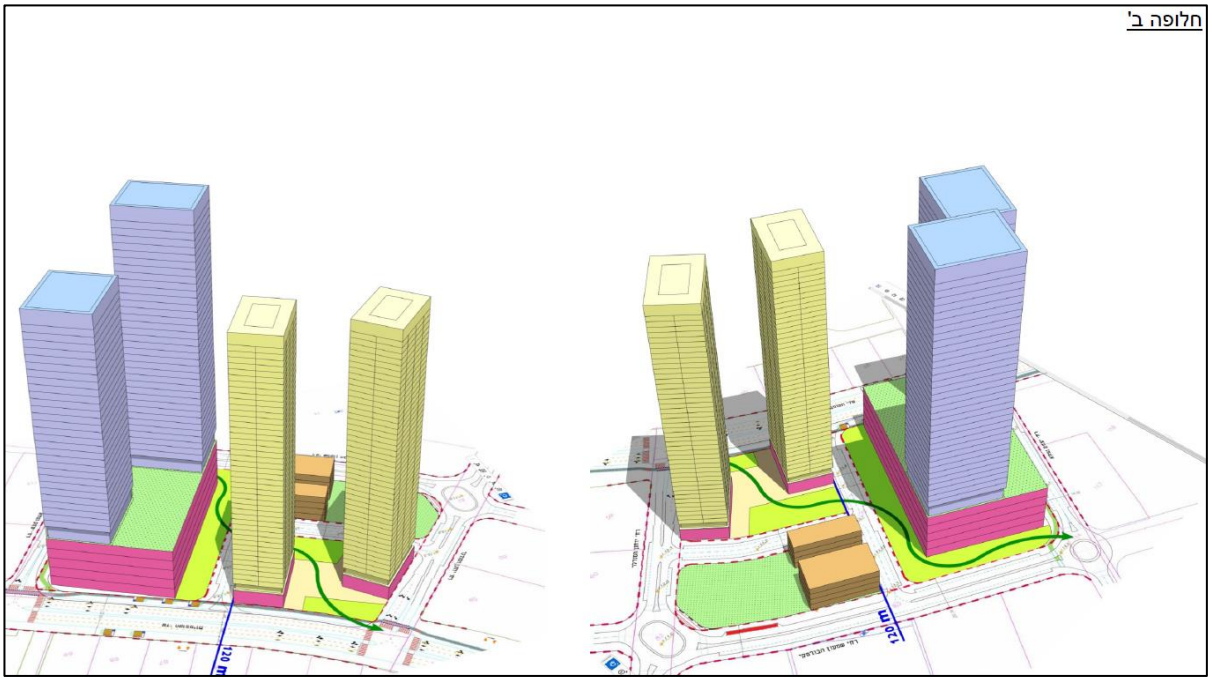
ציבורי:
שטח: 4,737 מ"ר

הדמיות:

חלופה א'



חלופה ב'



7.5. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים, אותרו מספר בקשות והיתרים לגבי מבנים שנבנו בחלקה.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

8. עקרונות, שיקולים וגישות השומה

בבואנו לקבוע את שווי הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון מכלול הגורמים והשיקולים כדלקמן:

8.1. מיקום הנכס:

הנכס הנישום תחום בין הרחובות הקוממיות, יצחק נפחא, בורסקאי ויוחנן הסנדלר בחלק הדרומי של אזור התעשייה בת ים. אזור התעשייה ממוקם בדרום העיר, דרומית לרחוב יוספטל המהווה ציר תנועה ראשי המחבר בין בת ים לחולון וצפונית לרחוב הקוממיות המחבר בין בת ים לנתיבי איילון.
סביבת אזור התעשיה מאופיינת במבני תעשייה ותיקים בני 1-4 קומות הכוללים שימושי מסחר בקומת הקרקע. בצמוד לנכס הנישום (מדרום וממערב) ומעבר לרחוב יוחנן הסנדלר מוקמת שכונת מגורים הידוע בשם "פארק הים" אשר כוללת בנייני מגורים רבי קומות בני כ-30 קומות, חלקם נבנו בשנים האחרונות וחלקם בהליכי בניה מתקדמים. הנכס הנישום ממוקם באזור הידוע בשם "רובע העסקים", נושק מצידו המזרחי לרחוב ניסנבוים ודרך מנחם בגין - עליו עובר תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, כאשר מצידו המערבי רצועת חוף הים, המאופיינת בשימושי מגורים, מלונאות, פנאי ונופש. כמו כן, על תוואי רחוב נעמי שמר ממערב עתיד לעבור תוואי קו המטרו M3.

8.2. מהות הנכס:

זכות בעלות רשומה (100%) ע"ש החברה בחלקה 70 בגוש 7122, שיעודה אזור עסקים ובידור ושטחה הרשום 25.029 דונם, הנמצאת במפגש הרחובות הקוממיות/ יוחנן הסנדלר/ הבורסקאי / יצחק נפחא בחלק הדרומי של אזה"ת הדרומי בעיר בת ים. בחלקה ממוקמים מגרש חניה, מס' מבנים ושטחים נוספים המושכרים בשכירות חופשית. המושכרים בשכירות חופשית . לנכס יתרת זכויות בניה מאושרות ולא מנוצלות (סה"כ כולל הבנוי כ 330 % ברוטו עילי) לא מנוצלות וכן פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות משמעותית (רח"ק 9) בהתאם לתכנית תמ"א 70 מתוקף היותה באזור מוטה מטרו בטבעת הראשונה סביב התחנה.

8.3. המצב המשפטי:

הנכס הנישום הינו בבעלות פרטית של החברה, רשומה בספרי המקרקעין.

8.4. המצב התכנוני והרישוי:

בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים, אותרו מספר בקשות והיתרים לגבי מבנים שנבנו בחלקה.
הנכס הנישום מהווה מתחם קרקע בעל פוטנציאל תכנוני רב. במסגרת התכניות החלות במתחם קיימות זכויות בניה שלגביהם קיימת ודאות וניתן יהיה להפיק היתרי בניה, מספר תכניות אשר נמצאות בתכנון, ומסמך מדיניות אשר מאפשר הגדלת שטחי ההבניה ותמהיל שימושים מגוון.
מקודמת תכנית מפורטת במתחם שבנדון, **מס' 502-1199413 - אול אין בת ים** (ראו הליך קידום התכנית בסע' 7.4). תחשיב שווי הנכס נערך עפ"י הערך הנוכחי של זכויות הבניה הסבירות שניתן לאשר בניכוי היטל השבחה, בהתאמות הנדרשות.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

8.5 היטל השבחה:

במסגרת חוק ההסדרים, "חוק המטרו" קבע כי בעל מקרקעין המצויים ב"מתחם ההשפעה" לפי תמ"א 70 ואשר הושבחו עקב תכנית משביחה (יחול על תכנית משביחה שתופקד החל מיום 01.01.2023), ישלם מס בשיעור כולל של 72% מגובה ההשבחה - היטל השבחה מופחת בשיעור של 40% מההשבחה ישלם לוועדה המקומית ולצדו ישולם למדינה "מס השבחת מטרו" בשיעור של 32% מההשבחה.

ביום 24.07.2024 נקבע כי ליזמים אשר יגישו את תכנית הבקשה להיתר בניה עד ליום 31.12.2030 יופחת גובה היטל ההשבחה ל- 60% בלבד.

8.6 שוכרים בנכס:

מתחם הקרקע שבנדון ברובו פנוי וריק מבניה, למעט מגרש חניה, מס' מבנים ושטחים נוספים המושכרים בשכירות חופשית.

בהתאם להסכמי השכירות, המשכיר רשאי לפנות את השוכר בהודעה מראש של 180 - 90 יום.

הנכס הנישום הוערך כריק ופנוי מכל חזקה חוב שעבוד וזכויות צד ג', ואין פולשים או מחזיקים נוספים במתחם.

