ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ
("החברה")

תשקיף להשלמה

של

הנפקה ראשונה לציבור

של

150,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א) ("**אגרות החוב**"), רשומות על שם, עומדות לפרעון ב-2 (שני) תשלומים שאינם שווים, כדלקמן: תשלום ראשון ביום 30/6/2029 בסך של 25% מהערך הנקוב הכולל של קרן אגרות החוב, ותשלום שני ביום 30/6/2030 בסך של 75% מהערך הנקוב הכולל של קרן אגרות החוב. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע אשר לא יעלה על 6.5% (אך בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה בהתחייבויות פיננסיות ובזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיפים 6.5 לשטר הנאמנות ו-3.4 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות בהתאמה) כפי שייקבע במכרז, אשר תשולם כדלקמן: פעמיים בשנה, ביום 31/12/2026, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר לכל אחת מהשנים 2027 עד 2029 וביום 30/6/2030 (ביחד עם פירעון התשלום האחרון של הקרן). אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

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

***

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 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 ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, 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.

***

הצעה לציבור

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

150,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א) מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, בערכן הנקוב באמצעות 150,000 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 מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב.

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב לא יעלה על 6.5%, אך בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה בהתחייבויות פיננסיות ובזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיפים 6.5 לשטר הנאמנות ו-3.4 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות בהתאמה.

החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א) לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות, בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

אגרות החוב (סדרה א) אינן מובטחות בשעבודים.

***

וכן 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 ("**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 הו הנחיות על פיו.

***

הצעה זו הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה. ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה יירשמו למסחר בבורסה.

***

לפרטים על גורמי הסיכון העיקריים על תחומי הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיף 6.20 לפרק 6 לתשקיף. להערכת הנהלת החברה, גורמי הסיכון שהינם בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה הם תנודתיות בענף הבנייה, הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט וסיכוני אינפלציה וריבית.

***

לפרטים על התחייבותו של מר מאיר דוידי, בעל השליטה בחברה, לתיחום פעילות ראו סעיף 6.1.4 לפרק 6 לתשקיף זה.

***

במהלך התקופה של 12 חודשים שקדמו למועד תשקיף זה לא בוצעו עסקאות במניות החברה, למעט העברת החזקותיה של הגברת ורד דוד בחברה למר מאיר דוידי, והקצאת כתבי אופציה למר רונן אלגריסי. לפרטים נוספים פרק 3 לתשקיף.

***

נכוןלמועד התשקיף אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

***

ההצעה על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום.

***

להערכת החברה, סך כל הוצאות הצפויות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, בהתבסס על הכמות המקסימלית המוצעת, מוערכת בסך של כ-2.1 מיליוני ש"ח. הוצאות ההנפקה והשיעור שהן מהוות מתמורת ההנפקה הצפויה, יובאו במסגרת ההודעה המשלימה.

***

החברה היא "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). ביום 31/3/2026 אישר דירקטוריון החברה את אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בתקנות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור (בכפוף להצלחת ההנפקה לפי תשקיף זה) המפורטות בתקנה 5ד לתקנות ההקלות, קרי: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רו"ח המבקר 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%.

***

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א): משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

תאריך התשקיף: 29 במאי 2026

תוכן העניינים

פרק 1 - מבוא ..... א- 1
1.1 כללי ..... א- 1
1.2 היתרים ואישורים לרישום ניירות הערך על-פי התשקיף להשלמה ..... א- 1
1.3 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף ..... א- 3
1.4 הון החברה ..... א- 4

פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך ..... ב- 1
2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור ..... ב- 2
2.2 אופן הצעת ניירות הערך לציבור ..... ב- 2
2.3 רישום למסחר, פיזור מזערי, שיעור ושווי ציבור והון עצמי ..... ב- 3
2.4 הצעה לציבור – הצעה אחידה – אגרות חוב (סדרה א) ..... ב- 4
2.5 ריכוז, חיתום והפצה ..... ב- 10
2.6 הימנעות מדילול הון ..... ב- 10
2.7 הימנעות מעשיית הסדרים ..... ב- 10
2.8 מיסוי ..... ב- 11
2.9 תנאי אגרות החוב (סדרה א) ..... ב- 19
נספח א לפרק 2 – שטר הנאמנות ונספחיו ..... ב- 23

פרק 2א - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף ב1- 1

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו ..... ג- 1
3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף ..... ג- 1
3.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות ..... ג- 1
3.3 המחזיקים בהון החברה ..... ג- 2
3.4 בעלי השליטה בחברה ..... ג- 2
3.5 כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה ..... ג- 2

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ..... ד- 1
נספח א לפרק 4 – תקנון החברה ..... ד- 6

פרק 5 - תמורת ההצעה ..... ה- 1
5.1 תמורת ההנפקה ..... ה- 1
5.2 יעוד תמורת ההנפקה ..... ה- 1
5.3 חיתום ..... ה- 2
5.4 סכום מינימלי ..... ה- 2

פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד ..... ו- 1

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
6.1 פעילות החברה והתפתחות עסקיה ו-2
16.1. שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות ו-2
6.1.2 התפתחות עסקי החברה ו-2
6.1.3 תחומי הפעילות של החברה נכון למועד התשקיף ו-3
6.1.4 התחייבות לתיחום פעילות ו-3
6.1.5 מבנה החזקות החברה ו-6
6.2 השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות ו-7
6.3 חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות ו-7

חלק שני – מידע אחר
6.4 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ו-8
6.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ו-9

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות
6.6 תחום הנדל"ן היזמי ו-18
6.7 תחום הדיור להשכרה ו-73

חלק רביעי – עניינם הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו
6.8 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים ו-79
6.9 הון אנושי ו-79

6.10 ספקים יועצים ונותני שירותים ו-81
6.11 הון חוזר ו-81
6.12 מימון ואשראי ו-81
6.13 מיסוי ו-86
6.14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם ו-86
6.15 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה ו-87
6.16 הליכים משפטיים ו-87
6.17 אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח ו-87
6.18 יעדים ואסטרטגיה עסקית ו-88
6.19 צפי להתפתחות בשנה הקרובה ו-88
6.20 גורמי סיכון ו-89
6.21 חברות בנות וחברות קשורות ו-92
6.22 דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31/12/2025 ..... ו-94

דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31/3/2026 1

פרק 7 - ניהול החברה ..... ז- 1
7.1 דירקטוריון החברה ..... ז- 1
7.2 נושאי משרה בכירה ..... ז- 2
7.3 מורשי חתימה עצמאיים ..... ז- 3
7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים ..... ז- 3
7.5 פרטים נוספים ..... ז- 3

פרק 8 - בעלי עניין בחברה ..... ח- 1
8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה ..... ח- 1
8.2 תיאור הסכמי העסקת נושאי משרה ..... ח- 3
8.3 עסקאות עם בעלי השליטה או עסקאות אשר לבעלי השליטה יש עניין אישי באישורן ..... ח- 5
8.4 יתרות חובה של בעלי עניין ..... ח- 7
8.5 פטור שיפוי וביטוח ..... ח- 7
8.6 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ..... ח- 9
נספח א לפרק 8 - מדיניות התגמול של החברה ..... ח- 10

פרק 9 - דוחות כספיים ..... ט- 1
מכתב הסכמה להכללה של רואי החשבון המבקרים
דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31/12/2025
דוחות כספיים נפרדים של החברה ליום 31/12/2025
דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31/3/2026
דוחות כספיים נפרדים של החברה ליום 31/3/2026

פרק 10 - פרטים נוספים ..... י- 1
10.1 חוות דעת עורך דין ..... י- 1
10.2 הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם ..... י- 2
10.3 דמי עמילות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים ..... י- 2
10.4 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים ..... י- 2
10.5 הערכות שווי מהותיות מאוד ..... י- 2
10.6 עיון במסמכים ..... י- 2
נספח א לפרק 10 – הערכת שווי מהותית מאוד ..... י- 3

פרק 11 - חתימות ..... יא- 1

פרק 1

<u>מבוא</u>

1.1. <u>כללי</u>

החברה התאגדה בישראל ביום 5/5/2015 כחברה פרטית בערבון מוגבל בהתאם לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), בשמה הנוכחי.

*

למועד התשקיף בעל השליטה בחברה הוא מר מאיר דוידי, כמפורט בסעיף 3.4 לתשקיף 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. כמו כן, החל מאותו מועד יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו.

*

1.2. <u>היתרים ואישורים לרישום ניירות הערך על-פי התשקיף להשלמה</u>

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

*

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

*

<u>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</u>.

*

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה לפיו ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה ("**ניירות המבוקשים לאישור**") עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו.

מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר 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 להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**" ו-"**הודעה משלימה**", לפי העניין), כאמור בסעיף 2.4.8 לתשקיף.

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].

*

<u>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 או על המחיר בו הם מוצעים</u>.

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 לתשקיף).

אין באישור הבורסה לתשקיף להשלמה זה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור על-פי ההודעה המשלימה.

<u>על אישור בקשה לרישום למסחר על-פי הודעה משלימה כאמור יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה כאמור לעיל</u>.

*

ההודעה המשלימה תפורסם לאחר פרסום תשקיף זה.

התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף 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 ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, 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.

1.3. <u>היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף</u>

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

*

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

<u>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 שיוצעו על-פי תשקיף המדף</u>.

*

הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תעשה על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("**תקנות הצעת מדף**") ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה ("**דוח הצעת המדף**" או "**דוח ההצעה**").

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס למניות רגילות, מניות בכורה[2], 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, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על-פי דין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי - (ככל שיהיה בתוקף במועד ההצעה) (בסעיף 1.3 זה ביחד ולהלן: "**ניירות הערך**") אשר יוצעו על-פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף ("**האישור העקרוני**").

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.

*

<u>אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת המדף</u>.

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר והרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על-פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף 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. 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 על-פי דוח הצעת המדף.

---

[2] הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

1.4. הון החברה

1.4.1. הון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

סוג המניות	הון רשום	כמות מניות בהון המונפק והנפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	100,000	100,000

1.4.2. ההון העצמי של החברה

להלן הרכב ההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31/12/2025 :

הרכב ההון העצמי	הסכום (באלפי ש"ח)
הון מניות	100
פרמיה על מניות	2,199
קרן הון	1,722
עודפים	118,428
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	**122,449**
זכויות שאינן מקנות שליטה	-
סך ההון	**122,449**

פרק 2

<u>פרטי ההצעה</u>

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה על-ידי החברה לציבור, תתבצע על-פי תשקיף זה והודעה משלימה, וזאת מכוח 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 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 (קרי, לא יאוחר מיום 11/8/2026) 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. 150,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א) ("**אגרות החוב**"), רשומות על שם, עומדות לפרעון ב-2 (שני) תשלומים שאינם שווים, כדלקמן: תשלום ראשון ביום 30/6/2029 בסך של 25% מהערך הנקוב הכולל של קרן אגרות החוב, ותשלום שני ביום 30/6/2030 בסך של 75% מהערך הנקוב הכולל של קרן אגרות החוב.. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע אשר לא יעלה על 6.5% (בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה בהתחייבויות פיננסיות ובזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיפים 6.5 לשטר הנאמנות ו-3.4 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות בהתאמה) כפי שייקבע במכרז, אשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 31/12/2026, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר לכל אחת מהשנים 2027 עד 2029 וביום 30/6/2030 (ביחד עם פירעון התשלום האחרון של הקרן). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של 6 חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.

2.1.1.2. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב לא יעלה על 6.5% ("**שיעור הריבית המירבי**"), אך בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה בהתחייבויות פיננסיות ובזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיפים 6.5 לשטר הנאמנות ו-3.4 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות בהתאמה. אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו או למטבע כלשהו.

2.1.1.3. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31/12/2026 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א) והמסתיימת ביום 30/12/2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30/6/2030, בעת פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה א).

אגרות החוב (סדרה א) תקראנה "**ניירות הערך המוצעים**".

לאחר פרסומו של התשקיף, 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 אחיד כמפורט בסעיף זה להלן ("**המכרז**"), והכל מבלי לגרוע מכך שהקצאת אגרות החוב ורישומן למסחר כפופה לדרישות הבורסה לרישום למסחר כאמור בסעיף 2.3 להלן.

150,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א), מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, בערכן הנקוב באמצעות 150,000 יחידות ("**יחידות האג"ח**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב שלא תעלה על 6.5% (בכפוף להתאמות במקרה אי עמידה בהתחייבויות פיננסיות ובזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיפים 6.5 לשטר הנאמנות ו-3.4 לתנאים שמעבר לדף בשטר הנאמנות בהתאמה), 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**

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 ("**הודעה משלימה**"). 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.

2.3. **<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 לרישומם למסחר של אגרות החוב (סדרה א), כאמור בסעיף 2.3 לעיל, נכון ליום 31/3/2026, ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם לסך של כ-123,445 אלפי 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.

2.3.5. **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.**

2.3.6. 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 ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, 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 הפניקס חיתום 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 ("**יום הסליקה**"), 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. עם קבלת ההודעה באותו יום, 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 תענינה.

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

3. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד ("**בקשות בשיעור הריבית האחיד**") תענינה 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, תענינה כדלקמן:

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

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

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 המכרז, 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 לתשקיף. 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 ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות אופן ההצעה לציבור**")[1], 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.

[1] "**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, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק 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.

"**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 לתשקיף. 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 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, יום מסחר אחד לאחר 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 ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, 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 ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

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.

2.7.5 <u>כללי</u>

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות ("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.

2.7.6. <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[2] מ-25% ל-30%. שיעור המס על אפיקים לא צמודים נותר ללא שינוי בשיעור 15%.

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.

סעיף זה עודכן ביום 29 בדצמבר 2016 כאשר פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז- 2016 ("**חוק ההסדרים לשנים 2018-2017**") אשר כולל את תיקון 234 לחוק, וכן בתאריך ה- 26 בדצמבר 2024 במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025)(הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 (להלן: "**תיקון 276**"). סעיף 121ב המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנות המס 2025 -2027 עלתה על 721,560 שקלים חדשים ("**סכום התקרה**")(ככלל הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בתיקון 276), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים. הוראות סעיף זה, על תיקוניו, חלות על "הכנסה חייבת" כהגדרתה בסעיף 1 לפקודה וכמשמעותה בסעיף 89 לפקודה, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין {מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלל רק אם שווי מכירתה בשנות המס 2025- 2027 עולה על 5,385,285 ש"ח (ככלל הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בתיקון 276) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין}, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

[2] 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 (להלן: "**בעל מניות מהותי**").

במסגרת תיקון 276 לפקודה, נקבע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבידנד, מדמי שכירות וממכירת זכויות במקרקעין ושאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית), החל משנת 2025, עלתה על סכום התקרה בסעיף (ככלל הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בתיקון 276), יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% (במצטבר- 5%) על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור (להלן: "**מס יסף**").

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההסדרים לשנים 2017-2018 במסגרתו נקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויופחת ל-23% בשנת 2018 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018 ואילך. עוד במסגרת החוק כאמור, שיעור מס השולי המירבי עבור יחידים ירד מ- 48% ל- 47%.

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 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"[3] 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.

.2.7.7 <u>שיעור המס על רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות</u>

בהתאם לסעיף 91(ב)(1) לפקודה, רווח הון ריאלי[4] ממכירת 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 עשרים וחמישה אחוזים (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[5], ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה[6] 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 ממכירת אגרת חוב, בידי יחיד, שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן[7], שאינה נקובה במטבע חוץ, ושערכה אינו צמוד למטבע חוץ, יחויב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%), או של עשרים אחוז (20%) לעניין יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה (כהגדרת

---

[3] **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."

[4] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[5] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[6] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[7] לעניין פסקה זו, כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

מונח זה כפי שתוארה לעיל) 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 שלושים אחוזים (30%), עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה.

שיעור המס המופחתים כאמור 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 כאמור לעיל

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2026 - 23%).

קרן נאמנות פטורה[8] וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת אגרות החוב כאמור, בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 9(2) ו-129ג לפקודה. 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 מיוחס 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) במס בשיעור הקבוע בסעיף 91 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[9], 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.

.2.7.8 <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[10] 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 2026). יוער כי, במכירת נייר ערך צמוד ינוכה מס בשיעור של עשרים

[8] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
[9] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
[10] כמשמעותו בתקנות.

וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות כאשר המוכר הינו חבר בני אדם (בשנת 2026 - 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.

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).

2.7.9. <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 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[11] חייב ביחס של 3.5 :1. ניתן לקזז הפסד ההון שנוצר גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים באותה שנת מס, ובלבד ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על שיעורי המס הקבועים בסעיף 126(א) לפקודה לגבי חבר בני אדם (מס חברות לשנת 2026 - 23%) או סעיפים 125ב או 125ג לפקודה לגבי יחיד (25% בשנת 2026).

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

[11] כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה.

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.

.

.2.7.10 <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[12] לרבות דמי ניכיון, שמקורם בניירות סחירים שאינם צמודים למדד או שהינם צמודים בחלקם, 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 חייב 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 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 2026).

בנוסף לכל האמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף, כמפורט לעיל.

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 2026 – 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.

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 שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

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

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 נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה .

.2.7.11 <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)המשולמת על אגרת חוב שאינה צמודה 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 2026 לפני מס יסף). לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ), ינוכה מס בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2026 – 23%).

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.

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, פטור מניכוי מס במקור וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש על ידם.
האמור לעיל, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המסים ובכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

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.

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.

<u>ניירות ערך המונפקים ביחידות</u>- בעת הנפקת ניירות ערך ביחידות, החברה תשייך את תמורת ההנפקה, בדוח על המצב הכספי של החברה, לניירות הערך המוצעים של פי שווים ההוגן. השווי ההוגן, יקבע על פי ממוצע שוויו (בהתאם למחיר הנעילה בבורסה) של כל אחד מניירות הערך המוצעים בתום כל אחד משלושת ימי המסחר הראשוניים.

2.7.12. <u>ניכיון</u>

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

2.7.13. <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.

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

אגרות החוב המונפקות על פי דוח הצעה זו, מונפקות 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 - לאחר 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 משוקלל מאת רשות המסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש של אותה סדרת אגרות חוב. 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 מיסוים 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.

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.

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

בסעיף 2.9 להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות כדלקמן:

"**מחזיק אגרות החוב**" **ו/או** כהגדרת מונח זה 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 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 ערך נקוב, 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 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.

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

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

2.8.1.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א) תשולם פעמיים בשנה, ביום 31/12/2026, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר לכל אחת מהשנים 2027 עד 2029 וביום 30/6/2030 (ביחד עם פירעון התשלום האחרון של הקרן). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של 6 (שישה) 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 2. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31/12/2026 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א) והמסתיימת ביום 30/12/2026 (לעיל: "**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30/6/2030, בעת פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה א).

2.8.1.3. 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).

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

אגרות החוב (סדרה א) תפרענה ב-2 (שני) תשלומים שאינם שווים, כדלקמן: תשלום ראשון ביום 30/6/2029 בסך של 25% מהערך הנקוב הכולל של קרן אגרות החוב, ותשלום שני ביום 30/6/2030 בסך של 75% מהערך הנקוב הכולל של קרן אגרות החוב.

<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.

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

2.8.3.1. כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב ישולם במועדים הנקובים בסעיפים 2.1.1.1 ו-2.8.2 לתשקיף, 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 3.5 ל"תנאים הרשומים מעבר לדף" בשטר הנאמנות.

"**היום הקובע**" לצורך קביעת הזכאות לתשלום קרן או ריבית יהיה 6 ימים לפני מועד כל תשלום כדלקמן: ביום 25 בדצמבר (ביחס לכל תשלום שחל ביום 31 בדצמבר) ויום ביום 24 ביוני (ביחס לכל תשלום שחל ביום 30 ביוני), למעט התשלום האחרון של הקרן והריבית – שיעשה 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.

2.8.3.2. 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.

2.8.3.3. 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.

2.8.3.4. 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.

2.8.3.5. 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.

2.8.4. <u>עיקרי שטר הנאמנות</u>

2.8.4.1. <u>כללי</u>

החברה חתמה על שטר הנאמנות ביום 27/5/2026 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, למיטב ידיעת החברה, לא מתנהלים נגד הנאמן הליכים משפטים בקשר עם אחריותו לפי פרק ה'1 לחוק ניירות ערך.

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.

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

2.8.4.2. <u>הבטחת אגרות החוב</u>

אגרות החוב (סדרה א) אינן מובטחות בשעבודים.

2.8.4.3. <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:

	נושא	סעיף בשטר הנאמנות
א.	מינוי הנאמן, כניסה לתוקף של הכהונה, תקופת הכהונה, פקיעת הכהונה, התפטרות, פיטורין	4
ב.	התחייבויות החברה	6 ו-19
ג.	חלוקה	6.3
ד.	אמות מידה פיננסיות	6.4
ה.	התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	6.5
ו.	זכות להעמדה לפירעון מיידי	8
ז.	תביעות והליכים בידי הנאמן	9
ח.	נאמנות על התקבולים	10
ט.	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	11
י.	סמכות לעכב חלוקת כספים	12
יא.	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	13
יב.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	14
יג.	קבלה מאת מחזיק אגרות חוב	15
יד.	השקעות כספים	17
טו.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	18
טז.	סמכויות מיוחדות	23
יז.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	24
יח.	שיפוי הנאמן	25
יט.	הודעות	26
כ.	ויתור, פשרות ושינויים בשטר הנאמנות	27
כא.	מרשם מחזיקי אגרות החוב	28
כב.	העברה ופיצול של אגרות חוב	6 לתנאים שמעבר לדף
כג.	פדיון מוקדם	8 לתנאים שמעבר לדף

כד.	התאמת שיעור הריבית בגין ריבית פיגורים	3.4
כה.	אסיפות מחזיקי אגרות החוב	תוספת שנייה לשטר הנאמנות
כו.	נציגות של מחזיקי אגרות החוב	תוספת שלישית לשטר הנאמנות

נספח א לפרק 2 – שטר הנאמנות ונספחיו

שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א)

מיום 27/5/2026

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

הסעיף	כותרתו	עמוד
1.	פרשנות והגדרות	3
2.	הנפקת אגרות החוב	6
3.	דירוג אגרות החוב	9
4.	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;	10
5.	רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה	12
6.	התחייבויות החברה	13
7.	הבטחת אגרות החוב (העדר בטוחות)	18
8.	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	21
9.	תביעות והליכים בידי הנאמן	26
10.	נאמנות על התקבולים	27
11.	מימון הליכים וסמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	27
12.	סמכות לעכב חלוקת הכספים	28
13.	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	28
14.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	29
15.	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	30
16.	תחולת חוק ניירות ערך	30
17.	השקעת כספים	30
18.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	30
19.	התחייבויות נוספות	32
20.	באי-כוח	33
21.	הסכמים אחרים	33
22.	שכר הנאמן	33
23.	סמכויות מיוחדות	35
24.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	36
25.	שיפוי לנאמן	36
26.	הודעות	39
27.	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	40
28.	מרשם מחזיקי אגרות החוב	41
29.	אסיפות של המחזיקים	41
30.	דיווח לנאמן	41
31.	אחריות הנאמן	41
32.	תחולת הדין	42
33.	סמכות ייחודית	42
34.	כללי	42
35.	מענים	42
36.	הסמכה למגנ"א	43

שטר נאמנות

שנערך ונחתם ביום 27/5/2026

בין

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

מס' חברה 515252203

מרחוב מצדה 7, בני ברק

("**החברה**")

מצד אחד;

לבין

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

מס' חברה 51-377133-7

מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב

("**הנאמן**")

מצד שני;

הואיל וביום 27/5/2026 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;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. **פרשנות והגדרות**

1.1. המבוא לשטר זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

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

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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;

מובהר כי בכל מקום בשטר זה בו לא נאמר במפורש אחרת ובכפוף להוראות שאינן ניתנות להתניה של החוק,

החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקבל כהחלטה רגילה;

"החוזר המאוחד"	-	החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת[1];
"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 28/5/2026, הנושא תאריך 29/5/2026, 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;

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

"תאגיד מדווח"	-	כהגדרתו בחוק ניירות ערך;
"תעודת אגרות החוב"	-	תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה;

1.6. 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.

1.7. 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.

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

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

1.10. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

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

1.12. 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>**

2.1. 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.

2.2. 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 ב-2 (שני) תשלומים שאינם שווים, כדלקמן: תשלום ראשון ביום 30/6/2029 בסך של 25% מהערך הנקוב הכולל של קרן אגרות החוב, ותשלום שני ביום 30/6/2030 בסך של 75% מהערך הנקוב הכולל של קרן אגרות החוב. אגרות החוב (סדרה א), נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כמשמעו להלן, ואשר תשולם כדלקמן: פעמיים בשנה, ביום 31/12/2026, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר לכל אחת מהשנים 2027 עד 2029 וביום 30/6/2030 (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 31/12/2026 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז והמסתיימת ביום 30/12/2026 ("**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, לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 3.4 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**").

2.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה.

2.4. 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.

2.5. <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 תונפק סדרת נייר ערך שהינה 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 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;

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.

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. 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.

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

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

4.2. 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.

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

4.4. 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.

4.5. 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>

4.6. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 4.1 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.

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

4.8. <u>סיום כהונת הנאמן</u>

4.8.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 4.8.1 זה.

4.8.2. על אף כל דבר הקבוע בסעיף 4 זה, על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו, פקיעה, התפטרות ופיטוריו יחולו הוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת.

4.8.3. החלטה על העברת הנאמן מתפקידו תתקבל באסיפה בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחיזור (סדרה א') במועד הקובע לאסיפה ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מסך קולות המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים, או

באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מסך הקולות המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

4.8.4. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 4.8 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

4.8.5. 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.

4.8.6. 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.

4.8.7. 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.

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

<u>סמכויות ותפקידי הנאמן</u>

4.9. 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.

4.10. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

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

4.12. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 24 לשטר זה.

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

4.14. 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.

4.15. 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.

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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>**

5.1. 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.

5.2. אגרות חוב שתירכשנה על ידי החברה תפקענה באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).

5.3. 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 5.1-5.2 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.

5.4. אין באמור בסעיפים 5.1 עד 5.3 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>**

6.1. 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.

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

6.3. <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- 75 מיליון ש"ח;

6.3.2. כל עוד החברה הינה תאגיד מדווח - היחס בין ההון המתואם (כהגדרתו להלן) לבין המאזן המתואם ("**יחס ההון המתואם למאזן המתואם**"), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-13.5%.

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 נחותות.

"**הלוואות בעלים נחותות**" – הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א) לרבות שמועד פירעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן וכן שטרי הון נחותים לאגרות החוב באותו אופן נחיתות כאמור בסעיף זה לעיל ביחס להלוואות בעלים.

"**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 בגין חוזים עם לקוחות, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, 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. 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 זה 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 31/12/2025 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 1/1/2026 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.

6.3.5. החברה לא תבצע חלוקה ככל והיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א), טרם ביצוע החלוקה ובהתחשב בביצוע החלוקה.

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 6.3 זה לעיל והכל בצירוף אסמכתאות ו/או תחשיבים לשביעות רצון הנאמן.

6.4. <u>אמות מידה פיננסיות</u>

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-60 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-10.5% 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 31/12/2025 ראה **נספח 6.4** לשטר זה.

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 השנתי ליום 31/12/2025. 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 31/12/2025, 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.

6.5. <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-11.5%.

(ב) ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), פחת מ-65 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 6.5 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 6.5 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 6.5 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 ולהלן, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 0.5% מעל שיעור הריבית לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה א) (לעיל ולהלן: "**שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי**"). ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 3.4 לתנאים הרשומים 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.

6.6. <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 בסעיפים 6.4 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 מיוחדת, 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.

מובהר בזאת כי לא יהיה בידי הנאמן לוודא כי העסקה אכן תביא את החברה לעמוד 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 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 לעיל.

7. **<u>הבטחת אגרות החוב (היעדר בטוחות)</u>**

7.1. אגרות החוב (סדרה א) אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. לפרטים אודות התחייבות החברה בדבר אי יצירת שעבוד שוטף כללי ראו סעיף **7.4** להלן.

7.2. 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).

7.3. בכפוף לאמור בסעיף **7.4** 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 **7.4** 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.

7.4. <u>התחייבות לא ליצור שעבוד שוטף כללי</u>

7.4.1. 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.

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

7.4.3. 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.

7.4.4. 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 7.4.1 לעיל או 7.4.6 להלן).

7.4.5. יובהר למען הסר ספק, כי אין באמור בכדי 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.

7.4.6. על אף האמור בסעיף זה לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כאמור לעיל, 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.

7.4.7. 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 7.4 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.

7.4.8. 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.

7.4.9. 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.

7.4.10. ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור בסעיף 7.4.6 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 בסעיף 7.4.1 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במועד פרסום הדוח המיידי על זימון האסיפה. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף 7.4.6 זה 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 - 8.11 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 20% 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.

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.

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 שבעה (7) ימים 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. הועמד לפירעון מיידי, חוב מהותי של החברה ו/או של חברה מאוחדת על ידי הגוף המממן והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה ו/או החברה המאוחדת לא פרעה את החוב, כמפורט להלן:

לעניין סעיף זה "**חוב מהותי**" –

- חוב או מס' חובות במצטבר לרבות חוב בגין ערבות שמומשה בסכום מצטבר העולה על 10% מהיקף נכסי החברה על פי הדו"חות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) שהדרישה לפירעונו לא הוסרה והחברה ו/או החברה המאוחדת לא פרעה את החוב בתוך 21 ימים; וכן-
- סדרת אגרות חוב שבמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב על פירעון מיידי לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

לעניין סעיף זה "**חברה מאוחדת**" – כהגדרת מונח זה בכללי חשבונאות מקובלים.

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 נכסי החברה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) מראש בהחלטה מיוחדת. לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בבעלותה המלאה של החברה, ככל שיהיו; "**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 דיור ומסחר בפרויקטים יזמיים של החברה אשר לא תכללנה בהגדרה זו.; ולמעט מכירה אשר על פי הודעת החברה, החברה תתחייב כי מרבית התמורה תשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחום הנדל"ן כאמור בתחום פעילותה כמפורט להלן.

8.1.18. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן בישראל (להלן: "**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 מיוחדת, 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 7.4 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 7.4 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.

בעל השליטה בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א) הוא מר מאיר דוידי ("**בעל השליטה**").

"**העברת שליטה**" – כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב ומניותיה לא נרשמו למסחר – עסקה שכתוצאה ממנה יחדול בעל השליטה, במישרין או בעקיפין, להיות בעל השליטה בחברה, בעצמו או ביחד עם קרוביו, דהיינו שיעור ההחזקה של בעל השליטה, לרבות בעצמו או ביחד עם קרוביו, בזכויות ההצבעה בחברה ירד מתחת לשיעור של 50.01% ובכפוף לאמור להלן במקרה בו החברה תהיה חברה ציבורית.

"**שליטה**" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, כולל החזקה ביחד עם אחרים, כאשר במקרה שהחברה הינה תאגיד מדווח, שאינו חברה ציבורית, החזקה ביחד עם אחרים משמעותה החזקה ביחד עם קרובים בלבד (כהגדרת המונח בחוק החברות). למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי עסקה שנעשתה על ידי בעל השליטה שכתוצאה ממנה מר מאיר דוידי (לרבות ביחד עם קרוביו) נותר בעל שליטה בחברה לא תחשב "כהעברת שליטה" ובלבד שמר מאיר דוידי נותר בעל שליטה בחברה בהתאם לאמור לעיל.

"**עסקה**" - הקצאת מניות החברה לצד שלישי ו/או עסקה שבמסגרתה יועברו אחזקותיו של בעל השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו). ירושה על פי דין ו/או העברה לקרוב אינה מהווה עסקה.

ככל והחברה תהיה חברה ציבורית, הדבר לא יהווה העברת שליטה אם בעל השליטה ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-30% או יותר מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמו או 'ביחד עם אחרים' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) וכן לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שיחזיקו (לבדם או ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה שיקנו זכויות הצבעה העולות בשיעורן על אלו שיוחזקו על ידי בעל השליטה, ובלבד שבעל השליטה יחזיק למעלה ממחצית זכויות ההצבעה 'ביחד עם אחרים' בדבוקת

שליטה.

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 ידורגו, 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 6.6 לעיל

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.

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 באמור בסעיף 8 זה, בכדי לגרוע מסמכותו של הנאמן להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב על פי שיקול דעתו.

8.11. 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. תחילה 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. שנית – לתשלום כל סכום אחר על פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 25 להלן).

10.3. שלישית – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25.4.2 להלן.

10.4. רביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים ו/או 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. חמישית – 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. שישית – 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. שביעית – 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 הריבית כאמור לעיל, לפי העניין.

סכום תשלום הריבית המסוים כאמור לעיל 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.. 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 לעניינים 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, שכר כדלקמן:

22.1. 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 שנתי בסך של 22,500 ש"ח ("**השכר השנתי**").

22.2. השכר השנתי ישולם בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הקרובה.

22.3. 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.

22.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 22.1 עד 22.3 לעיל, ישולם לנאמן שכר בשקלים השווה ל-500 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.

22.5. 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.

22.6. 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 750 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.

22.7. בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה, לרבות במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב או דחייתה מכל סיבה שהיא, ישולם לנאמן שכר טרחה בסך חד פעמי בסך 5,000 ש"ח.

22.8. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות סעיף 22 זה וישולם על-

ידי החברה. הסכומים האמורים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באפריל 2026.

22.9. 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.

22.10. כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ישולמו לנאמן בתוך חמישה עשר (15) ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

22.11. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 4 לעיל, 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.

22.12. 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.

22.13. 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 בסעיף 22 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 לעיל, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

22.14. כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

22.15. החברה תישא בכל התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל. 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.

22.16. 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.

23. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

23.1. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 לעיל, 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 22.5 לעיל, 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; (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 7.4 לעיל; (7) מגבלות להרחבת סדרה; (8) מגבלות על עסקאות בעלי שליטה כמפורט בסעיף 6.6 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 שביושר, 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 (להלן: "**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(1ד) או 35ט 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(2ד) או 35ח(3ד) 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>:

_____	_____
ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ	**משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ**

<u>התוספת הראשונה לשטר הנאמנות</u>

ניצנים אחזקות ופיננסים 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 ניצנים אחזקות ופיננסים 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 27/5/2026, 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 _____

_____

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

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

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

<u>זימון אסיפה</u>

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. אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בהוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות ומחובתו של הנאמן על פיהן.

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.

<u>פגמים בכינוס</u>

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.

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

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.

<u>סדר היום באסיפה</u>

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 4.6 לעיל 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 לעיל);

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.

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 ערך נקוב 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. הקרן עומדת לפירעון ב-2 (שני) תשלומים שאינם שווים, כדלקמן: תשלום ראשון ביום 30/6/2029 בסך של 25% מהערך הנקוב הכולל של קרן אגרות החוב, ותשלום שני ביום 30/6/2030 בסך של 75% מהערך הנקוב הכולל של קרן אגרות החוב

על פי האמור בתקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה (העדר הצמדה) לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

3. 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 תשתנה במהלך כל חיי האג"ח.

3.1. הריבית בגין הקרן אגרות החוב (סדרה א), תשולם כדלקמן: פעמיים בשנה, ביום 31/12/2026, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר לכל אחת מהשנים 2027 עד 2029 וביום 30/6/2030 ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב) 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 31/12/2026 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה א) והמסתיימת ביום 30/12/2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

4. <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 30/6/2030 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 א) יהיה כמפורט להלן:

- ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 31 בדצמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום.
- ביום 24 ביוני בגין תשלומי קרן ו/או ריבית המשולמים ביום 30 ביוני, אשר קדם למועד של אותו תשלום, וזאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום 30/6/2030 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל.

4.1. 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.

4.2. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.

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

4.4. 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 4.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

4.5. 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.

4.6. 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.

5. <u>העברת אגרות החוב</u>

5.1. 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.

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

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

5.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 6 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.

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

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

6. <u>פיצול אגרות חוב</u>

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

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

7. <u>הוראות כלליות</u>

7.1. 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.

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

8. <u>פדיון מוקדם</u>

8.1. 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:

8.1.1. 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.

8.1.2. 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 8.2.5 להלן.

8.1.3. 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.

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

8.2. 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.

8.2.1. במועד חתימת שטר זה בהתאם לתקנון הבורסה חלות ההוראות הבאות (ויובהר, כי אם וככל שיבוצע פדיון מוקדם במועד כלשהו על ידי החברה, יחולו הוראות 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. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

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 ערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות.

8.2.2. 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.

8.2.3. 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 ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

8.2.4. 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).

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

8.2.5.1. 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 8.2.5.1 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;

8.2.5.2. 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;

8.2.5.3. 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 1.7%. 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, 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' 8.2.5.3 דלעיל) השיעור בגין תשואת האג"ח הממשלתי יהא 0% קרי – שיעור ריבית ההיוון במקרה זה יסתכם ב- 1.5%.

9. <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.

10. <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.

11. <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.

<u>תוספת שלישית לשטר הנאמנות</u>

<u>נציגות דחופה</u>

ניצנים אחזקות ופיננסים 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 6.4 לשטר הנאמנות

להלן תובא דוגמה של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המובאות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31/12/2025

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
1	6.4.1	ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים	122,449
			הלוואות בעלים נחותות	-
			הון עצמי מתואם	122,449
2	6.4.2	יחס ההון המתואם למאזן המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), לא יפחת מ-10.5%	הון עצמי מתואם	122,449
			זכויות מיעוט	-
			הון מתואם	**122,449**
			סך הכל נכסים	494,285
			בניכוי:	
			מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש	(3,213)
			ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים	0
			מקדמות בגין חוזים עם לקוחות	(13,048)
			התחייבויות למתן שירותי בניה	(45,273)
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות	0
			סך הכל מאזן מתואם	**432,751**
			יחס הון מתואם למאזן מתואם	**28.3%**

בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31/3/2026

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
1	6.4.1	ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים	123,445
			הלוואות בעלים נחותות	-
			הון עצמי מתואם	123,445
2	6.4.2	יחס ההון המתואם למאזן המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), לא יפחת מ-10.5%	הון עצמי מתואם	123,445
			זכויות מיעוט	-
			הון מתואם	123,445
			סך הכל נכסים	538,901
			בניכוי:	
			מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש	(1,536)
			ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים	0
			מקדמות בגין חוזים עם לקוחות	(19,797)
			התחייבויות למתן שירותי בניה	(58,394)
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות	0
			סך הכל מאזן מתואם	**459,174**
			יחס הון מתואם למאזן מתואם	**26.8%**

גילוי מרוכז של הוראות עיקריות בשטר הנאמנות

1. <u>תניות חוזיות ובטוחות:</u>

*הגדרות ומונחים שאינם הוגדרו פה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "**השטר**" וגם "**שטר הנאמנות**", לפי העניין)

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	**תיאור תמציתי**	**האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי**
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	לא קיים		---
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	---	---
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	קיים (סעיף 7.4 לשטר הנאמנות)	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.	כן (סעיף 8.1.24)
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים (סעיף 6.4)	ראו להלן.	כן (סעיף 8.1.16)
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	---	---
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	---	---

התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	---	---
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	לא קיים		---
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים (סעיף 6.3)	החברה מתחייבת כי עד למועד 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: א. ההון העצמי המתואם (כהגדרתו להלן), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-75 מיליון ש"ח; ב. כל עוד החברה הינה תאגיד מדווח - היחס בין ההון המתואם (כהגדרתו להלן) לבין המאזן המתואם ("יחס ההון המתואם למאזן המתואם"), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-13.5. לעניין ס"ק א ו-ב לעיל יהיו למונחים 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 נחותות. "**הלוואות בעלים נחותות**" – הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פירעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן וכן שטרי הון נחותים לאגרות החוב באותו אופן נחיתות כאמור בסעיף זה לעיל ביחס להלוואות בעלים. "**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 בגין חוזים עם לקוחות, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים. ג. מתקיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות או ביצוע החלוקה יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 לשטר הנאמנות); ד. 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	כן (סעיף 8.1.23)

		אותם 50%, שהחברה רשאית לחלקם, יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בשטר הנאמנות. 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 31/12/2025 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 1/1/2026 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. ה. החברה לא תבצע חלוקה ככל והיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות, טרם ביצוע החלוקה ובהתחשב בביצוע החלוקה.	
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	קיים (סעיף 6.6)	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 מיוחדת, 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. מובהר בזאת כי לא יהיה בידי הנאמן לוודא כי העסקה אכן תביא את החברה לעמוד 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. 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 לשטר הנאמנות.	כן (8.1.30)
מגבלות על שינוי שליטה	קיים	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.	כן

	(סעיף 8.1.25)	בעל השליטה בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הוא מר מאיר דוידי ("**בעל השליטה**"). "**העברת שליטה**" – כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב ומניותיה לא נרשמו למסחר – עסקה שכתוצאה ממנה יחדול בעל השליטה, במישרין או בעקיפין, להיות בעל השליטה בחברה, בעצמו או ביחד עם קרוביו, דהיינו שיעור ההחזקה של בעל השליטה, לרבות בעצמו או ביחד עם קרוביו, בזכויות ההצבעה בחברה ירד מתחת לשיעור של 50.01% ובכפוף לאמור להלן במקרה בו החברה תהיה חברה ציבורית. "**שליטה**" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, כולל החזקה ביחד עם אחרים, כאשר במקרה שהחברה הינה תאגיד מדווח, שאינו חברה ציבורית, החזקה ביחד עם אחרים משמעותה החזקה ביחד עם קרובים בלבד (כהגדרת המונח בחוק החברות). למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי עסקה שנעשתה על ידי בעל השליטה שכתוצאה ממנה מר מאיר דוידי (לרבות ביחד עם קרוביו) נותר בעל שליטה בחברה לא תחשב "כהעברת שליטה" ובלבד שמר מאיר דוידי נותר בעל שליטה בחברה בהתאם לאמור לעיל. "**עסקה**" - הקצאת מניות החברה לצד שלישי ו/או עסקה שבמסגרתה יועברו אחזקותיו של בעל השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו). ירושה על פי דין ו/או העברה לקרוב אינה מהווה עסקה. ככל והחברה תהיה חברה ציבורית, הדבר לא יהווה העברת שליטה אם בעל השליטה ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-30% או יותר מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמו או 'ביחד עם אחרים' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) וכן לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שיחזיקו (לבדם או ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה שיקנו זכויות הצבעה העולות בשיעורן על אלו שיוחזקו על ידי בעל השליטה, ובלבד שבעל השליטה יחזיק למעלה ממחצית זכויות ההצבעה 'ביחד עם אחרים' בדבוקת שליטה.	(8.1.25)
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים (סעיף 6.5)	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 להלן: א. יחס ההון המתואם למאזן המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), פחת במועד החריגה, כהגדרתו בסעיף 6.5.2 לשטר הנאמנות, מ-11.5%. ב. ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), פחת מ-65 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. כל אחת מהאפשרויות המפורטות בסעיף זה לעיל, תיקרא להלן: "**אמת מידה פיננסית**". ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל כאמור (להלן בסעיף זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן בשיעור של 0.25% או, בהתאמה ("**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין	לא

		התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (״**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 לשטר הנאמנות), 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 לשטר הנאמנות, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 0.5% מעל שיעור הריבית לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה א׳) (לעיל ולהלן: ״**שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי**״). ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 3.4 לתנאים שמעבר לדף, תתווסף לשיעור האמור ולא תהווה חלק ממנו.	