8.7 זיהום הקרקע:

הנכס הנישום ממוקם באזור תעשייה. ככלל, קיימת סבירות גבוהה יותר כי קיים מרכיב קרקע שהינו מזוהם (בשל קרבתו לא"ת והשימושים שנעשו במתחם). כפי שנמסר לנו, נערכו במתחם מספר קידוחים על מנת לגבש מסקנות לגבי זיהום, מתוך מסקנות הדוח עולה כי "בהסתמך על הפעילות ההיסטורית במפעל, ועל סמך הנקודות שהוצגו לעיל, סביר כי לקראת בקשה להיתרי חפירה/בניה ידרוש המשרד להגנת הסביבה סקר קרקע וגז קרקע אקטיבי במגרש".

במסגרת הגשת התכנון המוצע בוועדה המחוזית, נערך סקר קרקע והתקבלה דרישת מתכננת סביבתית של המשרד להגנת הסביבה אשר כללה דרישת מרחקים משימושים רגישים. טווח המרחקים נע בין 100 מ' ל-150 מ'. במסגרת הערות מתכנן המחוז לתכנית, צוין כי: "בהתאם לסקר השימושים, יש להציג תכנון התואם את המרחקים הנדרשים עבור שימושים רגישים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בדגש על מרחק של 120-150 מ' מתחנת מעבר פסולת. בנוסף, יש לעמוד במרחקים גם עבור תחנת התדלוק".

כמו כן, הוצג תשריט המציין בפירוש את המרחקים הנדרשים עבור השימושים הרגישים כאשר המרחקים נמצאים בטווח המותר.

בחוות דעתנו יצאנו מנקודת הנחה כי יתכן ויהיה צורך בפינוי ושיקום מרכיב חלקי של הקרקע.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

8.8 <u>גישות ההערכה- גישות השומה המקובלות הינן כדלקמן</u>:

<u>גישת ההשוואה</u>: אומדן שווי השוק של הנכס הנישום תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת סיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם ושהתבצעו סמוך ככל האפשר לתאריך הקובע וזאת בכפוף להתאמות מתבקשות.

<u>גישת היוון הכנסות</u>: אומדן ערך הנכס בהתבסס על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון בו וכן גורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

<u>גישת השווי הפיזי</u>: אומדן שווי הנכס בהתבסס על אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשוויה בשוק בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו.

שומה זו נערכה עפ"י גישת ההשוואה הישירה. הובאו בחשבון קביעות שמאים מכריעים בסביבה ובנוסף ערכנו סקר מחירי השוואה לדירות מגורים כאשר לצורכי חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה נעזרנו בגישת העלות.

בגישת החילוץ עכנו חישוב שכלל הפחתה של מרכיב המע"מ (בשטחי המגורים), הפחתה של מרכיב היזמות (17.5%) וניכוי עלויות ההקמה. בחישוב עלות ההקמה נקלח בחשבון כי מבנה המגורים יהווה מגדל ולפיכך נלקח בחשבון עלות בניה ישירה בסך של- 9,000 ₪/מ"ר בתוספת 40% עלויות כלליות נלוות ועל כלל העלות נלקח בחשבון מרכיב מימון בסל של- 8%.

תחשיב שווי הנכס נערך עפ"י הערך הנוכחי של זכויות הבניה המאושרות (למסחר) והסבירות שניתן לאשר ליתר השימושים, בניכוי היטל השבחה ובהתאמות הנדרשות.

8.9 הובאו בחשבון מחירי מקרקעין בסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8.10 הערכים בחוו"ד אינם כוללים מע"מ.

8.11 חוו"ד נערכה למועד קובע **30.09.2025**.

8.12 חוות הדעת נערכה לנכס כחופשי מכל חוב, עיקול, שיעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהן.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

9. מסד נתונים

סקר מחירים לדירות מגורים בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס הנישום:

עסקאות מכר שנערכו בפרויקטים בשכונה חדשה ברובע דרום מערב העיר, הממוקמת דרומית לנכס הנישום:

גו"ח	שנת בניה	תאריך	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
5026/47	2026	08.05.2025	3/22	81	₪ 3,000,000	₪ 37,037
		26.02.2025	8/20	116	₪ 4,040,000	₪ 34,828
		30.12.2024	12/20	116	₪ 4,140,000	₪ 35,690
		26.11.2024	2/20	116	₪ 3,805,000	₪ 32,802
		24.11.2024	10/20	116	₪ 4,000,000	₪ 34,483
		05.09.2024	12/20	100	₪ 3,475,000	₪ 34,750
		02.09.2024	2/20	116	₪ 3,760,000	₪ 32,414
		03.07.2024	11/22	100	₪ 3,335,000	₪ 33,350
		17.06.2024	5/20	116	₪ 3,675,000	₪ 31,681
		29.05.2024	4/20	116	₪ 3,670,000	₪ 31,638
סה"כ בממוצע				**109**		₪ **33,867**

גו"ח	שנת בניה	תאריך	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
5027/66	2023	24.07.2025	22/30	107	₪ 3,190,000	₪ 29,813
		02.04.2025	27/30	97	₪ 3,500,000	₪ 36,082
		28.01.2025	25/30	97	₪ 3,450,000	₪ 35,567
		16.08.2024	24/30	97	₪ 3,380,000	₪ 34,845
		04.07.2024	19/30	78	₪ 2,790,000	₪ 35,769
		28.06.2024	19/30	97	₪ 3,210,000	₪ 33,093
		18.06.2024	17/30	78	₪ 2,700,000	₪ 34,615
		28.05.2024	18/30	78	₪ 2,730,000	₪ 35,000
		23.05.2024	15/30	71	₪ 2,670,000	₪ 37,606
		12.05.2024	14/30	97	₪ 3,088,000	₪ 31,835
		29.02.2024	13/30	97	₪ 3,075,000	₪ 31,701
סה"כ בממוצע				**90**		₪ **33,987**

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
naor@adinaor.com ר"ג 5250607

גו"ח	שנת בניה	תאריך	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
5027/110	2022	09.04.2025	20/27	109	₪ 3,765,000	₪ 34,541
		24.03.2025	19/27	109	₪ 3,700,000	₪ 33,945
		18.11.2024	13/27	109	₪ 3,530,000	₪ 32,385
		27.08.2024	18/27	109	₪ 3,710,000	₪ 34,037
		29.05.2024	11/27	109	₪ 3,430,000	₪ 31,468
		26.05.2024	10/27	109	₪ 3,200,000	₪ 29,358
		10.04.2024	15/27	109	₪ 3,580,000	₪ 32,844
		03.04.2024	10/27	109	₪ 3,470,000	₪ 31,835
		26.03.2024	17/27	109	₪ 3,550,000	₪ 32,569
סה"כ בממוצע				**109**		₪ **32,554**

גו"ח	שנת בניה	תאריך	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
5027/122	2028	05.10.2025	2/20	88	₪ 3,100,000	₪ 35,227
		08.01.2025	14/20	119	₪ 3,970,000	₪ 33,361
		31.12.2024	1/20	88	₪ 2,990,000	₪ 33,977
		31.12.2024	7/20	99	₪ 3,300,000	₪ 33,333
		31.12.2024	8/20	94	₪ 3,210,000	₪ 34,149
		24.12.2024	13/20	99	₪ 3,450,000	₪ 34,848
		22.12.2024	6/20	119	₪ 3,850,000	₪ 32,353
סה"כ בממוצע				**101**		₪ **33,810**

<u>עסקאות מכר שנערכו בפרויקט בשכונת "פארק הים" הממוקמת מערבית לנכס הנישום:</u>

גו"ח	שנת בניה	תאריך	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
7121/33	2024	15.10.2024	13/43	79	₪ 2,950,000	₪ 37,342
		18.08.2024	7/43	132	₪ 4,096,523	₪ 31,034
		18.08.2024	10/43	81	₪ 3,006,523	₪ 37,118
		25.07.2024	14/43	80	₪ 3,050,000	₪ 38,125
		01.07.2024	8/29	80	₪ 2,936,523	₪ 36,707
		30.06.2024	34/43	136	₪ 5,151,700	₪ 37,880
		20.06.2024	10/43	132	₪ 4,117,423	₪ 31,193
סה"כ בממוצע				**103**		₪ **35,151**

<u>הערה:</u>

כלל עסקאות המכר המוצגות מגלמות שטחי מרפסות סטנדרטיות.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

להלן מפת הפרויקטים מהם נלקחו עסקאות המכר:



בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

סקר מחירים לשטחי משרדים בסביבה:

עסקאות מכר (לא אותרו על ידינו עסקאות מכר רלוונטיות מהשנים 2024-2025):

תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה	חניות	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנטרול חניות
01.06.2023	העבודה 1	7129/134	2018	15/33	0	499	₪ 6,400,000	₪ 12,826
12.03.2023	הרב ניסנבוים	7129/131	1990	3/3	0	591	₪ 7,591,051	₪ 12,844
16.02.2023	הנביאים 9	7121/54	2020	2/25	1	987	₪ 17,260,000	₪ 17,416
05.02.2023	הרב ניסנבוים	7129/134	2020	14/33	0	111	₪ 1,368,000	₪ 12,324
01.12.2022	הרב ניסנבוים	7129/134	2020	14/33	0	179	₪ 2,764,476	₪ 15,444
19.07.2022	הרב ניסנבוים	7129/134	2019	15/33	0	111	₪ 1,591,200	₪ 14,335
25.01.2022	נעמי שמר	7121/54	2019	1/27	12	1,867	₪ 28,080,000	₪ 14,590
25.01.2022	נעמי שמר	7121/54	2019	2/27	2	987	₪ 12,600,000	₪ 12,624

(*) חניות נוטרלו לפי- 70,000 ₪ למקום חניה.

נתוני ביקוש למכר:

מיקום	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר	רמת גמר
הרב ניסנבוים	14/20	111	₪ 2,027,000	₪ 18,261	גבוהה
הרב ניסנבוים	1/4	440	₪ 5,500,000	₪ 12,500	מעטפת
הרב ניסנבוים	10/29	101	₪ 1,400,000	₪ 13,861	סטנדרטי
הרב ניסנבוים	7/29	124	₪ 1,600,000	₪ 12,903	מעטפת

נתוני ביקוש לדמ"ש:

מיקום	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר	רמת גמר
הרב ניסנבוים	13/25	106	₪ 70	סטנדרטי
רוטשילד	6/12	180	₪ 108	סטנדרטי
הרב ניסנבוים	15/30	500	₪ 70	מעטפת
הרב ניסנבוים	8/30	124	₪ 65	מעטפת
הרב ניסנבוים	10/30	100	₪ 70	סטנדרטי

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

סקר מחירים לשטחי מסחר בסביבה:

עסקאות מכר לשטחי מסחר:

תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
22.08.2025	העצמאות 67	7147/115	1970	20	₪ 450,000	₪ 22,500
01.04.2025	רמת הנשיא	7120/105	1970	22	₪ 630,000	₪ 28,636
26.02.2025	הנביאים 3	7154/363	1970	30	₪ 900,000	₪ 30,000
11.02.2025	יוספטל 31	7140/284	1970	40	₪ 960,000	₪ 24,000
08.12.2024	העצמאות 67	7147/115	1970	450	₪ 16,890,000	₪ 37,533
02.12.2024	אנה פרנק 29	7124/250	2011	42	₪ 1,521,000	₪ 36,214

נתוני ביקוש למכר:

מיקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
רוטשילד	24	₪ 870,000	₪ 36,250
בלפור	35	₪ 1,120,000	₪ 32,000
בן גוריון	220	₪ 7,000,000	₪ 31,818
הרצל	40	₪ 1,150,000	₪ 28,750
ז'בוטינסקי	101	₪ 2,700,000	₪ 26,733

נתוני ביקוש לדמ"ש:

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר
בלפור	35	₪ 145
רוטשילד	100	₪ 300
פארק ים	100	₪ 200
אריק איינשטיין	65	₪ 220

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

חילוץ ערכי קרקע מנתוני ההשוואה:

חילוץ שווי מ״ר מבונה למגורים	
שווי מ״ר בנוי דירתי בממוצע (מגלם מרפסות והצמדות)	₪ 33,000
חילוץ רכיב המע״מ	₪ 27,966
חילוץ רכיב היזמות	₪ 23,801
אומדן עלות הקמה למ״ר דירתי	₪ -13,500
מתקבל אומדן שווי מ״ר מבונה דירתי בממוצע	₪ 10,301
ובמעוגל	₪ **10,000**

חילוץ שווי מ״ר מבונה למשרדים	
שווי מ״ר בנוי בממוצע	₪ 12,500
חילוץ רכיב היזמות	₪ 10,638
אומדן עלות הקמה למ״ר	₪ -8,000
מתקבל אומדן שווי מ״ר מבונה בממוצע	₪ **2,600**

חילוץ שווי מ״ר מבונה למסחר	
שווי מ״ר בנוי בממוצע	₪ 25,000
חילוץ רכיב היזמות	₪ 21,277
אומדן עלות הקמה למ״ר	₪ -8,000
מתקבל אומדן שווי מ״ר מבונה בממוצע	₪ **13,000**

הבהרה לגבי עלות הקמה למגורים:

להלן מרכיבי אומדן עלות ההקמה שנלקחו בחשבון:

עלות בניה ישירה (הוצאות הכרוכות בביצוע הפיזי של המבנה כגון:

עבודות שלד וגמר, מערכות ופיתוח) - 9,000 ₪/מ״ר.

תוספת בגין עלויות כלליות (עלויות עקיפות כגון: תכנון ויועצים,

ניהול ופיקוח, אגרות בניה והיטלים, הנהלה וכלליות) - 1.4.

מתקבל - 12,600 ₪/מ״ר.

עלויות מימון (8%) - 1.08.

מתקבל במעוגל - 13,500 ₪/מ״ר.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

<u>קביעות שמאים מכריעים:</u>

- בהתאם לשומה מכרעת מיום 23.07.2024 שנערכה ע"י השמאי יהודה פלד לתאריך הקובע **20.03.2023**, בנכס המהווה מגרש למגורים בשכונת פארק הים בבת ים, נקבע שווי למ"ר מבונה למגורים בסך של- <u>9,350 ₪/ מ"ר מבונה</u>.

- בהתאם לשומה מכרעת מיום 05.09.2024 שנערכה ע"י השמאי בועז ברזילי לתאריך הקובע **10.12.2022**, בנכס המהווה מגרש ביעוד מסחר, תעסוקה ומגורים ברח' הקוממיות בבת ים, נקבע שווי למ"ר מבונה למגורים בסך של- <u>9,600 ₪/ מ"ר מבונה</u>.

<u>סיכום נתוני ההשוואה – שווי הנכס עפ"י זכויות בניה:</u>

שווי למ"ר מבונה <u>למגורים</u>	-	10,000 ₪/מ"ר.
שווי למ"ר מבונה <u>למשרדים</u>	-	2,200 ₪/מ"ר.
שווי למ"ר מבונה <u>למסחר</u>	-	13,000 ₪/מ"ר.
מקדם שווי מ"ר מבונה <u>לדיור מוגן</u>	-	0.75.
מקדם שווי מ"ר מבונה <u>לדב"י</u>	-	0.6.