2. <u>עילות לפירעון מיידי</u>

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
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 נרשמה הערת ״עסק חי״ בדוחות הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.
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 שבעה (7) ימים לתיקון ההפרה.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	קיים (סעיף 8.1.15)	הועמד לפירעון מידי, חוב מהותי של החברה ו/או של החברה מאוחדת על ידי הגוף הממן והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה ו/או החברה המאוחדת לא פרעה את החוב, כמפורט להלן:

		לעניין סעיף זה "**חוב מהותי**" – א. חוב או מס' חובות במצטבר לרבות חוב בגין ערבות שמומשה בסכום מצטבר העולה על 10% מהיקף נכסי החברה על פי הדו"חות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שהדרישה לפירעונו לא הוסרה והחברה ו/או החברה המאוחדת לא פרעה את החוב בתוך 21 ימים ; וכן- ב. סדרת אגרות חוב שבמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פירעון מידי לא תחול תקופת הריפוי דלעיל. לעניין סעיף זה "**חברה מאוחדת**" – כהגדרת מונח זה בכללי חשבונאות מקובלים.
Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	קיים (סעיף 8.1.15)	ראו לעיל.
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	קיים (סעיף 8.1.27)	ככל ואגרות החוב ידורגו, אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג BBB- (טריפל B מינוס).
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו / ניהול עסקיו	קיים (סעיף 8.1.22)	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים (סעיפים 8.1.5, 8.1.6 ו-8.1.7)	אם יוטל עיקול על נכס מהותי, או אם מומש שעבוד על נכס מהותי כאמור או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים 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 20% 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. **[סעיף 8.1.5]** 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 רוב נכסי החברה או כולם.

		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 8.1.6 לשטר הנאמנות. 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]**
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 מבניהם).
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	קיים (סעיף 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.
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 מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, כלפי מחזיקי איגרות 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 7.4 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 הנאמנות.
מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים (סעיפים 8.1.17 ו-8.1.18)	אם החברה תמכור לאחר/ים את כל נכסיה או את עיקר נכסי החברה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת. לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו) למעט מכירה לתאגידים בבעלותה המלאה של החברה, ככל שיהיו; "**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 דיור ומסחר בפרויקטים יזמיים של החברה אשר לא תכללנה בהגדרה זו; ולמעט מכירה אשר על פי הודעת החברה תתחייב כי מרבית התמורה בגינה שימשה או צפויה לשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחום הנדל"ן כאמור בתחום פעילותה כמפורט בשטר הנאמנות **[סעיף 8.1.17]**. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן בישראל (להלן: "**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 85% 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]**.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים (סעיף 8.1.18)	ראה לעיל
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים (סעיף 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 אלו 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 (סעיף 8.1.6 ו-8.1.7)	ראו לעיל.

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.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ניירות ערך	קיים (סעיף 8.1.28)	אם החברה תחדל להיות "**תאגיד מדווח**" כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	לא קיים	---
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים (סעיפים 8.1.1, 8.1.2 ו-8.1.4)	אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת 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]** אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט, או ימונה לה נאמן זמני במסגרת צו לפתיחת הליכים (כהגדרת מונחים אלו בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה), וצו או מינוי 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]**
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018	קיים (סעיף 8.1.1)	ראו לעיל.
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018	קיים (סעיף 8.1.4)	ראו לעיל.

הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים (סעיף 8.1.14 וסעיף 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 (סעיפים 8.1.21)	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות.
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 כפי שיהיו כאמור בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות.
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 (סעיף 8.1.6)	ראו לעיל.
מגבלות על שינוי שליטה	קיים (סעיף 8.1.25)	ראו לעיל.
ביצוע חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה כמפורט בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות	קיים (סעיף 8.1.23)	אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר זה.
חיסול או מחיקת החברה מכל סיבה שהיא	קיים (סעיף 8.1.9)	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא.

הפסקת דירוג אגרות החוב לתקופה העולה על 60 ימים	קיים (סעיף 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.
הפרת התחייבויות בקשר עם אישור עסקאות עם בעל שליטה	קיים (סעיף 8.1.30)	אם החברה תפר את התחייבויותיה האמורות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות.
אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות למשך שני רבעונים רצופים	קיים (סעיף 8.1.16)	אם החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות במשך התקופה המצוינת בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

3. <u>דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:</u>

אמת מידה	קיים / לא קיים	פירוט אמת המידה
מינוף פיננסי	סעיף 6.4	א. 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 לשטר), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-60 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים; ב. 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 לשטר), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-10.5% במשך שני רבעונים רצופים;

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ
("החברה")

תאריך: 28/5/2026

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לשטר הנאמנות מיום 27/5/2026 (להלן: "**שטר הנאמנות**" ו-"**מסמכי ההנפקה**", בהתאמה), להלן תמצית תניות בהנפקה.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.
- משמעות המונחים במסמך זה כמשמעותם והגדרתם בשטר הנאמנות.
- 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).

1. מעמד אגרות החוב:

☐ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

פירוט תמציתי של הבטחונות:

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: _____.

☐ 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, קיימת התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה **[ראו סעיף 7.4 לשטר הנאמנות].**

2. רישום למסחר:

☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה. **[ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות]**

3. מגבלות על פעולות "מדללות"

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: 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 באמות 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 מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה ; (ב) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופת ריפוי והמתנה, ככל שישנן, (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות **[ראו סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות]**.

אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א') שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות, יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') **[ראו סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות]**.

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("**שעבוד שלילי**"): 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 **[סעיף 7.4 לשטר הנאמנות]**

4. אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות:

(א) החברה מתחייבת כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ההון העצמי המתואם, לא כולל זכויות מיעוט, (כהגדרתו בסעיף 5 להלן), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-60 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים ;

(ב) 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 5 להלן), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-10.5% במשך שני רבעונים רצופים ;

החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות שבסעיפים (א) ו-(ב) לעיל ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים (א) ו-(ב) 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 הבכירה בחברה בתחום הכספים בצירוף תחשיב לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים (א) ו-(ב) לעיל , עמידת החברה בהתחייבויות בקשר עם חלוקה המפורטות בסעיף 5 להלן וההתחייבויות המפורטות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות (התאמת שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות)(בפסקה זו – "**אמות המידה הפיננסיות**"), תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי המאוחד השנתי ליום 31/12/2025. 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 31/12/2025 ותבחן את עמידתה באמות המידה הפיננסיות על-פי מאזן הפרופורמה (להלן: "**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 יותר מ-5% בתוצאות החישוב של איזו מאמות המידה הפיננסיות.

[ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות]

5. מגבלות על "חלוקה":

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות. **[ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות, המתייחס להגבלות על חלוקת דיבידנד]**

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה":

- 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:
- ההון העצמי המתואם (כהגדרתו להלן), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-375 מיליון ש"ח;
- כל עוד החברה הינה תאגיד מדווח - היחס בין ההון העצמי המתואם (כהגדרתו להלן) לבין המאזן המתואם ("**יחס ההון המתואם למאזן המתואם**"), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-13.5%.
  - לעניין סעיפים 4 ו-5 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 (לפי העניין) (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות.
  - "**הלוואות בעלים נחותות**" – הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פירעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן וכן שטרי הון נחותים לאגרות החוב באותו אופן נחיתות כאמור בסעיף זה לעיל ביחס להלוואות.
  - "**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 בגין חוזים עם לקוחות, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, 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 כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות (כולל וללא זכויות מיעוט).
- מתקיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות או ביצוע החלוקה יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 לשטר הנאמנות);
- החברה לא תבצע חלוקה ככל והיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), טרם ביצוע החלוקה ובהתחשב בביצוע החלוקה.
- 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 זה 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 31/12/2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "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 1/1/2026 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 **[ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות]**.

☒ לא קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים.

6. מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה":

☒ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה": 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 בשטר 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 מיוחדת, 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.

מובהר בזאת כי לא יהיה בידי הנאמן לוודא כי העסקה אכן תביא את החברה לעמוד 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. 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 לשטר הנאמנות. [**ראו סעיף 6.6 לשטר הנאמנות**]

7. שינויי מבנה:

☒ קיימת מגבלה על שינוי שליטה בחברה: ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי".
[ראו סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות]

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי".
[ראו סעיפים 8.1.19 לשטר הנאמנות]

8. דירוג:

☒ אגרות החוב אינן מדורגות.

☐ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג.
☐ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג:
☐ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה. הערות:

☒ קיימת מגבלה לפיה: נכון למועד שטר הנאמנות, 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

החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה. **[ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות]**

9. עילות העמדה לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
אי תשלום	קיים **[סעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות]**	
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	קיים **[סעיפים 8.1.10 ו-8.1.12 לשטר הנאמנות]**	
אי נכונות מצגים	קיים **[סעיף 8.1.10 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סדרה	קיים **[סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שוטף שלילי)	קיים **[סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	קיים **[סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	קיים **[סעיף 8.1.30 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	קיים **[סעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות	קיים **[סעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות]**	אם החברה לא תעמוד באמות המידה שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים רצופים.
החלטת פירוק, מינוי נאמן ע"פ חוק חדלות פירעון, צו פירוק קבוע וסופי	קיים **[סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות]**	
מינוי מפרק זמני או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם לחוק חדלות פירעון או נאמן זמני או צו פירוק זמני כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה ע"פ חוק חדלות פירעון	קיים **[סעיף 8.1.4 לשטר הנאמנות]**	
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים **[סעיף 8.1.5 לשטר הנאמנות]**	עיקול ו/או הוצל"פ על נכס מהותי כהגדרת המונח בסעיף 8.1.5 לשטר הנאמנות
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	קיים **[סעיף 8.1.6 וסעיף 8.1.7 לשטר הנאמנות]**	
בקשת צו הקפאת הליכים; צו פתיחת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון	קיים **[סעיף 8.1.1 וסעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות]**	

העילה	קיים (מס׳ סעיף)/לא קיים	הערות
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	קיים **[סעיף 8.1.8 וסעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות]**	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח׳), וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	קיים **[סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות]**	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	קיים **[סעיף 8.1.29 לשטר הנאמנות]**	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	קיים **[סעיף 8.1.20 לשטר הנאמנות]**	לעניין ההשעיה - העילה מתקיימת אם חלפו 60 ימים ממועד ההשעיה במהלכם ההשעיה לא בוטלה.
הפרה צולבת (במקרי העמדה בפועל לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב אחר)	קיים **[סעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות]**	הועמד לפירעון מיידי חוב מהותי של החברה ו/או של חברה מאוחדת על ידי הגוף הממן והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה ו/או החברה המאוחדת לא פרעה את החוב, כמפורט להלן: לעניין סעיף זה "**חוב מהותי**" - חוב או מס׳ חובות במצטבר לרבות חוב בגין ערבות שמומשה בסכום מצטבר העולה על 10% מהיקף נכסי החברה על פי הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שהדרישה לפירעונו לא הוסרה והחברה ו/או החברה המאוחדת לא פרעה את החוב בתוך 21 ימים; וכן- סדרת אגרות חוב שבמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פירעון מיידי לא תחול תקופת הריפוי דלעיל. לעניין סעיף זה "**חברה מאוחדת**" – כהגדרת מונח זה בכללי חשבונאות מקובלים.
הפסקת דירוג	קיים **[סעיף 8.1.26 לשטר הנאמנות]**	ככל ואגרות החוב ידורגו.
ירידת דירוג	קיים **[סעיף 8.1.27 לשטר הנאמנות]**	ככל ואגרות החוב ידורגו.
שינוי שליטה בחברה	קיים **[סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות]**	
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	קיים **[סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות]**	

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
הערת "עסק חי"	קיים **[סעיף 8.1.31 לשטר הנאמנות]**	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.
שינוי עיקר פעילותה של החברה	קיים **[סעיף 8.1.18 לשטר הנאמנות]**	
חיסול או מחיקה	קיים **[סעיפים 8.1.9 ו-8.1.14 לשטר הנאמנות]**	
מכירת כל/עיקר נכסי החברה ללא החלטה מיוחדת	קיים **[סעיף 8.1.17 לשטר הנאמנות]**	
חדלה להיות תאגיד מדווח	קיים **[סעיף 8.1.28 לשטר הנאמנות]**	

10. נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. **[התוספת השלישית לשטר הנאמנות]**

11. הדין החל וסמכות השיפוט

☒ נקבע הדין החל: הדין הישראלי. **[סעיף 32 לשטר הנאמנות]**

☒ נקבעה סמכות השיפוט: בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו. **[סעיף 33 לשטר הנאמנות]**

_____

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

פרק 2א

<u>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 וניירות ערך מסחריים (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 ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, 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.

פרק 3

<u>הון החברה והמחזיקים בו</u>

3.1. <u>הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף</u>

3.1.1. <u>הון המניות של החברה לתאריך התשקיף</u>

<u>סוג המניות</u>	<u>הון רשום</u>	<u>הון מונפק ונפרע</u>
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	100,000	100,000

3.2. <u>השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות</u>

3.2.1. <u>השינויים שחלו בהון הרשום</u>

בשלוש שנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה.

3.2.2. <u>השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע</u>

תאריך	מהות השינוי	נייר ערך	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	סה"כ מניות
יתרה ליום 1/1/2023			**---**		**100,000**
26/2/2026	הקצאה פרטית	4,200 כתבי אופציה לא רשומים למסחר[1]	ללא תמורה	2,569	100,000
20/5/2026	הקצאה פרטית	9,475 כתבי אופציה לא רשומים למסחר[2]	ללא תמורה	2,569	100,000
סה"כ לתאריך התשקיף			**---**		**100,000**

3.3. <u>המחזיקים בהון החברה</u>

<u>בתקופה של 12 חודשים שקדמו למועד התשקיף</u>: הגברת ורד דוד (אשתו של מר מאיר דוידי ומנהלת המחלקה המשפטית בחברה), החזיקה 100% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.[3]

[1] הקצאה פרטית לדירקטור בחברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ראו סעיף 3.5 להלן.
[2] הקצאה פרטית ל-3 דירקטורים בחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.5 להלן.
[3] ביום 18/8/2025 העבירה הגברת ורד דוד את מלוא החזקותיה בחברה למר מאיר דוידי ללא תמורה.

בסמוך למועד התשקיף המחזיקים בהון החברה הם כדלקמן:

שם המחזיק	מניה רגילה	כתבי אופציה לא רשומים למסחר	שיעור בזכויות ההון וההצבעה	שיעור בזכויות ההון וההצבעה בדילול מלא
מאיר דוידי	100,000	---	100%	87.97%
שאול נאוי	---	6,821	0.00%	6%
דירקטור בחברה בת בבעלותה המלאה של החברה	---	2,273	0.00%	2%
דירקטור בחברה בת בבעלותה המלאה של החברה	---	4,581	0.00%	4.03%
סה"כ	**100,000**	**4,200**	**100%**	**100%**

3.4. <u>בעל השליטה בחברה</u>

נכון למועד התשקיף, בעל השליטה בחברה לעניין חוק החברות וחוק ניירות ערך הוא מר מאיר דוידי, המחזיק 100% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה ("**בעל השליטה**").

3.5. <u>כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה</u>

3.5.1. <u>**אישור תוכנית תגמול 2026 והקצאה לדירקטור בחברה בת**</u> – ביום 4/1/2026 אישר דירקטוריון החברה תוכנית תגמול הונית בחברה ("**התוכנית**") וביום 26/2/2026 (בסעיף קטן זה: "**מועד הענקה**") אישר דירקטוריון החברה להקצות, ללא תמורה, לדירקטור בניצנים התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (בסעיף קטן זה: "**הניצע**"), 4,200 כתבי אופציה, לא סחירים (להלן: "**כתבי האופציה**") הניתנים למימוש לעד 4,200 מניות רגילות, כפוף להתאמות כמפורט בתוכנית. בהתאם לתוכנית ולאישור דירקטוריון החברה, הקצאת האופציות בוצעה במסלול רווח הון, כאמור בסעיף 102(ב)(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, באמצעות נאמן. כמו כן אישר דירקטוריון החברה באותו מועד (4/1/2026) את מינויה של רו"ח אלה בניטה כנאמן לפי התוכנית (להלן: "**הנאמן**" ו"**הנאמנות**", בהתאמה).

<u>להלן יפורטו תנאי ההקצאה לניצע כאמור:</u>

	התוכנית
הכמות	4,200
מחיר מימוש	1 ש"ח לכל כתב אופציה
תקופת מימוש	תקופה של 10 שנים החל ממועד ההענקה.
תקופות הבשלה (Vesting) ותקופות מימוש	50% מסך כתבי האופציה יבשלו בתוך שנתיים ממועד ההענקה, 25% מסך כתבי האופציה יבשלו בתוך 3 שנים ממועד ההענקה, ו-25% מסך כתבי האופציה יבשלו בתוך 4 שנים ממועד ההענקה.
התאמות עקב חלוקת מניות הטבה, פיצול או איחוד מניות, הצעת זכויות, חלוקת דיבידנד ושינוי מבנה	- במקרה של רכישת מלוא מניות החברה על ידי צד שלישי שאינו בעל מניות עיקרי של החברה – דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות את תנאי מימוש כתבי האופציה כך שניתן יהיה לממשן באופן מיידי בלבד. - במקרה של חלוקת מניות הטבה שהתאריך הקובע לזכאותן הוא לפני מועד המימוש של האופציות – מספר מניות המימוש, בעת המימוש, יגדל במספר מניות ההטבה שהניצע היה זכאי להן אילו מימש האופציות למניות ערב התאריך הקבוע לזכאות למניות ההטבה, ואילו מחיר המימוש של האופציות כתוצאה מהגדלת מספר המניות שניצע יהיה זכאי להן לא ישתנה אך התשלום עבור כל מניה יפחת בהתאם. - במקרה של מיזוג באופן שהחברה תהיה התאגיד המתחסל – הניצע יהיה זכאי לקבל אופציות בתאגיד הקולט שניתנות למימוש למניות התאגיד הקולט באותם תנאים של יתר בעלי המניות בחברה, באותם תנאים של האופציות, אך בכפוף להתאמות המתחייבות מיחסי המיזוג. בנוסף, בכל מקרה של גיוס הון, מיזוג, או שינוי מבנה מכל סוג שהוא, לרבות הכנסת שותף או הנפקה, כמות האופציות ומניות המימוש תהיה כפופה לדילול ביחס שווה לשאר בעלי המניות החברה. כמו כן, במקרה של שינויים

	התוכנית
	בבעלי המניות של החברה, מיזוג או מכירה, החברה תהיה רשאית להקצות לניצע מניות חלופיות שוות ערך או תמורה אחרת, כמו ליתר בעלי המניות. - במקרה של הנפקת זכויות, יוצעו לניצע, בתקופת המימוש, זכויות זהות באותן הכמויות בהתאם לכמויות שהיו מוצעות לניצע אילו מימש את האופציות להם היה זכאי ביחס לתקופת ההבשלה, לפני התאריך הקובע את הזכות להשתתף בהנפקת הזכויות. - במקרה שיהיה צורך בארגון מחדש או בהסדרים אחרים מסוימים הנוגעים להון מניות החברה בטרם הצעה לציבור, ההתאמות האמורות יחולו גם ביחס להקצאות ותגמול מכוח התכנית.
סיום כהונה	במקרה של סיום כהונה – הניצע יהיה זכאי לממש את כתבי האופציה שהבשילו עד למועד סיום הכהונה, בתוך 90 ימים ממועד סיום כהונה, אלא אם דירקטוריון החברה יחליט להאריך תקופה זו. על אף האמור, במקרה של: (1) סיום כהונה על ידי החברה לאחר שנתיים ממועד ההקצאה, מכל סיבה שהיא למעט פגיעה באמון או עבירה עם קלון, הניצע יהיה זכאי לממש את מלוא כתבי האופציה בהתאם לתקופות ההבשלה המקוריים; (2) סיום כהונה כתוצאה ממוות או מחלה – הניצע או יורשיו יהיו רשאים לממש את מלוא כתבי האופציה בהתאם לתקופות ההבשלה המקוריים.
עבירות האופציות ומניות המימוש	כתבי האופציה הם אישיים ואינם ניתנים למכירה, העברה, הסבה, המחאה או ביצוע כל פעולה אחרת לגביהם למעט מימושם על ידי הניצע בהתאם לתנאיהם המפורטים לעיל.
שווי האופציות בהתאם לנוסחת בלק אנד שולץ	2,447 ש"ח לכל כתב אופציה.

3.5.2. **<u>הקצאה לדירקטורים בחברות בנות</u>** – ביום 20/5/2026 (בסעיף קטן זה: "**מועד הענקה**") אישר דירקטוריון החברה להקצות, ללא תמורה, למר שאול נאוי, המכהן כדירקטור בסולימן ירושלים – ראשון לציון בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (בסעיף קטן זה: "**סולימן**"), לדירקטור נוסף בסולימן, ולניצע המתואר בסעיף 3.5.1 לעיל (בסעיף קטן זה ביחד: "**הניצעים**"), 6,821, 2,273 ו-381 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 6,821, 2,273 ו-381 מניות רגילות, כפוף להתאמות כמפורט בתוכנית, בהתאמה. בהתאם לתוכנית ולאישור דירקטוריון החברה, הקצאת האופציות בוצעה במסלול רווח הון, כאמור בסעיף 102(ב)(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, באמצעות נאמן.

לתנאי ההקצאה של הניצעים – ראו סעיף 3.5.1 לעיל.

פרק 4

הזכויות הנלוות למניות החברה[1]

4.1. הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה, כפי שמצורף כ**נספח א** לפרק זה וכפי שמפורסם על ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

4.2. להלן תובא תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה:

(א) הון המניות הרשום של החברה מורכב ממניות רגילות רשומות על שם בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "**המניות**").

(ב) כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה: זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו; 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	53-55
שינוי התקנון	79(א), 157
העברת מניות החברה	41-49
ניירות ערך בני פדיון	50-52
אסיפות כלליות של בעלי המניות	56-63
זכויות ההצבעה	64-72
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה[3]	130-137

[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 מימוש 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.

זכויות בפירוק החברה	150
הזכות למינוי דירקטורים	ראה פרק 7 לתשקיף

4.3. יצוין כי החברה כללה בסעיפים 62, 82-88, 73-76, 101 ו-151 לתקנונה הוראות בהתאם לסעיפים 50, 59, 81, 107 ו-259 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"). להלן נוסחם:

<u>סעיף 62</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 להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.

<u>סעיף 82</u>

מספר חברי הדירקטוריון ייקבע מידי פעם בפעם על-ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות, ובלבד שלא יפחת משלושה חברים ולא יעלה על שנים עשר, ובכללם הדירקטורים החיצוניים.

<u>סעיף 83</u>

(א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה.

(ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על-ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה.

(ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (לרבות תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית.

<u>סעיף 84</u>

(א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (לרבות תאגיד) 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, כפוף 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.

<u>סעיף 85</u>

דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף לכשירותו לכהן כדירקטור בחברה ובכפוף להוראות הדין.

<u>סעיף 86</u>

משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

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

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

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

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

(ה) 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;

(ו) במותו;

(ז) אם נעשה פסול דין;

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

<u>סעיף 87</u>

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 בסעיף 82, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.

<u>סעיף 88</u>

הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על מספר החברים כמפורט בסעיף 82 לתקנון (ראו לעיל).

סעיף 73

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-כוח, לפחות בעל מניות אחד המחזיק לפחות חמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה.

סעיף 74

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.

אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים (10%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים (10%) מזכויות ההצבעה בחברה.

סעיף 75

בכל אסיפה כללית ייבחר יושב-ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי מזכיר או על ידי בעל המניות המחזיק בכמות המניות הגדולה ביותר בחברה.

סעיף 76

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

סעיף 101

החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

סעיף 151

(א) החברה רשאית, לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה;

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות;

(ג) החברה רשאית לקבוע בכתבי הפטור כי הפטור כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותה בחוק החברות.

נספח א לפרק 4 – תקנון החברה

אשר יכנס לתוקף באופן אוטומטי, עם ובכפוף להצלחת ההנפקה לפי התשקיף, לפני הרישום למסחר של ניירות הערך החברה

תקנון

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

<u>פרשנות</u>

1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, משמעותם של המילים והביטויים הבאים הינו כדלקמן:

"**אדם**"	-	לרבות תאגיד (אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה);
"**בעל מניות**"	-	מי שהוא בעל מניות רשום. היה וקיים מועד קובע, כהגדרתו בסעיף 182 לחוק החברות, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע.
"**בעל מניות רשום**"	-	בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה.
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
"**הדירקטוריון**"	-	הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה.
"**דירקטור**"	-	חבר בדירקטוריון של החברה.
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו.
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או יותקנו מכוחו.
"**חוק חדלות פירעון**"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018.
"**צו לפתיחת הליכים**"	-	צו לפתיחת הליכים שניתן לפי חוק חדלות פירעון.
"**החוק**"	-	חוק החברות, חוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה.
"**החברה**"	-	החברה הנזכרת בסעיף 7 לתקנון זה.
"**המרשם**"	-	מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל - כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה.
"**המשרד**"	-	המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר ישתנה מעת לעת כפי שיקבע דירקטוריון החברה.
"**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.
"**התקנון**"	-	תקנון החברה כניסוחו כאן או כפי שישונה.

2. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

3. פרט לאמור בסעיף 1 ו-2 לעיל, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון המשמעות הנודעת להם בחוק החברות אלא אם יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.

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.

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.

6. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל.

שם החברה

7. שם החברה הוא כדלקמן:

בעברית: **ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ**
בלועזית: **NITZANIM HOLDINGS AND FIANANCES LTD**

מטרות החברה

8. החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תכלית החברה

9. 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.

הון המניות הרשום

10. (א) הון המניות הרשום של החברה הוא 100,000 ש"ח המחולק ל-100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**המניות**").

(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 האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;

(2) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו.

(3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

אחריות בעלי המניות

11. אחריותם של בעלי המניות מוגבלת. 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.

חברת אגרות חוב

12. 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 דין מחוץ לישראל, ומוחזקות על ידי הציבור, תהא החברה חברת אגרות חוב.

<u>מניות</u>

13. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות 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.

14. 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.

15. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוצאו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה 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.

16. 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 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. סעיף 290(א) לחוק החברות לא יחול על החברה ולבעלי המניות בחברה לא תהא זכות מצרנות במקרה של הנפקת ניירות ערך.

17. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונם.

18. אם על-פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פירעונו על-ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על-ידי אפוטרופסיו.

19. 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 איגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק איגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באיגרות חוב או בסטוק איגרות חוב של החברה.

<u>תעודת מניה; שטר מניה</u>

20. כפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות תישא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימתם של שני דירקטורים, או כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.

21. כל בעל מניה רשום זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות על שמו, או אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), כמה תעודות מניה, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו ; כל תעודת מניה תציין את כמות המניות שבגינן היא הוצאה ואת מספריהן הסידוריים של המניות, ערכן הנקוב של המניות והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

22. 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.

23. אם תעודת מניה או שטר מניה יאבדו או יושחתו או נפגמו, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה או שטר מניה חדשים במקומם, ובלבד שתעודת המניה או שטר המניה בוטלו על-ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה או שטר המניה אבדו או הושמדו, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון, בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות סעיפים 20 עד 22 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

<u>דרישות תשלום</u>

24. הדירקטוריון יוכל, מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו, להגיש לבעלי מניות דרישות לתשלום כל הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מבעלי המניות, ואשר על-פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרועם בזמנים קבועים, ועל כל בעל מניות לשלם לחברה את סכום הדרישה שהוגשה לו, בזמן ובמקום כפי שנקבעו על-ידי הדירקטוריון. דרישת תשלום יכולה להיות על-ידי חלוקת התשלום לשיעורים. מועד דרישת התשלום יהיה מועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר דרישת התשלום.

25. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום שבה יצוין שיעור התשלום, ומקום תשלומו. על אף האמור לעיל, לפני זמן הפירעון של דרישת תשלום כזו הדירקטוריון רשאי, על-ידי הודעה בכתב לבעלי המניות, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פירעונה, ובלבד שהחלטה כאמור נתקבלה לפני זמן הפירעון של דרישת התשלום.

26. בעלים משותפים במניה יהיו אחראים יחד ולחוד לתשלום כל שיעורי התשלום ודרישות התשלום המגיעים בגין מניה כזו.

27. אם על-פי תנאי ההקצאה של כל מניה או באופן אחר צריך לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו הייתה זו דרישת תשלום שהוגשה כדין על-ידי הדירקטוריון ואשר עליה נמסרה הודעה כדין, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנון זה בנוגע לדרישות תשלום.

28. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פירעונו או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו אותה עת בעל המניה אשר בגינה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנזכר לעיל, בשיעור שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור המותר אותה עת על-פי חוק, למן היום שנקבע לתשלומו עד היום בו ייפרע למעשה, ואולם רשאי הדירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.

29. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מבעל מניות הרוצה להקדים כספים שטרם נדרשו או שזמן פירעונם טרם הגיע ושטרם סולקו על חשבון מניותיו, או חלק מהן. הדירקטוריון רשאי לשלם לבעל המניות על הכספים שהוקדמו באופן הנזכר לעיל, או על מקצתם, ריבית עד היום שבו היו הכספים צריכים להיפרע אלמלא הוקדמו, לפי שיעור שיוסכם עליו בין הדירקטוריון לבין בעל המניות.

<u>חילוט ושעבוד מניות</u>

30. 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.

31. ההודעה תקבע יום, שיהיה לפחות ארבעה עשר (14) יום אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום או השיעור הנזכר לעיל, בצירוף הריבית וההוצאות כנזכר לעיל. ההודעה תציין, כי במקרה של אי תשלום בתאריך הקבוע ובמקום שצוין באותה הודעה, עלולה החברה לחלט את המניות אשר בגינן נעשתה דרישת התשלום או הגיע מועד שיעור התשלום.

32. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור התשלום הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, 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.

33. 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.

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

35. 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.

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

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

36. 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.

37. 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 שביושר על כל מניה. העכבון והשעבוד הנזכרים לעיל יחולו על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מזמן לזמן על המניות האלו. אלא אם הוחלט אחרת,

הרישום על-ידי החברה של העברת מניות ייחשב כוויתור מצד החברה על השעבוד או העיכבון (אם יהיו) של המניות.

38. 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 31 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפנייה עקב מותו או עקב כניסתו להליכי חדלות פירעון 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.

39. ההכנסה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות סעיף 35(ב) בשינויים המחויבים.

40. 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.

<u>העברת מניות ומסירתן</u>

41. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, , תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה ייחתם בחתימת יד בלבד 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 של החברה כתב העברה, כמפורט לעיל.

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:

"אני _____, מ- _____ ("המעביר"), תמורת הסך של _____ש"ח ששולם לי על ידי_____מ-_____("מקבל ההעברה") מעביר בזה למקבל ההעברה _____ מניות _____ בנות_____ ש"ח כ"א, המסומנות במספרים _____ עד_____ועד בכלל, של_____בע"מ, להיות בידי מקבל ההעברה, מנהלי עזבונו, אפוטרופסיו, ובאי כוחו, על פי כל התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה, ואני, מקבל ההעברה, מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנ"ל."

ולראיה באנו על החתום ביום _____בחודש_____שנת_____.

_____	_____
המעביר	**מקבל ההעברה**
_____	_____
עד לחתימת המעביר	**עד לחתימת מקבל ההעברה**

42. 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.

43. (א) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב 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 לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, אשר יקבע על ידי דירקטוריון החברה.

44. 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.

45. 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.

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

47. 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 בהליכי חדלות פירעון כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.

48. כונס הנכסים או הנאמן של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בהליכי חדלות פירעון, או הנאמן או כל כונס נכסים של בעל מניות בהליכי חדלות פירעון יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול 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, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר אותן מניות.

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

<u>ניירות ערך בני פדיון</u>

50. החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון, בכפוף להוראות תקנון זה בדבר הנפקת ניירות ערך.

51. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכוח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות והכל בכפוף לאמור בסעיף 312(ד) לחוק החברות.

52. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

<u>שינוי ההון</u>

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

54. אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, תחולנה על המניות החדשות הוראות תקנון זה.

55. 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 אחזקותיהם 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, בהחלטה 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 תחשב 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 תרשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו 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 (ככל שאלו הינן בעלות ערך נקוב) ובמקרה זה האמור בס"ק ד' לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

<u>אסיפות כלליות</u>

56. 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".

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

(א) דיון בדו"חות הכספיים המבוקרים של החברה בצירוף דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;

(ב) מינוי דירקטורים;

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

(ד) נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית;

58. כל עוד החברה הינה חברה שאינה 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 בהזמנה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 61 להלן, והכל בכפוף להוראות החוק.

59. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בסעיף 58 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.

60. (א) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 58 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף קטן (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 קטן (ב) לעיל תוגש לחברה בכתב לפחות יום עסקים אחד 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.

61. 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.

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.

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

63. 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.

<u>זכויות הצבעה</u>

64. 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.

65. 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.

66. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן.

67. 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 70 עד 74 להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.

68. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה (״**כתב מינוי**״) יערך בכתב ויחתם 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.

69. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת מנכ״ל 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.

70. 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.

71. כתב המינוי לאסיפה כללית יערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב-ראש הדירקטוריון:

"אני, _____, מ-_____, בעל מניות ב_____ בע"מ ("החברה"), ממנה בזה את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ-_____, או בהעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ-_____, או בהעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ-_____, להצביע למעני ובשמי בגין ____ מניות מסוג _____, המוחזקות על-ידי, באסיפה הכללית השנתית/המיוחדת של החברה / באסיפה של בעלי המניות מסוג _____, שתיערך ביום _____ בחודש _____ שנת _____, ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו.

ולראיה באתי על החתום ביום __ בחודש _____ שנת _____."

חתימה

72. 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.

<u>דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות</u>

73. 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-כוח, לפחות בעל מניות אחד המחזיק לפחות חמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה

74. 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.

אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים (10%) מההון המונפק

ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים (10%) מזכויות ההצבעה בחברה.

75. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב-ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי מזכיר או על ידי בעל המניות המחזיק בכמות המניות הגדולה ביותר בחברה.

76. 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 לדחותה כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.

77. 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.

78. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.

79. 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:

(א) שינוי תקנון זה או תזכיר ההתאגדות של החברה;
(ב) הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;
(ג) מינוי רואה החשבון המבקר של החברה, והפסקת העסקתו;
(ד) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם וזאת בכפוף לאמור בסעיף 83 להלן;
(ה) אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית;
(ו) הגדלת הון המניות הרשום וביטולו;
(ז) מיזוג.

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.

80. 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.

81. החברה רשאית לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל בעלי המניות המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו זמנית.

<u>הדירקטוריון</u>

82. מספר חברי הדירקטוריון ייקבע מידי פעם בפעם על-ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות, ובלבד שלא יפחת משלושה חברים ולא יעלה על שנים עשר, ובכללם הדירקטורים החיצוניים.

83. (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה.

(ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על-ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה.

(ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (לרבות תאגיד) אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית.

84. (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (לרבות תאגיד) 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 לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה;

(ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף 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.

85. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף לכשירותו לכהן כדירקטור בחברה ובכפוף להוראות הדין.

86. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

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

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

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

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

(ה) 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;

(ו) במותו;

(ז) אם נעשה פסול דין;

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

87. 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 בסעיף 82, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.

88. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על מספר החברים כמפורט בסעיף 82 לתקנון זה.

89. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין וכן יהיה כל דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאותיו הסבירות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.

90. 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.

91. נוסף על הדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית, יכהנו בחברה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו יקבע הדירקטוריון.

<u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו</u>

92. 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.

93. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולוועדה מוועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.

94. (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;

(ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו;

(ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

<u>ישיבות הדירקטוריון</u>

95. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.

96. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.

97. (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 כל חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה) על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה, או אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על

התכנסות ללא הודעה.

(ב) דירקטור היוצא את גבולות ישראל (להלן: "**דירקטור נעדר**") והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה, 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: "**דירקטורים הזכאים לקבל הודעה**").

(ג) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל, 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 נעדר הזכאי לקבל הודעה.

98. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.

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.

99. 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.

100. יושב ראש דירקטוריון החברה יבחר מעת לעת מבין חברי הדירקטוריון על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב רגיל. יושב-ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.

101. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

102. כל ישיבה של דירקטוריון שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, ייפויי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון זה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על-ידיו דרך כלל.

103. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.

104. 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 ענין. 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.

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

106. כפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על-ידי או על-פי החלטת הדירקטוריון או על-ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על-ידי אדם (לרבות תאגיד) המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם, שלא היה ידוע להם או לא היה עליהם לדעת עליו, 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.

<u>ועדות הדירקטוריון</u>

107. 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. כפוף 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.

108. כל ועדה שתוקם כאמור בסעיף 107 לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על-ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון זה לעניין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל אימת שלא באו במקומן הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון.

109. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח 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.

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

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

<u>המנהל הכללי</u>

111. המנהל הכללי ימונה ויפוטר בידי דירקטוריון החברה ברוב רגיל, ורשאי הדירקטוריון למנות יותר ממנהל כללי אחד.

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

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

113. (א) המנהל הכללי יודיע ליושב ראש הדירקטוריון, ואם לא היה לחברה יושב ראש

דירקטוריון או שנבצר ממנו למלא את תפקידו, יודיע לכל חברי הדירקטוריון ללא דיחוי על כל עניין חריג שהוא מהותי לחברה, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון.

(ב) הדירקטוריון רשאי, מיוזמתו, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה.

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

(ד) תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה יאושרו בדרך הקבועה בחוק החברות.

<u>נושאי משרה</u>

114. המנהל הכללי יהיה רשאי מזמן לזמן למנות לחברה נושאי משרה (למעט דירקטורים ומנהל כללי) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שהמנהל הכללי ימצא לנכון מזמן לזמן, וכמו כן יהיה המנהל הכללי רשאי להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מהנזכרים מזמן לזמן ובכל זמן, לפי שיקול דעתו המוחלט.

115. 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.

<u>המבקר הפנימי</u>

116. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת.

117. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק ונוהל עסקים תקין.

118. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון, או כפי שיקבע הדירקטוריון.

119. המבקר הפנימי יגיש לאישור הדירקטוריון הצעה לתוכנית עבודה שנתית או תקופתית והדירקטוריון יאשר אותה בשינויים הנראים לו.

<u>רואה החשבון המבקר</u>

120. 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.

121. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראת חוק החברות.

122. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי העסקתו של רו"ח המבקר. ועדת הביקורת או הועדה שמינתה החברה לבחינת דוחותיה הכספיים לפי הוראות חוק החברות, אם וככל שיידרש מינויה על פי חוק החברות תבחן את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ותביא המלצותיה לפני הדירקטוריון.

123. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת ייקבע 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.

<u>תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות</u>

124. בכפוף להוראות כל דין, 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.

125. נושא משרה או בעל שליטה היודע שיש לו עניין אישי בעסקה קיימת או מוצעת של החברה, יגלה לחברה, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור הפעולה, את מהות ענינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

126. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקה לא חריגה של חברה עם נושא משרה בה או עם בעל שליטה בה, או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה או לבעל השליטה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה או של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, תאושר על ידי ועדת הביקורת או לפי קביעתה (בכפוף להוראות הדין). אישור ועדת הביקורת יכול שייעשה על ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על ידי אישור עסקה מסוימת.

127. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקאות חריגות עם נושא משרה או בעל שליטה בחברה או עם אדם אחר שלנושא המשרה או בעל השליטה עניין אישי באישורן וכן עסקאות הנוגעות לתנאי כהונתם של נושאי המשרה ולתנאי כהונתם של בעלי השליטה וקרוביהם תאושרנה בדרך הקבועה על פי דין.

128. הצעה פרטית מהותית (כהגדרתה בחוק החברות), תאושר בדרך הקבועה בחוק החברות.

<u>חלוקה</u>

129. החלטת החברה על חלוקה תתקבל בדירקטוריון החברה, ובכפוף למגבלות על פי דין.

<u>דיבידנד ומניות הטבה</u>

130. בכפוף לכל הזכויות המיוחדות או המוגבלות המוענקות למניות כלשהן, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לכמות מניות החברה, וזאת מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.

131. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד.

132. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עכבון ו/או שיעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורות בגינם יש לחברה עכבון ו/או שיעבוד.

133. 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.

134. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.

135. אם לא נתנו הוראות אחרות, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת ופירעונה ישמש שחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה.

136. 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 וכדומה.

137. 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.

<u>מיזוג</u>

138. אישור מיזוג טעון רוב קולות בעלי המניות, בכפוף להוראות חוק החברות.

<u>פרוטוקולים</u>

139. 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, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.

140. 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, דו"חות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו ו/או צורפו.

141. 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.

<u>מרשם בעלי המניות</u>

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

(1) 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;

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

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

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

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

144. 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.

<u>הודעות</u>

145. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף 61 לעיל.

146. (א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן שלא בדרך של פרסום באתר הפצה של רשות ניירות ערך או בעיתונים או באתר האינטרנט, לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לסעיף 61 לעיל, תימסרנה לידיו של בעל המניות או תשלחנה אליו על-פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת – אם נשלחה לכתובת בישראל בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל - תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה;

(ב) החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, על-ידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית, ותאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

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

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

147. בכל אחד מהמקרים הבאים יחשב 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) יום 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.

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

149. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, כניסתו להליכי חדלות פירעון 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.

<u>פירוק החברה</u>

150. 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 ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן - "**הנכסים העודפים**");

(ב) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק 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.

<u>פטור מאחריות</u>

151. (א) החברה רשאית, לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה;

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות;

(ג) החברה רשאית לקבוע בכתבי הפטור כי הפטור כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי, כמשמעותה בחוק החברות.

<u>ביטוח אחריות</u>

152. החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל חבות שתוטל עליו ו/או בשל הוצאות שהוציא או שיוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בכל אחת מאלה:

(א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

(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.

(ד) תשלום לנפגע ההפרה במסגרת הליך אכיפה מנהלית כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;

(ה) הוצאות שהוציא או יוציא בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו לפי פרקים ח' 3, ח' 4 או ט' 1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק רביעי לחלק התשיעי לחוק החברות וכן הליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, כפי שיתוקנו מעת לעת, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

(ו) הוצאות שהוציא או שיוציא בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו (להלן: "**הליך לפי חוק התחרות הכלכלית**") לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

(ז) כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלה מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה על פי כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת.

בכל מקרה בו יכלול חוזה הביטוח כיסוי לחברה עצמה, תהא לנושאי משרה זכות קדימה על פני החברה בקבלת תגמולי ביטוח.

<u>שיפוי</u>

153. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד בשל חבות או הוצאה כמפורט בפסקאות (א) עד (ז) להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה:

(א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;

(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 בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי; בפסקה זו –

סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה – חוק סדר הדין הפלילי), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי;

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" – חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

(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.

(ד) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך.

(ה) הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו לפי פרקים ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך וכן הליך לפי סימן ד' לפרק רביעי

לחלק התשיעי לחוק החברות, כפי שיתוקנו מעת לעת, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

(ו) הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר להליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

(ז) חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

154. החברה רשאית להתחייב מראש כלפי נושא משרה לשפותו בגין חבות או הוצאה כמפורט בסעיפים 158(ב) עד 158(ו) לעיל. כן רשאית החברה להתחייב מראש לשפות נושא משרה בה כמפורט בסעיף 158(א) לעיל, ובלבד שההתחייבות תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום 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.

155. סכום השיפוי המירבי לכל נושאי המשרה לא יעלה על סכום מצטבר השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל. לעניין זה "הון עצמי": סך כל ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, המיוחס לבעלי המניות של החברה, ובתוספת הלוואות נחותות אשר מועד פירעונן חל לאחר הפירעון הסופי של חובות החברה או תאגידים בבעלותה לצדדים שלישיים, שהועמדו/יועמדו לחברה או לתאגידים בבעלותה על ידי בעלי השליטה בחברה, ובתוספת זכויות מיעוט המיוחסות לבעלי השליטה וגופים קשורים להם .

<u>חיוב החברה</u>

156. (א) 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.

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

<u>שינוי תקנון</u>

157. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית.

***

פרק 5

<u>תמורת ההצעה</u>

5.1. <u>תמורת ההנפקה</u>

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 הכוללת (ברוטו)**") הינה סך של כ-150 מיליוני ש"ח.

להערכת החברה, סך כל הוצאות הצפויות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מוערכת בסך של כ-2.1 מיליוני ש"ח, כמפורט להלן:

תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו)[1]	150,000 אלפי ש"ח
בניכוי:	
עמלת התחייבות מוקדמת, עמלות הפצה[2] ועמלת ריכוז[3]	כ-1,375 אלפי ש"ח
הוצאות אחרות	כ-734 אלפי ש"ח
<u>התמורה הצפויה (נטו)</u>	**<u>כ-147.9 מיליוני ש"ח</u>**

יוער כי האמור לעיל בדבר הוצאות ההנפקה הינו הערכה ראשונית של החברה על בסיס המידע הקיים לה במועד זה והסכומים הנ"ל יעודכנו במסגרת ההודעה המשלימה, ולפי העניין. החברה תישא בכל הוצאות ההנפקה הכרוכות בהנפקה.

5.2. <u>יעוד תמורת ההנפקה</u>

5.2.1. תמורת ההנפקה תשמש למימון פעילותה העסקית על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת וכן לביצוע האמור להלן:

5.2.1.1. <u>הקטנת מסגרות אשראי</u> – תמורת ההנפקה מיועדת להקטנת אשראי בפרויקטים בליווי עם מסגרות אשראי מאושרות לרבות: רמז, אסירי ציון, אמנון ותמר, אורנים ופנחס רוטנברג (פירעון בסך של כ-20 מיליון ש"ח).

5.2.1.2. <u>פעילות השקעה</u> – מבלי לגרוע מכך שלא נקבע יעוד ספציפי ליתרת תמורת ההנפקה, להערכת החברה יתרת תמורת ההנפקה תשמש למימוש אסטרטגיית החברה, המנוייה בסעיף 6.18 לתשקיף זה, ובין היתר לצרכי מימון ופעילות החברה, ובכלל זאת לצורך יתרת השקעות הון עצמי נדרש לצורך התקשרות בהסכמי ליווי בפרויקטים הצפויים להגיע לשלב המתאים לרבות: מבוא זאב ז'בוטינסקי, הרצל שער העיר, האחים סולימן, ברודצקי ויוסף הגלילי (השקעה בסך של כ-80 מיליון ש"ח). לפרטים אודות ההון העצמי הנדרש בפרויקטים האמורים ראה סעיף 6.6 לפרק 6 להלן.

---

[1] בהנחה שכל הכמות המונפקת לציבור של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי התשקיף להשלמה תירכשנה.

[2] הפניקס חיתום בע"מ, אי.בי.אי. - חיתום והנפקות בע"מ, ולידר הנפקות (1993) בע"מ ישמשו כמפיצים לעניין הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף והעמלות עימם יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

[3] להערכת החברה רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלת ריכוז מן החברה בסך של כ-25 אלפי ש"ח.

5.2.1.3. מימון פעילות השוטפת של החברה וצורכי הון חוזר.

יובהר ויודגש כי האמור בסעיף זה לעיל בדבר הערכות החברה בקשר עם שימוש בתמורת ההנפקה לחברה לרבות לעניין סדר העדיפויות האמור, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 שהתממשותו אינה ודאית והוא מבוסס על הערכות וניסיון הנהלת החברה בהתאם לנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד תשקיף זה ובהתאם לאסטרטגיה של החברה הקיימת נכון למועד תשקיף זה. המידע צופה פני עתיד עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי עקב מכלול גורמים המפורטים בסעיף 6.20 לתשקיף.

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. עד לשימוש בתמורה שתתקבל כאמור, יושקעו כספי התמורה בפיקדונות קצרי מועד (פק"מ) יומיים, שבועיים או חודשיים (שקליים), שהינם אפיקים סולידיים ונזילים. החברה תשקיע את התמורה כאמור, כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת.

5.2.3. בנוגע לתשקיף המדף, במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה, על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. היה ויקבע ייעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

5.3. <u>חיתום</u>

ההצעה על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום.

5.4. <u>סכום מינימלי</u>

לא נקבע סכום מינימלי להנפקה.

פרק 6

תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1 פעילות החברה והתפתחות עסקיה ו-2
6.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות ו-2
6.1.2 התפתחות עסקי החברה ו-2
6.1.3 תחומי הפעילות של החברה נכון למועד התשקיף ו-3
6.1.4 התחייבות לתיחום פעילות ו-4
6.1.5 מבנה החזקות החברה ו-7
6.2 השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות ו-8
6.3 חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות ו-8

חלק שני – מידע אחר

6.4 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ו-10
6.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ו-11

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.6 תחום הנדל"ן היזמי ו-16
6.7 תחום הדיור להשכרה ו-69

חלק רביעי – עניינם הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.8 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים ו-75
6.9 הון אנושי ו-75
6.10 ספקים יועצים ונותני שירותים ו-77
6.11 הון חוזר ו-77
6.12 מימון ואשראי ו-77
6.13 מיסוי ו-82
6.14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם ו-82
6.15 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה ו-83
6.16 הליכים משפטיים ו-83
6.17 אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח ו-84
6.18 יעדים ואסטרטגיה עסקית ו-92
6.19 צפי להתפתחות בשנה הקרובה ו-92
6.20 גורמי סיכון ו-93
6.21 חברות בנות וחברות קשורות ו-96
6.22 דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31/12/2025 ..... ו-98

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות:

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

"**בעלי השליטה**"	-	כהגדרתם בסעיף 3.5 לתשקיף;
"**החברה**"	-	ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ;
"**הקבוצה**" או "**חברות הקבוצה**"	-	החברה וחברות המוחזקות על ידיה לרבות חברות בנות וכלולות;
"**הנחיית נדל"ן יזמי**"	-	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי;
"**הנחיית נדל"ן להשקעה**"	-	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדל"ן להשקעה;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, תשנ"ט-1999;

יצוין כי בהתאם להוראות תקנה 1(א) בתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969, התיאור בפרק זה מובא לתקופה שתחילתה שנתיים לפני ה-1 בינואר של השנה שבה מוגש התשקיף (קרי, 1 לינואר 2024) וסיומה סמוך למועד הגשת תשקיף זה. למעט תקופות ההשוואה בפרק זה ביחס לתחום הנדל"ן המניב שהינם בהתאם לתקופות ההשוואה הנדרשות בהנחיית נדל"ן להשקעה.

6.1. <u>פעילות החברה והתפתחות עסקיה</u>

6.1.1. <u>שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות</u>

החברה התאגדה בישראל ביום 5/5/2015 כחברה פרטית בערבון מוגבל בהתאם לחוק החברות, בשמה הנוכחי.

6.1.2. <u>התפתחות עסקי החברה</u>

הקבוצה החלה את דרכה בשנת 2009 עם הקמת ניצנים בניין והשקעות בע"מ כקבלן ביצוע בתחום הבנייה ("**חברת הביצוע**"). בשנת 2015, מתוך חזון להתרחב לעולמות הייזום וההתחדשות העירונית, נוסדה החברה (ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ) כחברת אחזקות, המאגדת תחתיה את כלל פעילות הקבוצה, ומנהלת את חברת הביצוע וחברות הפרויקט של הקבוצה.

הקבוצה החלה את דרכה היזמית בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים מסוג תמ"א 38, ועם השנים התרחבה, לצד פעילותה כחברה קבלנית כאמור, לפרויקטי פינוי בינוי רחבי היקף וכן לרכישת קרקעות וייזום פרויקטים משולבים, בעיקר למגורים ומסחר. החל מ-2020, חברת הביצוע הפסיקה את פעילותה הקבלנית לצדדי ג והתמקדה בפעילות קבלנית רק עבור החברות היזמיות של הקבוצה.

הקבוצה פועלת במודל one-stop-shop המעניק ללקוחות מענה הוליסטי על ידי החברה בלבד ללא הסתמכות ותלות בספקים חיצוניים. לקוחות החברה נהנים ממעטפת מלאה תחת קורת גג אחת: תכנון, ליווי הנדסי, רישוי, ביצוע, שיווק ומסירה; דבר המעניק שירות מהיר יותר, אמין יותר, ומקצועי יותר, כתוצאה משליטתה ומומחיותה הישירה של החברה בכל אחד מהשירותים המוענקים. לא זו אף זו, מודל זה מאפשר גם לחברה להתנהל ביעילות מקסימלית לאורך כל שלבי הפרויקט, לשלוט באופן מלא בלוחות הזמנים, והכל תוך שמירה על סטנדרטים גבוהים והבטחת איכות ללא פשרות.

במהלך שנות פעילותה, צברה הקבוצה ניסיון עשיר והחל ממועד היווסדה השלימה בעצמה בהצלחה את בנייתם ומכירתם של כ-1,018 יחידות דיור בפרויקטים בישראל. כיום, החברה מובילה עשרות פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע בערים המרכזיות בישראל, וממשיכה להציב סטנדרט חדש בתחום ההתחדשות העירונית והייזום.

6.1.3. **<u>תחומי הפעילות של החברה נכון למועד התשקיף</u>**

נכון למועד התשקיף, הקבוצה פועלת ב-2 תחומי פעילות הנבדלים זה מזה באופיים ובסיכונים הנלווים אליהם ובהתאם לכך מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המצורפים בפרק 9 להלן) והכל כמפורט להלן ("**תחומי הפעילות**"):

- <u>תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל</u>: הכולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה, ייזום שיווק ומכירה של פרויקטי בנדל"ן בישראל, לרבות התחדשות עירונית (פרויקטי פינוי בינוי ותמ"א 38) ופרויקטים משולבים, בעיקר למגורים ומסחר. נכון למועד התשקיף, הקבוצה פעילה בתחום הנדל"ן היזמי באמצעות החזקה בזכויות בכ-36 פרויקטים (מתוכם כ-31 פרויקטי התחדשות עירונית) הנמצאים בשלבי הקמה ופיתוח שונים לרבות קידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית. לתיאור תחום זה ראה סעיף 6.6 להלן.
- <u>תחום הדיור להשכרה בישראל</u>: אשר נכון למועד זה מורכב מעתודת קרקע אחת בפרויקט בעירוב שימושים למגורים המסווגים כמלאי מקרקעין ומגורים המסווגים כנדל"ן להשקעה ובכוונת החברה לפעול לפתח את התחום באופן שיכלול הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים נלווים להשכרתם. בהתאם לתנאי חוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "**חוק עידוד**"), בתום התקופה הקבועה באישור המרכז לעידוד השקעות הון הניתן בהתאם לחוק עידוד, הקבוצה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט. לתיאור תחום זה ראה סעיף 6.7 להלן.

6.1.4. **<u>התחייבות לתיחום פעילות</u>**

במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה מיום 27 במאי 2026 הודיע מר מאיר דוידי, כי כל עוד הוא בעל שליטה ו/או נושא משרה בחברה ("**המתחייב**"), כי לא ייזום פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובתחום דיור להשכרה בישראל, למעט פרויקטים ו/או נכסי נדל"ן ו/או חברות נכס קיימים המוחזקים (בין במישרין ובין בעקיפין) על ידי חברות קשורות שלו (פרט לחברה) במועד פרסום תשקיף החברה (לרבות ביחס לעסקת ראדקו כמפורט בסעיף 6.17 להלן) (להלן ובהתאמה: "**נכס חדש**" או "**פרויקט חדש**"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לייזום ו/או רכישה של הפרויקט החדש או הנכס החדש, כמפורט להלן.

למען הסר ספק יובהר כי ההתחייבות האמורה לא תחול: (1) ביחס לרכישה של מניות ו/או אגרות חוב המירות בחברות ציבוריות שעיקר פעילותן בתחום הנדל"ן בישראל (ובלבד שהמתחייב לא יעשה בעלי 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; (2) ביחס לרכישת ניירות ערך שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל ובלבד שהמתחייב לא ייעשו בעלי עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה; (3) ביחס לרכישת ניירות ערך סחירים/שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שלהם פעילות בתחום הנדל"ן בישראל אך זו אינה עיקר פעילותם; (4) דירות מגורים לצרכיו הפרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שדירות מגורים/נופש/דיור מוגן שיירכשו כאמור על ידי המתחייב לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי[1]; (5) משרדים ושטחי מסחר לצרכיו הפרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שמשרדים שיירכשו כאמור על ידי מי שהמתחייב לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי; (6) נכסים או פרויקטים קיימים בבעלות המתחייב, לרבות ביצוע פרויקטים חדשים בנכסים קיימים המוחזקים על ידי המתחייב; (7) רכישת זכויות שותפים בנכסים או פרויקטים המוחזקים על ידי המתחייב; (8) פעילות מחוץ לישראל (ללא מגבלה); (10) השקעה בחברות מימון חוץ בנקאי המעמידות מימון המובטח בנדל"ן.

יובהר כי פרויקט לעניין תיחום הפעילות האמור הינו פרויקט שבו מעל 10 יחידות דיור (היינו, מי המתחייב יהיה רשאי לבצע פרויקטים, גם בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, שמספר יחידות הדיור בהם יהיה נמוך מ-10 יחידות דיור לפרויקט).

המתחייב, כל עוד הוא בעל שליטה בחברה ו/או מכהן כנושא משרה בחברה, התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו נכס חדש כהגדרתו לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הנכס החדש ו/או תשקיע בנכס החדש, לפי העניין (להלן בסעיף זה: "**ההצעה**"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש

[1] יובהר, כי ככל שבדירות מגורים שיירכשו כאמור יבוצע על ידי הדיירים, עליהם נמנים מי מיחידי המתחייבים, פרויקט התחדשות עירונית, הדבר לא יהווה הפרה של סעיף זה ובלבד שמי מיחידי המתחייבים לא נמנים על יזמי הפרויקט הרלוונטי.

לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה (להלן: "**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 ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה המתחייב רשאים 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 יהיה רשאים 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 היעדר היענות של ועדת הביקורת בתוך 5 ימי עסקים מיום שהופנתה אליה ההצעה, יהיה המתחייב רשאי (בין במישרין ובין בעקיפין) 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, יהיו המתחייב רשאי (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה כאמור ללא הפעלה מחדש של מנגנון זכות הסירוב ובאותם תנאים כפי שהוצעו לחברה (וזאת ככל שטרם חלפו שלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור) ובכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל (וזאת ככל שחלפו למעלה משלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור ו/או ככל שתנאי ההצעה כאמור שונו).

החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה שלא להיענות להצעה או להיענות להצעה באופן שבו מי מיחידי המחייבים (כולם או חלקם) ישתתפו בעסקה נשוא ההצעה ביחד עם החברה. בכל החלטה אחרת תפעל החברה בהתאם להוראות הדין.

התחייבות המתחייב לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ניתנים ללא תמורה.

ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תהיה בתוקף כל עוד ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ותהיה מוגבלת למוקדם מבין האירועים שלהלן: (א) 20 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית; או (ב) המתחייב אינו מכהן כנושא משרה בחברה ואינו בעל שליטה בחברה.

יצוין, כי אם וככל שביהמ"ש המוסמך לכך יקבע לעניין תוקף הסדרי תיחום פעילות כי התקופה "כל עוד בעל שליטה" הינה תקופה סבירה בנסיבות העניין בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות, כי אז התקופה של 20 שנים תבוטל והסדר תיחום הפעילות יהיה בתוקף כל עוד המתחייב יהיה בעל שליטה ו/או נושא משרה.

כפוף להשלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה ובסמוך לאחר כינון ועדת הביקורת של החברה יובא הסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל לאישור ועדת הביקורת של החברה לתקופה העולה על שלוש שנים בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) חוק החברות.

למען הסר ספק יובהר ויודגש כי: (א) קיומו של מנגנון לתיחום פעילות כמתואר דלעיל אין בו כדי לגרוע מחובות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות כל דין; (ב) הסדר תיחום פעילות זה יפקע, במוקדם מבין תום 20 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית או עם סיום כהונתו של המתחייב כנושא משרה או אם וככל שהמתחייב יחדל להיות בעל שליטה בחברה; (ג) התחייבות המתחייב כל עוד הינו מכהן כנושא משרה בחברה לתיחום פעילות לא תחול על קרוביו (כהגדרת המונח "קרוב" בחוק החברות), ככל שאותם קרובים אינם מכהנים כנושאי משרה בחברה, אינם גרים עם המתחייב ואינם סמוכים על שולחנו של המתחייב.

6.1.5 **מבנה החזקות החברה**

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה בתאגידים נכון למועד פרסום תשקיף זה:[2]

[2] לא כולל חברות לא פעילות או חברות בתחום ההתחדשות העירונית שפעילותן בעת הזו אינה מהותית.

6.1.6. **<u>המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה המחזיקים בשיעור של למעלה מ-25% ממניות חברות הקבוצה או מהווים צד קשור[3]:</u>**

פרויקט	תאגיד / עסקה משותפת	שיעור החזקה של החברה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור החזקה של המחזיקים הנוספים
אגמים	ניצנים עזרא נדל"ן בע"מ	50%	נ. רובינה בע"מ[4]	50%

6.2. <u>השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות</u>

6.2.1. בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, לא בוצעו השקעות בהון החברה.

6.2.2. למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף לא בוצעו עסקאות מהותיות על ידי בעלי העניין בחברה במניותיה, למעט כדלקמן:

- ביום 11/3/2024 העביר מר יוסי שינדלר 5,000 מניות רגילות של החברה, שהיוו 5% מהונה המונפק והנפרע, לגברת ורד דוד, שבאותה העת החזיקה 95% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ללא תמורה.[5]
- ביום 18/8/2025 העבירה הגברת ורד דוד (מנהלת המחלקה המשפטית ובת זוגו של מר מאיר דוידי, יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל ובעל השליטה בחברה) את מלוא החזקותיה בחברה למר מאיר דוידי ללא תמורה.

6.3. <u>חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות</u>

6.3.1. החל מיום 1/1/2024 ועד לסמוך למועד תשקיף זה החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

6.3.2. <u>מדיניות חלוקה</u> – נכון למועד תשקיף זה לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

6.3.3. <u>מגבלות על חלוקה</u> – נכון למועד התשקיף לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות (אמות מידה)[6] כלשהן לחלוקה למעט כדלקמן:

6.3.3.1. שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א): החברה התחייבה 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: **(1)** ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-75 מיליון ש"ח; **(2)** כל עוד החברה הינה תאגיד מדווח - היחס בין ההון המתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לבין המאזן המתואם, ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, יפחת מ-13.5%; **(3)** מתקיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות או ביצוע החלוקה יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 לשטר הנאמנות); **(4)** סכום החלוקה לא יעלה

---

[3] לא כולל חברות לא פעילות או חברות בתחום ההתחדשות העירונית שפעילותן בעת הזו אינה מהותית.
[4] למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית המוחזקת בשרשור סופי בשיעור של 100% על ידי מר אברהם עזרא. ההחלטות, חלוקת הרווחים וההשקעות בניצנים עזרא נדל"ן בע"מ מתנהלות על פי שיעור ההחזקה בה.
[5] מר שינדלר העניק לחברה שירותי שמאות חיצוניים בשנת 2020. המניות הוקצו לו ללא תמורה.
[6] בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

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 לשטר הנאמנות. 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 31/12/2025 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 1/1/2026 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם; **(5)** החברה לא תבצע חלוקה ככל והיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א), טרם ביצוע החלוקה ובהתחשב בביצוע החלוקה; **(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 6.3 לשטר הנאמנות והכל בצירוף אסמכתאות ו/או תחשיבים לשביעות רצון הנאמן.

6.3.3.2. נכון ליום 31/12/2025 יתרת העודפים לחלוקה שלהחברה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-118,428 אלפי ש"ח.

חלק שני – מידע אחר

6.4 <u>מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה</u>

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

קריטריון	2025				2024			
	נדל"ן יזמי	דיור להשכרה	התאמות למאוחד	מאוחד	נדל"ן יזמי	דיור להשכרה	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות מחיצוניים	86,030	-	-	86,030	91,981	-	-	91,981
הכנסות אחרות	901	462	-	1,363	2,872	196	-	3,068
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	-	1,284	-	1,284	-	6,326	-	6,326
סה"כ הכנסות	86,931	1,746	-	88,677	94,853	6,522	-	101,375
עלויות מחיצוניים	(59,780)	-	-	(59,780)	(65,779)	-	-	(65,779)
סה"כ עלויות	(59,780)	-	-	(59,780)	(65,779)	-	-	(65,779)
רווח המיוחס לפעילות	27,151	1,746	-	28,897	29,074	6,522	-	35,596
סך התחייבויות ליום 31 לדצמבר	342,176	29,660	-	371,836	297,988	28,187	-	326,175
סך הנכסים ליום 31 לדצמבר	433,675	60,610	-	494,285	375,813	57,833	-	433,646

6.5 <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ועל אומדנים של החברה בנושאים המפורטים להלן, וכן על מידע הנובע מפרסומים וסקרים שפרסמו גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל ועם ענף הנדל"ן. הנתונים להלן הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם משקפים את מכלול הפרטים, אולם, להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית לגבי השווקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לנציגים מטעם האתרים הנכללים בסקירה זו, במטרה לקבל הסכמתם לפירוט המופיע בסקירה.

<u>המצב המאקרו-כלכלי בישראל</u>

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן בישראל ולכן חשופה לשינויים ביטחוניים, רגולטוריים ומקרו-כלכליים במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, ובכלל זה מושפעת מסביבה אינפלציונית וסביבת הריבית השקלית אשר עשויים להשליך על מקורות חיצוניים למימון פעילותה, תוצאותיה הכספיות ועל ניתוחי כדאיות השקעה בנדל"ן בישראל. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לדירות מגורים ושטחי השכרה בישראל.

<u>סביבת האינפלציה בישראל</u>

לאחר שבשנת 2022 הסתכם שיעור העלייה של מדד המחירים לצרכן ב-5.2%, גבוה מהותית מטווח יעד האינפלציה של בנק ישראל, שהינו בטווח שבין 1% לבין 3% לשנה (בסעיף זה: "**טווח היעד**" או "**היעד**"), חלה בשנים האחרונות התמתנות בשיעור עלייתו והוא הסתכם בשנים 2023, 2024 ו-2025 ב3%, 3.2% ו-2.6%. נכון למועד זה, להערכת הוועדה המוניטרית של בנק ישראל ("**הוועדה**") נותרו מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות.[7]

ע"פ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל לשנת 2026,[8] שיעור אינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%.

בעניין זה יצוין כי נכון למועד תשקיף זה, התוצאות העסקיות של החברה אינן מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן ביחס להוצאות מימון, מאחר שהסכמי המימון שלה אינם כוללים הצמדה למדד המחירים לצרכן. כן יוער, כי נכון למועד תשקיף זה,

[7] ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.
[8] כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל ביום 5 בינואר 2026.

אין לחברה שוכרים ולפיכך שינויים במדד בשלב הזה אינם משפיעים על שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

<u>מדיניות מוניטרית של בנק ישראל וסביבת הריבית השקלית</u>[9]

לאחר שריבית בנק ישראל הועלתה באופן מהותי בשנים 2022 ו-2023, בחודש ינואר 2024 הוחלט להוריד לראשונה את שיעור הריבית, ב-0.25%, לרמה של 4.5%, ומאותו מועד הוחלט להותיר את הריבית על כנה עד להחלטת הריבית מחודש נובמבר 2025, במסגרתה הוחלט להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%, וכן החלטת הריבית מחודש ינואר 2026 במסגרתה הוחלטה להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% נוספים, כך **שריבית הפריים** נכון למועד פרסום הדוח הינה בשיעור 5.5%.

במסגרת החלטת הריבית ליום 23 בפברואר 2026 הוחלט על הותרת הריבית על כנה, זאת עקב אי הודאות הגיאופוליטית אשר שבה לעלות בסוף חודש פברואר, על רקע עימות אפשרי מול איראן ועליית פרמיית הסיכון של ישראל במעט, יחד עם רצון הוועדה לבצע ניהול סיכונים מושכל, ולמנוע את עליית עודפי הביקוש.

עם זאת, לאור המדדים הנמוכים האחרונים, התחזיות העדכניות של בנק ישראל מצביעות על כוונה להמשיך את מגמת ההפחתה בריבית (בנוסף לירידת הריבית העדכנית מחודש נובמבר 2025 כאמור), בכפוף להתפתחויות הגיאופוליטיות והאינפלציוניות. הפחתה נוספת כאמור, ככל שתתרחש בפועל, עשויה להפחית את עלויות המימון של החברה, לשפר את תזרים המזומנים הפנוי, ולמתן את ההשפעה השלילית על שווי נכסיה.

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 בשווים.

לפרטים על השפעת הריבית והאינפלציה על החברה ראה סעיף 6.22.4 לדוח הדירקטוריון ליום 31/12/2025 (שבסעיף 6.22 להלן).

<u>להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל</u>:[10]

פרמטרים מאקרו כלכליים	2025	2024	2023
תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח)[11]	2,111,333	2,006,624	1,878,373
תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)[12]	208,900	201,232	190,791
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי[13]	3.1%	1%	2%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש[14]	1.7%	-0.3%	0.1%
שיעור אינפלציה[15]	2.6%	3.4%	3.3%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (בריבית קבועה לא צמודה למדד) [16]	4%	4.69%	4.35%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך[17]	S&P – A	S&P – A	S&P – AA-

[9] <u>כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל ביום 23 בפברואר 2026.</u>

[10] אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הודעות לתקשורת מאת בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, <u>וחשבונות לאומיים לשנת 2025</u> כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

[11] על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

[12] על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

[13] על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

[14] על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

[15] על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

[16] מתוך אתר ה-FRED. לפרטים נוספים ראו: https://fred.stlouisfed.org/series/IRLTLT01ILQ156N?utm_source=chatgpt.com.

[17] מתוך אתר Maalot S&P Global Ratings ("**מעלות**"), Moody's, ו- Fitch.

פרמטרים מאקרו כלכליים	2025	2024	2023
	Moody's – Baa1 Fitch – A	Moody's – Baa1 Fitch – A	Moody's – A1 Fitch – A+
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה[18]	1 דולר=3.1900 ש"ח 1 אירו=3.7455 ש"ח	1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח
שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים[19]	5.1%	2.9%	2%
תוצר מקומי גולמי של המגזר העסקי (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)[20]	1,542,868	1,473,819	1,398,304
שיעור צמיחה בתוצר העסקי הגולמי (במחירים קבועים)[21]	3.4%	5.4%	4.2%
תוצר עסקי גולמי בענף הבינוי, לאחר מס (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)[22]	101,786	90,871	97,445

נדל"ן להשקעה

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 במשק. להלן תובא סקירה תמציתית של שוק הנדל"ן העסקי המניב בישראל למסחר ולמשרדים[23]:

דיור להשכרה

במהלך השנים האחרונות גדל היקף מכרזי דיור להשכרה, זאת, בין היתר, בעקבות תיקון השכירות והשאילה (במסגרתו הוסדרו מערכת היחסים בין השוכר למשכיר), חוק עידוד השקעות הון (במסגרתו ניתנו תמריצי מיסוי ליזמים לצורך הגדלת שטחי הבניה לטובת השכרה ארוכת טווח), פרויקט "דירה להשכיר" (הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת פרויקט לאומי לדיור) וכיו"ב. רגולציות אלו סיפקו תמריצים לחברות פרטיות, וכך האיצו את כניסתן לשוק שכירות ארוכת הטווח. נכון ליולי 2025, על פי נתוני הלשכה לסטטיסטיקה, במהלך השנים 2013 עד 2024, קצב הגידול השנתי הממוצע של מספר הדירות בשכירות עמד על 3.4%. בשנת 2025 מגמת העלייה במחירי שכר הדירה נמשכת, ברבעון הראשון לשנת 2025 עמד מחיר שכר הדירה הממוצע על 4,853 ש"ח לחודש וברבעון השני לשנת 2025 עמד מחיר שכר הדירה הממוצע על 4,879 ש"ח לחודש וברבעון השלישי של שנת 2025 עמד שכר הדירה הממוצע על כ-4,952 ש"ח לחודש, עליה של כ-1.5% לעומת הרבעון הקודם וכ-4.4% בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2024. נתוני סיכום שנת 2025 מצביעים על השלמת המגמה, כאשר ברבעון הרביעי נרשמה עלייה נוספת שהביאה את שיעור העלייה השנתי הממוצע לכ-4.6%, תוך חציית רף ה-5,000 ש"ח באזורי הביקוש. כאמור, לשיעורי הריבית במשק השפעה משמעותית על שוק הדיור, בעוד שהפחתת ריבית עשויה להוביל להוזלת עלויות המימון ולשיפור כוח הקנייה של רוכשי הדירות, הרי שסביבת הריבית הריאלית הגבוהה

18 על פי נתוני שער חליפים יציגים מאתר בנק ישראל. לפרטים נוספים ראו: https://www.boi.org.il/roles/markets/exchangerates/

19 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

20 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

21 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

22 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

שאפיינה את מרבית שנת 2025 המשיכה להוות מחסום כניסה עבור רוכשים פוטנציאליים. על רקע זה, ובשילוב רמות המחירים הגבוהות בשוק מכר הדירות, שוק השכירות בכלל ושכירות ארוכת הטווח בפרט, ממשיך להוות חלופה מרכזית עבור חלק ניכר ממשקי הבית. נתונים אלו צפויים להמשיך ולתמוך בביקושים לדיור להשכרה ולשמירה על רמת מחירים גבוהה גם בטווח הנראה לעין.

<u>נדל"ן יזמי</u>

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

בעניין זה יצוין כי ביום 22.07.2025 פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025, אשר נועד לעודד הקמת ממ"דים מרווחים לשהייה ממושכת, בהליך רישוי בדרך מקוצרת ובפטור מהיטל השבחה. התיקון מאפשר תוספת שטח מוגנת של בין 3-6 מ"ר (בנוסף ל-9 מ"ר נטו הסטנדרטיים), כולל אפשרות לחדר רטוב (שירותים/מקלחת) בתוך הממ"ד, בכל רחבי הארץ. נכון למועד התשקיף, החברה לא צופה השפעה מהותית על תוצאותיה בעקבות תיקון זה.

<u>מגמות בענף המגורים בשנת 2025</u>[24]

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%; (ב) קביעת מגבלה

[24] אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך <u>סיכום שנת 2025 (דירות בעסקאות נדל"ן)</u>, כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; <u>סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2025</u>, כפי שפורסמה ע"י משרד האוצר; <u>שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2026</u>, כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו- <u>מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות</u>, כפי שפורסם ע"י מעלות.

על שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

לעניין הטבות המימון השונות המוצעות על ידי הקבלנים לצורך רכישת הדירות, בחודש דצמבר 25 נרשם גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון המדווחות אשר הגיעה ל32% מסך העסקאות בשוק החופשי (עם מסירה של 12 וחודשים ומעלה). זאת לעומת שיעור של 24% בחודש נובמבר 2025. מדובר על חזרה לשיעורים שנרשמו בדצמבר 24, זאת על אף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון שתוארו לעיל.

מסקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש נובמבר 2025,[25] בה נכלל ניתוח אודות ביטולי עסקאות מכירה של קבלנים בשוק החופשי מהשנים האחרונות, עולה כי מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שבוצעו בשנת 2021 נמצא כי עד ינואר 2024 0.5% מהן בוטלו. לעומת זאת, מתוך כל העסקאות לרכישת דירה חדשה שנחתמו ב־2023, עד ינואר 2026 בוטלו 1,300 עסקאות המשקפות גידול של 620% בשיעור הביטולים לעומת שיעור עסקאות המכיר שבוצעו בשנת 2021 ובוטלו.

[25] ניתן למצוא את המידע בכתובת: reviews-and-publishes_review-real-estate-122025.pdf.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

6.6. <u>תחום הנדל"ן היזמי</u>

נכון למועד תשקיף זה, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי במספר פרויקטים כמפורט בטבלאות שלהלן.

הרווח הגולמי המוצג בטבלאות שלהלן אינו כולל בעיקר חלק מהוצאות המימון, הוצאות שיווק והוצאות הנהלה וכלליות.

בפרויקטים בהם החל שיווק שבמסגרתו ניתנו הטבות מימון מהותיות – כלומר קיים בהם 'רכיב מימון משמעותי' – רכיב זה נוכה מההכנסות ביחס ליח"ד המכורות בלבד כמפורט בסעיף 6.6.1.13 להלן.

כלל הפרויקטים של הקבוצה מבוצעים על ידי חברת הביצוע. על פי המדיניות החשבונאית המיושמת בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, הרווח בגין יזום והקמת הפרויקטים מוצג במסגרת הרווח הגולמי המאוחד, לרבות הרווח הקבלני אשר מוכר בהתאם לשיעור ההשלמה ושיעור המכירה בפרויקט ובהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS 15) כאשר טווח הרווח הקבלני שנלקח בחשבון הוא לרוב בטווח של 12%-18%. החברה מקיימת בקרה תקציבית תקופתית לפרויקטים היזמיים ומעדכנת את עלויות הביצוע ויתר עלויות הפרויקט בהתאם להתקדמות הפרויקט ועדכון צפי העלויות לגמר, לרבות הפשרת בצ"מ בהתאם להתקדמות הפרויקט. בהתאם לאמור, הרווחים הגולמיים המוצגים בטבלאות להלן, בהתייחס לפרויקטים המבוצעים על ידי חברת הביצוע, כוללים גם את הרווח הקבלני. העודפים בחלק מהטבלאות שלהלן כוללים את הרווח היזמי וההון העצמי.

הנתונים בטבלאות שלהלן הם ביחס לפרויקטים עיקריים ליום 31/12/2025, לפי 100%, באלפי ש"ח, והתממשותם כפופה לפסקאות מידע צופה פני עתיד שבסעיף 6.6.8.5א:

א. פרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)

#	שם	מיקום	סוג	חלק החברה	הצגה חשבונאית בדוחות	מועד סיום בניה צפוי	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד ששווקו ליום 31/12/2025	שיעור שיווק ליום 31/12/2025	סך הכנסות צפויות מפרויקט [26]	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט (100%)	סך הרווח הגולמי שהוכר עד ליום 31/12/2025	סך הרווח הגולמי המצטבר מהפרויקט (100%)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים (לא כולל רווח קבלני) צפויים מהפרויקט ליום 31/12/2025 (100%)	סך עודפים (לא כולל רווח קבלני) צפויים מהפרויקט ליום 31/12/2025 חלק החברה	הון עצמי שהושקע במלואו (100%)	עודפים שנמשכו עד ליום 31/12/2025 חלק החברה	מועד צפוי לתחילת משיכת העודפים [27]	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט
.1	רמז	רמז 32, תל אביב	תמ"א 38/2	100%[28]	איחוד	רבעון שני 2026	14	5	36%	60,747	17,274	7,560	17,274	28%	13,707	13,707	9,850	---	רבעון ראשון 2026 - רבעון רביעי 2026	9,714
.2	אסירי ציון	אסירי ציון 25 – 27, רעננה	תמ"א 38/1	100%[29]	איחוד	רבעון שני 2026	20	20	100%	40,066	10,707	9,292	10,707	27%	3,037	3,037	4,477	5,974	רבעון ראשון 2026 - רבעון שני 2026	1,415
.3	פנחס לבון 1	פנחס לבון 10 – 14, חולון	תמ"א 38/1	100%	איחוד	רבעון שני 2026	30	28	93%	61,467	22,621	19,963	22,621	37%	4,525	4,525	7,000	17,221	רבעון ראשון 2026 - רבעון שני 2026	2,658
.4	פנחס לבון 2	פנחס לבון 16 – 20, חולון	תמ"א 38/1	100%	איחוד	רבעון שני 2026	30	30	100%	59,636	15,809	15,809	15,809	27%	4,851	4,851	8,912	17,634	רבעון ראשון 2026 - רבעון שני 2026	---
.5	משאבים	משאבים 32, הוד השרון	תמ"א 38/1	100%[30]	איחוד	רבעון שני 2026	16	16	100%	35,444	11,591	11,050	11,591	33%	4,977	4,977	3,433	2,100	רבעון ראשון 2026 - רבעון שני 2026	541
.6	המעורר	המעורר 7, גבעתיים	תמ"א 38/2	100%	איחוד	רבעון שני 2026	6	5	83%	18,904	8,052	4,420	8,052	43%	4,746	4,746	1,200	2,700	רבעון ראשון 2026 - רבעון שני 2026	3,632
.7	אמנון ותמר	אמנון ותמר 5, רמת גן	תמ"א 38/2	100%	איחוד	רבעון שני 2027	12	4	33%	35,600	9,591	1,270	9,591	27%	10,612	10,612	5,500	---	רבעון ראשון 2026 - רבעון שני 2027	8,321
.8	אורנים	אורנים 7, הוד השרון	תמ"א 38/1	100%[31]	איחוד	רבעון רביעי 2026	10	7	70%	29,511	7,792	3,772	7,792	26%	6,654	6,654	3,390	---	רבעון ראשון 2026 – רבעון רביעי 2026	4,020
.9	פנחס רוטנברג	פנחס רוטנברג 42, רמת גן	תמ"א 38/2	100%	איחוד	רבעון רביעי 2026	12	5	42%	35,067	9,608	3,728	9,608	27%	9,476	9,476	5,288	---	רבעון ראשון 2026 – רבעון רביעי 2026	5,880
.10	גורדון	גורדון 28, גבעתיים	תמ"א 38/2	100%[32]	איחוד	רבעון שני 2028	12	2	17%	48,440	14,753	340	14,753	30%	13,365	13,365	6,234	---	רבעון רביעי 2026 – רבעון שני 2028	14,413

[26] הנתונים המוצגים אינם כוללים נתונים בגין התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי קרקע.