<u>הערה:</u>
בגין השווי למשרדים בגישת החילוץ נלקח בחשבון מקדם שלביות על שווי מ"ר מבונה שהתקבל המהווה 2,600 ₪ ולפיכך הערך שהובא בחשבון בתחשיב השווי מגלם את ההפחתה הנ"ל.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

10. <u>תחשיב לאומדן שווי הנכס</u>

הנכס הנישום מהווה מתחם קרקע בעל פוטנציאל תכנוני רב. במסגרת התכניות החלות במתחם קיימות זכויות בניה שלגביהם קיימת ודאות וניתן יהיה להפיק היתרי בניה, מספר תכניות אשר נמצאות בתכנון, ומסמך מדיניות אשר מאפשר הגדלת שטחי ההבניה ותמהיל שימושים מגוון.

במתחם שבנדון מקודמת תכנית מפורטת במתחם שבנדון, **<u>מס' 1199413-502 - אול אין בת ים</u>**.
הוצג בפנינו מסמך הערות מתכנן המחוז בעניין התכנית מיום **17.09.2025** ממנו עולה כדלקמן:

- התכנית עברה תנאי סף בתאריך 15.05.2025.
- התכנית נידונה בוועדה המקומית בתאריך 12.05.2025 וזו המליצה לדחות את התכנית.
- מדובר על מתחם משמעות <u>וראוי לקידום</u> במרחב העיר הכולל שטח קרקע לא מבונה בעל פוטנציאל לפיתוח. יחד עם זאת, ההצעה התכנונית כפי שהוגשה כוללת מספר סוגיות מהותיות אשר מצריכות ליבון ובחינה.
- מוצע כי התכנון החלופי העתידי יתבסס בהתאם לסכימה המצורפת, תוך עמידה בהיקף השטחים בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות ועמידה בהוראות תמ"א 70.
- **המלצה - התכנית אינה יכולה להתקדם במתכונתה הנוכחית ועל כן מומלץ ליזמי התכנית להגישה מחדש עם השינויים המפורטים, וזו תיבחן בהתאם.**

<u>מידע "בדיעבד" (לאחר המועד הקובע)</u>

בהמשך להערות מתכנן המחוז, ביום 15.10.2025 נערכה פרוגרמת חלופות בינוי בהתאם להנחיות החדשות, כמפורט בסע' 7.4.

חשוב לציין כי הפרוגרמה התכנונית לחלופות התכנון המוצעות כפי שהוצגה בפנינו איננה סופית ויתכן ויחולו בה שינויים אשר עשויים להשפיע על חוות הדעת. יש לבחון את פוטנציאל זכויות הבניה הנוספות במידה ויחולו שינויים.

תחשיב שווי הנכס נערך עפ"י הערך הנוכחי של זכויות הבניה המאושרות (למסחר) <u>והסבירות שניתן לאשר</u> ליתר השימושים, בניכוי היטל השבחה ובהתאמות הנדרשות.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

פירוט כלל זכויות הבניה עפ"י תכנית בהכנה מס' 502-1199413 ופרוגרמת השטחים שהוצגה בפנינו:

שטח מגרש כולל	25.029
הפקעה 35%	8.76
רח"ק 9	225261
מגורים 40%	90105
שימושים אחרים 60%	135156

מגורים:
שטח מגרש: 3,477 מ"ר
שני מגדלים בתכסית כ 1,000 מ"ר כל אחד
8 יח"ד בקומה
45 קומות

סה"כ:
כ 90,105 מ"ר

תעסוקה:
שני מגדלים בתכסית 1,500 מ"ר כל אחד
33 קומות (מעל המסד המסחרי)
סה"כ: 99,000 מ"ר

מסחר (קניון):
תכסית 7,200 מ"ר
5 קומות
סה"כ: 36,000 מ"ר

מסקירה שערכנו בסביבה עולה כי במתחם א' אשר לו מוקנות זכויות של 30% מגורים ו- 70% לתעסוקה, לא אותרו על ידינו תכנית מאושרת. אותרה תכנית בהכנה ברח' ניסנבוים בה מבוקשת חלוקת שימושים הכולל 40% למגורים ו- 60% לתעסוקה. נכון למועד הקובע התכנית הנ"ל טרם אושרה ונמצאת בהליכי תכנון. כמו כן, בהתחשב במידע הקיים ועפ"י התכנון שנמסר לנו על ידי אדריכל התכנית, המלווה את הליכי התכנון ונמצא בדיונים מול מתכנן המחוז - דבר המקנה לו ידיעה לגבי חלוקת השימושים שניתן יהיה לקבל אשר תומך בדעתו כי הוועדה תאשר לכל הפחות 35% שימושי מגורים.

לאור מטרת חוו"ד, הובא בחשבון אומדן זהיר של 35% למגורים הנמצא בטווח שבין 30% עפ"י מסמך המדיניות ו- 40% עפ"י הפרוגרמה שהוצגה בפנינו.

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

תחשיב שווי הנכס:

תחשיב שווי הנכס				
שטח התכנית במ"ר				25,029
שטח נטו לאחר הפקעות				16,269
רח"ק				9
סה"כ מ"ר מבונה				225,261
חלוקת תמהיל השימושים במתחם:				
שימושים	**אחוזי בניה**	**מ"ר ברוטו**	**שטח נטו**	**כמות יחידות**
תעסוקה	49%	110,378	77,265	
מסחר	16%	36,000	25,200	
מגורים	17.5%	39,421	30,354	381
דיור מוגן	8.75%	19,710	11,826	148
דב"י	8.75%	19,710	15,177	191
סה"כ	**100%**	**225,219**	**159,822**	**720**

מגורים	
סך שטח מבונה עיקרי מגורים לתיחשוב	30,354
אומדן שווי מבונה למ"ר דירתי ממוצע (בגילום מרפסות והצמדות)	₪ 10,000
סה"כ אומדן שווי המגורים	₪ 303,539,198
מסחר (השימוש היעיל והטוב ע"פ תב"ע מאושרת)	
סך שטח מבונה מסחר לתיחשוב	31,500
אומדן שווי למ"ר מבונה ברוטו מסחר ממוצע	₪ 13,000
סה"כ אומדן שווי מסחר	₪ 409,500,000
תעסוקה	
סך שטח מבונה תעסוקה לתיחשוב	104,307
אומדן שווי למ"ר מבונה ברוטו תעסוקה ממוצע	₪ 2,200
סה"כ אומדן שווי תעסוקה	₪ 229,475,633
דב"י	
סך שטח מבונה עיקרי דב"י לתיחשוב	15,177
אומדן שווי מבונה למ"ר דירתי ממוצע (בגילום מרפסות והצמדות)	₪ 6,000
סה"כ אומדן שווי דב"י	₪ 91,061,759
דיור מוגן	
סך שטח מבונה דיור מוגן לתיחשוב	14,783
אומדן שווי למ"ר מבונה ברוטו דיור מוגן ממוצע	₪ 7,500
סה"כ אומדן שווי דיור מוגן	₪ 110,870,648
סה"כ מתקבל	₪ 1,144,447,238
סך אומדן שווי הזכויות כזמינות	**₪ 1,144,447,238**
אומדן היטל השבחה חזוי (60%)	₪ -434,722,180
מתקבל	₪ 709,725,059
מקדם סיכון ודחיה (דחיה של 3 שנים)	85%
אומדן טיפול בזיהום קרקע	₪ -8,947,950
סה"כ מתקבל	₪ 594,318,350
ע.נ של דמ"ש המתקבלים כשימוש ביניים	₪ 7,041,949
סה"כ מתקבל במעוגל	**₪ 601,000,000**

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

11. ניתוח רגישות

בחינת השפעת שינויים בשיעור ההיוון על שווי הנכס:

שיעור ההיוון	+5%	0.00%	-5%
שווי	₪ 631,000,000	₪ 601,000,000	₪ 571,000,000

12. השומה

לאור האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הריני מעריך את שווי השוק של הנכס למועד הקובע **30.09.2025**, בשוק החופשי בהנחה של קונה מרצון ממוכר ברצון, וכאשר הנכס נקי מכל חוב, שעבוד או זכויות צד ג', בגבולות הסך של **601,000,000 ₪ (שש מאות ואחד מיליון ₪).**

הערות:

- הסכומים שלעיל **אינם** כוללים מע"מ.
- לגבי השווי המצוין כערך שומתי נפרד - יש להדגיש כי הערך השומתי הנפרד מתבסס על התכנון המקודם על ידי היזם בהתאם לעקרונות הוועדה המחוזית והוועדה המקומית. עם זאת, היות ולא מדובר בתכנון סופי יתכן ובמהלך שלבי התכנון ישתנו השימושים והחלופות ולפיכך יהא צורך לעדכן את הערך הנ"ל.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור מאת הח"מ.
- בחוות הדעת לא הובאו בחשבון זכויות צד ג' שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין או לא נמסר עליהן מידע למעריך ע"י מזמין חוות הדעת.