[27] **בהתאם להסכמי הליווי הקיימים בפרויקטים בהקמה – מועד משיכת העודפים החוזי הוא בסיום הפרויקט.**

[28] באמצעות חברת חושן, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.6.1 להלן.

[29] באמצעות חברת חושן, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.6.1 להלן.

[30] באמצעות חברת חושן, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.6.1 להלן.

[31] באמצעות חברת חושן, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.6.1 להלן.

[32] באמצעות חברת חושן, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.6.1 להלן.

#	שם	מיקום	סוג	חלק החברה	הצגה חשבונאית בדוחות	מועד סיום בניה צפוי	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד ששווקו ליום 31/12/2025	שיעור שיווק ליום 31/12/2025	סך הכנסות צפויות מפרויקט [26]	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט (100%)	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר עד ליום 31/12/2025	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים (לא כולל רווח קבלני) צפויים מהפרויקט ליום 31/12/2025 (100%)	סך עודפים (לא כולל רווח קבלני) צפויים מהפרויקט ליום 31/12/2025 חלק החברה	הון עצמי שהושקע במלואו (100%)	עודפים שנמשכו עד ליום 31/12/2025 חלק החברה	מועד צפוי לתחילת משיכת העודפים[27]	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט
11.	זכריה	זכריה 20, תל אביב	תמ"א 38/2	100%[33]	איחוד	רבעון שני 2028	6	2	33%	51,113	16,067	391	31%	14,101	14,101	6,492	---	רבעון רביעי 2026 – רבעון שני 2028	15,676
12.	סירקין	סירקין 24, גבעתיים	תמ"א 38/2	100%[34]	איחוד	רבעון שני 2028	16	0	0%	58,629	15,043	----	26%	15,309	15,309	7,664	---	רבעון רביעי 2026 – רבעון שני 2028	10,704

ב. פרויקטים בתכנון[35]

#	שם	מיקום	סוג	חלק החברה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סה"כ יח"ד (מתוכן לשיווק)	כמות יח"ד / מ"ר שנמכרו ליום 31/12/2025	סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	סך הכנסות צפויות מפרויקט באלפי ש"ח[36] 100% ברמת הפרויקט	הון עצמי שהושקע ליום 31/12/2025	סה"כ הון עצמי צפוי להשקיע בפרויקט [37]	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר עד ליום 31/12/2025	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים צפויים למשיכה ליום 31/12/2025	סך עודפים (לא כולל רווח קבלני) צפויים למשיכה ליום 31/12/2025	מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים
13.	הירשנברג	הירשנברג 7, תל אביב	תמ"א 38/1	100%	100%	איחוד	01/07/2026	30/06/2028	13, מתוכן 4 לשיווק	---	---	27,403	-	3,481	7,185	-	26%	9,641	7,676	2027
14.	שטרוק	שטרוק 5, תל אביב	תמ"א 38/1	80%[38]	100%	איחוד	01/07/2026	30/06/2028	13, מתוכן 4 לשיווק	---	---	37,792	-	4,901	9,083	-	24%	12,782	10,018	2027
15.	ויצמן 1	ויצמן 52, תל אביב	תמ"א 38/2	100%[39]	100%	איחוד	01/07/2026	30/06/2028	27, מתוכן 16 לשיווק	2	---	73,188	8,798	8,748	18,769	-	26%	24,692	19,562	2027
16.	אגמים	שמורת נחל הבשור 12, נתניה	קומבינציה/יזמי	50%	100%	שווי מאזני	01/09/2026	31/08/2028	21, מתוכן 16 לשיווק	---	---	55,475	5,690	6,000	16,678	-	30%	20,306	14,539	2027

[33] ביום 16/7/2024 התקשרו החברה ובעלת המניות המחזיקה במלוא מניותיה של חברת הפרויקט (בסעיף זה: "**בעלת המניות**"), בהסכם לפיו בתמורה לסך של כ-700 אלפי ש"ח יועברו לחברה מלוא זכותיותיה בפרויקט של בעלת המניות (בסעיף זה: "**ההסכם**"). נכון למועד זה התמורה שולמה במלואה. ההסכם קובע שלחברה אופציה לקבלת מניותיה של בעלת המניות בחברת הפרויקט בתמורה לערכן הנקוב, בתנאי שיתקבל טופס 4 או הסכמת הדיירים, שטרם התקבלו נכון למועד זה, ולפיכך מבחינה רישומית – החברה אינה רשומה כבעלת המניות של חברת הפרויקט, אולם הפרויקט מתנהל בפועל על ידי החברה בלבד והחברה זכאית לכל הזכויות ואחראית לכל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט.

[34] כ-66.7% נרכשו על ידי החברה מבעלת זכויות החכירה במקרקעי הפרויקט, כ-16.6% מוחזקים בדרך של קומבינציית תמורות וכ-16.6% מוחזקים בדרך של קומבינציית שירותי בנייה.

[35] טווח העלויות למ"ר בפרויקטים מבוססות על טווח עלויות של בין כ-5,500 ש"ח למ"ר לכ-11,000 ש"ח למ"ר ביחס לעל קרקע וכ-3,000 ש"ח למ"ר לבין כ-5,500 ש"ח למ"ר ביחס לתת קרקע כאשר ישנם פרויקטים שבהם העלות גבוהה יותר בהתאם לתוכנית הבינוי של הפרויקט המושפעת מפרמטרים שונים כגון שטח הפרויקט, מיקומו, הימצאות מי תהום וכדומה.

[36] הנתונים המוצגים כוללים נתונים בגין התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי קרקע.

[37] סה"כ ההון העצמי שיידרש בפרויקט במצטבר, כולל הון עצמי שהושקע עד ליום 31 בדצמבר 2025. יצוין, כי בפרויקטים שנחתם הסכם ליווי עם מוסד פיננסי ביחס אליהם, נלקח ההון העצמי שנקבע במסגרת הסכם הליווי, ובפרויקטים בהליכי תכנון שטרם נחתם ביחס אליהם הסכם ליווי עם מוסד פיננסי, לא נלקח בחשבון הון עצמי, אך הערכת החברה כי ההון העצמי הנדרש לפרויקטי מגורים למכירה מוערך בשיעור של כ-15% מכלל העלויות הכלכליות בפרויקט.

[38] החברה רכשה 60% מזכויות הפרויקט ובמקביל חתמה על הסכם שיתוף עם המוכרים ובו היא מסדירה את זכותה לקבלת הרווחים מהפרויקט באופן שהחלק האפקטיבי של החברה ברווחים מהפרויקט עומד על 80%.

[39] באמצעות חברת חושן, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.6.1 להלן.

#	שם	מיקום	סוג	חלק החברה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סה"כ יח"ד (מתוכן לשיווק)	כמות יח"ד / מ"ר שנמכרו ליום 31/12/2025	סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	סך הכנסות מפרויקט באלפי ש"ח[36] 100% ברמת הפרויקט	הון עצמי שהושקע ליום 31/12/2025	סה"כ הון עצמי שצריך להשקיע בפרויקט[37]	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר עד ליום 31/12/2025	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים צפויים למשיכה ליום 31/12/2025	סך עודפים (לא כולל רווח קבלני) צפויים למשיכה ליום 31/12/2025	מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים
17.	דוד המלך	דוד המלך 19, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	100%	איחוד	01/07/2026	30/06/2028	17, מתוכן 9 לשיווק	---	---	47,829	4,408	6,237	12,981	-	27%	16,358	12,486	2027
18.	ברודצקי	ברודצקי 41, תל אביב	תמ"א 38/2	100%[40]	100%	איחוד	01/09/2026	31/08/2028	51, מתוכן 27 לשיווק	---	---	120,381	15,885	15,666	32,906	-	27%	43,287	31,604	2027
19.	ז'בוטינסקי	ז'בוטינסקי 110-108 פינת רמז 20, תל אביב	תמ"א 38/1	83.4%[41]	100%	איחוד	01/09/2026	28/02/2029	68, מתוכן 36 לשיווק	---	---	185,419	20	24,183	48,512	-	26%	62,292	48,383	2027
20.	יוסף הגלילי	יוסף הגלילי 9 – 11, רמת גן	תמ"א 38/2	100%[42]	100%	איחוד	01/01/2027	30/06/2030	136, מתוכן 84 לשיווק	---	---	212,076	28,726	27,468	60,367	-	28%	76,294	56,423	2028
21.	בן ציון ישראלי	בן ציון ישראלי 1, גבעתיים	תמ"א 38/2	100%	100%	איחוד	01/12/2026	31/11/2028	22, מתוכן 15 לשיווק	0	0	57,947	180	6,780	19,543		34%	23,918	19,441	2028
22.	**בנימין הקטן (מהותי מאוד)**	בנימין 36, 39, 40, 42 וירוואש 24, אשקלון	פינוי בינוי	100	68.1%	איחוד	01/07/2027	30/06/2031	323, מתוכן 263 לשיווק	0	581	490,328	6,762	63,081	134,082	-	27%	182,799	132,872	2029
23.	**האחים סולימאן (מהותי מאוד)**	האחים סולימאן 10-2 וירושלים 43-41, ראשון לציון	פינוי בינוי	100%	90%	איחוד	01/07/2027	30/06/2031	532, מתוכן 380 לשיווק	0	1,200	1,257,492	6,814	152,929	343,515	-	27%	449,795	333,379	2029
24.	ויצמן 3[43]	ויצמן 103, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	100%	איחוד	01/07/2026	30/06/2028	24, מתוכן 12 לשיווק	0	-	59,690	-	7,775	15,850	-	27%	20,658	15,973	2027

ג. עתודות קרקע

[40] חברת הפרויקט מוחזקת בשיעור של 50%-50% על ידי החברה וא. פוזיילוב גרופ (ברודצקי) בע"מ, יחד עם זאת, הפרויקט משויך לחברת חושן, כך שההחזקה המשפטית וחלוקת הרווחים בו היא בהתאם להסכם ההשקעה שנחתם בה, כמתואר סעיף 6.6.6.1 להלן, לפיכך החברה מחזיקה בזכויות חוזיות של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת חושן. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.6.1 להלן.

[41] ביום 3/7/2025 התקשרה החברה עם חברת הפרויקט בהסכם לרכישת 5/6 מהזכויות במקרקעי הפרויקט ובהסכם ההתחדשות העירונית עם בעלי הזכויות בפרויקט של חברת הפרויקט (שהתקשרה בהסכם התחדשות עירונית עם בעלי הזכויות בפרויקט), וכן בהסכם שיתוף פעולה להסדרת יחסי השיתוף ביניהם במסגרת הפרויקט, שעיקריו קובעים כי יחס המימון של הוצאות הפרויקט יהיה בהתאם ליחס הבעלות בין הצדדים, אך סכום ההשתתפות של המוכרת (המחזיקה ב-1/5 מחברת הפרויקט), למעט התשלום לקבלן הביצוע, לא יעלו על סך של 2.8 מיליון ש"ח.

[42] באמצעות חברת חושן, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.6.1 להלן.

[43] רכישת הפרויקט בוצעה לאחר 31/12/2025.

#	שם	מיקום	חלק החברה בפרויקט	הצגה חשבונאית בדוחות חברה	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	סה"כ יח"ד (מתוכן לשיווק)	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מחיר מכירה ממוצע למ"ר (אקו') לא כולל מע"מ	רווח כלכלי מהפרויקט
.25	**הרצל שער העיר (מהותי מאוד)**	הרצל 93 – 95, נתניה	100%	איחוד	01/07/2027	31/03/2031	4,500	300, מתוכן 281 לשיווק	1,171,958	687,916	59%	100	28	665,360
.26	**מבוא זאב ז'בוטינסקי (מהותי מאוד)**	מבוא זאב 6, 8, 10 ו-12 ומשה שרת 42 ו-44, רמת גן	100%	איחוד	01/07/2027	30/06/2031	3,284	502, מתוכן 315 לשיווק	1,535,107	884,984	58%	100	41	806,502

ד. התחדשות עירונית (פרויקטי תמ"א 38 ופינוי בינוי) והסכמי קומבינציה[44]

#	שם	מיקום	תיאור	חלק החברה	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סה"כ יח"ד (מתוכן לשיווק)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	מחיר מכירה ממוצע למ"ר (אקו') לא כולל מע"מ	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי בש"ח	רווח כלכלי מהפרויקט	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש ע"פ הדין[45]										
.27	בלפור 1	בלפור 614 – 615, אור עקיבא	פינוי בינוי	100%	0%	67%	01/02/2029	30/01/2032	103, מתוכן 79 לשיווק	82	134,000	20	46,307	39,752	35%	3,000
.28	בלפור 2	בלפור 640 – 641, אור עקיבא	פינוי בינוי	100%	6%	67%	01/02/2029	30/01/2032	126, מתוכן 94 לשיווק	96	191,525	19	69,985	59,917	37%	
.29	הלל	הלל 653 – 655, הגיבורים 652 – 653 והנשיא ויצמן 650 – 651, אור עקיבא	פינוי בינוי	100%	0%	67%	01/03/2029	28/02/2032	567, מתוכן 441 לשיווק	81	756,800	20	280,532	240,253	37%	---
.30	חללי דקר	חללי דקר 645 – 649, אור עקיבא	פינוי בינוי	100%	0%	67%	01/03/2029	28/02/2032	528, מתוכן 432 לשיווק	88	787,100	20	278,574	238,229	35%	3,000
.31	אבשלום חביב	אבשלום חביב 1,3,5,7 ושפירא 38, אשקלון	פינוי בינוי	100%	52%	67%	01/02/2029	31/01/2033	1,064 מתוכן 912 לשיווק	115	1,560,254	17	450,764	410,839	29%	5,288
.32	יוספטל	מילרוד 13 – 15 ויוספטל 25 – 27, אשקלון	פינוי בינוי	100%	77.1%	67%	01/02/2029	31/01/2033	420, מתוכן 362 לשיווק	115	595,360	17	176,121	160,361	30%	1,000
.33	קורצ'אק	קורצ'אק 4, אפרים צור 57,59,61,63 ויוסף 9, אשקלון	פינוי בינוי	100%	68.4%	67%	01/02/2029	31/01/2033	973, מתוכן 834 לשיווק	115	1,379,251	17	364,652	328,142	26%	1,000

[44] בטבלה זו מוצגים כל פרויקטי ההתחדשות העירונית של החברה, לרבות כאלו שטרם הגיעו לרוב נדרש על פי הדין. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.6.8.5 ו ו-ז להלן.

[45] ראה ה"ש 80 להלן.

#	שם	מיקום	תיאור	חלק החברה	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי	סה"כ יח"ד (מתוכן לשיווק)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	מחיר מכירה ממוצע למ"ר (אקו') לא כולל מע"מ	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	רווח כלכלי מהפרויקט	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש ע"פ הדין[45]										
34.	אפרים צור	אפרים צור 4, 6, ו-8, אשקלון	פינוי בינוי	100%	77.8%	67%	01/02/2029	31/01/2033	672, מתוכן 576 לשיווק	115	985,423	17	282,889	257,673	29%	1,000
35.	מימון	אפרים צור 42,44,46 ומימון 2,4, אשקלון	פינוי בינוי	100%	80%	67%	01/02/2029	31/01/2033	630, מתוכן 540 לשיווק	115	893,040	17	236,090	212,465	26%	1,000
36.	מילרוד	מילרוד 18, אשקלון	פינוי בינוי	100%	53%	67%	01/02/2029	31/01/2033	280, מתוכן 240 לשיווק	115	410,593	17	116,442	105,902	28%	1,000
37.	**ויצמן 2 (מהותי מאוד)**	ויצמן 88 – 90, ובארי 67 – 69, נתניה	פינוי בינוי	100%	60%[46]	67%	01/07/2027	31/12/2030	218, מתוכן 154 לשיווק	115	450,254	25	169,619	148,113	38%	500

[46] לאור המצב הביטחוני, הליך החתימות התעכב כך שטרם נחתם הסכם התחדשות עירונית בפרויקט, אולם החברה נבחרה כיזם על ידי בעלי הזכויות במקרקעין, ולהערכת החברה יושג רוב נדרש עד לחודש אפריל לשנת 2026.

6.6.1. **<u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>**

6.6.1.1. <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בישראל מזה שנים, החל משנת 2015 פועלת הקבוצה ברכישת קרקעות, השבחתם והקמתם (לרבות עבודות הביצוע, כפי שיפורט להלן), וכמו גם בייזום פרויקטי התחדשות עירונית במסלול של תמ"א 38 ופינוי בינוי, כאשר נכון למועד התשקיף לקבוצה עשרות פרויקטים יזמיים מסוג התחדשות עירונית שבחלקם הסתיימה הבניה, בחלקם התקיימו התנאים המתלים, ובחלקם נחתמו עם בעלי הדירות חוזים מחייבים שהתנאים המתלים בהם טרם התקיימו.

מבחינה גיאוגרפית, הקבוצה פועלת בישראל בלבד, באזורי גוש דן (אזורי ליבה של פעילות ההתחדשות העירונית), אזור השרון (המאופיין בביקוש גבוהה ובפוטנציאל נרחב לפיתוח מתחמים) ובאזורים מתפתחים (דוגמת אשקלון ואור עקיבא, בהם ניתן להקים מתחמים רחבי היקף).

החברה היא חברה יזמית אשר עוסקת בכל שרשרת הערך של תחום הנדל"ן היזמי למגורים החל מאיתור הפרויקט, תכנון הפרויקט, בניה עצמית (באמצעות קבלני ביצוע מובילים) של הפרויקטים וניהול הפרויקט מתחילתו ועד מסירתו לבעלי הדירות או לרוכשים דבר המקנה לה יתרון משמעותי אל מול מתחריה.

הקבוצה פעילה בעיקר בפרויקטים המבוססים על התקשרות ישירה עם בעלי קרקע פרטיים (בעלי מגרשים או בעלי דירות בהתחדשות עירונית), ומקדמת פרויקטים למגורים הן באמצעות התב"ע הקיימת והן באמצעות הגשת תב"ע חדשה.

<u>נדל"ן יזמי – כללי</u>

תחום הנדל"ן היזמי בישראל כולל איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר במקרקעין. נכון למועד התשקיף, הקבוצה פועלת בישראל. לקבוצה אין פעילות מחוץ לישראל.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המקרו כלכלי, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות שינוי יעוד), רמת ההיצע והביקוש וכדומה. לפרטים נוספים אודות המצב המקרו כלכלי בישראל לרבות מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה ראה סעיף 6.5 לעיל.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מתאפיין בתחרות ובפעילות של גורמים רבים, עליהם נמנים חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבניה והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה.

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל, הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף ממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעניין זה יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים וכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים

ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי[47]; התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ושיווק היחידות ו/או שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים כאשר לרוב החברה עושה מאמצים לשיווק עיקר יחידות הדיור בשלבים המוקדמים של הפרויקט.

הרעה בסביבה הכלכלית בישראל עלולה להשפיע לרעה על תחומים רבים במשק הישראלי לרבות תחום הנדל"ן היזמי באופן שעשוי לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בהקשחת תנאי המימון לרכישה ולליווי פרויקט, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות, דבר העשוי לפגוע ביעדיה ובתוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

<u>פינוי בינוי – כללי</u>

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז[48] שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים או מבנים ביעודים אחרים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים. במסגרת פרויקט פינוי בינוי, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם/יחידותיהם למשך כל תקופת ביצוע עבודות הבניה של הפרויקט, בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר כשבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים) במסגרתם הדיירים עוברים מהדירות הקיימות לדירות החדשות עם השלמתן (במרבית המקרים, לעתים רחוקות שלביות הפרויקטים מבוצעת באופן של בינוי-פינוי). כחלק מהתמורות להם זכאים הבעלים הקיימים בפרויקטי פינוי בינוי, נושא היזם בדמי השכירות של דירות חלופיות אליהן התפנו הדיירים הקיימים (זאת למשך כל תקופת ביצוע עבודות הבניה בפרויקט), עלויות הובלה, דמי ניהול לאחר אכלוס הפרויקט לתקופה שהוסכמה וכיו"ב.

הכרזת מנהל הרשות על מתחם כמתחם פינוי בינוי יכול להיעשות באחד משני מסלולים:

האחד – לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק), וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדין.

השני – לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק) הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול הראשון, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם וקיים תכנון ראשוני לפינוי ובינוי.

במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס הקלות בהיטל השבחה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ בגין עסקת הפינוי בינוי עם הבעלים.

6.6.1.2. <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

להלן יפורטו מגבלות על-פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

---

47 כאשר החברה היא הקבלן הראשי בכלל הפרויקטים אותם היא יוזמת.

48 הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה ("**מנהל הרשות**") מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו - 2016.

<u>הליכי תכנון ובניה</u> – הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("**תב"ע**") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, הוצאת היתר הבניה וכן פועל להכנת תוכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("**חוק המכר**"), ביחס לפרויקטים בהם זה נדרש.

<u>אישור תיקון לחוק המכר</u> – ביום 30 ביוני 2022 פורסם תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות) – התשל"ג – 1973 ("**התיקון**" ו-"**חוק המכר דירות**") אשר יחול לפי הוראותיו על חוזים שייחתמו ממועד 7 ביולי 2022 ("**המועד הקובע**") הכולל שני נושאים עיקריים שיש בהם השפעה על החברה ועל עסקאות הנחתמות עם רוכשי דירות:

<u>(1) הגבלת הפרשי ההצמדה המשולמים על ידי הרוכש</u>: לפי הוראות סעיף 5.ג. (א) לחוק המכר דירות, מוכר לא יהיה רשאי לגבות מרוכש דירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום למוכר מעל 7 ימים. לפי הוראות סעיף 5.ג. (ב) למרות ההגבלה האמורה, הרוכש ישלם הפרשי הצמדה (למדד תשומות הבניה או בבנייה למסחר ולמשרדים בלבד), בגין 40% ממחיר הדירה.

<u>(2) צמצום הנסיבות לפיהן החברה יכולה לטעון לעיכובים במסירה שאינם באחריותה וההוראות החלות לעניין זה</u>: צמצום פרק הזמן הנתון לחברה לאחר מועד המסירה ("**גריייס**"), מכל סיבה שהיא, מבלי להידרש לתשלום דמי השכירות, כהגדרתם להלן, מפרק זמן של 60 ימים לפרק זמן של 30 ימים, כאמור בסעיף 5א (א) לחוק המכר דירות; עדכון ההוראה לפיה במקרה של עיכוב המזכה את הרוכש בתשלום בדמי השכירות, כהגדרתם להלן, תחול חובת התשלום, רק בחלוף 30 ימים מתום מועד המסירה הקבוע בהסכם המכר (ולא ממועד המסירה החוזי כפי שהיה ערב התיקון), כאמור בסעיף 5.5 (א) (1) לחוק המכר דירות; עדכון שיעורי דמי השכירות בשל איחור במסירת הדירה החדשה, אשר הינם של דירה דומה בגודלה ובמיקומה ("**דמי השכירות**"), כמפורט בסעיפים 5.א. (א) (1) – (3) לחוק המכר דירות, באופן שבו עד לתום 4 חודשי האיחור הראשונים, לא ישולמו דמי השכירות, בחלוף 4 חודשי איחור ועד לתום עשרה חודשי איחור, ישולמו דמי השכירות כשהם מוכפלים ב-1.25 ובחלוף 11 חודשים, ישולמו דמי השכירות כאשר הם מוכפלים ב-1.5; צמצום ההוראות החלות לעניין נסיבות המצדיקות את אי תשלום דמי השכירות, באופן שבו בהתאם להוראות סעיף 5א. (ג) (1) – (2) לחוק המכר דירות, במקרה שבו העיכוב נגרם בשל מעשה או מחדל של הקונה או שהעיכוב הוא כתוצאה מנסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות ובנסיבות כאמור בלבד, לא תחול חובת תשלום דמי השכירות כאמור על המוכר.

<u>דיור בהישג יד והשכרה לטווח ארוך</u> – בהתאם למסמך מדיניות דיור כלל עירוני שפרסמה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בעיר ת"א, ביחס לקרקע פרטית/מדינה, שיעור יחידות הדיור בהישג יד ("**דב"י**") יעמוד על כ-15% בצפון ובמרכז העיר וכ-10% בדרום ובמזרח העיר[49] לתקופות של 15 עד 20 שנים. הדרישה לגבי דב"י תהא גורפת בדומה לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור, כאשר בשיקול

[49] שיעורים אלה ייבחנו אחת לכמה שנים ובמידת הצורך יעודכנו ביחס לתנאי השוק.

דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שיירשמו בהחלטת הוועדה המקומית. עוד נקבע כי בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, תכניות שלא יוכלו לספק את שיעור הדב"י המבוקש, יידרשו להמרת הדירה ליח"ד דב"י בתשלום של שווין הכספי לקרן ייעודים לדב"י, בכפוף להוראות מתאימות ככל שייקבעו בתכנית המתאר הכוללנית תא/5500 ולקביעת הסדר חוקי שיאפשר את ההמרה המבוקשת. במקביל, רשויות נוספות החלו לדרוש לכלול בתוכניות חדשות דיור להשכרה לטווח ארוך. נכון למועד התשקיף, רק פרויקט מבוא זאב ז'בוטינסקי כולל זכויות לדיור להשכרה לטווח ארוך או דב"י, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.7 להלן.

<u>חוקים נוספים</u> – כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה וכדומה.

<u>חוק המטרו ומס המטרו</u> – חלק ממקרקעי החברה, אשר ביחס אליהן מתכננת החברה קידום של תכנית בניין עיר משביחה לצורך העצמת זכויות הבניה, נמצאים 'בשטחי השפעה' של רכבת המטרו העתידית. בהתאם להוראות תמ"א 70 אשר אושרה לאחרונה, יש הנחיה תכנונית מחייבת לאפשר ולעודד תכנון אינטנסיבי בשטחי ההשפעה, אשר עירוב שימושים בצפיפות גבוהה. מעבר לכך, בהתאם להוראות חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021, נקבעו הוראות שעה אשר מפחיתות את גובה היטל השבחת המטרו ל- 20% בלבד (במקום 32), וביחד עם היטל ההשבחה אשר ישולם לועדה המקומית בשיעור של 40%, יעמוד המיסוי על סך משותף בשיעור של 60% בלבד מההשבחה.

6.6.1.3. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

ראה סעיף 6.6.1 לעיל.

6.6.1.4. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

(1) שליטה מלאה בשרשרת הערך – היכולת לנהל פרויקט מקצה לקצה וקיצור לוחות זמנים תפעוליים, וזאת במיוחד לאור היותה של החברה גם קבלן הפרויקט; (2) ניהול פרויקטים – ניסיון, ידע ויכולות בניהול מתחמי פינוי־בינוי גדולים, כך למשל היכולת לגייס דיירים, לנהל הליכי תכנון מורכבים ולהוביל פרויקטים בהיקף של אלפי יחידות דיור; (3) רישוי ומימון – הכרת תהליכי הרישוי והמימון וביסוס קשרי עבודה עם רשויות התכנון והמוסדות הפיננסיים – לצורך קידום מהיר ויעיל של תהליכי רישוי וקבלת ליווי פיננסי; (4) ביזור הפעילות הגיאוגרפית – הקטנת תלות באזורי ביקוש ותנודתיות, ושיפור יציבות צבר הפרויקטים; (5) מוניטין של איכות בנייה ושירות – לטובת שיפור קצב המכירות ורמת שביעות רצון הדיירים; (6) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת

מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה לאור היקפם הכספי הגדול ואשר מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (7) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (8) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (9) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (10) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (11) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים וכן המשפיע על יכולת הקבוצה לשמר את המוניטין שלה (מיצוב).

6.6.1.5. <u>חסמי הכניסה העיקריים וחסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

חסם הכניסה העיקרי כיזם הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי.

חסם היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו-כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על-פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות "שבירה" כבדים.

6.6.1.6. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

ראו סעיף 6.6.5 להלן.

6.6.1.7. <u>אזורים גאוגרפיים</u>

נכון למועד תשקיף זה, כל הפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות הם בישראל בלבד.

6.6.1.8. <u>סוגי פרויקטים</u>

במסגרת תחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מתקשרת עם בעלי הזכויות במקרקעין בסוגים שונים של עסקאות כמפורט להלן:

א. <u>עסקת מזומן</u> – עסקה בה הקבוצה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיסית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך פינוי פולשים הקיימים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.

ב. <u>עסקאות התחדשות עירונית</u> – כמפורט בסעיף 6.6.1.12 להלן.

ג. <u>עסקת קומבינציה – שירותי בניה</u> – עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה הבעלים יהיו זכאים לחלק מיחידות הדיור שיבנו בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלפה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.

ד. <u>עסקת קומבינציה – תמורות</u> – עסקה במסגרתה בעל הקרקע מוכר לקבוצה את זכויותיו בקרקע ומקבל תמורות מתקבולי המכירות בשיעור שהוסכם עמו.

ה. <u>מכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים</u> – לעיתים הקבוצה (ושותפיה ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים כאשר במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין. במועד הגשת ההצעה נדרש המציע להפקיד ערבות (לרוב בגובה של 10% מסכום ההצעה במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה במכרז. ההצעה ניתנת על ידי המציע על פי שיקולים של המציע (כגון בדיקות שערך ביחס למקרקעין נשוא המכרז, הערכות פנימיות וכדומה). במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים לעיתים המכרז כולל הליך התמחרות בו 2 או 3 מציעי ההצעות הגבוהות ביותר שהוגשו מנהלים עם מפרסם המכרז הליך תחרותי ביחס למקרקעין נשוא המכרז כאשר בסופו מוכרז הזוכה על ידי מפרסם המכרז.

6.6.1.9. <u>אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים</u>

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים בשיטה של קבלן ביצוע ראשי, כאשר בכלל המקרים ההקמה מבוצעת במישרין על ידי החברה עצמה, באמצעות חברת הביצוע (כהגדרתה לעיל) שלה רישיון קבלן מסוג ג5, וזאת ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key): החל מעבודות החפירה והדיפון, עובר לבניית שלד הבניין, עבודות גמר ומסירת היחידה לרוכשי יחידות הדיור וכלה בתום תקופות האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים (לרבות אלו עם חברת הביצוע) הם לרוב מסוג הסכמים פאושליים[50].

6.6.1.10. <u>סוגי שימושים במלאי</u>

עיקר המלאי בתחום פעילות זה הוא מלאי בייעוד למגורים.

6.6.1.11. <u>מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים</u>

מדיניות רכישת נכסים של הקבוצה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובעיקר במכרז הארץ ואף באזורים אחרים והכל בהתאם להזדמנויות עסקיות ובפוטנציאל להשגת תשואה עודפת בכל פרויקט אותו בוחנת החברה. מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי, מימון בנקאי וחוץ בנקאי ו/או גופים מוסדיים. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה, כמקובל בתחום פעילות זה, מימון בנקאי ו/או מגורמים מורשים למתן אשראי פיננסי לפרויקטים ובטוחות בהתאם לחוק המכר לבעלי הקרקע ולרוכשי הדירות, כאשר לרוב תנאי סף מקובל להעמדת המימון הבנקאי, מעבר להון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט נע בין 10%-15%. שיעורי ההון העצמי הנדרשים לכל פרויקט תלויים בין היתר ברווחיות הפרויקט, ניתוח הסיכון על ידי הבנק והיקף החשיפה של הגוף הממן באותו מועד לענף הנדל"ן.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הגורם המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט, כך שההוצאות השוטפות משולמות

[50] הסכם פאושלי משמעו הסכם הכולל מחיר סופי שנקבע מראש להבדיל מהסכם Cost בתוספת מרווח מסוים.

מחשבונותיה השוטפים של החברה וחברות הבנות כאשר אחת לחודש החברה נוהגת לשחרר, ככל שניתן לשחרר, את הסכומים ששולמו מחשבונות הליווי (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הנפקת ערבויות או פוליסת ביטוח לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית ערבויות לבעלי הדירות הקיימות – דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הגורם המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת הקבוצה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הקבוצה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת ע"י הקבוצה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

6.6.1.12. <u>הסכמים עם דיירים בפרויקט התחדשות עירונית</u>

במסגרת פרויקט התחדשות עירונית (במסלול של פינוי בינוי או תמ"א 38), היזם מתקשר עם כל אחד[51] מבין בעלי הדירות בבניינים בהסכם (בסעיף זה: "**ההסכם**", "**בעל הדירה**", "**הדירה הקיימת**" ו-"**הבניין הקיים**", לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים הקבועים בהסכם, היזם רוכש מבעל הדירה את זכויותיו (כולם או חלקם תלוי במסלול כאמור) במקרקעין, ובתמורה לכך מקדם ומבצע את פרויקט ההתחדשות, הכולל הריסת הבניינים הקיימים והקמת בניינים חדשים תחתם, הכוללים, בין היתר, את הדירה החדשה. הדירה החדשה כוללת תוספת שטח לעומת הדירה הקיימת בהתאם לקבוע בהסכם , ולעיתים גם הטבות נוספות דוגמת מרפסת, חניה, מחסן, או הטבות אחרות כגון מיקום גבוה לעומת הדירה הקיימת, כיווני אויר וכיוצ"ב ובכפוף לאילוצי תכנון ("**הדירה החדשה**" ו-"**הבניין החדש**", לפי העניין). כמו כן, היזם נושא במלוא עלויות הייזום, תכנון וביצוע הפרויקט, לרבות תשלום דמי השכירות לבעלי הדירות (החל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה), נשיאה בדמי פינוי והובלה, השתתפות בדמי ניהול לבעלי הדירה שיתגוררו בדירה החדשה לתקופה מוסכמת בבניינים החדשים וכיו"ב. עוד נקבע כי כל אחד מבעלי הדירות בפרויקט (שאינם בעלי אותה דירה), הינו אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו בהסכם, ללא ערבות הדדית זה לזה, ומי מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהיא לחיובי ו/או הפרות של מי מיתר בעלי הדירות כאמור. יחד עם זאת, במקרה של הפרה של מי מבעלי הדירות, (לדוגמא אי פינוי דירתו), זכאי היזם להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתוקן ההפרה הנ"ל.

<u>תוקפו של ההסכם, על פי רוב, כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים במועדים שהוסכמו עליהם, אשר אלו העיקריים מביניהם</u>: (1) נחתם הסכם בין היזם לבין רוב הבעלים מבין בעלי הדירות הנדרש לפי החוק בהתאם לסוג הפרויקט לצורך הגשת תביעה לאכיפת וחתימת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם ("**הרוב המינימאלי**" או "**דיירים סרבנים**", לפי העניין) תוך פרק זמן מוגדר מראש[52] נחתם

---

[51] בהסכם קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מבין בעלי הדירות כפי שנקבע בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 ביחס לפרויקט פינוי בינוי ובחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 ביחס לפרויקט תמ"א 38/2. במצב כאמור, בדר"כ המועדים שנקבעים בהסכם יידחו למשך כל תקופת ההליכים הקשורים לטיפול בדייר/ים הסרבן/ים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, וכל עיכוב הנובע מהיעדר חתימת המיעוט הסרבן, לא יהווה הפרה של ההוראות הכלולות בהסכם, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

[52] בהתאם לסעיף 1ד לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו – 2006 ("**חוק פינוי בינוי**"), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי

ההסכם ע"י הרוב המינימאלי במועד הנקוב בהסכם ונותרו דיירים סרבנים, המועד לקיום התנאי יוארך ובלבד והיזם קיים את התחייבויותיו לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים" כגון פניה בנושא למפקח על המקרקעין (במסלול תמ"א 38/2) לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 או פניה לבית משפט לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. **יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל ולהתחיל בפרויקט, נדרשת הסכמת כלל (100%) בעלי הדירות (לרבות באמצעות החלטה שיפוטית מחייבת של המפקח על המקרקעין או בית המשפט, לפי העניין)**; (2) קידום הליכי תכנון בהתאם לאבני דרך והמועדים שנקבעו בהסכם, כגון הגשה ואישורה של תב"ע חדשה (במקרה שנדרש אישורה לצורך ביצוע הפרויקט וכן תלוי במסלול רשויות או יזם) הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת היתר בניה לפרויקט, המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד; (3) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה; (4) שיעור רווחיות הפרויקט לא פחות משיעור ריווחיות הקבוע בהסכם, הבדיקה לעיתים באמצעות קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין שזהותו הוסכמה מראש (לרבות במסגרת דוח האפס), ולפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם.

יודגש, כי חלק מההסכמים כוללים רק חלק מהתנאים שצוינו וכן ישנם הסכמים עם תנאים מתלים נוספים. כן יודגש כי חלק מההסכמים מציינים כי אי התקיימות התנאים המתלים אין משמעה שההסכם פוקע מאליו באופן אוטומטי וכן בנסיבות מסוימות שלא בשליטת היזם יש אפשרות להאריך את המועד להתקיימותם. ואולם במקרה של אי התקיימות איזה מהם, עד למועד שנקבע לכך בהסכם, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להסכם לבטלו באמצעות משלוח הודעה למשנהו.

<u>התחייבות למועדי ביצוע</u>: ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות לתכנון וביצוע וכן התחייבויות לעמידה במועדי ביצוע אחרים שנקבעו בהסכם (כשעיכוב שנגרם, לדוגמא, מחמת כוח עליון, או עיכוב הנובע מהפרת ההסכם על ידי מי מבעלי הדירות, לא ייחשב איחור ולא יזכה את בעלי הדירות בכל סעד שהוא. מאידך, עיכוב לא "מוצדק" יזכה את בעלי הדירות במגוון סעדים, החל מפיצוי כספי ועד לזכות לבטל את ההסכם, כתלות במשך העיכוב). מנגד, כולל ההסכם התחייבויות נוספות הכוללות, בין היתר, התחייבות של בעלי הדירות לפנות את דירותיהם במועדים שנקבעו לכך בהסכם ובכפוף לאמור בו, וככל ולא עשו כן – יפצו את היזם בסכומים שהוסכמו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד ליזם במקרה זה, לרבות סעד של ביטול ההסכם בחלוף תקופה מסוימת ותביעת כלל נזקיו מהדייר שלא פינה את דירתו בניגוד להתחייבותו. כמו כן, לעיתים, כוללים ההסכמים גם מתן סמכויות ליזם לפעול לסילוק חובות של בעלי הדירות שלא עשו כן בעצמם, לצורך הסדרת חכירות, סילוק עיקולים ושעבודים, באופן שיאפשר את שעבוד המקרקעין לטובת הגורם

ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תוכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 83א1 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. כמו כן, ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 5ג' לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 ("**חוק חיזוק בתים משותפים**"): (א) הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 1ד(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תוכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תוכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק.

שמעמיד ליזם ליווי פיננסי, תוך מתן סמכויות ליזם לקזז תשלומים שבוצעו על ידו כאמור מהתשלומים או בטוחות שהוא צריך להעמיד לבעלי הדירות.

ערבויות: בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר היזם[53], ומתחייב להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר בשווי הדירה החדשה על פי דו"ח האפס, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין (בשונה מערבויות חוק מכר לרוכשי דירות) בשינוי תנאים ונוסח כפי שסוכמו בהסכם ("ערבות מסירה"); ערבות להבטחת תשלום שכר דירה ולעיתים גם להובלת תכולות הדירות; ערבות טיב לתקופת הבדק; ערבות לתשלום מיסים החלים על פי דין על הבעלים ככל והיזם התחייב לשאת בהם לפי ההסכם; ובחלק מהמקרים גם ערבות לרישום צו בית משותף ורישום זכויות הבעלים (הערבויות בד"כ צמודות למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן, לפי העניין) ערבות להבטחת עלויות הליכים משפטים בד"כ להבטחת מימוש ערבויות חוק המכר. כאמור לעיל, לעיתים היזם מתחייב להשתתף בחלק או לשאת בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף עבור בעלי הדירות שחזרו להתגורר בדירות החדשות, וזאת לתקופה מוגבלת שלאחר אכלוס הבניין החדש. יצוין, כי לעיתים החברה הינה ערבה להבטחת התחייבויותיה של חברת הפרויקט כלפי בעלי הדירות.

העברת זכויות: לרוב קיימת בהסכמים מגבלה על היזם להעביר זכויותיו בפרויקט (כולן או בשיעור מסוים) וכן לעיתים ישנה התחייבות שלא תועבר השליטה בו עד לתום הפרויקט אלא בהסכמת בעלי הדירות או נציגות בעלי הדירות. על אף האמור, בחלק מההסכמים הוכנסה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות היזם לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות היזם על פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותף/משקיע ו/או החברה הנעברת.

אחריות לתיקוני בדק ולנזקים: בנוסף, מתחייב היזם לביצוע תיקוני ליקויים בעבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיותקנו ו/או סופקו בפרויקט, בכפוף לקבלת כתבי אחריות מספקים ולקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בהסכמים. כמו כן, היזם ישא באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה כתוצאה מביצוע העבודות, בגין מעשה או מחדל של היזם וכל מי מטעמו. בנוסף, היזם ישפה ויפצה את הדיירים בגין נזקים שיגרמו להם כתוצאה מפעולותיו/מחדליו של היזם ו/או מי מטעמו הנוגעים לפרויקט והכל בהתאם להוראות ההסכם.

זכות קדימה לרכישת דירה חדשה בפרויקט: חלק מההסכמים כוללים זכות של בעלי הדירות הקיימות לרכוש דירה נוספת בפרויקט בהנחה ממחירון היזם טרם מכירת דירות לקהל הרחב המוקצבת בד"כ לתקופה של 30 ימים.

שדרוג/שנמוך דירות הבעלים: חלק מההסכמים כוללים זכות של בעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי גבוה יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ובמקרה כאמור ישלמו ליזם את הפרשי השווי בין הדירות וככל שהפרשי השווי ישולמו במהלך הביצוע של הפרויקט – יקבלו המשדרגים ערבויות חוק מכר בגובה תשלום ההפרש וכן אפשרות לשנמך את דירתם החדשה

[53] בדומה לפרויקט יזמי רגיל שבו היזם אחראי כלפי רוכשי הדירות. יצוין כי היזם דואג לקבל אחריות גב אל גב מקבלן הביצוע של הפרויקט (שכאמור, הוא ככלל החברה).

לדירה חדשה בעלת שווי נמוך יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט ובמקרה כאמור זכאים הדיירים המשנמכים לקבלת ערבות חוק המכר עדיין בגובה הדירה החדשה טרם השינמוך, ובמועד מסירת דירות הבעלים החדשות לבעלי הקרקע ערבות המכר תוחזר ליזם כנגד תשלום לבעל הדירה של ההפרש בין הדירה החדשה לדירה המשונמכת.

<u>התחייבויות נוספות</u>: כן כוללים ההסכמים תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר ליזם לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות היזם בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על ידי היזם; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק; התחייבות היזם לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות יועצים מטעמם אשר היזם משתתף בשכר טרחתם כגון, מפקח מטעמם לשם בדיקת העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את היזם מאחריותו על פי ההסכם) שמאי מטעמם אשר קובע את גובה דמי השכירות להם זכאים ו/או הפרמטרים לאופן שיבוץ בעלי הדירות לדירתם החדשה, וכו'; והתחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על פי דין) ובכלל זה במקרה של איחור במסירה (12 חודשים לפחות ושאינו שנגרם מכוח עליון ו/או מסיבות שאינן תלויות ביזם בהתאם להסכם) אשר לעיתים תקנה זכות לחילוט ערבות המכר ככל שערבות זו משופרת באופן שתנאיה מאפשרים זאת; הוראות העוסקות במימון הפיננסי לפרויקט ובכלל זאת הסדרת הבטוחות לבעלי הדירות ולרוכשי דירות. כמו כן, חלק מההסכמים כוללים מנגנון של מתן תמורה נוספת לבעלים בד"כ בשווה כסף (כגון שדרוג מפרט), במקרה ששיעור הרווחיות של היזם בפרויקט יעלה על שיעור רווחיות יזמי מקובל שנקבע בהסכם, והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בהסכמים. בנוסף, חלק מההסכמים כוללים תניות שיפוי לבעלים מקום בו יידרשו לפצות גורם עימם ניהלו מו"מ קודם ביחס לביצוע פרויקט באותו בניין/מתחם.

6.6.1.13. <u>שיווק יחידות הדיור וחתימה על כתבי הרשמה</u>

הליך שיווק יחידות הדיור/משרדים בחברה מורכב משני שלבים – בשלב הראשון, לאחר שסוכמו הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו (פרטי היחידה, הצמדותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה, על הרוכש להפקיד בחשבון הנאמנות של הפרויקט דמי הרשמה בסך של כ-15 – 20 אלף ש"ח (תלוי פרויקט) ("**דמי הרשמה**" ו-"**כתב ההרשמה**"). בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך 14 – 30 ימים ממועד חתימתו ותשלום דמי ההרשמה ייזקף על חשבון התשלום הראשון על חשבון התמורה על פי הסכם המכר. עוד קובע כתב ההרשמה כי במידה והרוכש לא יחתום על הסכם מכר ויחליט שלא להשלים את העסקה, לא יושבו לו דמי ההרשמה והם יחולטו לטובת חברת הפרויקט. יחד עם זאת, לרוב החברה לא אוכפת סעיף זה ודמי ההרשמה מושבים לרוכש ככל וחתם על הסכם מכר מחייב.

בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר כפופים לתנאים מתלים שהינם קבלת היתר בניה עד לתום התקופה שנקבעה בהסכמי המכר (לרוב כ-6 – 12 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר) ו/או התקשרות עם גורם מלווה לקבלת ליווי בנקאי לפרויקט. במקרה כאמור התמורה משולמת בהתאם להוראות חוק מכר כך שהרוכשים יפקידו בחשבון הנאמנות של הפרויקט הרלוונטי עד 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר ורק לאחר התקיימות התנאים המתלים ניתן יהיה לגבות מעל 7% בהתאם לחוק המכר וללוח התשלומים שנקבע עם כל רוכש.

ביחס לתנאים המסחריים, בהתאם לתנאי השוק השוררים במועד ביצוע העסקאות ותוך התחשבות במשתנים נוספים (כגון לו"ז, תנאי מימון מקדמיים וכו') החברה מעניקה ללקוחותיה פריסת תשלומים שונה ו/או פטור מהצמדה, ולעיתים כוללת מבצעים לרוכשי היחידות ("**מודלי שיווק**"). יוער, כי ככל שמדובר בהטבה של פריסת תשלומים, החברה לא ביצעה הליך חיתום עצמאי משלה לרוכשי יח"ד. נכון למועד תשקיף זה, החברה אינה מציעה ללקוחותיה הלוואות קבלן/יזם.[54] היקף המכירות של החברה במודלי שיווק (כהגדרת המונח לעיל) בשנים 2024 ו-2025 הוא כדלקמן:

2024 – ההטבות במודלי שיווק היו בהיקף חוזים כולל של כ-23.2 מיליוני ש"ח, המהווים כ-34% מהיקף המכירות השנתי, מתוכם סך של כ-4.4 מיליוני ש"ח שולם בסמוך למועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה.

2025 – ההטבות במודלי שיווק היו בהיקף חוזים כולל של כ-4.9 מיליוני ש"ח, המהווים כ-27% מהיקף המכירות השנתי, מתוכם סך של כ-1.2 מיליוני ש"ח שולם בסמוך למועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה.

אומנם קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, אך להערכת החברה הפקדת הון עצמי של לפחות 20% בשלבים מוקדמים של רכישת היחידות מביא לכך שהיקף

[54] הלוואות שנוטל רוכש יחה"ד מבנק מקומי בהן הקבלן/היזם מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יחה"ד לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יחה"ד לרוכש).

החשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית[55]. ובכל מקרה עומדות לחברה אפשרויות לאכיפת ההסכם או ביטולו תוך חילוט הפיצוי המסוכם בהסכם הרכישה.

החברה חישבה השפעה של רכיב מימון משמעותי (אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים של החברה כהקטנה במחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה) בסכומים שאינם מהותיים.

בעניין זה יצוין, כי בפרויקטים בהם הוחל שיווק במסגרתו ניתנו הטבות מימון מהותיות, כך שקיים בהם 'רכיב מימון משמעותי' – רכיב זה נוכה בטבלאות שלעיל ולהלן מההכנסות ביחס ליחה"ד המכורות בלבד ואילו ביחס ליחה"ד שטרם נמכרו, ההכנסות הינן בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה או דוח ביצוע מתקדם, לפי העניין, מבלי שנוטרל מהן רכיב מימון משמעותי כאמור. במקרים כאמור המחיר למ"ר המוצג בטבלאות האמורות הינו ממוצע משוקלל של המחיר למ"ר ליחה"ד המכורות (ממנו נגרע רכיב מימון משמעותי) ושל יחה"ד שטרם נמכרו (ממנו לא נגרע מחיר כאמור). כן יצוין, כי ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים בהם ניתנו נתוני רווחיות (קרי, עלויות, הכנסות ורווח גולמי), הנתונים מבוססים על התוכניות העסקיות של החברה לכל פרויקט ואינם לוקחים בחשבון 'רכיב מימון משמעותי' היות שאין ביכולת החברה להעריך מה יהיו ההטבות לרוכשי יחה"ד במועד תחילת השיווק ואם בכלל יהיו הטבות כאמור.

לפרטים על החלטת בנק ישראל מיום 23/3/2025 הכוללת הנחיות לבנקים להגבלת מבצעי מימון על ידי יזמים ראה סעיף 6.5 לעיל. כאמור לעיל, לאור העובדה שהחברה כוללת פריסות תשלומים ללקוחותיה בכמות זניחה ביחס לפעילות – אין החברה רואה השפעה מהותית על פעילותה לאור החלטה זו.

6.6.2. **<u>פילוח הכנסות</u>**

בשנים 2024 ו-2025 היו לחברה הכנסות מתחום הפעילות בסך של כ-91,981 וכ-86,030 אלפי ש"ח בהתאמה, שנבעו בעיקר ממכירת דירות.

6.6.3. **<u>לקוחות</u>**

לקוחות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי הם בעיקר רוכשי דירות המהווים לקוחות פרטיים, ורוכשי שטחי המסחר והמשרדים שמהווים עוסקים וחברות ולעיתים רחוקות גם לקוחות פרטיים.

6.6.4. **<u>שיווק</u>**

שיווק הפרויקטים של החברה מבוצע בעיקר באמצעות מחלקת השיווק של החברה המנוהלת על ידי מנהל המכירות, בהתאם למיקום הגאוגרפי של הפרויקט וסוג הפרויקט. עם זאת, ישנם מקרים בהם נעשה שימוש במשווקים חיצוניים במשרדי המכירות של כל פרויקט. שיווק הפרויקטים למגורים נעשה באמצעות פרסום באמצעי מדיה מגוונים כגון בערוצי טלוויזיה, מדיה דיגיטלית שלטי חוצות, אוטובוסים ועיתונות ומדיה מקומית. כמו כן, בשל היות חלק מהפרויקטים של החברה באזורים בהם נבנים פרויקטים חדשים, חלק מן השיווק מורכב מכך שלקוחות פוטנציאליים מתעניינים בפרויקטים עצמם ובאופן טבעי פוקדים רבים מהמתעניינים בשכונות מעין אלה, את הפרויקטים עצמם. בחלק

[55] **הערכת החברה בדבר יכולת ההחזר של רוכשי יחה"ד ועמידתם בהתחייבויותיהם כלפי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד תשקיף זה ועל כך שהלוואות קבלן היו מקובלות במרבית חברות הנדל"ן בישראל. יודגש, כי האמור לעיל עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, עקב הערכות החברה המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד שבסעיף 6.6.8.5יא) להלן ועקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 6.20 להלן. לפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.**

מהמקרים מוקם משרד מכירות באתר או בצמידות אליו ולעיתים משרד מכירות מתמקם במרכז מסחרי או בבניין משרדים בקרבה לפרויקט. יודגש כי הקבוצה אינה תלויה בצינור שיווק יחיד.

6.6.5. **<u>תחרות</u>**

ענף הבניה בישראל מאופיין בתחרותיות רבה שכן תחום זה רווי בגורמים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. עקב הגאות במחירי הדיור בשנים האחרונות, בעיקר באזורי ביקוש, אף חלה החרפה בתחרות האמורה. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש. יצוין כי בענף ההתחדשות העירונית התחרות אף גדולה יותר בעיקר באזורי הביקוש.

על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים ייחודיים עם מאפיינים המבדלים אותם מיתר הפרויקטים בשוק, שישיאו ערך למשקיעים בהם, ויקדמו את המוניטין המקצועי הגבוה של החברה. נוסף על כך, היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הוא המוניטין והניסיון הרב אותו צברה בתחום לאורך שנות פעילותה, זרוע ביצוע המאפשרת לאחד רווח יזמי וקבלני בתוצאותיה, ואלפי לקוחות מרוצים אשר רכשו את דירתם מהחברה. יתרון נוסף הוא האמון המלא והיחסים ארוכי הטווח עם לקוחות החברה, שמבצעים רכישות נוספות לאור שביעות רצונם מביצועיה של החברה.

6.6.6. **<u>הסכמי שותפות ועסקאות משותפות</u>**

6.6.6.1. <u>ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ ("**חברת חושן**")</u>

ביום 15/8/2018 נחתם הסכם השקעה בחברת חושן בין חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (בסעיף קטן זה: "**החברה הבת**") לבין בעלי המניות הקיימים בחברת חושן וצד ג נוסף. הסכם ההשקעה קובע, בין היתר, כי החברה הבת תחזיק ב-90% מהונה המונפק והנפרע של חברת חושן, וצד ג יחזיק ב-10% הנותרים, ושהלוואות הבעלים שהועמדו לחברת חושן על ידי בעלי מניותיה – יושבו פרי פסו בטרם יחולקו דמי ניהול או דיבידנד. לאור זאת שנכון ליום 31/12/2025 יתרת הלוואת הבעלים של החברה הבת לחברת חושן עולה על יתרת הרווחים הצפויים בכל הפרויקטים של חברת חושן – בפועל, החברה הבת תהיה זכאית ל-100% מרווחי הפרויקטים של חברת חושן.
עם זאת, לאור הליך בוררות המתקיים בין החברה הבת לבין אותו צד ג, המחזיק ב-10% הנותרים בחברת חושן, מבחינה טכנית לא ניתן לשנות את את מרשם בעלי המניות ברשם החברות, כך שהחברה הבת מופיעה כמחזיקה ב-75% בלבד, אולם כאמור לעיל – מבחינה משפטית החברה הבת מחזיקה ב-90% בחברת חושן וכך גם הדברים מתנהלים בפועל, והזכאות שלה לרווחי הפרויקטים הינה 100%.

פרויקטי החברה המוחזקים באמצעות חברת חושן הם: ברודצקי, אורנים, אסירי ציון, משאבים, גורדון, רמז, דוד המלך, ויצמן 1, ויוסף הגלילי.

6.6.7. **<u>התקשרויות לרכישת נכסים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ו/או התקשרויות שטרם הושלמו לתאריך הדוח על המצב הכספי ו/או מו"מ מתקדם לרכישת נכסים</u>**

6.6.7.1. ויצמן 3 – לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6 ו-6.6.8.5ד.

6.6.8. **<u>להלן יובאו פרטים על הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי:</u>**

פרק א – רמת המצרף

6.6.8.1. <u>תמצית תוצאות (באלפי ש"ח):</u>

פרמטר	31/12/2025	31/12/2024
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	86,931	94,853
רווחים (הפסדים) תפעוליים מתחום הפעילות (מאוחד)	27,157	29,074
רווחים (הפסדים) תפעוליים מתחום הפעילות (חלק החברה)	27,157	29,074
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)[56]	433,675	375,813

נכון ליום 31/12/2025 לחברה פרויקטים בישראל בשלבי הקמה, ביצוע ותכנון, עתודות קרקע ופרויקטי התחדשות עירונית בהיקף של כ-5,100 יח"ד וכ-13,565 מ"ר שטחי משרדים/מסחר/תעשייה, כ-7,986 יח"ד וכ-26,353 מ"ר שטחי משרדים/מסחר/תעשייה (כולל פרויקטים ללא רוב נדרש) לפי הפילוח כדלקמן:

סוג הפרויקט	מספר יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מספר יח"ד נוספות בתכנון		סה"כ יח"ד		שטחי משרדים/מסחר/תעשייה לפי תב"ע בתוקף (מ"ר)		שטחי משרדים/מסחר/תעשייה נוספים בתכנון (מ"ר)		סה"כ שטחי משרדים/מסחר/תעשייה (מ"ר)	
	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה
בהקמה[57]	401	401	---	---	401	401	---	---	---	---	---	---
בתכנון[58]	347	336	876	866	1,223	1,202	---	---	1,781	1,781	1,781	1,781
עתודות קרקע[59]	---	---	802	802	802	802	---	---	7,784	7,784	7,784	7,784
התחדשות עירונית[60]	---	---	2,695	2,695	2,695	2,695	---	---	4,000	4,000	4,000	4,000
סה"כ	748	737	4,373	4,363	5,121	5,100			13,565	13,565	13,565	13,565
פרויקטים ללא רוב נדרש[61]	---	---	2,886	2,886	2,886	2,886	---	---	12,788	12,788	12,788	12,788
סה"כ כולל פרויקטים ללא רוב נדרש	748	737	7,259	7,249	8,007	7,986	---	---	26,353	26,353	26,353	26,353

האמור בטבלה זו ביחס למס' יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר אותן בכוונת החברה לבנות וכוללות את מספר יחידות הדיור של בעלי הקרקע, ביחס לפרויקטים בתכנון ו/או עתודות קרקע ו/או פרויקטי התחדשות עירונית הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה, בהתאם לתב"ע הקיימת או המתוכננת לפרויקטים הרלוונטיים הנמצאים בהליכי תכנון ואישור מול

---

[56] סך הנכסים כולל השקעות מיוחסות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

[57] "**פרויקט בהקמה**" לעניין זה משמעו – הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח, אין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו והקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;

[58] "**פרויקט בתכנון**" לעניין זה משמעו – ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה ולהערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח או התקבל לגביו היתר בניה;

[59] "**עתודת קרקע**" לעניין זה משמעה – קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, למעט קרקעות שהינן "פרויקט בתכנון".

[60] "**פרויקטי התחדשות עירונית**" לעניין זה משמעם – פרויקטים מסוג פינוי בינוי או תמ"א 38 או "חלופת שקד".

[61] פרויקטי התחדשות עירונית אשר טרם הבשילו דיים ו/או טרם נחתם בהם הסכם בשיעור חתימות העולה על 67% מבעלי הדירות.

הרשויות הרלוונטיות ולפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי עקב הסיבות המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד שבסעיף 6.6.8.5יא) להלן.

6.6.8.2. **<u>נתונים מצרפיים</u>**

<u>פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום אחרון של תקופת הדיווח</u>

למועד התשקיף, אין לחברה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה.

<u>פרויקטים בהקמה ליום האחרון של תקופת הדיווח</u>

קריטריון	31/12/2025
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	184
שטחי תעסוקה (במ"ר) כולל בפרויקטים בהקמה	---
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)	141,264
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה	158,909
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה[62]	6
שטחי מכירה מחייבים (במ"ר) שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	629
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	43
שטחי מסחר למכירה (במ"ר) שטרם נחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	5,555
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך התשקיף	---
שטחי מכירה (במ"ר) מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך התשקיף	---

6.6.8.3. <u>צבר הכנסות ומקדמות (לפי 100%)</u>

קריטריון		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)
2026	**רבעון 1**	22,559	27,171
	רבעון 2	15,074	32,226
	רבעון 3	12,679	6,320
	רבעון 4	7,117	1,745
2027		15,483	25,109
2028		22,559	6,954
2029		-	-
2030 ואילך		-	-
סה"כ[63]		**95,471**	**99,525**

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. לפרטים אודות הערכות החברה בדבר מידע צופה פני עתיד זה ראה סעיף 6.6.8.5יא) להלן (פסקת מידע צופה פני עתיד).

6.6.8.4. <u>ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה</u>

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל הם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, עורכי דין, שמאים, יועצים, משווקים וכדומה עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים. כמפורט לעיל, בתחום הנדל"ן היזמי, החברה מבצעת בעצמה כקבלן ראשי את הפרויקטים שלה. ההתקשרות מבוצעת לרוב בדרך של הסכם קבלן ראשי פאושלי שבמסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט,

---

62 לא כולל יחידות התמורה לבעלים.

63 הפער בין הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים לבין מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים נובע מההבדל בין המונחים:
"**הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים**" משמע ההכרה בהכנסה בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט.
"**מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים**" משמע תזרים הכספים הצפוי להתקבל על פי חוזי המכירה המחייבים.

החל מעבודות החפירה והדיפון, עובר לבניית שלד הבניין, עבודות גמר וטופסי אכלוס לדירות (״**טופס 4**״) ומסירתן לרוכשים, וכלה בתקופת הבדק והאחריות על-פי חוק מכר.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן משנה ספציפי ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על הקבוצה תוספת עלות מהותית, זאת לאור העובדה שהחברה שולטת בכל שרשרת הערך, החל מאיתור ההזדמנות העסקית, יזום וכן עבודות הביצוע.

6.6.8.5. <u>פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>

הנתונים בכל הטבלאות שלהלן הם ליום 31/12/2025, לפי 100%, באלפי ש"ח, ללא מע"מ, אלא אם מצוין אחרת. חישוב ההכנסות הצפויות ממלאי שטרם נמכר בוצע בהתבסס על מחיר המחירון הקיים לכל פרויקט, המבוסס על דוח האפס של הפרויקט ו/או על מחירי עסקאות לדירות דומות באזורים זהים או סמוכים ככל שניתן לדירות המלאי של הקבוצה, וכמו גם בהתבסס על סקרי מחירים, מידע ממשווקי החברה וממתווכים מקומיים לגבי כל פרויקט ופרויקט. כמו כן ראו רישת סעיף 6.6 ביחס לרווח הגולמי והטבות מימון מהותיות חלה גם בטבלאות שלהלן.

א. <u>פרויקטים שהסתיימו</u>

שם	מיקום	מועד כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
שלונסקי	שלונסקי 35, תל אביב	02/01/2020	01/04/2021	31/12/2024	100%[64]	8	166	-	34,302	-	23,470	-	10,832	-	32%	-	26

ב. <u>פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה</u>

למועד התשקיף, אין לחברה פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה.

[64] אמנם חברת הפרויקט מוחזקת בשיעור של 50%-50% על ידי החברה ובהרי ישראל אירופה בע"מ ("**בהרי**"), אך החברה ובהרי התקשרו ביום 19/7/2020 בהסכם לפיו העניקה בהרי לחברה אופציה לרכישת מלוא החזקותיה בחברת הפרויקט (50%, כך שהחזקותיה של החברה בחברת הפרויקט יהיו 100%) בתנאי שבעלי הזכויות בפרויקט יאשרו זאת או שיתקבל טופס 4 לפרויקט. כמו כן, נקבע בהסכם האמור שלאחר השבת הוצאותיה של בהרי (שהושבו במלואן) – חברת הפרויקט תנוהל על ידי החברה בלבד.

ג. <u>פרויקטים בהקמה</u>

<u>נתונים כלליים</u>

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע[65]/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31/12/2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/טרם הוכרו ליום 31/12/2025	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	עודפים (<u>לא כולל רווח קבלני</u>) שנמשכו נכון ליום 31/12/2025	יתרת עודפים (<u>לא כולל רווח קבלני</u>) צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									מיום 1 לינואר 2026 ועד סמוך למועד פרסום התשקיף	2025	2024								
רמז	רמז 32, תל אביב	03/07/2022	רבעון ראשון 2023	רבעון שני 2026	100%	87	27, מתוכן 14 לשיווק	100%	5	5	5	9	60,747	43,473	20%	17,274	28%	-	13,707
אסירי ציון	אסירי ציון 25 – 27, רעננה	12/10/2020	רבעון שני 2021	רבעון שני 2026	100%	104	52, מתוכן 20 לשיווק	92%	20	20	20	-	40,066	29,358	14%	10,707	27%	5,974	3,037
פנחס לבון 1	פנחס לבון 10 – 14, חולון	09/01/2022	רבעון שלישי 2022	רבעון שני 2026	100%	115	78, מתוכן 30 לשיווק	92%	28	28	27	2	61,467	38,846	17%	22,621	37%	17,221	4,525
פנחס לבון 2	פנחס לבון 16 – 20, חולון	04/07/2020	רבעון רביעי 2021	רבעון שני 2026	100%	120	78, מתוכן 30 לשיווק	100%	30	30	30	-	59,636	43,827	19%	15,809	27%	17,634	4,851
משאבים	משאבים 32, הוד השרון	07/11/2021	רבעון שני 2022	רבעון שני 2026	100%	121	36, מתוכן 16 לשיווק	97%	16	16	16	-	35,444	23,853	13%	11,591	33%	2,100	4,977
המעורר	המעורר 7, גבעתיים	03/03/2024	רבעון שלישי 2023	רבעון שני 2026	100%	125	10, מתוכן 6 לשיווק	64%	5	5	5	1	18,904	10,852	9%	8,052	43%	2,700	4,746
אמנון ותמר	אמנון ותמר 5, רמת גן	02/06/2024	רבעון רביעי 2024	רבעון שני 2027	100%	99	18, מתוכן 12 לשיווק	32%	4	4	3	8	35,600	26,009	19%	9,591	27%	-	10,612
אורנים	אורנים 7, הוד השרון	04/02/2024	רבעון שני 2024	רבעון רביעי 2026	100%	166	26, מתוכן 10 לשיווק	60%	7	7	7	3	29,511	21,719	13%	7,792	26%	1,000	6,654
פנחס רוטנברג	פנחס רוטנברג 42, רמת גן	05/02/2023	רבעון שלישי 2023	רבעון רביעי 2026	100%	97	18, מתוכן 12 לשיווק	61%	6	6	2	6	35,067	25,459	18%	9,608	27%	-	9,476
גורדון	גורדון 28, גבעתיים	02/03/2025	רבעון שלישי 2025	רבעון שני 2028	100%	134	21, מתוכן 12 לשיווק	11%	2	2	2	10	48,440	33,687	16%	14,753	30%	-	13,365
זכריה	זכריה 20, תל אביב	06/05/2025	רבעון 4 2025	רבעון שני 2028	100%	127	16, מתוכן 6 לשיווק	4%	2	2	2	4	51,113	35,046	17%	16,067	31%	-	14,101
סירקין	סירקין 24,	10/08/2025	רבעון ראשון	רבעון שני	100%[66]	83	21, מתוכן	-	-	-	-	16	58,629	43,586	15%	15,043	26%	-	15,309

[65] יצוין כי באשר לפרויקטים שהחברה זכתה במכרז הובא תאריך אישור העסקה.

[66] ראו ה"ש 34.

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע[65]/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבניה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31/12/2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/טרם הוכרו ליום 31/12/2025	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	עודפים (לא כולל רווח קבלני) שנמשכו נכון ליום 31/12/2025	יתרת עודפים (לא כולל רווח קבלני) צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									מיום 1 לינואר 2026 ועד סמוך למועד פרסום התשקיף	2025	2024								
	גבעתיים		2026	2028		16 לשיווק													

נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31/12/2025				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31/12/2025	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31/12/2025			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1/1/2026 ועד סמוך למועד פרסום התשקיף	בשנה שנסתיימה ביום 31/12/2025	בשנה שנסתיימה ביום 31/12/2024	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
										מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים						
רמז	21,848	10,833		10,792	-	-	-	-	24,730	-	-	26,038	36,017	48	36,017	9,714	27%
אסירי ציון	12,395	12,141		3,175	1,647	-	-	36,663	993	2,410	-	-	-	-	3,403	979	21%
פנחס לבון 1	11,934	21,725	-	3,500	1,687	-	19	54,318	1,343	2,524	2,571	3,282	16	7,149	2,658	37%	
פנחס לבון 2	13,755	21,424	-	8,648	-	-	-	59,636	-	-	-	-	-	-	-	-	-
משאבים	6,572	14,147	-	2,614	520	-	-	34,505	250	689	-	-	-	939	244	26%	
המעורר	4,088	2,904	-	1,431	2,429	-	45	8,927	1,704	3,297	1,830	4,976	26	9,977	3,632	36%	
אמנון ותמר	9,840	3,019	-	2,121	11,029	-	33	3,980	1,327	7,216	5,383	23,077	29	31,620	8,321	26%	
אורנים	7,211	5,006	277	3,430	5,795	-	24	12,771	6,367	2,125	3,701	8,248	24	16,740	4,020	24%	
פנחס רוטנברג	8,120	5,304	-	5,207	6,828	-	30	-	-	7,423	7,358	16,214	30	23,637	5,880	25%	
גורדון	13,547	1,225	299	618	17,998	-	-	38	249	5,494	3,120	41,992	39	47,735	14,413	30%	
זכריה	16,930	332	3	341	17,440	-	-	70	4,805	24,519	539	20,658	63	49,982	15,676	31%	
סירקין	24,535	-	894	1,428	16,729	-	-	-	-	-	26,857	58,629	44	58,629	15,043	26%	

ד. <u>פרויקטים בתכנון</u>

נתונים כלליים

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	עלות נוכחית בספרים ליום 31/12/2025	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט[67]	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
הירשנברג[68]	הירשנברג 7, תל אביב	22/09/2022	-	רבעון 3 2026	רבעון 2 2028	לא	100%	13, מתוכן 4 לשיווק	83	-	-

[67] ככלל, העמדת האשראי בפרויקטים שלהלן תהיה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים מקובלים בהלוואות מהסוג הנ"ל לרבות מכירה מוקדמת, העמדת הון עצמי ורישום שעבודים.

[68] נכון למועד התשקיף, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדירים הוא 89%. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים שנחתם עימם הסכם הן בסך של כ-1,056 אלפי ש"ח. מועד תחילת ההחתמות הוא חודש יולי 2018. היתר בנייה התקבל בשנת 2026.

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	עלות נוכחית בספרים ליום 31/12/2025	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט[67]	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנון נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
שטרוק[69]	שטרוק 5, תל אביב	19/10/2022	-	רבעון 3 2026	רבעון 2 2028	לא	80%	13, מתוכן 4 לשיווק	113	-	-
ויצמן 1[70]	ויצמן 52, תל אביב	15/10/2024	9,663	רבעון 3 2026	רבעון 2 2028	לא	100%	27, מתוכן 16 לשיווק	91	-	-
אגמים	שמורת נחל הבשור 12, נתניה	29/11/2017	2,845	רבעון 3 2026	רבעון 3 2028	לא	50%	21, מתוכן 16 לשיווק	125	-	-
דוד המלך[71]	דוד המלך 19, תל אביב	04/11/2024	5,773	רבעון 3 2026	רבעון 2 2028	לא	100%	17, מתוכן 9 לשיווק	77	-	-
ברודצקי[72]	ברודצקי 41, תל אביב	20/05/2024	17,832	רבעון 3 2026	רבעון 3 2028	לא	100%	51, מתוכן 27 לשיווק	89	-	-
ז'בוטינסקי רמז[73]	ז'בוטינסקי 108 – 110 ופינת רמז 20, תל אביב	04/03/2024	22	רבעון 3 2026	רבעון 1 2029	לא	83.4%	68, מתוכן 36 לשיווק	100	-	-
יוסף הגלילי[74]	יוסף הגלילי 9 – 11, רמת גן	13/03/2023	30,507	רבעון 1 2027	רבעון 2 2030	לא	100%	136, מתוכן 84 לשיווק	71	-	-
בן ציון ישראלי[75]	בן ציון ישראלי 1, גבעתיים	03/03/2025	199	רבעון 4 2026	רבעון 4 2028	לא	100%	22, מתוכן 15 לשיווק	102	-	-
ויצמן 3[76]	ויצמן 103, תל אביב	23/02/2026	---	רבעון 4 2026	רבעון 4 2028	לא	100%	24, מתוכן 12 לשיווק	80	-	-

נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל ליום 31/12/2025			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ליום 31/12/2025	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					
הירשנברג	-	-	-	23,208	-	-	-	-	27,403	68	27,403	7,185	26%

[69] נכון למועד התשקיף, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדירים הוא 89%. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים שנחתם עימם הסכם הן בסך של כ-2,582 אלפי ש"ח. מועד תחילת ההחתמות הוא חודש ינואר 2019. היתר בנייה התקבל בשנת 2026.

[70] נכון למועד התשקיף, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדירים הוא 100%. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים שנחתם עימם הסכם הן בסך של כ-6,475 אלפי ש"ח. מועד תחילת ההחתמות הוא חודש דצמבר 2018. להערכת החברה, היתר בנייה צפוי להתקבל בשנת 2026.

[71] נכון למועד התשקיף, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדירים הוא 100%. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים שנחתם עימם הסכם הן בסך של כ-4,564 אלפי ש"ח. מועד תחילת ההחתמות הוא חודש אוגוסט 2018. היתר בנייה התקבל בשנת 2026.

[72] נכון למועד התשקיף, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדירים הוא 100%. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים שנחתם עימם הסכם הן בסך של כ-5,494 אלפי ש"ח. מועד תחילת ההחתמות הוא חודש נובמבר 2018. להערכת החברה, היתר בנייה צפוי להתקבל בשנת 2026.

[73] נכון למועד התשקיף, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדירים הוא 100%. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים שנחתם עימם הסכם הן בסך של כ-5,204 אלפי ש"ח. מועד תחילת ההחתמות הוא חודש פברואר 2020. להערכת החברה, היתר בנייה צפוי להתקבל בשנת 2026.

[74] נכון למועד התשקיף, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדירים הוא 100%. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים שנחתם עימם הסכם הן בסך של כ-16,989 אלפי ש"ח. מועד תחילת ההחתמות הוא חודש מרץ 2019. להערכת החברה, היתר בנייה צפוי להתקבל בשנת 2026.

[75] נכון למועד התשקיף, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדירים הוא 86%. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים שנחתם עימם הסכם הן בסך של כ-4,120 אלפי ש"ח. מועד תחילת ההחתמות הוא חודש ינואר 2025 להערכת החברה, היתר בנייה צפוי להתקבל בשנת 2027.

[76] נכון למועד התשקיף, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדירים הוא 100%. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים שנחתם עימם הסכם הן בסך של כ-5,174 אלפי ש"ח. מועד תחילת ההחתמות הוא חודש יולי 2021. להערכת החברה, היתר בנייה צפוי להתקבל בשנת 2026.

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל ליום 31/12/2025			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ליום 31/12/2025	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					
שטרוק	-	-	-	32,675	-	-	-	-	37,792	68	37,792	9,083	24%
ויצמן 1	-	1,869	7,795	52,421	63,636	2	-	9,100	64,088	59	73,188	18,769	26%
אגמים	4,508	804	378	34,310	-	-	-	-	53,000	26	53,000	16,678	30%
דוד המלך	-	1,057	4,716	34,775	-	-	-	-	47,829	65	47,829	12,981	27%
ברודצקי	-	3,449	14,383	85,110	-	-	-	-	120,381	54	120,381	32,906	27%
ז'בוטינסקי רמז	-	2	20	161,196	-	-	-	-	185,419	52	185,418	48,512	26%
יוסף הגלילי	-	6,187	24,320	148,343	-	-	-	-	212,076	35	212,076	60,367	28%
בן ציון ישראלי	-	15	184	45,102	-	-	-	-	57,947	40	57,947	19,543	34%
ויצמן 3	---	---	---	51,831	-	-	-	-	59,690	59	59,690	15,850	27%

ה. <u>עתודות קרקע</u>

למועד התשקיף, אין לחברה פרויקטים שאינם מהותיים מאוד המסווגים כעתודות קרקע.

ו. <u>פרויקטים אחרים – התחדשות עירונית (שהושג בהם רוב נדרש על פי הדין) והסכמי קומבינציה</u>

ביחס לפרויקטי ההתחדשות העירונית המתוארים להלן, יובהר שככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו, כאשר לרוב כוללים את התנאים המפורטים בסעיף 6.6.1.12 לעיל ובכלל זאת: חתימת ההסכם על ידי כל בעלי הדירות, אישור תוכנית (ככל שנדרש) מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לפרויקט ו/או הכרזה על המקרקעין כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי (לפי העניין), קבלת מימון בנקאי, כדאיות כלכלית לחברה וקבלת היתר בנייה, במועדים הקבועים בהסכמים הרלוונטיים. על-פי רוב חותמת הקבוצה על ההסכם רק לאחר שחתמו עליו 66.7% מבעלי הדירות בפרויקט המהווה את הרוב המיוחס בהתאם לחוק פינוי בינוי. לאור האמור לעיל, מודגש כי בשלב זה ובעיקר כאשר הפרויקט לא מקודם במסלול רשויות, אין וודאות כי הפרויקטים המפורטים בטבלה שלהלן יצאו אל הפועל ו/או כי יחולו שינויים במועדי התכנון המפורטים להלן, בין אם כתוצאה מנסיבות התלויות בחברה (לרבות שיקולי כדאיות כלכלית) ובין אם כתוצאה מגורמים אחרים שאינם תלויים בחברה.

שם	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (בדונם)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[77]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)[78]	מועד תחילת החתמות	האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[79]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[80]	הרוב הנדרש ע"פ הדין								
יוספטל	מילרוד 13 – 15 ויוספטל 25 – 27, אשקלון	פינוי בינוי – לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	100%	5.5	77.1%	67%	58	362	9,099	6.2	2,702	01/01/2023	לא	לפני אישור מנהלת, צפי של כשנתיים להוצאת היתר
קורצ'אק	קורצ'אק 4, אפרים צור 57,59,61,63 ויוספל 9, אשקלון	פינוי בינוי – לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	100%	8	68.4%	67%	139	834	18,670	6	8,669	01/01/2023	לא	לפני אישור מנהלת, צפי של כשנתיים להוצאת היתר
אפרים צור	אפרים צור 4, 6, ו-8, אשקלון	פינוי בינוי – לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	100%	4.7	77.8%	67%	96	576	19,986	6	5,703	01/01/2023	לא	לפני אישור מנהלת, צפי של כשנתיים להוצאת היתר
מימון	אפרים צור 42,44,46 ומימון 2,4, אשקלון	פינוי בינוי – לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	100%	5.6	80%	67%	90	540	14,161	6	3,540	01/01/2023	לא	לפני אישור מנהלת, צפי של כשנתיים להוצאת היתר

[77] "יחס ההחלפה" הוא היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על-פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

[78] ההערכות ביחס לצפי העלויות כאמור מבוססות, בין היתר, על דמי שכירות חלופיים, שכ"ט עו"ד ומפקח דיירים וכן על עלויות הובלה מוערכות. עם זאת יובהר שעלויות אלו נלקחו בחשבון בתחשיב הפרויקט ובחישוב הרווחיות.

[79] ראה ה"ש 52 לעיל.

[80] יודגש, כי לעניין פרויקטי פינוי בינוי הרוב הנדרש לשם הנדרש הינו בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת. לעניין, פרויקטי תמ"א הרוב הנדרש הינו של 66.67% מהדירות והרכוש המשותף בבניין.

ז. <u>פרויקטי התחדשות עירונית ללא רוב נדרש</u>

נכון למועד תשקיף זה, הקבוצה מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן (שאינם מוגדרים כפרויקטים בתכנון או כפרויקטים בהקמה), כאשר בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים שלהערכת החברה, לרבות ביחס לשלב ההליך התכנוני בכל אחד מהפרויקטים הרלוונטיים למועד תשקיף זה, ההסתברות להוצאתם אל הפועל גבוהה יחסית (כפוף להתקיימות התנאים המתלים בכל אחד מההסכמים).

שם	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (בדונם)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[81]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)[82]	מועד תחילת החתמות	האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[83]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[84]	הרוב הנדרש ע"פ הדין								
הלל	הלל 653 – 655, הגיבורים 652 – 653 והנשיא ויצמן 650 – 651, אור עקיבא	פינוי בינוי – לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 12.5% היטל השבחה	100%	8.6	0%	67%	126	441	-	3.5	31,942	01/09/2025	לא	לפני אישור מנהלת, צפי של כשנתיים להוצאת היתר
חללי דקר	חללי דקר 645 – 649, אור עקיבא	פינוי בינוי – לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 12.5% היטל השבחה	100%	11.6	0%	67%	96	432	-	4.5	35,556	01/09/2025	לא	לפני אישור מנהלת, צפי של כשנתיים להוצאת היתר
אבשלום חביב	אבשלום חביב 1,3,5,7 ושפירא 38, אשקלון	פינוי בינוי – לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	100%	8.9	53%	67%	152	912	21,001	6	18,634	01/01/2023	לא	לפני אישור מנהלת, צפי של כשנתיים להוצאת היתר
מילרוד	מילרוד 18, אשקלון	פינוי בינוי – לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	100%	1.3	52%	67%	40	240	4,344	6	4,011	01/01/2023	לא	לפני אישור מנהלת, צפי של כשנתיים להוצאת היתר
בלפור 1	בלפור 614 – 615, אור עקיבא	פינוי בינוי – לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 12.5% היטל השבחה	100%	1.8	0%	67%	24	79	-	3.3	7,398	01/09/2025	לא	לפני אישור מנהלת, צפי של כשנתיים להוצאת היתר

81 ראו ה"ש 77 לעיל.

82 ההערכות ביחס לצפי העלויות כאמור מבוססות, בין היתר, על עלויות המימון היחסיות, דמי שכירות חלופיים, שכ"ט עו"ד ומפקח דיירים וכן על עלויות הובלה מוערכות.

83 ראה ה"ש 52 לעיל.

84 ראו ה"ש 80.

שם	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (בדונם)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[81]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)[82]	מועד תחילת החתמות	האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[83]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[84]	הרוב הנדרש ע"פ הדין								
בלפור 2	בלפור 640 – 641, אור עקיבא	פינוי בינוי – לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 12.5% היטל השבחה	100%	1.6	6%	67%	32	94	551	2.9	8,258	01/09/2025	לא	לפני אישור מנהלת, צפי של כשנתיים להוצאת היתר

ח. <u>מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>

להלן פרטים על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שנחתמו הסכמי הלוואה ביחס אליהם:

שם הפרויקט		מידע על אשראי בפרויקט[85]								קבלן ביצוע			
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31/12/2025)	תקרת אשראי (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום התשקיף	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על יד יקבלן ראשי (כן/לא)	הצמדת תמורה? (לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר)
רמז	24,625	1,109	72,730	58,795	34,416	156,150	פריים + 1.6%- 6.5%	צמוד לפריים	כן	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
אסירי ציון	2,200	1,200	838	35,000	4,963	38,038	פריים + 1.5%-5%	צמוד לפריים	כן	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
פנחס לבון 1	9,655	1,105	1,500	57,089	12,526	68,244	פריים + 1.6%	צמוד לפריים	כן	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
פנחס לבון 2	5,000	73	1,500	62,662	11,184	69,162	פריים + 1.6%	צמוד לפריים	כן	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
משאבים	4,000	4,000	600	37,544	3,746	42,144	פריים + 1.6%	צמוד לפריים	כן	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
המעורר	12,052	5,702	13,302	25,650	12,607	51,004	פריים + 1.6%	צמוד לפריים	כן	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
אמנון ותמר	8,000	4,015	20,000	33,000	28,231	61,000	פריים + 1.2%	צמוד לפריים	כן	כן	פאושלי	כן	לא צמוד

[85] הסכמי הליווי שלהלן הינם הסכמים מקובלים לליווי פרויקטי נדל"ן יזמי הכלולים תנאים מוקדמים להעמדת האשראי כגון: העמדת הון עצמי, קבלת היתר בניה, רישום שעבודים, מכירה מוקדמת וכד'. בנוסף, ההסכמים כוללים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון, שינוי שליטה, היקלעות להליכי חדלות פירעון, העברת זכויות אסורה, פיגורים בתשלומים, חריגה מהיתרים והתקציב וכו'. כמו כן, בכל אחד מהפרויקטים נרשמו או ירשמו לטובת כל אחד מהמלווים משכנתאות ושעבודים על כל זכויות היזם בקרקע ובפרויקט. כל ההלוואות הינן הלוואות עם זכות חזרה לחברה (Recourse).