לבקשתכם, לצורך הדוחות הכספיים של החברה לשנים עברו, להלן ערכי השווי ההוגן למועדים קודמים כדלקמן:

- 12.2021 - 372 מ' ₪ (בהתחשב במחיר הכישה).
- 12.2022 - 437 מ' ₪. (בהתאם לערכי השווי נכון למועדים הקובעים, בתחשב במצב שוק המקרקעין והשפעות נגיף הקורונה).
- 12.2023 - 454 מ' ₪. (בהתאם לערכי השווי נכון למועדים הקובעים, בתחשב במצב שוק המקרקעין, השפעות נגיף הקורונה ו"מלחמת חרבות ברזל").
- 12.2024 - 526 מ' ₪. (בהתאם לערכי השווי נכון למועדים הקובעים, בתחשב במצב שוק המקרקעין, השפעות נגיף הקורונה ו"מלחמת חרבות ברזל").

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

13. מיסים ותשלומי חובה

מכירת הזכויות בנכס עשויה לחייב בתשלום מיסים, היטלים ו/או חיובים שונים לרשויות ממשלתיות ו/או עירוניות וכן הוצאות מכירה.

הרינו מצהירים בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתינו וידיעותינו המקצועיות, וכי אין לנו ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

באנו על החתום,

עדי נאור
שמאי מקרקעין

מיכאל אקסלרוד
שמאי מקרקעין

בית עוז, דרך אבא הילל 14, רמת גן טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753
ר"ג 5250607 naor@adinaor.com

26 בפברואר, 2026

לכבוד
אול אין סיטי בע"מ

הנדון: הסכמה להכללת חוות דעת בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף
של אול אין סיטי בע"מ ("החברה") הצפוי להתפרסם בחודש פברואר 2026

אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לצרף את חוות הדעת, כפי שתפורט להלן, אשר ניתנו על ידינו לחברת אול אין סיטי בע"מ, ואשר תיכלל בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף של החברה (לרבות על דרך של הפניה), אשר יפורסם במהלך חודש פברואר 2026, ובכל מסמך הצעה אחר שיפורסם מכוחו.

הסכמתנו זו הינה ביחס לחוות הדעת, כדלקמן:

קביעת ריבית הוגנת להלוואות בעלים בשנים 2021-2025 ואשר נחתמה ביום 31/12/2025.

בנוסף, אנו נותנים את הסכמתנו להכללת מכתב זה (לרבות על דרך של הפניה) בתשקיף להשלמה ותשקיף המדף של החברה, דוחות הצעת מדף של החברה שתפרסם החברה מכח תשקיף המדף האמור וכן בדוחותיה הכספיים של החברה.

בכבוד רב,

BDO זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אול אין סיטי בע"מ

קביעת ריבית הוגנת להלוואת בעלים

בשנים 2021-2025

ALL-IN

BDO Consulting Group
בית אמות BDO
דרך מנחם בגין 46-48
תל אביב-יפו 66184
טלפון: 03-6374391
פקס:03-6382511
Website: www.bdo.co.il

שלום רב,

נתבקשנו על-ידי חברת אול אין סיטי בע"מ (להלן: "**אול אין**" ו/או "**החברה**") לבחון ולהעריך את הריבית ההוגנת של הלוואת הבעלים שהועמדה לחברה בפעימות שונות ע"י חברת עדי צים אחזקות בע"מ (להלן: "**צים אחזקות**" ו/או "**בעלת השליטה**") בשנים 2021-2025 על בסיס רבעוני (להלן: "**מועד הערכת השווי**").

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "**BDO**") לבין מזמינת העבודה אושרה ונחתמה על ידי מר עדי צים, מנכ"ל יו"ר ובעלים של החברה, ב-2 לדצמבר, 2025.

ממצאינו ישמשו את החברה, הנהלתה ומבקריה, למטרות דיווח פיננסי במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי המקובלים בישראל והנדרשים על פי כל דין. עבודה זו מיועדת לשימושם הבלעדי של החברה, הנהלתה ומבקריה הבלתי תלויים בלבד על פי כל דין.

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדוחות הכספיים של החברה, לרבות ככל שהדוחות כאמור יכללו במסגרת תשקיף או תשקיף מדף או דוחות הצעת מדף שיפורסמו על ידה, לרבות בדרך של הפנייה, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין החברה/בעלת השליטה תידרשנה במסגרתו לצרף את העבודה הכלכלית.

המידע, הכלול בעבודה זו, אינו כולל, בהכרח, את כל המידע אותו ידרוש מלווה פוטנציאלי. בעבודה זו לא בוצעו בדיקות נאותות (Due diligence) חשבונאיות, משפטיות ופיזיות, ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות, לרבות בדיקת חוזים והתקשרויות של החברה. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו.

לצורך ביצוע העבודה, הנחנו שהנתונים הפיננסיים, נתונים שונים והמצגים עליהם התבססנו הינם שלמים והוגנים ולא אימתנו אותם באופן בלתי תלוי, ולמטרות ביצוע עבודה זו הנחנו שהם מדויקים ו/או שלמים ו/או הוגנים. אין לנו סיבה להניח, שהנתונים עליהם התבססנו אינם מדויקים, שלמים ו/או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה. ההסתמכות עליו אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו. אם יתברר, שהנתונים הפיננסיים, נתונים אחרים והמצגים שהועברו אינם מדויקים ו/או שלמים ו/או הוגנים תשתנה הערכת השווי בהתאם.

בחוות דעת זאת, התייחסנו גם למידע צופה פני עתיד, שנמסר לנו, כאמור, על-ידי הנהלת החברה. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע קיים בחברה למועד הערכה, וכולל הערכות של הנהלת החברה או כוונותיה, נכון למועד ההערכה. אם הערכות אלה של ההנהלה לא תתממשנה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, ככל שנעשה בו שימוש בחוות הדעת.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק, והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות. החישובים בעבודה זו בוצעו באמצעות גיליון אלקטרוני, ולפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

אי תלות

הרינו לציין כי אין לנו כל תלות בחברת אול אין ו/או בחברות בנות שלה ואיננו בעלי עניין או צפויים להפוך לבעלי עניין באף אחת מהחברות או בנכסיהן בעתיד. אנו בלתי תלויים בחברה כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו – 1955 ובתקנותיו שהותקנו על פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) התשס"ח – 2009, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל, ובהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מס' 30-105.

עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

בהתאם להסכם ההתקשרות, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת החברה, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו ובלבד שניתנה לחברה אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

מקורות מידע

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ומסמכים, כמפורט להלן:

- כרטסות בגין ההלוואה לכלל מועדי הערכה;
- הסכמי הלוואות שנטלה צים אחזקות מצדדים שלישיים;
- דוחות כספיים של החברות;
- נתונים נוספים, אשר נמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי הנהלת החברה;
- מידע גלוי לציבור;
- דיונים ושיחות עם אנשי מפתח באול-אין;
    - מר עדי שקד, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי
    - מר דודי ג'רבי, חשב

פרטים אודות השכלתו של מעריך השווי ומומחיותו

BDO. נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO Consulting and Management Ltd - BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ומיסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.