שם הפרויקט			מידע על אשראי בפרויקט[85]								קבלן ביצוע			
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי; פיננסי לתאריך הדוח (31/12/2025)	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום התשקיף	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על יד יקבלן ראשי (כן/לא)	הצמדת תמורה? (לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר)
אורנים	11,276	10,023	500	29,073	14,842	40,849	פריים + 1.6%- 6.5%	צמוד לפריים	כן	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
פנחס רוטנברג	20,392	3,611	19,009	34,008	30,056	73,409	פריים + 1.4%- 6.75%	צמוד לפריים	כן	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
גורדון	16,625	14,315	41,169	48,205	47,462	105,999	פריים + 1.6%	צמוד לפריים	כן[86]	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
זכריה	17,312	17,312	60,890	49,874	102,024	128,076	פריים + 1.6%	צמוד לפריים	כן	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סירקין	27,353	7,237	13,380	54,829	58,579	95,562	פריים + 1.35%	צמוד לפריים	רק לשלב קרקע	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
אגמים	4,450	-	-	-	-	4,450	פריים + 3%	צמוד לפריים	הלואת קרקע	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה

ט. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה

פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה / בתכנון / הקמה	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
רמז	13,316	37%	11,515	32%	9,714	27%	6,113	17%	7,913	22%
אסירי ציון	1,319	4%	1,149	3%	979	21%	639	2%	809	2%
פנחס לבון 1	3,373	9%	3,015	8%	2,658	37%	1,943	5%	2,300	6%
משאבים	338	1%	291	1%	244	26%	150	0%	197	1%
המעורר	4,630	13%	4,131	11%	3,632	36%	2,635	7%	3,133	9%
אמנון ותמר	11,483	32%	9,902	27%	8,321	26%	5,159	14%	6,740	19%
אורנים	5,694	16%	4,857	13%	4,020	24%	2,346	7%	3,183	9%
פנחס רוטנברג	8,244	23%	7,062	20%	5,880	25%	3,517	10%	4,698	13%
גורדון	19,186	53%	16,800	47%	14,413	30%	9,639	27%	12,026	33%
זכריה	20,674	57%	18,175	50%	15,676	31%	10,678	30%	13,177	37%
סה"כ	**88,257**	**-**	**76,897**	**-**	**65,537**	**-**	**42,819**	**-**	**54,176**	**-**

י. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה

פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה / בתכנון / הקמה	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
רמז	9,714	27%	9,714	27%	9,714	27%	9,714	27%	9,714	27%
אסירי ציון	1,580	4%	1,497	4%	979	21%	1,250	3%	1,333	4%
פנחס לבון 1	2,826	8%	2,742	8%	2,658	37%	2,489	7%	2,573	7%
משאבים	593	2%	567	2%	244	26%	489	1%	515	1%
המעורר	3,875	11%	3,754	10%	3,632	36%	3,389	9%	3,511	10%
אמנון ותמר	9,424	26%	8,872	25%	8,321	26%	7,218	20%	7,769	22%
אורנים	4,600	13%	4,310	12%	4,020	24%	3,441	10%	3,730	10%
פנחס רוטנברג	6,563	18%	6,222	17%	5,880	25%	5,197	14%	5,539	15%
גורדון	16,213	45%	15,313	43%	14,413	30%	12,613	35%	13,513	38%

[86] הסכם הליווי כולל תנאים מוקדמים מקובלים להעמדת המימון אשר נכון למועד תשקיף זה טרם התקיימו.

זכריה	17,420	48%	16,548	46%	15,676	31%	13,932	39%	14,804	41%
סה"כ	**72,808**	**-**	**69,539**	**-**	**65,537**	**-**	**59,732**	**-**	**63,001**	**-**

יא. יודגש, כי הערכות החברה דלעיל לרבות בפרק א (רמת המצרף), בין היתר, היקפי הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום הבנייה של הפרויקטים (לרבות הערכות החברה לגבי הוצאת היתר בניה), הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי (ושיעורו) ויתרת העודפים הצפויים בפרויקטים, עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) וצפי להשלמת הליכי תכנון, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד דוח זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים של החברה בפרויקטים השונים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון אישורי התב"עות וקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע וקבלת היתרי הבניה; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף במועד הנדרש לכך בהסכמים; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים ובהתקשרות בהסכמי קבלן מתאימים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או בשל הליכים משפטיים ו/או בגין אי פינוי הקרקע בגין הגורמים המחזיקים בה כיום /או בשל הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים ו/או בשל קבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון השונים המגבילות בנייה במתחמים הרלבנטיים ו/או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם ו/או בשל גילוי עתיקות ו/או בשל מציאת מי תהום ו/או הגשת צווי מניעה ו/או תביעות גורמים קשורים ו/או בשל חריגות בניה; באופן התפתחות מלחמת "חרבות ברזל"; שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה); ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי). לאור העובדה שאין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, כך שייתכן שהמידע שהובא בטבלאות שלעיל לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהמתואר לעיל.

.6.6.8.6 **<u>פרויקטים מהותיים מאוד</u>**

ככלל, פרויקט מהותי מאוד ייחשב כפרויקט אשר עומד באחד המבחנים שנקבעו לכך בהנחיית נדל"ן יזמי (וזאת בין אם מדובר בפרויקט של החברה או תאגיד בשליטתה ובין אם מדובר בפרויקט של חברה כלולה). עם זאת, אם יישום המבחנים האמורים יביא לתוצאה לפיה לחברה יותר מ-5 פרויקטים מהותיים מאוד, החברה תציג את 5 הפרויקטים המהותיים ביותר, על בסיס הפרמטרים שיפורטו להלן, ויתר הפרויקטים (על אף עמידתם במבחני פרויקט מהותי מאוד שבהנחיית נדל"ן יזמי, כהגדרתה להלן) יוצגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

בהתאם להחלטת החברה, בבחירת 5 הפרויקטים המהותיים מאוד כאמור, יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר ב-3 מבחני המהותיות בהגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" להנחיית נדל"ן יזמי. אם במועד בחינה מסוים יהיו יותר מ-5 פרויקטים שעמדו במצטבר בכל 3 מבחני המהותיות – יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים שהשיגו במבחן ההכנסות את התוצאה הגבוהה ביותר ("**המבחן הקובע**").

במקרה שבמועד בחינה מסוים לא יהיו 5 פרויקטים שעמדו במצטבר בכל 3 מבחני המהותיות – יינתן ראשית משקל גבוה יותר לפרויקטים שעמדו במצטבר בכל 3 מבחני המהותיות, ולאחר מכן לפרויקטים שעמדו בלפחות 2 מבחני מהותיות, כאשר בבחירה מבין הפרויקטים שעמדו בלפחות 2 מבחני מהותיות יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים שהשיגו במבחן הקובע את התוצאה הגבוהה ביותר, וכך הלאה.

במקרה שיישום המבחנים ביחס לפרויקטים מסוימים יביא לתוצאות דומות, לרבות ביחס לתוצאות המבחן הקובע, אזי תיישם החברה מבחנים איכותיים לרבות סטטוס הפרויקט (ביצוע/תכנון/קרקע/התחדשות עירונית), המועד הצפוי לקבלת היתר בניה, המועד הצפוי לתחילת הקמתם וכו'.

(1) <u>פרויקט בנימין הקטן, אשקלון – פרויקט בתכנון</u>

<u>הצגת הפרויקט</u>

פרויקט בנימין הקטן, אשקלון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	**ליום 31/12/2025**
שם הפרויקט:	בנימין הקטן (בסעיף זה: "**הפרויקט**")
מיקום הפרויקט:	רחוב בנימין 36, 39, 40, 42 ויהואש 24 באשקלון, גוש 1658 חלקות 86-82 (בסעיף זה: "**המקרקעין**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יהרסו 60 יח"ד בבניינים הקיימים ובמקומם ייבנו בניינים חדשים שיכללו 323 יח"ד (מתוכן 263 יח"ד לשיווק) כ-581 מ"ר שטחי מסחר, וכ-1,513 מ"ר שטחים ציבוריים, מעל קומת מרתף וחניה תת קרקעית. יחס ההחלפה הוא כ-4.4.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות חברת ניצנים פינוי ובינוי בע"מ, אשר מוחזקת במלואה (100%) ע"י החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**").
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	---
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-6700 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן/בפועל):	רבעון 4 2026
מועד סיום שיווק (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2030
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל):	רבעון 2 2031
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	---
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על 68.1% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	<u>הסכם לרכישת הזכויות בפרויקט</u> ביום 10/12/2025 רכשה חברת הפרויקט מצד שלישי (שרכש בעצמו את הזכויות בפרויקט מבעלת הזכויות המקורית) את זכויותיה והתחייבויותיה במקרקעין על פי הסכם ההתחדשות העירונית המקורי (כהגדרתו להלן) בתמורה לסכום זניח. למועד התשקיף, התנאים המתלים הקיימים בהסכם התקיימו במלואם, והתמורה בגינו שולמה במלואה. <u>הסכם ההתחדשות העירונית המקורי</u> ביום 12/6/2023 התקשרה בעלת הזכויות המקורית בפרויקט[87] עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.12לעיל.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
פרטים נוספים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בהקמה	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי:	32
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים:	68.1% (מתוך סך הדיירים הפרטיים, כנדרש בעיר אשקלון)
שיעור ההסכמה הנדרש על פי הדין:	67%
מועד תחילת ההחתמות:	1/1/2023
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים:	כ-4.4
צפי עלויות פינוי (לרבות עלויות שכירות):	12,265
הכרזת מתחם פינוי בינוי:	כן
האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים:	לא

[87] שכאמור לעיל, מכרה את זכויותיה בפרויקט לצד ג, שמכר את זכויותיו בפרויקט לחברת הפרויקט.

מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט בנימין הקטן, אשקלון ליום 31/12/2025. נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%.			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	42,882 מ"ר עיקרי 7,147 מ"ר שירות	323	טרם התקבל היתר בניה, החברה לפני קבלת אישור מהמנהלת
שטחי מסחר	581 מ"ר	-	
שטחי משרדים	-	-	
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט בנימין הקטן, אשקלון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
	סעיף	2025	2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	6,716	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	46	-
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	548	-
	סה"כ עלות מצטברת	7,310	-
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	7,310	-
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	0	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	97,227	-
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	235,373	-
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*	16,336	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	348,936	-
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	0.2%	-
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק היחידות בפרויקט.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט בנימין הקטן, אשקלון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
סעיף		2025	2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		490,328	-
עלויות פרויקט צפויות		356,246	-
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		**134,082**	**-**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה		-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		134,082	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		**27%**	-
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח, ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים	16	
	משרדים	-	-
	מסחר	25	-

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או

בזמינות כוח אדם ; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו ; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

פרויקט בנימין הקטן, אשקלון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%					
סעיף	**השפעת עליה של 10%**	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	160,898	147,490	134,082	120,674	107,266
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	127,378	130,730	134,082	137,434	140,786

מימון ספציפי

נכון למועד התשקיף, טרם נחתם הסכם מימון ביחס לפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		**פירוט**	**הסכום המובטח ליום 31/12/2025**
שעבודים	**דרגה ראשונה**	---	
	דרגה שניה	---	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		מכוח הסכם ההתחדשות העירונית בפרויקט: נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על 68.1% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.	

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט בנימין הקטן, אשקלון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%	
רווח גולמי צפוי	134,082
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	14,363
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**119,719**
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	7,310
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	55,771
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	**182,799**
התאמות אחרות לעודפים – הפחתת רווח קבלני	49,927
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה ללא רווח קבלני (100%)	132,872
סה"כ עודפים צפויים למשיכה כולל רווח קבלני (100%)	182,799
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (100%)	**182,799**
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	100%
מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים	רבעון 2 2029 – רבעון 2 2031
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

(2) <u>פרויקט האחים סולימאן, ראשון לציון – פרויקט בתכנון</u>

<u>הצגת הפרויקט</u>

פרויקט האחים סולימאן, ראשון לציון נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%	**ליום 31/12/2025**
שם הפרויקט:	האחים סולימאן (בסעיף זה: "**הפרויקט**")
מיקום הפרויקט:	רחוב האחים סולימאן 2 – 10 ורחוב ירושלים 41 – 45 בראשון לציון, גוש 3930 חלקה 332 – 333 (בסעיף זה: "**המקרקעין**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יהרסו 152 יח"ד בבניינים הקיימים ובמקומן ייבנו 5 בניינים חדשים שייכללו 532 יח"ד (מתוכן 380 יח"ד לשיווק) מעל קומות מרתף וחנייה תת קרקעית, כ-1,200 מ"ר מסחר וכן כ-2,900 מ"ר שטחי ציבור הכוללים 4 גני ילדים בקומות הקרקע. בפרויקט זיקת הנאה לציבור ויצירת דרך מקשרת בין רחוב האחים סולימאן לרחוב ירושלים. יחס ההחלפה הוא כ-2.5.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות סולימאן ירושלים – ראשון לציון בע"מ, אשר מוחזקת במלואה (100%) ע"י החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**").
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (זכייה במכרז):	---
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-9,218 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2026
מועד סיום שיווק (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2030
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל):	רבעון 2 2031
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	---
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו הערות אזהרה לטובת הייזם על 90% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	<u>הסכם התחדשות עירונית</u> ביום 02/03/2023 התקשרה חברת הפרויקט עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל. <u>הסכם אופציה לרכישת שטחי המסחר</u> ביום 31/10/2022, התקשרה חברת הפרויקט עם צד שלישי (בסעיף זה: "**הרוכשת**") בהסכם למתן אופציה לרכישת זכויותיה של חברת הפרויקט בשטחי המסחר במקרקעין בתמורה לסך של 50 אלפי ש"ח (ששולמו במלואם) ("**הסכם האופציה**"). ביום 28/10/2024 הודיעה הרוכשת על מימוש האופציה. על פי ההסכם האופציה, התמורה הצפויה בגין רכישת זכויות המסחר במקרקעין צפויה להיות בסך של כ-14.4 מיליון ש"ח.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
פרטים נוספים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בהקמה	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי:	136
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים:	90%
שיעור ההסכמה הנדרש על פי הדין:	67%
מועד תחילת ההחתמות:	10/12/2020
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים:	כ-2.5
צפי עלויות פינוי (לרבות עלויות שכירות):	52,015
הכרזת מתחם פינוי בינוי:	כן
האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים:	לא

מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט האחים סולימאן, ראשון לציון ליום 31/12/2025. נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%.			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	59,205 מ"ר עיקרי 12,455 מ"ר שירות	532	הפרויקט עבר תנאי סף ואמור להיכנס לוועדה במהלך מאי 2026 לשם קבלת היתר.
שטחי מסחר	1,200 מ"ר	-	
שטחי משרדים	-	-	
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט האחים סולימאן, ראשון לציון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
	סעיף	**2025**	**2024**
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	6,813	5,316
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,316	763
	סה"כ עלות מצטברת	8,129	6,079
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	8,129	6,079
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	0	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	389,036	390,533
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	466,293	466,293
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*	50,519	51,072
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	905,848	907,898
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	0.9%	0.7%
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק היחידות בפרויקט.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט האחים סולימאן, ראשון לציון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
סעיף		**2025**	**2024**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		1,257,492	1,257,492
עלויות פרויקט צפויות		913,977	913,977
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		**343,515**	**343,515**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		343,515	343,515
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		**27%**	**27%**
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח, ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים	27	27
	משרדים	-	-
	מסחר	25	25

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט ; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים

ו/או היטלים שיוטלו ; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

פרויקט האחים סולימאן, ראשון לציון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%					
סעיף	**השפעת עליה של 10%**	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	412,218	377,867	343,515	309,164	274,812
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	326,339	334,927	343,515	352,103	360,691

מימון ספציפי

נכון למועד התשקיף, טרם נחתם הסכם מימון ביחס לפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		**פירוט**	**הסכום המובטח ליום 31/12/2025**
שעבודים	**דרגה ראשונה**	---	---
	דרגה שניה	---	---
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		מכוח הסכם ההתחדשות העירונית בפרויקט: נרשמו הערות אזהרה לטובת הייזם על כ-90% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.	

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט האחים סולימאן, ראשון לציון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%	
רווח גולמי צפוי	343,515
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	56,799
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**286,716**
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	8,129
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	154,950
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	**449,795**
התאמות אחרות לעודפים – הפחתת רווח קבלני	116,416
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה ללא רווח קבלני (100%)	333,379
סה"כ עודפים צפויים למשיכה כולל רווח קבלני (100%)	449,795
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (100%)	**449,795**
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	100%
מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים	רבעון 2 2029 – רבעון 2 2031
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

(3) פרויקט הרצל שער העיר, נתניה – עתודת קרקע

הצגת הפרויקט

הרצל שער העיר, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%	ליום 31/12/2025
שם הפרויקט:	הרצל שער העיר (בסעיף זה: "**הפרויקט**")
מיקום הפרויקט:	רחוב הרצל 93 – 95 בנתניה, גוש 8233, 29 – 32 ו-405 (בסעיף זה: "**המקרקעין**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט יזמי משולב למגורים, מסחר, ומשרדים, במסגרתו יוקם מבנה בן 28 קומות שיכלול 300 יח"ד (36,000 מ"ר ברוטו, מתוכן 281 יח"ד לשיווק), 4,500 מ"ר ברוטו למסחר, ו-11,800 מ"ר ברוטו למשרדים, בהנחה שהסכם הקומבינציה (כהגדרתו להלן) יחתם.[88]
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות ניצנים בהרצל שער העיר נתניה בע"מ[89] – המוחזקת על ידה בשיעור של 100% (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**").
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	אוקטובר 2024.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-5,000 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן/בפועל):	רבעון 1 2027
מועד סיום שיווק (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2030
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל):	רבעון 1 2031
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	---
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נכון למועד התשקיף, לחברת הפרויקט בעלות על כ-60% ממקרקעי הפרויקט, והחברה נמצאת במו"מ מתקדם עם צדדים שלישיים להתקשרות בהסכם קומבינציה (שעיקריו יתוארו להלן) ביחס ל-40% הנותרים, שטרם נחתם מסיבות טכניות (בסעיף זה: "**הסכם הקומבינציה**"). **לפיכך כל הנתונים ביחס לפרויקט מוצגים בהנחה שהסכם הקומבינציה יחתם.** יובהר שביצוע הפרויקט אינו מותנה בחתימה על הסכם הקומביציה.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	<u>הסכם לרכישת כ-60% ממקרקעי הפרויקט</u> ביום 14/10/2024 התקשרה חברת הפרויקט עם צד שלישי בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בתמורה לסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (בסעיף זה: "**הסכם המכר**"), שנכון למועד זה שולמה במלואה. <u>טיוטת הסכם הקומבינציה</u> חברת הפרויקט מנהלת נכון למועד התשקיף מו"מ מתקדם עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, המחזיקים כ-40% ממקרקעי הפרויקט, להתקשרות בהסכמי קומבינציה למתן שירותי בנייה בתמורה לזכויותיהם במקרקעין, לפיהם החברה תבנה בסך הכל 19 יח"ד (כולל חניות) עבורם. טיוטת הסכמי הקומבינציה כוללים הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה לגבי ביטול ההסכם, פיצויים, תשלומים, וכמו כן התחייבויות ללוחות זמנים, כמו למשל התחלת הבנייה בתוך 120 ימים מקבלת היתר הבנייה, והשלמת בניית הפרוייקט לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד התחלתו.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין

מצב תכנוני של הפרויקט

הרצל שער העיר, נתניה ליום 31/12/2025. נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%.			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	30,000 מ"ר עיקרי 6,000 מ"ר שירות	300	לפני קבלת אישור ממנהלת עיריית נתניה.
שטחי מסחר	4,500 מ"ר	-	

[88] במקרה שלא יחתם הסכם הקומבינציה – הפרויקט יכלול כ-240 יח"ד (כולן לשיווק), 3,500 מ"ר מסחר ו-11,800 מ"ר משרדים. עם זאת, כפי שיתואר להלן, הסכם הקומבינציה טרם נחתם מסיבות טכניות בלבד, והנתונים ביחס לפרויקט מוצגים תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה יחתם.

[89] ובשמה הקודם ווּבזן בע"מ.

שטחי משרדים	11,800 מ״ר	-	
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש״ח)

תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה יחתם

הרצל שער העיר, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%				
	סעיף	2025	2024	
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	43,311	40,429	
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	1,095	761	
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,273	287	
	סה״כ עלות מצטברת	47,679	41,477	
	סה״כ עלות מצטברת בספרים	47,679	41,477	
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	0	2,882	
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	83,026	83,360	
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	294,739	294,739	
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) *	58,598	61,584	
	סה״כ עלות שנותרה להשלמה	436,363	442,565	
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	1.1%	0.3%	
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-	

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה לא יחתם

הרצל שער העיר, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%				
	סעיף	2025	2024	
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	43,311	40,429	
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	1,095	761	
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,273	287	
	סה״כ עלות מצטברת	47,679	41,477	
	סה״כ עלות מצטברת בספרים	47,679	41,477	
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	0	2,882	
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	73,957	74,291	
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	244,398	244,398	
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) *	47,142	50,128	
	סה״כ עלות שנותרה להשלמה	365,497	371,699	
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	1.2%	0.3%	
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-	

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק היחידות בפרויקט.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש״ח)

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש״ח)

תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה יחתם

נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%		
סעיף	2025	2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1,171,958	1,171,958
עלויות פרויקט צפויות	484,042	484,042
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	**687,916**	**687,916**

נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
סעיף		**2025**	**2024**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה		-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		687,916	687,916
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		**59%**	**59%**
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח, ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים	28	28
	משרדים	12	12
	מסחר	40	40

תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה לא יחתם

נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
סעיף		**2025**	**2024**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		1,008,291	1,008,291
עלויות פרויקט צפויות		413,176	413,176
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		**595,115**	**595,115**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה		-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		**595,115**	**595,115**
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		**59%**	**59%**
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח, ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים	28	28
	משרדים	12	12
	מסחר	40	40

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה יחתם

הרצל שער העיר, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%					
סעיף	**השפעת עליה של 10%**	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	825,499	756,708	687,916	619,124	550,333
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	653,520	670,718	687,916	705,144	722,312

תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה לא יחתם

הרצל שער העיר, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%					
סעיף	**השפעת עליה של 10%**	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	714,138	654,626	595,115	535,603	476,092
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	565,359	580,237	595,115	609,993	624,871

מימון ספציפי

הרצל שער העיר, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31/12/2025**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	33,249
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	8,420
	31/12/2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	25,335
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	12,665
מוסד מלווה:			תאגיד פיננסי (בסעיף זה: "**המלווה**").

הרצל שער העיר, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:	14/10/2024.
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	מסגרת הלוואה בסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח עבור מימון רכישת המקרקעין בגין הסכם המכר.
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:	---
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	ריבית אפקטיבית שנתית בשיעור של פריים + 2.24% (ריבית שנתית בחישוב רבעוני בשיעור פריים + 2%), כאשר ריבית הפריים לא תפחת מ-6%. עמלת הצלחה: במקרה שהחברה או חברת הפרויקט (בסעיף זה: "**הלווה**") ימכרו חלק או מלוא זכויותיהן במרקרעין או בחברת הפרויקט – אף אם הדבר יתרחש לאחר הפירעון המלא של הסכם המימון – המלווה יהיה זכאי לעמלת הצלחה בשיעור של 5%-10% מהרווחים בגין מכירת הזכויות.[90] ריבית פיגורים: בהסכם המימון נקבע מנגנון לתוספת ריבית פיגורים.
מועדי פירעון קרן וריבית:	פירעון קרן: דצמבר 2027 (מועד הפירעון נדחה מאוקטובר 2026 על פי ההסכם המקורי לנובמבר 2027 על פי סיכום בין הצדדים באוקטובר 2024, ולאחר מכן לדצמבר 2027 על פי תיקון מיום 26/3/2026). פירעון הריבית: הריבית תיפרע על בסיס רבעוני.
תניות פיננסיות מרכזיות:	---
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	עילות לפירעון מיידי: הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה, וביניהן: איחור בתשלום בהתאם להוראות ההסכם; הליכי פירוק, חדלות פירעון, או כינוס נכסים של הלווה; אי המצאת הבטוחות כמפורט בטבלה להלן; הטלת עיקול או פתיחת הליכי הוצל"פ על נכס של הלווה או מי מבעלי מניותיה בשווי העולה על שווי שנקבע; שינוי במבנה האחזקות של הלווה ללא אישור המלווה; חל אירוע אשר עלול לפגוע באופן מהותי במצבה הפיננסי של הלווה באופן העלול לסכן את פירעון ההלוואה; הפרת התחייבות הלווה למלווה בהתאם להסכם. תוספת תשלום: במקרה שלצורך פירעון מסגרת האשראי תממש המלווה את הבטחונות (שיפורטו להלן) – תשלם הלווה קנס בגובה של 5% מסך האשראי הקיים.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	---
בטחונות:	כמפורט בטבלה להלן. בנוסף ניתנה ערבות של מר מאיר דוידי (יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה) ושל החברה להבטחת התחייבויות הלווה.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2025
שעבודים	**דרגה ראשונה**	להבטחת הסכם המימון שלעיל: משכנתה מדרגה ראשונה ושעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה וחברת הפרויקט במקרקעין.	41.6 מיליון ש"ח
	דרגה שניה	---	---
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		---	---

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה יחתם

נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%	
רווח גולמי צפוי	687,916
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	22,556
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	665,360
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	47,679
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	38,681
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	**751,720**
התאמות אחרות לעודפים – הפחתת רווח קבלני	***69,136***

[90] השיעור הסופי יקבע בהתאם לרווחיות הפרויקט ובהסכמה בין הצדדים. מנגנון השתתפות ברווחים זה יופעל רק במקרה שהפרויקט יימכר. עם זאת, החברה מתכננת להשלים את הפרויקט במועדו והסיכוי למכור את הפרויקט טרם השלמתו הינו קלוש.

התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה ללא רווח קבלני (100%)	682,584
סה"כ עודפים צפויים למשיכה כולל רווח קבלני (100%)	751,720
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (100%)	**751,720**
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	100%
מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים	רבעון 1 2029 - רבעון 1 2031
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה לא יחתם

נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%	
רווח גולמי צפוי	595,115
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	22,556
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	572,559
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	47,679
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	17,681
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	**595,115**
התאמות אחרות לעודפים – הפחתת רווח קבלני	57,328
התאמות אחרות לעודפים	
סה"כ עודפים צפויים למשיכה ללא רווח קבלני (100%)	537,787
סה"כ עודפים צפויים למשיכה כולל רווח קבלני (100%)	595,115
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (100%)	**595,115**
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	100%
מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים	רבעון 1 2029 - רבעון 1 2031
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

(4) פרויקט מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן – עתודת קרקע

הצגת הפרויקט

מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%.	ליום 31/12/2025
שם הפרויקט:	מבוא זאב ז'בוטינסקי (בסעיף זה: "**הפרויקט**")
מיקום הפרויקט:	רחובות מבוא זאב 6, 8, 10 ו-12 ומשה שרת 42 ו-44 ברמת גן, גוש 6125 חלקות 353 – 356, 348, 349, 643 – 646 (בסעיף זה: "**המקרקעין**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט יזמי משולב למגורים ומסחר, במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ויוקמו 2 מבנים: הראשון – מגדל בן 65 קומות שיכלול 315 יח"ד למכירה, 168 יח"ד להשכרה לטווח ארוך לתושבי רמת גן ו-3,284 מ"ר למסחר; והשני – מבנה בן 6 קומות לטובת הציבור (1,480 מ"ר לשימוש עיריית רמת גן), בהנחה שתושלם הרכישה של 5% הנותרים ממקרקעי הפרויקט כפי שיתואר להלן.[91] הפרויקט יבוצע במתכונת לפיה חלק מהמקרקעין נרכשו, ובחלק נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם בעלי הזכויות הקיימים, והכל כפי שיפורט להלן.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות מבוא זאב רמת גן בע"מ – המוחזקת על ידה בשיעור של 100% (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**").
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-67% ממקרקעי הפרויקט נרכשו על ידי החברה בחלקים שונים בשנים 2014 – 2023. ביחס ל-28% ממקרקעי הפרויקט – החברה התקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם בעלי הזכויות בהם. וביחס ל-5% הנותרים ממקרקעי הפרויקט – החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם לרכישתם (הבניין ברחוב מבוא זאב 8), והנתונים ביחס לפרויקט מוצגים תחת ההנחה שרכישתם תושלם, אולם יובהר שביצוע הפרויקט אינו מותנה ברכישתם.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	4,699 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן/בפועל):	רבעון 1 2027
מועד סיום שיווק (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2030
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל):	רבעון 2 2031
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	---
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	(1) בעלות על כ-67% ממקרקעי הפרויקט. (2) נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על כ-28% מזכויותיהם של בעלי מקרקעי בפרויקט.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	<u>הסכמי מכר</u> חברת הפרויקט רכשה כ-67% ממקרקעי הפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-60 מיליון ש"ח. נכון למועד התשקיף, הבעלות הועברה במלואה והתמורה שולמה במלואה. ב-2 מהסכמי המכר האמורים (עם 2 בעלי זכויות), החברה התחייבה להעניק 2 יח"ד בנויות של כ-60 מ"ר בנוי וחניה (כל אחת) חלף תמורה כספית, ומר עידו דוד, בנו של מר מאיר דוידי (יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה) הוא מבין בעלי הזכויות הללו, לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3 בפרק 8 לתשקיף זה. <u>הסכמי פינוי בינוי</u> בימים 5/7/2016 ו-7/7/2024 התקשרה חברת הפרויקט עם בעלי הזכויות המחזיקים ב-28% ממקרקעי הפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
פרטים נוספים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בהקמה	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי:	19

[91] במקרה שלא תושלם הרכישה של 5% הנותרים ממקרקעי הפרויקט כפי שיתואר להלן, בעל הזכויות של המקרקעין במבוא זאב 8 יאלץ להשתתף בפרויקט פינוי בינוי ויקבל 2 יח"ד על פי שווי שמאי במקום תמורה בסך של כ-9 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויותיו. בכל אופן, היקף הפרויקט (מבחינת הזכויות) יהיה זהה בין אם תושלם הרכישה שבנדון ובין אם לאו. עם זאת, כפי שיתואר להלן, הנתונים ביחס לפרויקט מוצגים תחת ההנחה שתושלם הרכישה של 5% הנותרים ממקרקעי הפרויקט.

מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%.	ליום 31/12/2025
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים:	100%
שיעור ההסכמה הנדרש על פי הדין:	67%
מועד תחילת ההחתמות:	01/01/2021
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים:	כ-25.4 (יש עיוות בגלל שהרוב זה קרקע בבעלות החברה)
צפי עלויות פינוי (לרבות עלויות שכירות):	10,078
הכרזת מתחם פינוי בינוי:	כן
האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים:	לא

מצב תכנוני של הפרויקט

מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן ליום 31/12/2025. נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%.			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	43,657 מ"ר עיקרי 13,010 מ"ר שירות	502	הפרויקט עבר את מחלקת רישוי ותכנון של העירייה והחברה ממתינה למועד לוועדה המקומית על מנת לאשר היתר בתנאים במהלך הרבעון השני לשנת 2026.
שטחי מסחר	3,284 מ"ר	-	
שטחי משרדים	-	-	
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
סעיף		**2025**	**2024**
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	37,236	37,236
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	3,384	2,416
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,514	7,111
	סה"כ עלות מצטברת	50,134	46,763
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	50,134	46,763
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	9,000	9,000
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	152,180	153,148
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	362,054	362,054
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*	76,755	79,158
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	599,989	603,360
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	2.1%	1.6%
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם נמכרו יחידות בפרויקט או שהחל שיווק משמעותי שלהם.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%		
סעיף	**2025**	**2024**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1,535,107	1,535,107

מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
סעיף		**2025**	**2024**
עלויות פרויקט צפויות		650,123	650,123
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		**884,984**	**884,984**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה		-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		884,984	884,984
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		**58%**	**58%**
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח, ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים	41	41
	משרדים	-	-
	מסחר	-	-

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט ; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו ; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%					
סעיף	**השפעת עליה של 10%**	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	1,061,981	973,482	884,984	796,486	707,987
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	840,735	862,859	884,984	907,109	929,233

מימון ספציפי

מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31/12/2025**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	58,495
	31/12/2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	43,431
מוסד מלווה:			בנק מקומי / תאגיד פיננסי ("**המלווה**").
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			3/11/2025
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			כ-58 מיליון ש"ח בחלוקה ל-2 הלוואות בסך של כ-43 וכ-14 מיליון ש"ח.
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.5%. ריבית פיגורים: בהסכם המימון נקבע מנגנון לתוספת ריבית פיגורים.
מועדי פירעון קרן וריבית:			פירעון קרן: 21/02/2027. פירעון ריבית: פירעון רבעוני.
תניות פיננסיות מרכזיות:			---
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):			עילות לפירעון מיידי: המלווה יהיה רשאי להעמיד לפירעון מיידי את המימון שהועמד ללווה במקרה של הפרת הסכם ההלוואה על ידי חברת הפרויקט.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			לא רלוונטי
בטחונות:			כמפורט בטבלה להלן, בנוסף ניתנה ערבות של מר מאיר דוידי (יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה) ושל החברה להבטחת התחייבויות הלווה.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		**פירוט**	**הסכום המובטח ליום 31/12/2025**
שעבודים	**דרגה**	להבטחת הסכם המימון שלעיל: שועבדו מקרקעי הפרויקט לטובת	58.3 מיליון ש"ח

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2025
	ראשונה	המלווה, ללא הגבלה.	
	דרגה שניה	---	---
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		מכוח הסכם ההתחדשות העירונית והסכמי הקובינציה בפרויקט: נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על 28% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט	---

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן **נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%**	
רווח גולמי צפוי	884,984
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	78,482
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	806,502
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	50,134
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	75,325
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	**931,961**
התאמות אחרות לעודפים – הפחתת רווח קבלני	107,788
התאמות אחרות לעודפים	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה ללא רווח קבלני (100%)	824,173
סה"כ עודפים צפויים למשיכה כולל רווח קבלני (100%)	931,961
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (100%)	**931,961**
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	100%
מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים	רבעון 2 2029 – רבעון 2 2031
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

(5) פרויקט ויצמן 2, נתניה – פרויקט אחר

הצגת הפרויקט

פרויקט ויצמן 2, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%.	**ליום 31/12/2025**
שם הפרויקט:	ויצמן 2 (בסעיף זה: "**הפרויקט**")
מיקום הפרויקט:	רחוב ויצמן 88-90 ובארי 67-69 בנתניה, גוש 8274 חלקות 100, 101, 120 ו-121 (בסעיף זה: "**המקרקעין**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יהרסו 64 יח"ד בבניינים הקיימים במקרקעין ובמקומן ייבנה בניין חדש שיכלול 218 יח"ד (מתוכן 154 לשיווק), כ-700 מ"ר שטחי מסחר, וכ-700 מ"ר שטחי ציבור אשר ישמשו לגני ילדים מעל חנייה תת קרקעית. יחס ההחלפה הוא כ-2.4.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות ניצנים התחדשות עירונית בע"מ – המוחזקת על ידה בשיעור של 100% (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**").
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	---
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-4,006 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן/בפועל):	רבעון 1 2027
מועד סיום שיווק (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2029
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל):	רבעון 4 2030
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל):	רבעון 3 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	---
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	טרם נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על זכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	לאור המצב הביטחוני, הליך החתימות התעכב כך שטרם נחתם הסכם התחדשות עירונית בפרויקט, אולם החברה נבחרה כיזם על ידי בעלי הזכויות במקרקעין, ולהערכת החברה יושג רוב נדרש עד לחודש אפריל לשנת 2026.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	לא
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
פרטים נוספים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בהקמה	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי:	0
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים:	0%
שיעור ההסכמה הנדרש על פי הדין:	67%
מועד תחילת ההחתמות:	31/12/2025
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים:	כ-2.4
צפי עלויות פינוי (לרבות עלויות שכירות):	28,984
הכרזת מתחם פינוי בינוי:	כן
האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים:	לא

מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט ויצמן 2, נתניה ליום 31/12/2025. נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%.			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	23,100 מ"ר עיקרי ו-4,620 מ"ר שירות	244	לפני אישור מנהלת
שטחי מסחר	700 מ"ר	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט ויצמן 2, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
	סעיף	**2025**	**2024**
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	-

פרויקט ויצמן 2, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
	סעיף	2025	2024
שהושקעו	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	-	-
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	-	-
	סה"כ עלות מצטברת	-	-
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	-	-
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	87,173	-
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	167,482	-
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*	25,980	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	280,635	-
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	-	-
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק של יחידות בפרויקט.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט ויצמן 2, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
סעיף		2025	2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		450,254	-
עלויות פרויקט צפויות		280,635	-
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		**169,619**	-
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		169,619	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		**38%**	-
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח, ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים	26	
	משרדים	-	-
	מסחר	35	-

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט ; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו ; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

פרויקט ויצמן 2, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%					
סעיף	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	203,543	186,581	169,619	152,657	135,695

השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	161,138	165,379	169,619	173,859	178,100

<u>מימון ספציפי</u>

נכון למועד התשקיף, טרם נחתם הסכם מימון ביחס לפרויקט.

<u>שעבודים ומגבלות על הקרקע</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31/12/2025
שעבודים	**דרגה ראשונה**	---	
	דרגה שניה	---	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		---	

<u>רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)</u>

פרויקט ויצמן 2, נתניה **נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%**	
רווח גולמי צפוי	169,619
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	21,506
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	148,113
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	-
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף	51,214
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	**199,327**
התאמות אחרות לעודפים – הפחתת רווח קבלני	39,286
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה <u>ללא</u> רווח קבלני (100%)	160,041
סה"כ עודפים צפויים למשיכה <u>כולל</u> רווח קבלני (100%)	199,327
סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (100%)	**199,327**
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	
מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים	רבעון 1 2029 – רבעון 4 2030
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס למצב התכנוני הנוכחי של הפרויקטים והמצב התכנוני העתידי של הפרויקטים, לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות צפויות, רווח גולמי צפוי וניתוחו לרבות ההנחות שנכללו לצורך חישוב הרווח הגולמי הצפוי (כגון, מחיר למ"ר, מספר יח"ד וכדומה), סה"כ עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים וביחס לפרויקטים אחרים (התחדשות עירונית) גם מספר יחידות לשיווק הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי) ובהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקטים במועדים המתוכננים לכך ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון אישור תכנית לפי חוק התכנון והבניה קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י והרשות המקומית ולרבות התקיימות כל התנאים המתלים ביחס להסכמי ההתחדשות העירונית הרלוונטיים; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור התמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה). יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא תאושר תכנית לפי חוק התכנון והבניה ו/או לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על

ידי המועד לקבלתם) ו/או לא יתקיימו כל התנאים המתלים בהסכמי ההתחדשות העירונית עם הבעלים ו/או וביחס לפרויקטי התחדשות עירונית שטרם כל הבעלים חתמו על הסכמי התחדשות עירונית יחתמו על הסכמים כאמור; (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח ו/או אי התקיימות התנאים המתלים בפרויקטי התחדשות עירונית (לרבות חתימת כל הבעלים על הסכמים); (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, עלויות מימון, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לירידה במחירי היחידות בפרויקטים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.7. **תחום הדיור להשכרה**

6.7.1. **מידע כללי על תחום הפעילות**

6.7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

במסגרת תחום הדיור להשכרה, עוסקת הקבוצה בהקמה וניהול של פרויקטים לדיור להשכרה. למועד זה, כמפורט בסעיף6.7.5 להלן, הקבוצה פועלת להקמת פרויקט אחד שיכלול 168 יח"ד המיועדות להשכרה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון לתקופה של 10 שנים (לפרטים על חוק השקעות הון ראה סעיף 6.7.1.3 להלן).

6.7.1.2. רשימת נכסים בתחום הפעילות

לחברה פרויקט אחד בלבד – מבוא זאב ז'בוטינסקי שהינו פרויקט בעירוב שימושים מתוכו 168 יח"ד מיועדות להשכרה כאמור ויתר יחידות הדיור מסווגות כמלאי מקרקעין והינם חלק מתחום נדל"ן יזמי (כפרויקט מהותי מאוד). לפרטים נוספים ראו סעיף 6.7.5 להלן.

6.7.1.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כפופה בעיקר לחוקים ותקנות, כדלקמן:

פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ("**חוק עידוד השקעות הון**" או "**החוק**")

בניינים אשר לפחות מחצית משטחם מיועד להשכרה למגורים לתקופה שלא תפחת מחמש שנים מתוך שבע השנים שלאחר תום הבנייה או מיום אישור הבניין כבניין מאושר להשכרה, זכאים על פי חוק עידוד השקעות הון, להטבות מס, הן בגין הכנסות מדמי שכירות והן בעת מכירתן. בחודש נובמבר 2021 תוקן חוק עידוד השקעות הון, במסגרתו התווסף מסלול הטבות חדש, אשר יחליף בהדרגה את מסלול ההטבות הקיים, ובו יינתנו, מצד אחד הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות היום 'אך מצד שני בתנאים מחמירים יותר. במסגרת התיקון לחוק, בין היתר, הוארכה את תקופת ההשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות וכן נקבעה הפחתה דיפרנציאלית של המס על ההכנסות הנובעות ממכירה או השכרה של הדירות. מטרת החוק היא עידוד השקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח. פרק 'שביעי 1' לחוק מעניק הטבות מס למשקיעים בנכס מאושר המשמש להשכרת דירות ועונה להגדרת 'בניין להשכרה' או 'בניין חדש להשכרה' בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק. כמו כן, במסגרת תקנות לעידוד השקעות הון (מתן פטור מתשלום אגרת היתר בניה לבנינים להשכרה), התשל"א-1971, ניתן פטור ממחצית סכום אגרות הבנייה עבור חלק הבניין שמיועד להשכרה על פי חוק עידוד השקעות הון. תקופת השכירות על פי חוק עידוד השקעות הון היא 10 שנים.

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965

במסגרת חוק התכנון והבניה נקבעו הוראות שתכליתן הגדלת היצע הדירות להשכרה. כך למשל, נקבע כי בסמכות ועדה מקומית עצמאית תהא מוסמכת לאשר

הגדלת השטח המותר לבנייה למגורים לצורך 'השכרה לטווח ארוך', בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בחוק. כמו כן החוק מאפשר הסבת שטחים המיועדים לתעסוקה או למסחר לשימוש של דיור בהישג יד, תוך הגדלת שטחי הבנייה למגורים. בחודש מאי 2015, פורסמו תקנות חוק הליכי תכנון והבניה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה – 2015, במסגרתן הוגדר התקופה שבה ישמשו יחידות הדיור לדיור בהישג יד להשכרה, ונקבע דמי שכירות מופחתים בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשולמים בשוק.

<u>חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971</u>

מסדיר את מערכת היחסים עם השוכרים. ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת וכן הוראות קוגנטיות לגבי השכרה למגורים. חוק השכירות כולל חובות על המשכיר ועל השוכר, לרבות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות וכן הוראות כלליות בדבר תקופת השכירות, העברת השכירות והעברת המושכר.

<u>חוקים נוספים</u>

על פעילות השכרת יחידות הדיור חלים גם חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971 בכל הנוגע להסכמים השונים בהם מתקשרת הקבוצה עם שוכרים. חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. כמו כן, לאור העובדה כי נכון למועד התשקיף חלק מהפרויקטים טרם הוקמו – הקבוצה כפופה לכל המגבלות המפורטות בסעיף 6.6.1.2 להלן בקשר עם הקמת פרויקטים בישראל לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, ייעוד קרקעות, זכויות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה וכדומה.

6.7.1.4. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

נכון למועד התשקיף, הקבוצה פועלת להקמת 168 יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך ברמת גן, שעם השלמת הקמתן, עשויה להיות להם תרומה משמעותית להגדלת היקפי הפעילות של הקבוצה בתחום הפעילות. כמו כן, עליית ריבית בנק ישראל עשויה להשפיע בעתיד על שיעורי ההיוון לפיהם מוערכים חלק משטחי הנדל"ן המניב המושכרים.

6.7.1.5. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם מיקום הפרויקט, רמות הביקוש בסביבתו ומחירי השכירות; זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים; התמודדות עם סביבה תחרותית; מחירים תחרותיים; איתנות פיננסית וזמינות מקורות מימון; אורך ותנאי חוזי השכירות; איכות ואיתנות השוכרים; הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים; שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול של החברה; מוניטין וניסיון רב שנים בתחום הייזום למגורים ובתחום ההשכרה.

6.7.1.6. <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

מחסומי כניסה עיקריים לתחום המגורים להשכרה הינם: ניסיון, ומוניטין חיובי; יכולת תפעולית של נכסים מושכרים; יכולת שיווק, הקמה וכן ניהול איכותי לאורך זמן של פרויקטים, איתנות פיננסית, והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים של מגורים להשכרה. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום. בנוסף, הנגישות למקורות מימון חיצוניים וקבלת מימון לצורך רכישת הנכסים הינה בעלת השפעה משמעותית על יכולת הכניסה לתחום המגורים להשכרה.

מחסומי היציאה עיקריים לתחום המגורים להשכרה הינם: מימוש נכסי המגורים להשכרה - מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת. עם זאת, בהתאם לתנאי המכרז של פרויקטים מסוג דיור להשכרה, קיימת מגבלה על מכירת יחידות הדיור בפרויקט למשך תקופה של 20 שנה, אשר במהלכה נדרש הזוכה במכרז לתפעל את הנכס ולהשכיר את יחידות הדיור בו, בין אם לזכאים ובין אם בשוק החופשי וכן סיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת המתחם, בהפעלתו ובתחזוקתו.

6.7.1.7. <u>האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים</u>

נכון למועד התשקיף זה, הנכס של החברה בתחום פעילות זה ממוקם ברמת גן.

6.7.1.8. <u>סוגי הנכסים והשימושים בהם</u>

הפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה בתחום הפעילות ממוקדים בנכסי מקרקעין המיועדים לצרכי מגורים להשכרה לתקופה ארוכת טווח.

6.7.1.9. <u>סוגי שוכרים (לקוחות)</u>

למועד זה אין לחברה לקוחות בתחום הפעילות, אולם בכוונת החברה להשכיר את דירות הפרויקט ליחידים בתנאי השוק ובכפוף למגבלות מתוקף חוק עידוד להשקעות הון, והחברה לא צופה שתתקיים תלות באיזה מלקחותיה.

<u>מדיניות רכישת נכסים</u>

ככלל הקבוצה פועלת להרחבה והגדלת מצבת נכסי המגורים להשכרה בדרך של רכישת קרקע וייזום הבנייה ו/או בחינת אפשרות לרכוש ו/או להשאיר ברשות הקבוצה דירות שהינן חלק ממלאי החברה. כל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי וכו'.

6.7.1.10. <u>מדיניות מימוש נכסים</u>

מדיניות הקבוצה היא להמשיך להחזיק בנכסי המגורים להשכרה אשר בבעלותה וכן לפתח את הקרקעות שבהחזקתה. יחד עם זאת במקרה בו תיווצר הזדמנות למכירת נכס מנכסיה או קרקע של הקבוצה המיועדת לפיתוח בתנאים אופטימליים, תבחן הקבוצה התקשרות זו.

<u>לקוחות</u>

ראה סעיף 6.7.1.9 לעיל.

6.7.2. **<u>ספקים</u>**

ראה סעיף 6.6.8.4 לעיל.

6.7.3. **<u>תחרות</u>**

למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיור להשכרה. כמו כן, נכון למועד זה, למיטב ידיעת החברה, פועלות בישראל שלושה קרנות ריט המתמקדות במגורים להשכרה. ניכר כי קיימות מספר חברות גדולות שהתמודדו במכרזי 'דירה להשכיר' וצברו מלאי נכסים משמעותי בתחום הפעילות ולהערכת החברה, חלקם יפעלו להחזיק פורטפוליו נכסים המיועדים למגורים להשכרה לטווח ארוך וחלקם יפעלו למכור נכסים אלו זה לגופי השקעה שונים. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לחזות כיצד ישפיע הגידול במספר הגופים המשקיעים בתחום, על התחרות בתחום הפעילות של החברה.

להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם: מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים; גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר; המוניטין של המשכיר; בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים המשקיעים בתחום הדיור להשכרה.

החברה מתעתדת להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות גם באמצעות ניהול מקצועי, תפעול והשקעה בפרויקט ברמה המקצועית הגבוהה ביותר.

6.7.4. **<u>גילוי מצרפי</u>**

בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה, לאור העובדה שלחברה נכס אחד בלבד בתחום הפעילות המסווג כעתודת קרקע מהותית מאוד, לא נדרש להציג גילוי מצרפי בתחום הפעילות.

6.7.5. **<u>פרויקט מבוא זאב ז'בוטינסקי – קרקע להשקעה מהותית מאוד</u>**

<u>הצגת הנכס</u>

מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן **נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס: 100%**	**ליום 31/12/2025**
מיקום הקרקע	ראו סעיף 6.6.8.6(4) לעיל.
שטח הקרקע	ראו סעיף 6.6.8.6(4) לעיל.
ייעוד הקרקע	הקרקע מיועדת למגורים ולמסחר.
זכויות בנייה קיימות בקרקע	---

ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד	הקרקע היא חלק מפרויקט בעירוב שימושים, הכולל 168 יח״ד להשכרה לטווח ארוך ו-3,284 מ״ר למסחר המסווגים כנדל״ן להשקעה. לפרטים נוספים על הפרויקט ראו סעיף 6.6.8.6(4) לעיל וגם הערכת שווי מצורפת.
זכויות בנייה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד	13,304
חלק התאגיד בפועל בקרקע/מבנה החזקה ושותפים	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות מבוא זאב רמת גן בע״מ – המוחזקת על ידה בשיעור של 100% (בסעיף זה: ״**חברת הפרויקט**״).
שותפים	---
תאריך רכישת הקרקע	ראו סעיף 6.6.8.6(4) לעיל.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	ראו סעיף 6.6.8.6(4) לעיל.
מצב רישום זכויות משפטיות	ראו סעיף 6.6.8.6(4) לעיל.
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו	שכירות
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	למועד התשקיף, חברת הפרויקט התקשרה בהסכם מימון כמפורט בסעיף 6.6.8.6(4) לעיל.
ציון עניינים מיוחדים	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספים:	שווי הוגן

נתונים עיקריים (באלפי ש״ח)

נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס: 100%	**31/12/2025**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**קריטריון**	**בתאריך רכישת הקרקע**
מודל הצגה בדוחות כספיים (עלות/שווי הוגן)	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	**עלות הרכישה**	21,900
שווי הוגן בסוף שנה	60,600	57,800	50,100	**עלות, למטר רבוע**	
ערך בספרים בסוף שנה	60,600	57,800	50,100	**NOI משימושי ביניים**	
רווחי שערוך	1,284	6,326	3,272		
שווי הוגן, למטר רבוע	שווי למ״ר מסחר 20,571 ש״ח שווי למ״ר מגורים 42,000 ₪	שווי למ״ר מסחר 20,571 ש״ח שווי למ״ר מגורים 42,000 ש״ח	שווי למ״ר מסחר 20,571 ש״ח שווי למ״ר מגורים 39,900 ש״ח		
במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה בש״ח	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי		
NOI משימושי ביניים (בש״ח)	462	196	385		
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר)	3,346	2,273	1,236		
טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (ע״י תאגיד או ע״י שותפים)	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי		

מימון מסוים

ראו סעיף 6.6.8.6(4) לעיל.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

ראו סעיף 6.6.8.6(4) לעיל.

הערכת שווי

נתונים לפי חלק החברה	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	60,600	57,800	50,100
זהות מעריך השווי (שם וניסיון)	רלי טרייסטמן-אגמי משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון בעלת משרד "טרייסטמן-אגמי שמאות מקרקעין"		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		
האם קיים הסכם שיפוי?	לא		
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	גישת החילוץ	גישת החילוץ	גישת החילוץ
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
גישת החילוץ	רווח יזמי 17% מקדם דחיה לפרויקט ארבע שנים שיעור ההיוון למסחר 7% שיעור ההיוון למגורים 5.25% שווי למ"ר מסחר 20,571 ש"ח שווי למ"ר מגורים 42,000 ש"ח	רווח יזמי 17% מקדם דחיה לפרויקט חמש שנים שיעור ההיוון למסחר 7% שיעור ההיוון למגורים 5.5% שווי למ"ר מסחר 20,571 ש"ח שווי למ"ר מגורים 42,000 ש"ח	רווח יזמי 17% מקדם דחיה לפרויקט שש שנים שיעור ההיוון למסחר 7% שיעור ההיוון למגורים 5.75% שווי למ"ר מסחר 20,571 ש"ח שווי למ"ר מגורים 39,900 ש"ח
ניתוחי רגישות (שיעור היוון)			
עלייה של 0.5%	55,100	51,660	45,000
ירידה של 0.5%	65,200	63,360	55,800

הערכת השווי מצורפת כנספח א בפרק 10 לתשקיף להלן.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.8 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

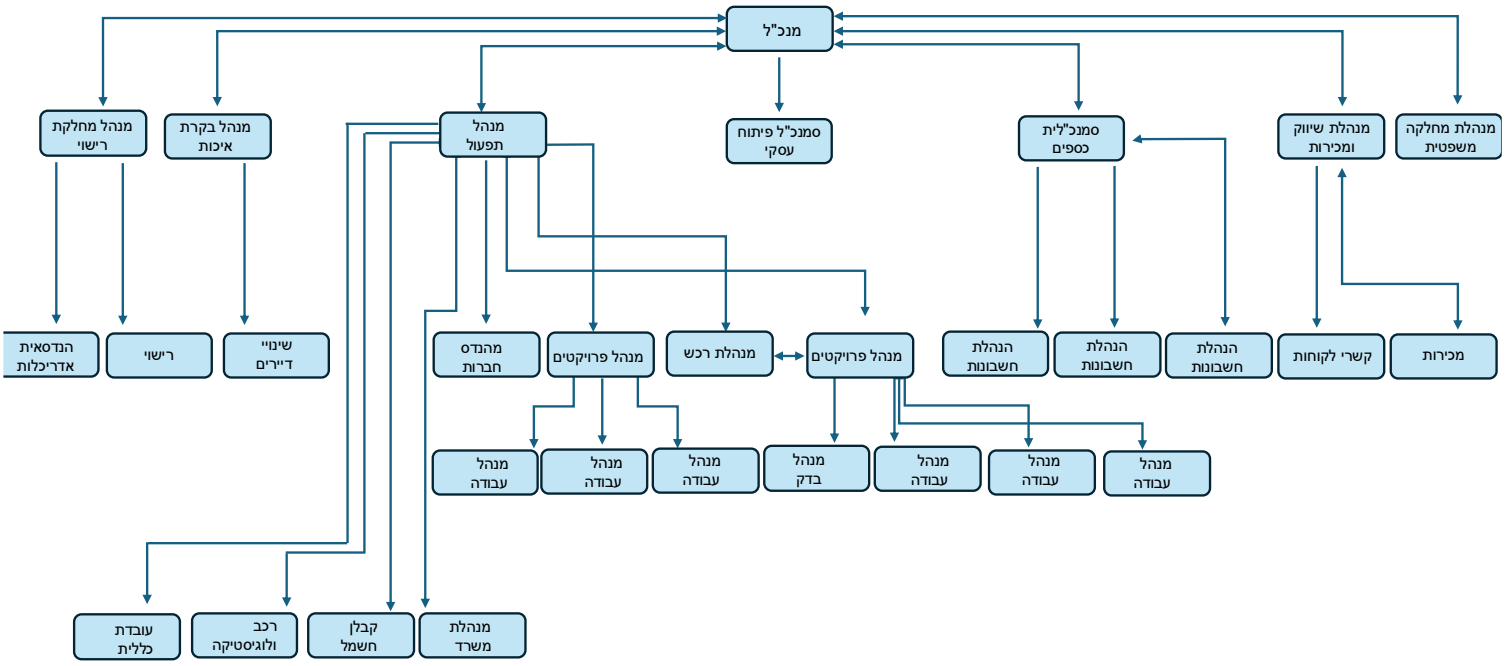
נכון למועד תשקיף זה, לחברה יש רכוש קבוע כמפורט בבאור 8 לדוחות הכספיים המצורפים בפרק 9 להלן.

משרדי החברה, הממוקמים בקומה 36 בבניין ב.ס.ר 4 ברחוב מצדה 7 בבני ברק, בשטח של כ-350 מ"ר (ברוטו), הם בבעלותה המלאה של החברה.

6.9 הון אנושי

6.9.1 מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



6.9.2 עובדים

נכון ליום 31/12/2025 מעסיקה החברה והחברות המאוחדות שלה 28 עובדים (לא כולל עובדי קבלן ונותני שירותים שלא מתקיימים לגביהם יחסי עובד מעביד).[92] הקבוצה אינה מעסיקה עובדים מחוץ לישראל.

[92] למעט ה"ה מאיר דוידי (יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל ובעל השליטה), וורד דוד (מנהלת המחלקה המשפטית), ועובד נוסף שלא מתקיימים לגביהם יחסי עובד מעביד אך מופיעים בטבלה שלהלן. לפרטים על תנאי העסקתם של ה"ה מאיר דוידי וורד דוד – ראו פרק 8 לתשקיף זה.

להלן התפלגות מספר העובדים בקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

מחלקה	31/12/2025	31/12/2024
נושאי משרה בכירה	5	4
כספים	3	3
רכש	1	1
שיווק ומכירות	3	3
ביצוע	14	10
רישוי ותכנון	4	4
מזכירות	1	1
סה"כ	**31**	**26**

6.9.3. **<u>שינויים מהותיים שחלו במצבת העובדים</u>**

בשנתיים האחרונות שקדמו למועד התשקיף לא חלו שינויים מהותיים במצבת העובדים.

6.9.4. **<u>השקעות החברה באימונים והדרכה</u>**

החברה משקיעה בהדרכת עובדים באמצעות השתלמויות מקצועיות וקורסים מתאימים. בנוסף, החברה מעודדת לימודי המשך ושמירה על הידע של העובדים, בכפוף להחלטת המנהל הישיר. כמו כן, החברה מקיימת הדרכות תקופתיות בנושאים שונים כגון תיקוני חקיקה ופסקי דין המשפיעים על הענף, תוכניות מתאר ומדיניות באזורי הפעילות, בטיחות, מערכות ואבטחת מידע וכדומה.

6.9.5. **<u>תחולת הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה</u>**

נכון למועד התשקיף, מרבית עובדי החברה הם עובדי מטה ואדמיניסטרציה שעיקר עיסוקם הינו במשרדי החברה וחל על העסקתם הדין הכללי. ביחס ליתר עובדי החברה, המהווים עובדי ביצוע ובניה שעיקר עיסוקם באתרי בניה לפי הגדרות התחולה בהסדרים בענף הבניה כאמור חל צו ההרחבה בענף הבניה וכן ההסכמים הקיבוציים בענף הבניה ("**ההסכם הקיבוצי**" ו-"**צווי ההרחבה**" שניהם יחדיו: "**ההסדרים בענף הבניה**"). בנוסף החברה חברה ב"ארגון הקבלנים מחוז תל אביב והמרכז" וכן ב"התאחדות הקבלנים בוני הארץ".

נכון למועד התשקיף, עובדי החברה מועסקים בחוזים אישיים. בחברה מספר סוגי הסכמי העסקה בהם: הסכמי העסקה חודשיים והסכמי העסקה גלובאליים. רוב הסכמי החברה הם הסכמיים על בסיס חודשי. החברה נוהגת לבטח את עובדיה בביטוח פנסיוני ולהפריש מדי חודש לביטוחי מנהלים ו/או קרנות פנסיה בהתאם לשכר העובד. לחלק מן העובדים ישנה הפרשה גם לקרן השתלמות. מרבית מהעובדים בחברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין (הגם שאינם חתומים על אישור הכללי) ובהתאם היתרות בגינם בקופות האישיות בביטוחי המנהלים וקרנות הפנסיה עומדות לרשותם במועד סיום ההעסקה.

לפרטים על הסכמי העסקה עם נושאי משרה בכירה ראה סעיף 8.2 לתשקיף.

לפרטים על תכנית התגמול ההונית בחברה ראו סעיף 3.5 לתשקיף.

לפרטים על מדיניות תגמול נושאי משרה בחברה ראו **<u>נספח א</u>** לפרק 8 לתשקיף.

6.9.6. **<u>אנשי מפתח</u>**

מר מאיר דוידי, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה. יחד עם זאת, הצוות הניהולי של החברה כולל את מנכ"ל החברה, התורם לפיתוחה העסקי של החברה ולניהול מיטבי של עסקיה, וכן סמנכל"ים, המיומנים כל אחד בתחום עיסוקו (ביחד: "**המנהלים**"). לכל המנהלים ניסיון מקצועי איכותי ורב שנים. עמדתה של החברה היא כי על אף מעורבותם הניכרת של מנכ"ל החברה בפעילותה, אין לחברה תלות מהותית בו או במנהלים האחרים לצורך ניהול עסקיה השוטפים.

6.10. <u>ספקים יועצים ונותני שירותים</u>

נכון למועד התשקיף, הקבוצה, התקשרה ו/או נכנסה בנעלי הבעלים שמהם נרכשו הפרויקטים עם נותני שירותים ויועצים שונים (כתלות בשלב של הפרויקט) בקשר עם הפרויקטים של הקבוצה. בין ההתקשרויות האמורות אשר כאמור תלויות בשלב שבו נמצא הפרויקט, נמנות התקשרויות עם אדריכלים, ויועצים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות באיזה מהספקים מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים ולפיכך החלפת הספקים הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות. עם זאת, החלפת ספקים כאמור עלולה לגרום עיכוב בהשלמת בנית הפרויקטים ובנוסף, ככל ומדובר בהתקשרות מהותית, עלולה לגרום גם להתייקרות בעלות הפרויקטים.

6.11. <u>הון חוזר</u>

6.11.1. ההון החוזר של החברה ליום 31/12/2025 הוא כ-23,983 אלפי ש"ח.

6.11.2. להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31/12/2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)
נכסים שוטפים	300,368	(110,407)	189,961
התחייבויות שוטפות	(276,385)	57,587	(218,798)
עודף (גירעון) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	23,983	(52,820)	(28,837)

6.11.3. להסברים על ההון החוזר של החברה ראה דוח הדירקטוריון.

6.12. <u>מימון ואשראי</u>

6.12.1. למועד התשקיף, פעילות הקבוצה ממומנת באמצעות הונה העצמי (לרבות ההון החוזר של החברה), מקדמות מרוכשי יחידות דיור, אשראי מתאגידים בנקאיים ו/או גופים מוסדיים שניתן כמסגרת אשראי לחברה סולו ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקט בחברות המוחזקות של החברה.

בפרויקטים היזמיים הנמצאים נכון למועד תשקיף זה בשלב ההקמה, מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרויקט סגור (קרי, הגוף הממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות הקבוצה (הקיימות והעתידיות) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי

וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע לבעלי זכויות בקרקע (ככל שמדובר בפרויקטי התחדשות עירונית), ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה (בדרך כלל בשיעור של כ-25%-35% מסך ההוצאות בגין הפרויקט), כאשר ככל שקצב המכירות מקביל לקצב הבנייה – אין צורך להשתמש במסגרות האשראי). העמדת האשראי מותנית בהתניות שונות לרבות העמדת הון עצמי מינימאלי ששיעוריו משתנים (כתלות בגודל הפרויקט ומורכבותו, בדרך כלל בשיעור של כ-15%-20%), ו/או קבלת היתר בניה ו/או עמידה ביעדי בניה ו/או יעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי.

הסכמי הליווי נושאים בד"כ ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים על מסגרת האשראי המנוצלת.

בנוסף להסכמי מימון רכישת הקרקע ו/או הסכמי הליווי, הקבוצה עשויה להתקשר עם תאגידי מימון חוץ בנקאיים בהסכמי מימון של משלים הון לצורך מימון חלק מההון העצמי הנדרש לצורך רכישת הקרקע ו/או הקמת הפרויקט. הסכמי מימון אלה מובטחים לרוב בשעבוד מדרגה שנייה על המקרקעין.

כמו כן, חלק מהסכמי המימון של הקבוצה כוללים העמדת ערבות אישית על ידי בעל השליטה או של החברה (או של שניהם). לפרטים על ערבויות אישיות שהעמיד בעל השליטה בחברה ראו סעיף 6.12.6 להלן.

להערכת החברה, נכון למועד התשקיף, לא יידרשו מקורות חדשים לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים בשנה הקרובה. יחד עם זאת, החברה תבחן מעת לעת את הצורך בגיוס מקורות מימון נוספים לצורך פיתוח עסקיה, בין היתר לשם גיוון מקורות המימון של הקבוצה, לרבות בדרך של גיוסי הון וחוב.

6.12.2. <u>שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית</u>

להלן נתונים בדבר שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית ליום 31/12/2025, בפילוח לפי הלוואות שנטלה החברה:

		זמן ארוך			זמן קצר			סה"כ ליום 31/12/2025 (אלפי ש"ח)
פרטי מקור מימון		**סכום ליום 31/12/2025 (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	**סכום ליום 31/12/2025 (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	
הלוואות מצדדים קשורים		-	-	-	-	-	-	**-**
מקורות בנקאיים	ספציפי	58,495	6.99%	פריים + 1.5%-0.5%	65,085	7.93%	פריים + 6.5%-1.35%	123,580
	סולו	6,195	5.98%	פריים + 2%-1.25%	27,322	8.78%	פריים + 3%-1.25%	33,517
מקורות שאינם בנקאיים	ספציפי	8,420	7.75%	פריים + 2%	62,156	7.93%	פריים + 6.5%-1.2%	70,576
	סולו	1,202	8.53%	פריים + 2.95%	7,245	9.17%	פריים + 3.5%-2.95%	8,447
סה"כ מימון חיצוני		**74,312**	**7.02%**	**-**	**161,808**	**8.11%**	**-**	**236,120**

להלן נתונים בדבר שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית לתקופה שמתאריך הדוחות הכספיים ועד לסמוך לתאריך פרסום התשקיף, בפילוח לפי הלוואות שנטלה החברה:

פרטי מקור מימון		זמן ארוך			זמן קצר			סה"כ סמוך למועד התשקיף (אלפי ש"ח)
		סכום סמוך למועד התשקיף (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום סמוך למועד התשקיף (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	
הלוואות מצדדים קשורים (כמפורט בסעיף 8.3 להלן)		-	-	-	-	-	-	-
מקורות בנקאיים	ספציפי	58,343	6.99%	פריים + 1.5%-0.5%	71,687	8.03%	פריים + 6.5%-1.35%	130,029
	סולו	6,147	5.98%	פריים + 2%-1.25%	22,341	8.81%	פריים + 3%-1.25%	28,488
מקורות שאינם בנקאיים	ספציפי	8,420	7.75%	פריים + 2%	69,199	7.94%	פריים + 6.5%-1.2%	77,619
	סולו	1,202	8.53%	פריים + 2.95%	9,172	8.88%	פריים + 3.5%-2.95%	10,373
סה"כ מימון חיצוני		**74,111**	**7.02%**		**172,398**	**8.14%**		**246,509**

6.12.3. **<u>אמות מידה פיננסיות ומגבלות בנטילת אשראי</u>**

למועד התשקיף, החברה לא התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלפי אשראים והלוואות שהועמדו עבורה, למעט ביחס למסגרות האשראי המתוארת בסעיף 6.12.7.

עם זאת, התחייבה החברה כלפי הבנק בהתחייבויות מקובלות נוספות אשר הפרתם מהווה עילה לפירעון מיידי, כגון לא לערוך שינוי מבנה[93] או שליטה[94]; לא לבצע שינוי מהותי בתחום הפעילות, או בתמהיל הפעילות כך שעיקר הפעילות הפך להיות מסוכן יותר, או בתחום הגיאוגרפי של הפעילות[95]. בהתרחש אירוע העמדה לפירעון מיידי, החברה לא תבצע עסקאות שלא במהלך העסקים הרגיל.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של**

---

93 "**שינוי מבנה**" משמעו: ביחס לתאגיד כלשהו, כל אחד מאלה: (א) מיזוג או פיצול (כמשמעות מונחים אלה בחלק ה' 2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) או בחוק החברות (לרכות איחוד וארגון מחדש, והכל - ביו אם נערכו לפי החלק השמיני או לפי החלק התשיעי לחוק החברות או בכל דרך אחרת) או כל פעולה שתוצאתה דומה כהתייחס לשותפות או התאגדות מחוץ לישראל; (ב) פעולה שתוצאתה הינה רכישה, העברה או קבלה של נכסים שהינם מהותיים עבור התאגיד בהיקפם או בטיבם או רכישה או קבלה של התחייבות מהותית כאמור; (ג) קבלה של נכסים תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או זכויות אחרות של התאגיד, כאשר הנכסים הרלוונטיים לפעולה כאמור הינם מהותיים עבור התאגיד, בהיקפם או בטיבם; והכל - בין בעסקה אחת ובין כסדרה של עסקאות.

94 "**שינוי שליטה**" משמעו: אם מר מאיר דוידי, יחדל מלהימנות על בעלי השליטה בחברה. במקרה של פטירה חו"ח, העברת השליטה לאשתו ו/או ילדיו לא תחשב כשינוי שליטה לעניין זה; "**שליטה**" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

95 דוגמת כניסה לפעילות מהותית בחו"ל שלא הייתה קיימת במועד ההתחייבות לבנק או כניסה לפעילות במדינות עם סיכון גבוה.

האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל. עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה. כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה ("**התאגידים הלווים**"), כוללים עילות לפרעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי ("**העילות הלא פיננסיות**"). ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעונן המיידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) **ובין בדיעבד**. לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים ואין באמור כדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

נכון ליום 31/12/2025 ולמועד התשקיף, עומדת החברה (במאוחד) בתנאי ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים.

6.12.4. **<u>מסגרות אשראי וערבויות</u>**

להלן נתונים בדבר מסגרות אשראי שאינן לייעוד ספציפי ("**מסגרת אשראי**") הקיימות לחברה ולחברות בנות בשליטה מלאה (באלפי ש"ח):

31/12/2025				למועד התשקיף			
אשראי העומד לרשות החברה	אשראי מנוצל בפועל	מסגרות ערבויות העומדות לרשות החברה	מסגרות ערבויות מנוצלות בפועל	אשראי העומד לרשות החברה	אשראי מנוצל בפועל	מסגרות ערבויות העומדות לרשות החברה	מסגרות ערבויות מנוצלות בפועל
45,909	33,909	-	-	46,952	42,902	-	-

לפרטים על הלוואות, ערבויות ומסגרות אשראי ספציפיות לפרויקטים יזמיים ראו באורים 10 ו-23.ג. לדוחות הכספיים המצורפים בפרק 9 להלן.

6.12.5. **<u>אשראי בריבית משתנה</u>**

להלן פרטים על אשראי והלוואות בריבית משתנה שהועמד לחברה על ידי גורמים ממנים (באלפי ש"ח):

נותן האשראי	מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד התשקיף	טווח ריבית סמוך למועד התשקיף	יתרה ליום 31/12/2025	טווח ריבית ממוצע ליום 31/12/2025
בנקאי וחוץ בנקאי	ש"ח	246,509	8.7%-7.2%	236,120	8.7%-7.2%

6.12.6. **<u>ערבויות אישיות של בעל השליטה והחברה</u>**

מר מאיר דוידי, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מעמיד מעת לעת במהלך העסקים הרגיל ערבויות להבטחת התחייבותיהן של החברה ו/או תאגידים המוחזקים על ידה, לרבות התחייבויות לספקים, ללא כל תמורה. הערבויות שהועמדו על ידו לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידה, שבתוקף נכון למועד פרסום התשקיף, ניתנו בגין הלוואות המסתכמות בכ-232 מיליון ש"ח לחברה ולחברות מאוחדות. מרבית הערבויות אינן מוגבלות בסכום, וחלקן מוגבלות לגובה ההתחייבות או מוגבלות לסך שנקבע בהסכם המימון.

כמו כן, גם הגברת ורד דוד, אשתו של מר מאיר דוידי ומנהלת המחלקה המשפטית בחברה, ערבה באופן אישי להלוואות המסתכמות בסך של כ-232 מיליון ש"ח לחברה ולחברות מאוחדות, כשמרבית הערבויות אינן מוגבלות בסכום, וחלקן מוגבלות לגובה ההתחייבות או מוגבלות לסך שנקבע בהסכם המימון. בימים אלו החברה פועלת להורדת הערבויות האישיות של גברת ורד דוד.

לעניין זה יצוין, כי בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 27/5/2026, החברה תפעל להסרת הערבויות האישיות אשר הועמדו על ידי ה"ה מאיר דוידי וורד דוד (כאשר אין כל ודאות שאלו יוסרו) באמצעות פניה יזומה לבנקים ולאחרים. אולם אין כל ודאות כי ערבויות אלו יבוטלו, ובכל אופן במקרה שהסרת ערבות מסוימת תותנה בשינוי תנאי המימון שהועמד על ידי הבנק הרלוונטי – הסרת הערבות האמורה תהיה כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

6.12.7. **<u>אשראי בר דיווח</u>**[96]

נכון למועד התשקיף לחברה 3 הלוואות מהותיות (המהוות אשראי בר דיווח) כדלקמן:

(1) הסכם הלוואה בפרויקט הרצל שער העיר, נתניה (פרויקט מהותי מאוד) – לפרטים נוספים ראו סעיף המימון הספציפי בפרויקט בסעיף 6.6.8.6 לעיל.

(2) הסכם הלוואה בפרויקט מבוא זאב ז'בוטינסקי, רמת גן (פרויקט מהותי מאוד) – לפרטים נוספים ראו את סעיף המימון הספציפי בפרויקט בסעיף 6.6.8.6 לעיל.

(3) ההלוואות הבאות:

- <u>מסגרת אשראי</u>

הצדדים	הלווה: החברה וניצנים בניין והשקעות בע"מ ("**ניצנים בניין**"). המלווה: בנק מקומי.
סכום ההלוואה	סך כולל של 21.5 מיליון ש"ח כדלקמן: - מסגרת אשראי בסך של 20 מיליון ש"ח עבור החברה ומסגרת חח"ד בסך של 1.5 מיליון ש"ח עבור ניצנים בניין (ביחד בסעיף קטן זה: "**מסגרות האשראי**").
מועד ניטלת ההלוואה	17/7/2025.
יתרה ליום 31/12/2025	---
שיעור הריבית	<u>ריבית שנתית אפקטיבית</u> בשיעור של פריים + 3.31% (ריבית רבעונית בשיעור של פריים + 3%)**.** <u>עמלת הקצאת אשראי</u> בשיעור של 0.5% לשנה.
מועדי פירעון	<u>קרן</u>: 17/7/2026. <u>ריבית</u>: תשלומים רבעוניים.
ביטחונות	כל עודפי פרויקטי החברה המלווים על ידי המלווה[97] משועבדים בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה לטובת המלווה. נכון ליום 31/12/2025 סך העודפים בפרויקטים האמורים (שנמצאים בשלב הביצוע נכון למועד התשקיף) מסתכם לסך של כ-80.7 מיליון ש"ח.
התחייבויות אחרות	<u>אמת מידה פיננסית</u>: סך כל השימוש במסגרות האשראי לא יעלה על 37%[98] מסכום היתרות הצפויות[99] מהפרויקטים של החברה המלווים על ידי המלווה. נכון ליום 31/12/2025, שיעור יחס זה הוא 27%, כך שהחברה עומדת באמת מידה זו. <u>עילות לפירעון מיידי</u>: על פי הסכם ההלוואה המלווה יהיה רשאי להעמיד לפירעון מיידי את מסגרות האשראי במקרה של הפרת הסכם ההלוואה על ידי החברה או ניצנים בניין.

6.13. <u>מיסוי</u>

לפרטים על המיסוי החל על הקבוצה ראה באור 20 לדוחות הכספיים המצורפים לתשקיף זה בפרק 9 להלן.

6.14. <u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>

6.14.1. ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על הקמת הפרויקטים שהחברה מעורבת בהם במספר מישורים עיקריים:

א. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, שינוי משטר הרוחות, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טיפול במי תהום, טיפול בזיהומי קרקע, עתיקות וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לפרויקט

---

[96] כהגדרת המונח בעמדה משפטית 15-104: אירוע אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30/10/2011 (שעודכנה בימים 19/3/2017, 2/2/2023 ו-14/1/2024).

[97] ויצמן, אורנים, המעורר, פנחס לבון 1 ו-2, משאבים, רמז, גורדון, זכריה, יוסף הגלילי, ברודצקי, דוד המלך, ז'בוטינסקי רמז, וסירקין.

[98] אולם ביום 30/4/2026, עודכן שיעור זה ל-40%.

[99] משמע: המקורות: מזומן בחשבון, יתרת הגבייה מלקוחות, ושווי המלאי הלא מכור, פחות השימושים: יתרת ההלוואות (כולל הון עצמי), עלויות בנייה לסיום, ומיסים ומקדמות ספקים.

והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים דורשת העירייה מהיזם לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.

ב. לעיתים היזם נדרש להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשיה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'.

ג. ככל שהפרויקט מצריך אישורה של תוכנית בנין עיר, יידרש היזם להמציא בין יתרת מסמכי התב"ע גם תסקיר השפעה על הסביבה ונספח עצים (לצורך קביעת הוראות בדבר שימור עצים קיימים, נטיעת עצים חדשים ועקירת עצים קיימים).

ד. מכח הסכמי המימון בהם מתקשרת הקבוצה וכן לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתקן בניה ירוקה, ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. כמו-כן, עם תום הקמת הפרויקט, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

ה. עמידה בהוראות התקנים המחייבים בכל מה שקשור בקרינה מיוננת (בעיקר בפרויקטים בהם מוקמים חדרי טרנספורמציה).

6.14.2. <u>מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים</u>

החברה (כיזם) נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. כמו-כן לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון הצללה, רוח, רעש, זיהום אויר, זיהום קרקע, מי תהום ועוד). במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב והבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

6.15. <u>הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה</u>

נכון למועד התשקיף, אין לחברה הסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל של החברה.

6.16. <u>הליכים משפטיים</u>

נכון למועד התשקיף, אין לחברה הליכים משפטיים מהותיים. לפרטים על התחייבויות תלויות של החברה (בשרשור) ראה באור 23 לדוחות הכספיים המצורפים בפרק 9 להלן.

6.17. <u>אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח</u>

לפרטים על אירועים לאחר תקופת הדיווח, ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בפרק 9 להלן, וכדלקמן:

בעל השליטה (המכהן גם כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה) הודיע לחברה כי חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאות (בסעיף זה: "**הקונה**") מנהלת מו"מ מתקדם עם ראדקו התחדשות עירונית בע"מ וראדקו אחזקות בע"מ, חברות פרטיות המוחזקת על ידי צדדי ג שאינם קשורים לחברה (ביחד בסעיף זה: "**המוכר**") להתקשרות במערך הסכמים לרכישת מניות והתחייבויות של 28 חברות פרויקט (SPC) המקדמות פרויקטי התחדשות עירונית ומוחזקות על ידי המוכר בשיעורים שונים (בסעיף זה: "**חברות הפרויקט**" או "**החברות הנרכשות**", "**הממכר**" ו-"**ההסכם**" בהתאמה), באופן המתואר להלן. לפרטים על הפרויקטים המוחזקים על ידי החברות הנרכשות ראו להלן.

יוער, כי כפוף להתקשרות בהסכמים מחייבים, בכוונת הקונה להציע לחברה להעביר את מניות הקונה המוחזקות על ידיו כנגד הקצאת מניות (בהתאם לסעיף 104א לפקודת מס הכנסה) וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין כאמור להלן.

להלן יתוארו החברות הנרכשות:

שם החברה הנרכשת	שיעור ההון הנרכש במועד החתימה	שיעור הזכויות המשפטיות בפועל בחברות הנרכשות במועד החתימה על ההסכם (ככל שייחתם)[100]	שיעור ההון הנרכש הנוסף בכפוף להתקיימות התנאי המתלה	סך ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה בהשלמת העסקה[101]
ראדקו 38 – הזוהר 33 תל אביב בע"מ	0	50%	50%	50%
ראדקו 38 – הזוהר 35 תל אביב בע"מ	0	50%	50%	50%
ראדקו התחדשות - קוסובסקי 8 תל אביב בע"מ	49%	100%	51%	100%
ראדקו התחדשות קוסובסקי 10 תל אביב בע"מ	49%	100%	51%	100%
ראדקו התחדשות - קצנלסון 8 בע"מ	49%	100%	51%	100%
ראדקו התחדשות - פנקס 6 בע"מ	49%	100%	51%	100%
ראדקו התחדשות - בצלאל 6 תל אביב בע"מ	49%	100%	51%	100%
ראדקו התחדשות סמאטס 10 בע"מ	49%	100%	51%	100%
ראדקו התחדשות דוד המלך 31 תל אביב בע"מ	49%	100%	51%	100%
השר משה 77 רמת גן – חברה בהקמה	40%	100%	60%	100%
סביוני ראדקו רמת גן בע"מ	49%	100%	51%	100%
רפאלי התחדשות עירונית רוקח 41 רמת גן בע"מ	49%	100%	51%	100%

[100] בחלק מהחברות הנרכשות לא ניתן לשנות את את מרשם בעלי המניות ברשם החברות לאור מגבלות המפורטות להלן (התנאי המתלה), לפיכך "שיעור הזכויות המשפטיות בפועל בחברות הנרכשות במועד החתימה על ההסכם (ככל שייחתם)" מייצג את ההחזקה כפי שיהיה בפועל של הקונה בחברה הנרכשת מבחינה משפטית במועד החתימה (ככל שייחתם), בטרם ההעברה הפורמלית של שאר הזכויות בהון.

[101] השלמת העסקה לעניין זה משמעו סך הזכויות בחברות הנרכשות שתהיינה לאחר התקיימות התנאי המתלה בצירוף האחזקות שנרכשו במועד החתימה.