<u>הצוות המוביל</u>

מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת ה- Corporate Finance

מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של למעלה מ-17 שנים בייעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי שותף המנהל עשרות כלכלנים ורו"ח בצוותים העוסקים בהערכות שווי, PPA, תכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסים ועוד. במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשיה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסים. טרם עבודתו ב-BDO מוטי ניהל את המחלקה הכלכלית בחברת "תבור כלכלה ופיננסים". בעבר מוטי הרצה בטכניון ובאוניברסיטת תל אביב במסגרת החוג לחשבונאות וכן באוניברסיטה העברית בירושלים.

מר שגיב מזרחי, רו"ח, שותף, מנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance

העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח שגיב מזרחי, שותף ומנהל צוות במחלקת ה- Corporate Finance. שגיב הינו בעל תואר ראשון במתמטיקה שימושית מאוניברסיטת בר אילן ובעל תואר שני במנהל עסקים (MBA) בהצטיינות עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. שגיב בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים בתחומי הייעוץ הכלכלי והעסקי, הערכות שווי חברות ומכשירים פיננסים ועבודות כלכליות-חשבונאיות מסוגים שונים בהתאם לכללי התקינה החשבונאית הבינלאומית (IFRS) והאמריקאית (US GAAP). בעבר שגיב הרצה באוניברסיטת בר אילן בחשבונאות והערכות שווי.

תוצאות העבודה

בהתבסס על עבודתנו והממצאים המפורטים בה, להלן הריבית ההוגנת להלוואת הבעלים למועדי הערכת השווי השונים:

	תאריך חתך	מח"מ	ריבית הוגנת
1	31/12/2021	4.00	9.58%
2	31/03/2022	3.75	10.64%
3	30/06/2022	3.50	10.57%
4	30/09/2022	3.25	10.78%
5	31/12/2022	3.00	12.36%
6	31/03/2023	2.75	12.04%
7	30/06/2023	2.50	13.09%
8	30/09/2023	2.25	13.37%
9	31/12/2023	2.00	13.77%
10	31/03/2024	1.75	13.03%
11	30/06/2024	1.50	11.73%
12	30/09/2024	1.25	12.02%
13	31/12/2024	1.00	11.64%
14	31/03/2025	0.75	11.43%
15	30/06/2025	0.50	11.03%
16	30/09/2025	0.25	11.05%

בכבוד רב,

רו"ח שגיב מזרחי, שותף

BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ

נחתם בתאריך: 31.12.2025

תוכן עניינים

החברה ופעילותה 1

מתודולוגיה 4

קביעת הריבית ההוגנת 6

פרק 1
החברה ופעילותה

החברה ופעילותה

תיאור הלווה- אול אין סיטי בע"מ

אול אין סיטי בע"מ התאגדה בחודש דצמבר 2020 תחת השם צים סיטי תל אביב בע"מ, והחלה את פעילותה העסקית בסמוך למועד זה. בחודש נובמבר 2021 שינתה אול אין את שמה לשמה הנוכחי. החברה מוחזקת במלואה ע"י חברת עדי צים אחזקות בע"מ.

אול אין מתמקדת בהשקעות בתחום הנדלן תוך שימת דגש על עירוב השימושים. כל פרויקט משלב בתוכו מגורים, משרדים ומסחר ופועלת במיקומים מבוקשים בארץ ובסמיכות למרכזי תחבורה ציבורית. החברה פועלת באמצעות חברות בנות.

בין הפרויקטים של החברה :

- **ALL IN חיפה** - פרויקט הנמצא בחוף הכרמל ומשתרע על שטח של כ־40 דונם לאורך קו הים. הפרויקט עתיד לכלול מתחם מלונאות, לצד מסעדות, בתי אירועים, מתקני ספורט ופנאי, בתי קפה, שטחי מסחר ומרכזי תרבות.
- **ALL IN בת ים** - פרויקט הממוקם על קו החוף של בת-ים, בסמיכות לתחנת הרכבת הקלה ולקו המטרו M3. הפרויקט עתיד לכלול מגורים, מסחר ומלונאות בהיקף של כ־225,000 מ"ר, על פני שטח של כ־25 דונם.

תיאור המלווה- עדי צים אחזקות בע"מ

חברת עדי צים אחזקות בע"מ נוסדה על ידי איש העסקים עדי צים בשנת 2002. הקבוצה עוסקת במספר תחומים ובהם: פיננסים, ביטוח, קמעונאות, נדלן, טכנולוגיה ועוד השקעות נוספות.

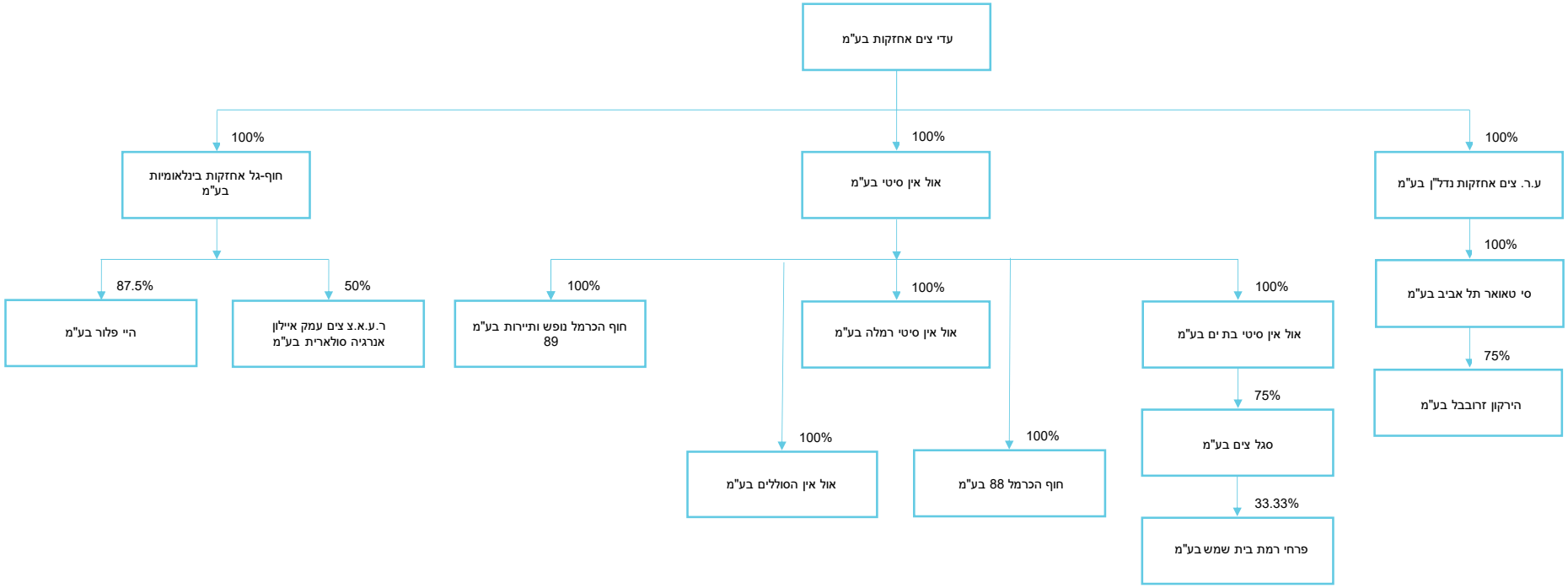
בין הקבוצה ניתן למנות חברות מובילות בתחומם:

- אס אר אקורד – חברה ציבורית מהמובילות במתן מימון חוץ בנקאי בישראל.
- סנס שוקי הון – חדר עסקאות מט״ח חוץ בנקאי הגדול בישראל.
- צים נדל"ן – העוסקת בפרויקטי יוקרה והשבחת קרקעות ברחבי ישראל.
- חג'ג' צים נדלן בע"מ – מתמקדת בייזום ובניית פרויקטים יוקרתיים תוך שימת דגש על עירוב השימושים. היקף הפעילות מונה מעל 70 פרויקטים בסדר גודל שעולה על 30,000 יחידות דיור.

החברה ופעילותה

עץ אחזקות

להלן עץ אחזקות של עדי צים אחזקות:



פרק 2
מתודולוגיה

מתודולוגיה

מתודולוגיית *SP* לשיקום חוב

בהתאם למתודולוגיית Standard & Poor ("**S&P**"), המתודולוגיה לשיקום חוב משמשת להערכת שיקום החוב הצפוי לסדרת אג"ח או הלוואה ספציפית בהתאם להערכתנו לשווי החברה או לשווי נכסיה למול היקף והרכב התחייבויותיה לאחר אירוע כשל פירעון היפותטי. ניתוח שיקום החוב נעשה בהתאם לסדר הנשייה של ההתחייבויות השונות במפל התשלומים ומתייחס, בין היתר, לבכירות של החוב, למיקום החוב במבנה ההחזקות של הקבוצה, לאופי נכסי החברה ולקיומם או אי-קיומם של ביטחונות. מתודולוגיה זו מיושמת על הנפקות מדורגות של חברות עם דירוג מנפיק 'ilAA-' ומטה. חשוב לציין כי המתודולוגיה אינה משפיעה על דירוג המנפיק, אלא, רק על דירוגי ההנפקות שלו.

בעוד שדירוג המנפיק מתייחס ל-"אובדן השקל הראשון" (כלומר, לסיכון שהמנפיק לא יפרע קרן ו/או ריבית, חלקית או במלואה, במועד שנקבע), הערכת שיקום החוב מתייחסת למידת השבת קרן החוב שנותרה בלתי מסולקת, לאחר קרות כשל הפירעון. דירוג אשראי אינו מהווה תעודת ביטוח בפני כשל פירעון, ומשקיעים רבים מעוניינים לקבל הערכה לגבי שיעור שיקום החוב הצפוי במקרה שהחייב לא יעמוד בהבטחתו.

דירוג ההנפקה יכול לעלות על דירוג המנפיק בעד שלושה נוצ'ים, בכפוף למגבלות דירוג מסוימות על סדרות בלתי מובטחות. כמו כן, דירוג ההנפקה יכול לרדת עד שני נוצ'ים. להלן טבלה המרכזת את ההשפעה על דירוג ההנפקה בהתאם להערכת שיעור שיקום החוב:

הערכת שיקום חוב באחוזים	תיאור	ציון הערכת שיקום חוב	דירוג הסדרה מעל/מתחת לדירוג המנפיק
100%	ציפיה גבוהה ביותר להחזר מלא	1+	+ 3 נוצ'ים
90%-100%	שיקום חוב גבוה מאוד	1	+ 2 נוצ'ים
70%-90%	שיקום חוב גבוה	2	+ 1 נוצ
50%-70%	שיקום חוב משמעותי	3	0 נוצ'ים
30%-50%	שיקום חוב ממוצע	4	0 נוצ'ים
10%-30%	שיקום חוב צנוע	5	- 1 נוצ'ים
0%-10%	שיקום חוב זניח	6	- 2 נוצ'ים

רקע חשבונאי

בהתאם להנהלת החברה, הלוואות הבעלים ניתנות לפירעון באופן מיידי בהחלטת המלווה. לאור האמור, מדובר בהלוואות שמסווגות בדוחות הכספיים לזמן קצר, ובהגדרה, ערכן הנקוב בכל מועד חתך מהווה את שווין ההוגן.

מאחר והריבית ההוגנת שונה מהריבית הנקובה, הנהלת החברה בחרה לטפל בהפרשים האמורים תוך רישום של הוצאות מימון בשתי שכבות. השכבה הראשונה בגובה הריבית הנקובה תירשם כנגד הגדלת ההתחייבות בגין ההלוואה, השכבה השנייה בגין הפער בין הריבית ההוגנת לריבית הנקובה, תירשם כנגד קרן הון. תחשיב זה מבוצע ע"י החברה בכל רבעון, וזאת בגין הערך הנקוב הקיים של הלוואות הבעלים, לאותו רבעון.

לאור האמור, התבקשנו לספק לחברה את הריבית ההוגנת למועד הערכת השווי, וזאת לטובת רישום ההוצאות המימון האמורות, אשר החלק העודף מעל לריבית הנקובה יירשם כאמור כנגד קרן הון.

פרק 3
קביעת הריבית ההוגנת

קביעת הריבית ההוגנת

קביעת הריבית הוגנת בהלוואה שקיבלה אול אין סיטי מצים אחזקות

צים אחזקות העמידה הלוואות לאול אין באופן שוטף לאורך השנים. בהתאם לבקשת החברה בחנו את יתרות ההלוואה על בסיס רבעוני מיום ה-31 בדצמבר 2021.

תנאי ההלוואה:

- **סכום -** יתרת ההלוואה וערכה הנקוב התבסס על נתונים שהתקבלו מהנהלת החברה לכל מועד חתך המבוססים על יתרת הקרן והריבית הצבורה.
- **ריבית והצמדה -** בהתאם להסכם, ההלוואות יישאו ריבית בשיעור שונה בכל שנה כלהלן:

שנה	ריבית נקובה
2021	2.45%
2022	5.50%
2023	6.00%
2024	7.50%
2025	5.22%

- **מח"מ -** בהתאם למידע מהנהלת החברה ההלוואה נפרעה ברובה בספטמבר 2025. לצורך הערכת השווי, הנחנו כי יתרה ההלוואה צפויה להיפרע במלואה במהלך רבעון ראשון 2026, וזאת בהתאם לצפי ההנהלה למועדי הערכת השווי.
- **ריבית להיוון -** בשל העובדה כי כנגד ההלוואה אין בטוחה כנגד סכומי ההלוואות שהועמדו, נעשה שימוש בריבית נומינלית לכל מועד הערכה המבוססת על עקומי מרווח הוגן לתקופת המח"מ הרלוונטית בדירוג של **BB+** אשר משקף להערכתנו את סיכון ההלוואה. הדירוג נקבע ע"פ הלוואת עוגן כלהלן.

- **עוגן לאול אין -** אול אין לא נטלה הלוואות ומשמשת בעיקר כצינור להזרמת כספים לחברות הבנות שלה ואינה מחזיקה פעילות ב"סולו" שלה כך שעיקר הנכסים נמצאים בחברות הבנות. לפיכך, ובהיעדר אינדיקציה לריבית מגורם בנקאי מממן ובהתאם לאופי הפעילות אנו סבורים כי היא מוגדרת כ-Core Entity בהתאם למתודולוגיית S&P, ולפיכך הדירוג של אול אין הינו בדומה לדירוג חברת האם, צים אחזקות. כפי שיפורט להלן:

קביעת דירוג צים אחזקות - עוגן הלוואה משקד פרטנרס:

ביום 24.8.25 נטלה צים אחזקות הלוואה של 23 מיליון ש"ח משקד פרטנרס. להלן תנאי ההלוואה:

- **פירעון ההלוואה -** ההלוואה תיפרע בתום שנתיים ממועד נטילת ההלוואה, היינו 24 באוגוסט 2027. קרן והריבית בגין ההלוואה ישולמו ב-24 תשלומים חודשיים (קרן שווה). מח"מ ההלוואה הינו כשנה.
- **ריבית ההלוואה** – ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור קבועה של פריים + 2.5%. שיעור ריבית הפריים נכון למועד העמדת ההלוואה הינה 6% (בהתבסס על ריבית בנק ישראל של 4.5% למועד זה), היות ומדובר בריבית משתנה, ביצענו קיבוע לריבית זו ע"י שימוש בריבית SWAP ממערכת בלומברג, וזאת בכדי להגיע לריבית הקבועה האקוויוולנטית שנוטל החוב היה מקבל. ריבית זו הינה 9.56%
- **היעדר הצמדה** – קרן ההלוואה או הריבית בגינה לא יהיו צמודות למדד כלשהו.

בכדי למצוא את הדירוג המשתמע לחברה משיעור הריבית בהלוואה זו, נעזרנו בטבלאות ציטוטי ריבית של "מרווח הוגן" למועד העמדת ההלוואה. מניתוח זה, הגענו לכלל מסקנה כי הדירוג הנגזר של מהלוואת העוגן הינו **baa2.**

קביעת הריבית ההוגנת

קביעת הריבית הוגנת בהלוואה שקיבלה אול אין סיטי מצים אחזקות

קביעת דירוג צים אחזקות

לאור הבטוחה שמקבלת שקד פרטנרס, הנחת המוצא היא כי הלוואות הבעלים מסוכנת יותר מהלוואה זו, ובהתאם צריכה לשאת ריבית גבוהה יותר.

בהתחשב במתודולוגיה S&P כפי שפורטה לעיל, ובהתחשב בכך שהלוואות הבעלים הינה ללא בטוחות או ערבויות, אנו מעריכים כי הדירוג של הלוואות הבעלים צריך להיות 2 נוצ'ים מתחת לחוב משקד פרטנרס.

לצורך אמידת היקף הפרמיה הנובעת מירידה של שני נוצ'ים, ביצענו ניתוח למרווחי הריבית ברמות הדירוג baa1 ל- baa2. המרווח הנצפה מהווה את הפער דירוג עבור כל ירידת נוצ' והוא התווסף לעקום הדירוג Baa2, בגין שני הנוצ'ים שהורדנו מדירוג הלוואת העוגן.

יצוין כי בהתאם לשיחות עם הנהלת החברה לא חלו שינויים מהותיים אשר יכולים להצביע על שינוי בדירוג החברה כפי שנקבע ועל כן הדירוג נותר קבוע בכל תקופות המדידה.

סיכום

להלן טבלת עם הריבית ההוגנת להלוואת אול אין מצים אחזקות, נכון לכל מועדי המדידה הרלוונטיים:

	תאריך חתך	מח"מ	ריבית הוגנת
1	31/12/2021	4.00	9.58%
2	31/03/2022	3.75	10.64%
3	30/06/2022	3.50	10.57%
4	30/09/2022	3.25	10.78%
5	31/12/2022	3.00	12.36%
6	31/03/2023	2.75	12.04%
7	30/06/2023	2.50	13.09%
8	30/09/2023	2.25	13.37%
9	31/12/2023	2.00	13.77%
10	31/03/2024	1.75	13.03%
11	30/06/2024	1.50	11.73%
12	30/09/2024	1.25	12.02%
13	31/12/2024	1.00	11.64%
14	31/03/2025	0.75	11.43%
15	30/06/2025	0.50	11.03%
16	30/09/2025	0.25	11.05%

נספח ג'

דוח אירועים

בתקופה שממועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, כפי שנחתמו ביום 26 בפברואר 2026 ועד סמוך למועד פרסום תשקיף זה, לא אירעו אירועים מהותיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 56א' של תקנות פרטי תשקיף ובהתאם לתקנה 60ב(ב) של תקנות פרטי תשקיף, למעט כמפורט להלן:

תאריך: 26 בפברואר 2026

עדי צים, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	עדי שקד, סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

SHG
STEINMETZ
HARING
GURMAN
&CO.

יעקב שטיינמץ
JACOB STEINMETZ
מנחם גורמן
MENAHEM GURMAN
אירית ילון
IRIT YALON
אורן ארדמן
OREN ERDMAN
עידן עזרתי
IDAN AZARATY
משה ברהוד
MOSHE BARHOD
אנדרו לרה *
ANDREW LARAH
מנחם עופר
MENACHEM OFFER
נעמי קרש
NAOMI KRESH
ליאב ישראל
LIAV ISRAEL
יוסי רוזנבלום
YOSSI ROSENBLUM
מרים טולדנו
MIRIAM TOLEDANO
שני אל-גד
SHANY EL-GAD
ניר זוהר
NIR ZOHAR
מתן ארנבי
MATAN ARNAVI
חן גרינס
HEN GRINAS
בני אשכנזי
BENI ASHKENAZY
לי גרינברג
LEE GREENBERG
רן ארגש
RAN ARGASH
איתמר האוזר
ITAMAR HAUSER
יובל נחמן
YUVAL NACHMAN
אורן כהן
ORAN COHEN
הלי ביטון
HELI BITON
דור שלום
DOR SHALOM
לינוי ישראל
LINOY ISRAEL
סהר קדם
SAHAR KEDEM
גלעד ברק
GILAD BARAK
אלי אתגר**
ELI ETGAR

פרק י - פרטים נוספים

10.1 **<u>חוות דעת עורך דין</u>**

תל-אביב | 26 בפברואר 2026

לכבוד
אול אין סיטי בע"מ
רח' קלאוזנר 10
<u>רמלה</u>

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>תשקיף להשלמה בדבר הצעה לציבור של מניות החברה ("ניירות הערך המוצעים") וכן תשקיף מדף של החברה ("התשקיף")</u>**

לבקשתכם הרינו לאשר בזאת כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.
2. החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתשקיף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמם נכלל בתשקיף.

אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

יעקב שטיינמץ, עו"ד מרים טולדנו, עו"ד (רו"ח)

שטיינמץ, הרינג, גורמן ושות' - עורכי דין

* Additional Bar Memberships
England and Wales
** Consultant

37 Begin Rd. Tel Aviv 6522042 Israel
Tel: +972 3 5670100 Fax: +972 3 5670101
main@shg-law.co.il www.shg-law.co.il

דרך מנחם בגין 37, תל אביב 6522042
טל: 03 5670100 פקס: 03 5670101

10.2 **<u>הוצאות הנפקה</u>**

לפרטים בדבר ההוצאות הכרוכות בהנפקה על-פי תשקיף זה, ראו סעיף 5.1 בפרק ה' לתשקיף זה. בנוסף, בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995 החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף זה ואולם תוספת האגרה בגין ניירות ערך שיוצעו (ככל ויוצעו) על פי תשקיף המדף, תשולם בעד ניירות ערך המוצעים בסמוך לאחר מועד פרסום דוחות הצעת מדף, בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות כאמור.

10.3 **<u>הקצאת ניירות שלא בתמורה מלאה במזומנים</u>**

החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך בשנתיים האחרונות בתמורה שאינה כולה במזומנים, למעט כמפורט בסעיף 3.6 בפרק ג' לתשקיף זה.

10.4 **<u>עיון במסמכים</u>**

עותק מתשקיף זה, מההיתר לפרסומו, מכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף זה וכן עותק ממסמכי ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו הינה: <u>www.magna.isa.gov.il</u> ובמשרדה הרשום של החברה בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש.

37 Begin Rd. Tel Aviv 6522042 Israel
Tel: +972 3 5670100 Fax: +972 3 5670101
<u>main@shg-law.co.il</u> <u>www.shg-law.co.il</u>

דרך מנחם בגין 37, תל אביב 6522042
טל: 03 5670100 פקס: 03 5670101

פרק 11: חתימות

<u>החברה</u>

אול אין סיטי בע"מ _____

<u>דירקטורים:</u>

עדי צים, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל _____

יוסי אקב, דירקטור _____