שם החברה הנרכשת	שיעור ההון הנרכש במועד החתימה	שיעור הזכויות המשפטיות בפועל בחברות הנרכשות במועד החתימה על ההסכם (ככל שייחתם)[100]	שיעור ההון הנרכש הנוסף בכפוף להתקיימות התנאי המתלה	סך ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה בהשלמת העסקה[101]
רפאלי - התחדשות עירונית שז"ר באר שבע בע"מ	49%	100%	51%	100%
רפאלי הרצל רוטשילד בת ים בע"מ	0	100%	100%	100%
ראדקו התחדשות עירונית - העצמאות יקותיאל אדם בע"מ	49%	100%	51%	100%
ראדקו התחדשות עירונית הרדוף יקותיאל אדם בע"מ	49%	100%	51%	100%
ראדקו התחדשות - גליקסון נתניה בע"מ	37.5%	75%	37.5%	75%
מתחם הפל"א צ.ב. נתניה בע"מ	0	50%	50%	50%
רפאלי התחדשות עירונית - סוקולוב חולון בע"מ	50%	100%	50%	100%
ראדקו התחדשות שלום עליכם – סרלין בע"מ	49%	100%	51%	100%
רפאלי בהר בע"מ	0	50%	50%	50%
ראדקו התחדשות עירונית בר כוכבא - גבעתי אשקלון בע"מ	50%	100%	50%	100%
שכונת בן גוריון הירוקה בע"מ	0	50%	50%	50%
שכונת יוספטל הירוקה בע"מ	0	50%	50%	50%
שכונת בנימין הירוקה בע"מ	0	50%	50%	50%
ראדקו התחדשות - דגניה קריית חיים בע"מ	51%	100%	49%	100%
ראדקו התחדשות הרצל רמלה בע"מ	0	100%	100%	100%
ראדקו התחדשות דוד מרכוס 22-16יהוד בע"מ	49%	100%	51%	100%
ראדקו מתחם שרת לוד	100%	100%	-	-

בהתאם למו"מ, כניסת מערך ההסכמים לתוקף כפופה לתנאי מתלה – הסרת המגבלות על העברתן של מניות המימוש, הנובעות מהסכמים עם שותפים, בעלי מניות משותפים, בעלי קרקע, או גורמים מממנים הדורשות את אישורם. למעט תנאי זה, להערכת החברה, כפוף לחתימה על מערך הסכמים מחייב, לא קיימים מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים אחרים המגבילים את הרכישה ומימוש האופציה.

בתמורה לממכר (מניות והתחייבויות שמקורן בעלויות שהוצאו לשם קידום הפרויקטים), הקונה ישלם: סך של 60 מיליוני ₪ (סך הערך הנקוב בגין המניות והיתרה בגין ההתחייבויות של חברות הפרויקט שמקורן, בין היתר, בעלויות שהוציא המוכר לשם קידום הפרויקטים).

כמו כן, בעלי המניות במוכר ימשיכו לספק שירותי ניהול לחברות הנרכשות (החתמת דיירים, קידום תב"ע וכו'), בתמורה לדמי ניהול בשיעור של 1.78%-2.28% מתוך תקבולי המכירות של הפרוייקטים או שווי הנכסים (במקרה שבו יושכרו ולא ימכרו) , כאשר סך של 10 מיליון ש"ח מתוכם ישולם כמקדמה ב-20 תשלומים חודשיים עוקבים החל מ-120 ימים לאחר מועד החתימה.

דירקטוריון החברות הנרכשות בהן הקונה רכש פחות מ-100% מאחזקותיו של הקונה בהן, ימנה 3 דירקטורים, אחד מטעם המוכר ושניים מטעם הקונה.

עד למועד מימוש האופציה במלואה, הקונה התחייב אישית לשפות את כל אחד מבעלי המניות במוכר ביחס לערבויות אישיות שיתן, אם יתן, לצורך קיום ההסכם ומניעה מהמוכר להכנס להליכי חדלות פירעון.

מימון התמורה על פי ההסכם יבוצע באמצעות מקורותיו העצמיים של הקונה, ובאמצעות הלוואה בסך של 60 מיליון ש"ח שתינתן על ידי אחד מבעלי המניות במוכר שהינו כאמור גוף ההשקעות של בנק מקומי, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.5%, שתפרע ב-6 תשלומים לא שווים (של קרן וריבית),[102] ומועד פרעונה הסופי הוא ביום 31/12/2029.

כפי שנמסר לחברה מהקונה, על העסקה המתוארת צפוי לחול מס רכישה על סכומה (60 מיליון ש"ח).

יובהר כי אין בידי הקונה נתונים כספיים ביחס לחברות הנרכשות.

בכפוף להתקשרות בהסכמים מחייבים ולאחר כניסתם לתוקף, מר מאיר דוידי מתכוון להציע לחברה להעביר את מניות החברה הקונה לחברה כנגד הקצאת מניות בלבד (ללא תמורה נוספת) בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה, והכל בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

יודגש, כי אין כל ודאות כי המו"מ יבשיל לכדי הסכמים מחייבים ואף אם יבשילו לכדי הסכמים מחייבים אין כל ודאות שלא יחול שינוי בפרטי העסקה, לרבות שינוי מהותי. כן יודגש, כי המידע המפורט לעיל נמסר לחברה מהקונה ולמען הסדר הטוב ניתן גילוי אודותיו בתשקיף היות שבכוונת בעל השליטה להציע לחברה להעביר את החזקותיו בקונה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

[102] כדלקמן: 31/12/2026 – 12 מיליון ש"ח בתוספת הריבית שנצברה עד למועד זה; 31/12/2027 – 12 מיליון ש"ח בתוספת הריבית שנצברה עד למועד זה; 30/6/2028 – 9 מיליון ש"ח בתוספת הריבית שנצברה עד למועד זה; 31/12/2028 – 9 מיליון ש"ח בתוספת הריבית שנצברה עד למועד זה; 30/6/2029 – 9 מיליון ש"ח בתוספת הריבית שנצברה עד למועד זה; 31/12/2029 – 9 מיליון ש"ח בתוספת הריבית שנצברה עד למועד זה.

להלן פרטים נוספים על הפרויקטים המוחזקים על ידי החברות הנרכשות

שם החברה הנרכשת המחזיקה בזכויות בפרויקט	שם	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (בדונם)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימו ת	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[102]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)[103]	מועד תחילת החתמות	האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[104]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
						שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[105]	הרוב הנדרש ע"פ הדין							
ראדקן 38 – הזוהר 33 תל אביב בע"מ + ראדקן 38 – הזוהר 35 תל אביב בע"מ	הזוהר 33-35	הזוהר 33-35, תל אביב	תמ"א 38/2	50%	1.358	100%	67%	32	26	10,225	0.8	-	11/06/2019	לא	טרום הודעת פינוי לדיירים
ראדקו התחדשות - קוסובסקי 8 תל אביב בע"מ	קוסובסקי 8	קוסובסקי 8, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	0.753	75%	67%	12	14	4,119	1.2	1,373	11/06/2019	לא	עמידה בתנאי סף לקליטת הבקשה להיתר
ראדקו התחדשות קוסובסקי 10 תל אביב בע"מ	קוסובסקי 10	קוסובסקי 10, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	0.816	85%	67%	14	12	5,242	0.9	925	11/06/2019	לא	עמידה בתנאי סף לקליטת הבקשה להיתר
ראדקו התחדשות - קצנלסון 8 בע"מ	קצנלסון 8	קצנלסון 8, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	0.834	80%	67%	15	10	4,300	0.7	1,075	20/05/2021	לא	לאחר החלטת וועדה

102 "יחס ההחלפה" הוא היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על-פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

103 ההערכות ביחס לצפי העלויות כאמור מבוססות, בין היתר, על דמי שכירות חלופיים, שכ"ט עו"ד ומפקח דיירים וכן על עלויות הובלה מוערכות.

104 ראה ה"ש 52 לעיל.

105 יודגש, כי לעניין פרויקטי פינוי בינוי הרוב נדרש לשם הנדרש הינו בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת. לעניין, פרויקטי תמ"א הרוב הנדרש הינו של 66.67% מהדירות והרכוש המשותף בבניין.

שם החברה הנרכשת המחזיקה בזכויות בפרויקט	שם	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (בדונם)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימו ת	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[102]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)[103]	מועד תחילת החתמות	האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 7ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[104]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
						שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[105]	הרוב הנדרש ע"פ הדין							
ראדקו התחדשות - פנקס 6 בע"מ	פנקס 6	פנקס 6, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	0.683	100%	67%	13	12	6,066	0.9	-	19/08/2018	לא	הושלם תהליך חלקת ההשלמה מול העירייה, עמידה בתנאי סף לקליטת הבקשה להיתר
ראדקו התחדשות - בצלאל 6 תל אביב בע"מ	בצלאל 6	בצלאל 6, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	0.525	88%	67%	8	7	3,113	0.9	424	02/05/2021	לא	עמידה בתנאי סף לקליטת הבקשה להיתר
ראדקו התחדשות סמאטס 10 בע"מ	סמאטס 10	סמאטס 10, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	0.601	80%	67%	15	9	3,303	0.6	826	09/06/2022	לא	נקלטה בקשה להיתר , בקרה מרחבית
ראדקו התחדשות דוד המלך 31 תל אביב בע"מ	דוד המלך 31	דוד המלך 31, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	0.586	100%	67%	8	7	3,099	0.9	-	05/03/2023	לא	עמידה בתנאי סף לקליטת הבקשה להיתר
השר משה 77 רמת גן – חברה בהקמה	השר משה 77	השר משה 77, רמת גן	תמ"א 38/2	100%	0.506	83%	67%	6	10	1,702	1.7	349	07/03/2022	לא	לאחר החלטת וועדה
סביוני ראדקו רמת גן בע"מ	ז'בוטינסקי -סביון	ז'בוטינסקי 151-153, סביון -15 21, הלפיד 4-6 , רמת גן	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	100%	5.9	89%	67%	104	229	35,739	2.2	4,417	11/06/2021	לא	השלמת מתווה תכנוני מול העירייה
רפאלי התחדשות עירונית רוקח 41 רמת גן בע"מ	רוקח 41-43	רוקח -41 43, רמת גן	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	60%	2	86%	67%	28	58	8,268	2.1	1,346	28/01/2020	לא	השלמת מתווה תכנוני מול העירייה
רפאלי - התחדשות עירונית שז"ר באר שבע בע"מ	שז"ר 5-25	שז"ר 5-25, באר שבע	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	100%	33.6	83%	67%	96	672	17,727	7.0	3,013	22/11/2018	לא	תכנית הופקדה למחוזית (העירייה הצטרפה כמגישה)

שם החברה הנרכשת המחזיקה בזכויות בפרויקט	שם	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (בדונם)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימו ת	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[102]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)[103]	מועד תחילת החתמות	האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 7ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[104]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
						שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[105]	הרוב הנדרש ע"פ הדין								
רפאלי הרצל רוטשילד בת ים בע"מ	רוטשילד-בת ים	רוטשילד 14-10, הרצל 29-31, בת ים	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	50%	4.9	67%	67%	104	228	20,822	2.2	10,256	22/07/2017	לא	התנהלות מול ועדה מקומית
ראדקו התחדשות עירונית - העצמאות יקותיאל אדם בע"מ	העצמאות-יקותיאל אדם	העצמאות, 85 יקותיאל אדם, 52 אור יהודה	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	100%	4.7	66%	67%	56	181	8,900	3.2	4,585	10/11/2021	לא	קבלת אישור הדיירים למתווה התכנוני המוגש לעירייה
ראדקו התחדשות עירונית הרדוף יקותיאל אדם בע"מ	מתחם ההרדוף	הרדוף 1-10, אור יהודה	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	100%	9.5	84%	67%	104	364	20,669	3.5	3,907	07/07/2020	לא	הפקדה למחוזית
ראדקו התחדשות - גליקסון נתניה בע"מ	גליקסון 33-39	גליקסון 33-39, נתניה	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	75%	6.33	77%	67%	64	186	13,949	2.9	4,166	11/04/2022	לא	הפקדה למחוזית - השלמת הערות לתנאי סף (ועדה עצמאית)
מתחם הפל"א צ.ב. נתניה בע"מ	מתחם הפל"א	לילנבלום 5-7, אחד העם 18-22,פינסקר 19-21, נתניה	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	50%	3.55	100%	67%	64	154	14,352	2.4	-	02/07/2020	לא	הפקדה למחוזית - השלמת הערות לתנאי סף (ועדה עצמאית)
רפאלי התחדשות עירונית - סוקולוב חולון בע"מ	סוקולוב/פרוג/קראוזה - מתחם 4	סוקולוב 95-81, קראוזה 42, פרוג 10-2, חולון	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	100%	8.6	60%	67%	138	318	28,073	2.3	18,715	16/06/2020	לא	לפי ח/619 מוגדר כמע"ר - אושר רח"ק 8 למתחם כאשר יש התנהלות מול העירייה לגבי הקצאה בין מסחר/מגורים/תעסוקה
ראדקו התחדשות שלום עליכם – סרלין בע"מ	סרלין/שלום עליכם/סוקולוב - מתחם 8	סוקולוב 129-131,סרלין 42-40, שלום עליכם 14-20, חולון	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	100%	8.5	55%	67%	117	254	19,643	2.2	16,071	28/11/2021	לא	לפי ח/619 מוגדר כמע"ר - אושר רח"ק 8 למתחם כאשר יש התנהלות מול העירייה לגבי הקצאה בין מסחר/מגורים/תעסוקה

שם החברה הנרכשת המחזיקה בזכויות בפרויקט	שם	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (בדונם)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימו ת	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[102]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)[103]	מועד תחילת החתמות	האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 7ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[104]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
						שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[105]	הרוב הנדרש ע"פ הדין								
רפאלי בהר בע"מ	אפרסמון 9- 19	אפרסמון 9- 19, ירושלים	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	50%	5.7	71%	67%	78	280	15,109	3.6	6,171	16/03/2020	לא	הפקדה למחוזית (ועדה עצמאית)
ראדקו התחדשות עירונית בר כוכבא - גבעתי אשקלון בע"מ	בר כוכבא 21-45 גבעתי 4-14	בר כוכבא 21-45 גבעתי 4-14 , אשקלון	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	100%	31.3	51%	67%	260	1560	26,501	6.0	25,461	21/11/2022	לא	מקודם במסלול רשויות
שכונת בן גוריון הירוקה בע"מ	מתחם בן גוריון	בן גוריון 22-32, אשקלון	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	50%	18.4	58%	67%	199	1055	28,146	5.3	23,293	03/05/2018	לא	מקודם במסלול רשויות, התקיים שולחן עגול ב 04.25
שכונת יוספטל הירוקה בע"מ	יוספטל 17- 21	יוספטל 17- 21 , אשקלון	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	50%	6.8	78%	67%	72	396	14,729	5.5	4,154	03/05/2018	לא	השלמת מתווה תכנוני מול העירייה
שכונת בנימין הירוקה בע"מ	בנימין 10- 24	בנימין 10- 24 , אשקלון	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין אך התקבלה החלטה על 0% היטל השבחה	50%	57.5 (כולל קרקע משלימה)	89%	67%	132	795	30,811	6.0	3,808	03/05/2018	לא	תב"ע מאושרת
ראדקו התחדשות - דגניה קריית חיים בע"מ	דגניה 50- 58	דגניה 50- 58, קריית חיים	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	100%	5.8	48%	67%	80	268	6,884	3.4	7,457	03/01/2022	לא	ועדה מקומית

שם החברה הנרכשת המחזיקה בזכויות בפרויקט	שם	מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (בדונם)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימו ת	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[102]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)[103]	מועד תחילת החתמות	האם נכון למועד התשקיף ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 7ד לחוק פינוי בינוי או סעיף 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[104]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
						שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[105]	הרוב הנדרש ע"פ הדין								
ראדקו התחדשות הרצל רמלה בע"מ	מתחם הרצל	הרצל 19-, 35, אהרון בן יוסף 16- 34, סוקולוב 38, רמלה	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	50%	14.8	86%	67%	118	492	28,893	4.2	4,703	15/11/2022	לא	תב"ע מאושרת, הליך מתקדם לקבלת היתר חפירה ודיפון לשלב הראשון
ראדקו התחדשות דוד מרכוס 16-22יהוד בע"מ	דוד מרכוס 16-22	דוד מרכוס 16-22, יהוד	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	100%	3.9	73%	67%	48	147	12260	3.1	4,534	09/01/2022	לא	מקודם במסלול רשויות, יש אישור המנהלת להתחדשות עירונית הממשלתית
ראדקו מתחם שרת לוד	מתחם שרת	שלמה המלך 6-2, אלי כהן 1- 18, לוד	פינוי בינוי - לא הוכרז כמתחם עדיין	100%	44.2	0%	67%	620	1550	-	2.5	152,542	-	לא	הגשה למנהלת לאחר שעוברים תנאי הגשה

האמור בטבלה זו ביחס למס' יחידות הדיור אותן בכוונת החברה לבנות וכוללות את מספר יחידות הדיור של בעלי הקרקע, העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים ועצם קיומו של הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות כפי שנמסרו לחברה מהקונה, בהתאם לתב"ע הקיימת או המתוכננת לפרויקטים הרלוונטיים הנמצאים בהליכי תכנון ואישור מול הרשויות הרלוונטיות ולפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי עקב הסיבות המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד שבסעיף 6.6.8.5(יא) לעיל.

6.18 יעדים ואסטרטגיה עסקית

ביום 27/5/2026 אישר דירקטוריון החברה את האסטרטגיה העסקית של החברה לפיה החברה תפעל בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ודיור להשכרה בישראל שעקרונותיה כדלקמן:

- שימור מיצובה של החברה כחברת נדל"ן מובילה בישראל בעלת יציבות פיננסית, ושימור מוניטין החברה וערכי הליבה שלה – אמינות, מקצועיות הנדסית, רמת שרות, שקיפות ואיכות.
- המשך פעילות בתחום הנדל"ן היזמי והגדלת היקפי פעילות החברה בו, וכך למשל הרחבת הפעילות מעבר לאזור המרכז (שבו מבוצעת פעילותה העיקרית של החברה), הגדלת צבר הפרויקטים, ושמירה על רציפות תפעולית כך שלאחר כל סיום שלב מסירת הדירות בפרויקט אחד – יתחיל שלב הביצוע בפרויקט אחר.
- ביצוע עסקאות Equity עם מרכיב ניהול: ניצול מיצוב החברה כחברה עם יכולת ניהול והובלת פרויקטים יזמיים והשתתפות בפרויקטים מורכבים בהיקפים גדולים תוך השקעה הונית מוגבלת, ניהול הנדסי וניהול שיווק מלא לפרויקטים – בדגש על פרויקטים של בעירוב שימושים באזורים אסטרטגיים.
- בחינת התקשרות בעסקאות ייחודיות עם פוטנציאל לתשואות גבוהות בתחומי פעולתה של החברה.

מודגש בזאת כי אסטרטגיה זו 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.

6.19 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בהמשך לאסטרטגיה המתוארת לעיל, בכוונת החברה לפעול להרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי תוך ניצול הזדמנויות בהתאם למצב השוק ותוך שמירה מתמידה על איכות הפרויקטים ורמתם ושמירה על המוניטין שרכשה, ובכלל זה לקדם את הפרויקטים שבשלב התכנון לשלב הביצוע, לקדם הגשות תב"ע, תכנון ורישוי, ולפעול לאיתור פרויקטים חדשים.

כמו כן, החברה שואפת לנצל את הניסיון הרב שצברה בייזום והקמת פרויקטים, להמשך רכישת והקמת נכסים ופעילויות איכותיים ומגוונים וזאת על מנת להשיא התשואות בגין פעילותה.

החברה תמשיך לפעול לעמידה במלוא התחייבויותיה, למגוון לקוחותיה, שותפיה ונותני השירותים שלה.

המידע המתואר לעיל בקשר עם צפי התפתחות החברה בשנה הקרובה הינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בגורמים חיצוניים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש, כגון דרישות הרשויות השונות; שינויים בעלויות הקמה, מגבלות מימון, שינוי בכדאיות הכלכלית של הפרויקט, שינוי בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. יודגש כי

אין וודאות שכך יהיה המצב התכנוני בפועל, והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור לעיל.

6.20 <u>גורמי סיכון</u>

להערכת החברה, פעילותה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים:

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים מאקרו כלכליים		
חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל	נכון למועד זה, פעילותה החברה ממוקדת בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם.	קטנה
הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט	תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה נכון למועד זה ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. כן יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, , בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים.	גדולה
מצב מדיני, בטחוני ופוליטי	למצב המדיני והביטחוני השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בישראל. החמרה משמעותית של המצב המדיני-ביטחוני בישראל, עלולה לגרום לירידה בביקוש לשטחים המיועדים לדיור ולהשכרה ולהתייקרות עלויות העבודה. כמו-כן, אי יציבות פוליטית עשויה לגרום לאי וודאות מתמשכת בשוק הדיור, ובכלל זאת בקשר להמשך יישום תוכניות הממשלה וליכולתה לקדם תוכניות שמטרתן הגדלת ההיצע בשוק הדיור.	בינונית
סיכוני סייבר	חשיפה לאיומי סייבר עשויה לנבוע מסוגים שונים של תקיפות ומגורמים שונים של מתקיפים הפועלים כנגד התאגיד. תקיפות הסייבר הנפוצות ביותר כיום הינן: DOS (מניעת שירות), שיטוי עובדים ותקיפות אחרות תוך שימוש בדואר אלקטרוני או תוכנות זדוניות. תוצאות התקיפות הן בין היתר גניבה ופגיעה או שיבוש ו/או אובדן מידע, עד כדי סיכון למהימנות המערכת החשבונאית בארגון. מערכת המחשוב של החברה מתוחזקת על ידי IP COMPUTERS, גורם חוץ ארגוני אשר מספק לחברה שרותי ענן, גיבוי ואבטחת מידע שמטרתם לשמור ולהגן על המידע מפני מתקפות סייבר. כחלק מהמאמצים למניעת אירועי סייבר, החברה מיישמת באופן שוטף את הפעולות הבאות: תחזוקה ועדכון שוטף של חומת האש Firewall, עדכון תקופתי של מערכות ההפעלה של המחשבים בארגון, פריסת מערכת אנטי-וירוס על כלל מחשבי החברה, שימוש בהצפנה מתקדמת BitLocker להגנה על המידע רגיש, התחברות מאובטחת לרשת החברה באמצעות VPN עם מנגנון אימות דו-שלבי FA2, מדיניות מחמירה להחלפת סיסמאות באופן תקופתי, הפעלת קמפיינים יזומים לזיהוי מתקפות פישינג, במטרה להכשיר את העובדים לזהות ניסיונות תקיפה אמיתיות ולהתריע עליהם. החברה מעריכה כי מדיניות ניהול סיכוני הסייבר שהיא מיישמת הינה אפקטיבית, ותאפשר לה להתמודד באופן מיטבי עם איומי הסייבר ולשמור על שלמות ואבטחת המידע הארגוני.	קטנה
סיכוני אקלים	ניהול סיכוני אקלים מתבצע על ידי הנהלת החברה ובסיוע יועצים, לפי הצורך, בהתאם לרגולציה והוראות החוק הרלוונטיות. החברה עשויה להיות מושפעת מרגולציה בתחום איכות הסביבה כגון הוראות בניה, תפעול נכסים מניבים, קנסות על פליטת זיהום אוויר וכיוב' אשר עשויות בעתיד להכנס לתוקף בישראל.	קטנה

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
התפרצות מגיפות	התפרצות מגיפות בעולם ובישראל בפרט (כגון, כתוצאה מנגיף הקורונה (Covid-19)) עלולה להשפיע לרעה על הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם ולהשרות אי ודאות בקשר עם הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם, וכתוצאה מכך, ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.	קטנה
סיכונים ענפיים		
סיכוני אינפלציה וריבית	לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה, הן סולו והן במסגרת חלק מהפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ו/או בריבית צמודה למדד ועליית שיעורי הריבית או שינויים במדד תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כן תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. כמו-כן, שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים של הקבוצה. ככל שיעלו שיעורי הריבית כך תעלה בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים ושווי הנכס יפחת כתוצאה מכך, ולהיפך.	גדולה
תנודתיות בענף הבנייה	הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות "דיור במחיר מופחת" ובעבר תוכנית מחיר למשתכן ומחיר מטרה ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים, ואף להאטה בביקושים לדירות וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.	גדולה
חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי	לעליה כאמור יכולה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן תתכן ותהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה.	קטנה
הליכי תכנון ואישור	השלמת הפרויקטים של החברה בתחומי הפעילות של החברה כפופים לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי. עיכוב בשינוי תב"ע ו/או עיכוב קבלת היתרי בניה בפרויקטים של החברה או בפרויקטים בהם היא שותפה עלול לעכב ולהאריך את משך ביצוע הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.	קטנה
גילוי עתיקות במקרקעי החברה	גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלת החברה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לחברה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.	קטנה
מיסוי	מעת לעת נחקקים תיקונים בקשר עם גובה המס המדינתי והמוניציפאלי החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מהחזקת הנכסים, עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה. כמו כן, מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידית) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.	קטנה
שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח	חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.	קטנה

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
מגבלות מימון	תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בדרישות היקף ההון העצמי מהיזם ו/או בביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשוים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ובתוצאותיה. כמו-כן, בפרויקטים שטרם התקבל בהם מימון קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידומם.	קטנה
סיכונים ייחודיים לקבוצה		
סיכוני יזמות	פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או שקצב שיווקו ועלויות הקמתו לא יעלו בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה ו/או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשי יחה"ד, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א, אי קבלת מימון מתאים לרכישת הנכס או בנייתו, קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בכלל פעילות הקבוצה עלולים להשפיע על רווחיותה. ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקט ספציפי עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה באותו פרויקט. כמו-כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.	קטנה
סיכון תפעולי מול קבלנים	אי עמידה של קבלנים ראשיים או משניים (ובפרט קבלני המשנה עמם מתקשרת הקבוצה) בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים. בנוסף, להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלנים שמקימים את הפרויקטים של הקבוצה ובמקרה הצורך ישנם תחליפים לקבלנים אלו. יחד עם זאת, במידה ואחד מקבלני המשנה שעמם מתקשרת הקבוצה יגיע למצב של חדלות פירעון (תופעה שקורית מעת לעת בשוק הנדל"ן) ועקב כך תעצר בניית הפרויקטים בהם הוא פעיל עלולה להיות לכך השפעה שלילית בטווח הקצר על תוצאות וביצועי החברה.	קטנה
תלות בפרויקטים מהותיים	הכנסות החברה ורווחיותה נשענות במידה רבה על התקדמות מספר מצומצם של פרויקטים מרכזיים. עיכוב משמעותי באחד מהפרויקטים המהותיים עלול להשפיע באופן מהותי על תוצאות הפעילות והביצועים הכספיים של החברה.	קטנה
ריכוזיות גיאוגרפית	חלק ניכר מהפרויקטים ממוקם באזורי ביקוש במרכז הארץ. אזורים אלו רגישים יותר לתנודות כלכליות, שינויים רגולטוריים ומצבים ביטחוניים, אשר עשויים להשפיע על קצב הביצוע והביקוש.	קטנה
סיכוני ביצוע פנימיים	אף שחברת הביצוע נמצאת בבעלות מלאה של החברה, קיימים סיכוני ביצוע הכוללים לוחות זמנים צפופים, זמינות כוח אדם, תקלות טכניות וחריגות בעלויות, העלולים להשפיע על עמידה ביעדים.	קטנה
סיכוני התקשרות עם דיירים בפרויקטי התחדשות עירונית	בפרויקטי התחדשות עירונית נדרשת השגת רוב מיוחס של מתוך הדיירים על פי הדין, ועיכוב בהשגת החתימות או התנגדויות מצד דיירים עשויים להשהות את תהליך הייזום ואף לסכן את מימוש הפרויקט.	קטנה

6.21. <u>חברות בנות וחברות קשורות</u>

6.21.1. להלן פרטים על תאגידים מהותיים בהם מחזיקה החברה נכון למועד התשקיף:

מס'	שם החברה	חברה מאוחדת/ חברה בשליטה משותפת/ חברה כלולה	מדינת התאגדות	זכויות החברה/שותפות (בשרשור סופי) בהון המונפק והנפרע של החברה הבת/הקשורה	זכויות החברה (בשרשור סופי) בהצבעה של החברה הבת/הקשורה	היקף ההשקעה בחברה הבת/הקשורה נכון ליום 31.03.2025 (באלפי ש"ח)	סכומי ההלוואות שהועמדו לחברה הבת/הקשורה נכון ליום 31.03.2025 (באלפי ש"ח)	סכום המוניטין שנבע מרכישת חברה כלולה
1.	מבוא זאב רמת גן בע"מ	מאוחדת	ישראל	100%	100%	33,225	8,513	-
2.	ניצנים בהרצל שער העיר נתניה בע"מ	מאוחדת	ישראל	100%	100%	1,176	45,618	-
3.	ניצנים התחדשות עירונית בע"מ	מאוחדת	ישראל	100%	100%	6,835	-	-
4.	ניצנים בניין והשקעות בע"מ	מאוחדת	ישראל	100%	100%	16,741	-	-
5.	ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ	מאוחדת	ישראל	90%	90%	23,526	61,083	-

לפרטים על ערבויות שהעמידה החברה לחברות מוחזקות ראה סעיף 6.12.6 לעיל וביאור 23.ג. לדוחות הכספיים.

6.21.2. להלן פרטים על חברות מוחזקות מהותיות ופעילות של החברה לשנים 2025 ו-2024 (באלפי ש"ח):

מס'	שם החברה	2025					2024				
		רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית	דמי ניהול	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית	דמי ניהול
1.	מבוא זאב רמת גן בע"מ	1,736	1,543	-	-	-	6,520	5,226	-	-	-
2.	ניצנים בהרצל שער העיר נתניה בע"מ	(7)	(6)	-	-	-	214	165	-	-	450
3.	ניצנים התחדשות עירונית בע"מ	(5,306)	(4,086)	-	-	965	919	707	-	-	1,080
4.	ניצנים בניין והשקעות בע"מ	5,378	4,141	-	-	275	8,725	6,712	-	-	854
5.	ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ	1,270	976	-	-	1,530	4,970	3,828	-	-	851

6.22. **דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31/12/2025**

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31/12/2025 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").

נכון למועד התשקיף החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות הדוחות. ביום 31/3/2026, אישר דירקטוריון החברה את אימוץ מלוא ההקלת המפורטות בתקנות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור (בכפוף להצלחת ההנפקה לפי תשקיף זה) המפורטות בתקנה 5ד לתקנות ההקלות, קרי (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רו"ח המבקר 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%.

חלק ראשון

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

6.22.1. **כללי**

החברה התאגדה בישראל ביום 5/5/2015 כחברה פרטית בערבון מוגבל בשמה הנוכחי.

הצעת אגרות החוב של החברה על פי תשקיף זה היא הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור. לאחר השלמת הצעת ניירות הערך על פי התשקיף, ככל שתושלם, תהפוך החברה לחברה איגרות חוב, כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

6.22.2. **תחומי פעילות**

החברה וחברות בנות וכלולות שלה ("**הקבוצה**") עוסקות בענף הנדל"ן בישראל, בתחום הנדל"ן היזמי. לפרטים על תחומי הפעילות ראה סעיף 6.1.3 לתשקיף.

6.22.3. **מבנה החזקות של הקבוצה**

לפרטים בדבר מבנה החזקות של הקבוצה, ראה סעיף 6.1.5 לעיל.

6.22.4. **הסביבה העסקית**

לפירוט בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, ראה סעיף 6.5 לתשקיף.

א. גילוי על השפעת המצב הבטחוני על פעילות החברה:

תחום הנדל"ן היזמי

בהמשך לאמור בסעיף 6.5 לעיל, למועד התשקיף, כלל אתרי הבניה של החברה פועלים במתכונת מלאה. כתוצאה מהמצב הבטחוני היו התייקרויות בעלויות כוח אדם וחומרים אשר הביאו לגידול בעלויות הפרויקטים, אולם להערכת החברה, בשלב זה, הגידול הצפוי המוערך בעלויות מכוסה בסעיפי הבצ"מ ונכלל בתקציבי

הפרויקטים ו/או בעלייה במחירי המכירה לעומת אלה הנקובים בדוחות הליווי של הפרויקט, וככלל אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות הפרויקטים ועל לוחות הזמנים. בנוסף, גם מבחינת השפעות הצמצום בכוח אדם, לאור הגבלת העסקה של פועלים ערבים תושבי יהודה ושומרון באתרי הבניה, אין בהן כדי לפגוע באופן מהותי בפעילות החברה, שכן החברה נסמכת בעיקר על עובדים זרים אחרים. להערכת החברה, למרות השפעת המצב הביטחוני על תחום הפעילות, שטרם ניתן לאמוד אותה באופן מדויק, בשלב זה הפגיעה אינה מהותית ולחברה איתנות פיננסית אשר תסייע לה לקדם את פעילות הנדל"ן היזמי בהתאם לתוכניותיה טרום המלחמה.

<u>תחום הדיור להשכרה</u>

למועד התשקיף, להערכת החברה, בשים לב לסוגי הנכסים של החברה, המצב הביטחוני אינו צפוי להשפיע מהותית על הכנסות החברה בתחום הפעילות.

<u>המצב הפיננסי</u>

לתאריך הדוח על המצב הכספי ולמועד פרסום התשקיף, החברה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות ובכלל זאת באמות המידה הפיננסיות להם התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים, וכן לאור איתנותה הפיננסית של החברה – מסגרות אשראי פנויות, נכסים לא משועבדים וגישה למקורות לגיוס הון או חוב – אין חשש כי החברה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה בטווח הנראה לעין.

נכון למועד פרסום התשקיף, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא השפעת המצב הביטחוני על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר לחזרה ללחימה, התפתחותה, להיקפה ולזמן הימשכותה. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה. יודגש כי הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או החרפת האיומים על העורף עלולים להשפיע באופן משמעותי ורחב יותר על המשק ועל תחום הנדל"ן, ולהביא להתארכות הליכי התכנון, הרישוי והביצוע, להתייקרות עלויות המימון והבנייה, לדרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים, לדחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות בפרויקטים), לירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני הביצוע, לירידה מהותית בביקושים ליחידות המשווקות על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים הפוטנציאלים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה), לירידת מחירי המכירה, לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה וכו', וכן יגררו את העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה וכפועל יוצא עלולים להביא לירידה בפדיונות ושינויים בפרמטרים כלכליים נוספים באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם וכן בהכנסה השוטפת מנכסים מניבים.

ב. <u>גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי")[106]:</u>

<u>אינפלציה</u> – נכון ליום 31/12/2025, קיימת לחברה הלוואה אחת לא מהותית הצמודה למדד המחירים לצרכן, כך שלעליית מדד המחירים לצרכן אין השפעה על פעילות החברה. באשר למדד תשומות הבנייה, המדד עלה בשנת 2025 בשיעור של כ-5.1%, עלייה אשר הביאה להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים אותם היא מקימה. על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי דירות למדד תשומות הבניה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון מספר 9 לחוק המכר המפורט בסעיף 6.6.1.2 לתשקיף אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה. ככלל, החברה שואפת לעדכן את מחירי המכירה של הדירות למגורים כך שיפצו באופן מלא על עליית המדדים. נכון למועד פרסום התשקיף, החברה מעריכה כי השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה על רווחי החברה לא תהיה מהותית, ככל שמגמת ההתמתנות של המדד תמשיך ושתנאי השוק יאפשרו זאת ובהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום.

<u>ריבית</u> – בהמשך לאמור בסעיף 6.5 לתשקיף, נכון ליום 31/12/2025, לחברה הלוואות הצמודות לריבית הפריים בהיקף של כ-227 מיליון ש"ח. עליית ריבית שנתית של כ-1% תגדיל את הוצאות המימון בסכום של כ-0.6 מיליון ש"ח ברבעון. מנגד לחברה הכנסות מימון מפיקדונות במסגרת ליווי בנקאי ויתרות מזומנים בריבית שיקלית משתנה, אשר מפצים באופן חלקי על העלייה בהוצאות המימון האמורות. להערכת החברה, סביבת הריבית הנוכחית במשק אינה צפויה להשפיע מהותית על היחסים הפיננסיים של החברה.

ככל שתחול עליית ריבית במשק, היא תביא להגדלת הוצאות המימון של החברה כאמור לעיל, היא עלולה להביא להקשחת תנאי המימון ובכלל זאת להקשות על מיחזור חובות וגיוס חוב חדש. בתחום הנדל"ן היזמי, עליית הריבית עלולה להביא לירידה בביקושים לדירות כתוצאה מהתייקרות המשכנתאות וכתוצאה מכך ירידת מחירים של דירות בשוק.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית לרבות ביחס להשפעת עליית הריבית והאינפלציה וכן להשפעות המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית

[106] פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.20 לתשקיף.

6.22.5. **<u>התפתחויות בתחומי הפעילות</u>**

<u>הנדל"ן היזמי</u>

לפרטים נוספים על הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות ראה סעיף 6.6 לעיל.

6.22.6. **<u>אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה</u>**

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראו ביאורים 24 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6.22.7. **<u>מצב כספי</u>**

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה ושינוים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

<u>נכסים</u>

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
מזומנים ושווי מזומנים	3,213	2,458	ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024, ראה גם דוח תזרים מזומנים.
פקדונות ומזומנים בחשבונות ליווי	13,883	21,345	הפקדונות ומזומנים בחשבונות הליווי הינם בגין כספים שהתקבלו בפרויקטים בביצוע, הקיטון בשנת 2025 נבע בעקבות התקדמות בביצוע בפרויקטים.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	40,463	27,673	עיקר הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקרו מגידול בפערי עיתוי בין תשלומי הדיירים בפרויקטים שבביצוע לבין התקדמות עבודות הבניה, בין היתר, בעקבות גידול בכמות הפרויקטים בביצוע כאשר בשנת 2025 התחילו עבודות בפרויקט גורדון 28 ופרויקט זכריה 20 וכן התקדמות בקצב הבנייה בשאר הפרויקטים שבביצוע.
מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה	205,264	126,198	עיקר הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 מגידול בצבר הפרויקטים אשר נמצאים בביצוע, כאשר בשנת 2025 סווגו לנכסים השוטפים פרויקטים וכן נצברו עלויות בפרויקטים. עיקר השינוי נבע בפרויקטים – סירקין, ברודצקי, ויצמן, דוד המלך ויוסף הגלילי אשר צפויים לקבל היתר ולהתחיל עבודות בשנת 2026.
חייבים ויתרות חובה	37,545	26,275	עיקר הגידול בחייבים ויתרות חובה נובע בעיקר מעליה במקדמות לספקים בעקבות רכישות שנעשו לקראת התחלת פרויקטים חדשים בשנת 2026 בסך של כ-4 מיליון ש"ח. בנוסף, חל גידול כתוצאה מעלויות להשגת חוזים עם לקוחות מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ–10.5 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	**300,368**	**203,949**	
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	8	56	ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024.
מיסים נדחים	9,195	7,414	הגידול במיסים הנדחים נובע מגידול בהפרשים זמניים, בעיקר כתוצאה מעלייה בהיקף הפרויקטים שטרם התחילו ביצוע.
מלאי קרקעות ופרויקטים לזמן ארוך	115,187	156,369	עיקר הקיטון בגין פרויקטים שמוינו למלאי בניינים ודירות למכירה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח (ראה לעיל) ומנגד גידול בגין קרקעות עבור 2 פרויקטים חדשים בשנת 2025 .
נדל"ן להשקעה בהקמה	60,600	57,800	עיקר הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח נובע משערוך הנכס בהתאם לשווי ההוגן. בנוסף השקיעה החברה בתקופה סך של כ-1.5 מיליון ש"ח.
רכוש קבוע,	8,927	8,058	ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
נטו			
סה"כ נכסים לא שוטפים	**193,917**	**229,697**	
סה"כ נכסים	**494,285**	**433,646**	

התחייבויות והון

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
אשראי מתאגידים פיננסים ואחרים	161,809	75,112	עיקר הגידול לעומת 31 בדצמבר 2024 נובע מגידול באשראי בפרויקטים בליווי שנלקחו בשנת 2025 לאור גידול בכמות הפרויקטים בביצוע והתקדמות הפרויקטים בסך של כ-33 מיליון ש"ח. כמו כן נטלה החברה הלוואה בסך של כ-20 מיליון ש"ח כנגד רכישת הקרקע בפרויקט סירקין וכן אשראי שוטף מבנקים בסך של כ-20 מיליון ש"ח.
התחייבויות לבעלי מקרקעין	52,925	70,146	עיקר הקיטון בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקרו מהתקדמות בקצב הבנייה בפרויקטים שבביצוע בסך של כ-22 מיליון ש"ח ומנגד הכרה בהתחייבות חדשה לבעלי המקרקעין בסך של כ-5 מיליון ש"ח בפרויקט סירקין.
ספקים ונותני שירותים	27,329	40,339	הקיטון ביתרות הספקים ונותני השירותים נובע בעיקר מפרעון התחייבויות לספקים בעקבות התקדמות בשלבי ביצוע הפרויקטים.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	13,048	26,232	בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 ככל והתקבולים מרוכשי הדירות עולים על ההכרה בהכנסה בגין ההתקדמות בביצוע, רושמת החברה מקדמות בגין רוכשי דירות. הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נבע מהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.
זכאים ויתרות זכות	17,857	29,182	עיקר השינוי לעומת שנת 2024 נובע בעיקר מקיטון ביתרת המוסדות בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח, קיטון במס רכישה ששולם בגין הפרויקט שער העיר נתניה בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות לשלם בסך של כ-8 מיליון ש"ח.
מיסים לשלם	3,417	1,037	
סה"כ התחייבויות שוטפות	**276,385**	**242,048**	
אשראי מתאגידים פיננסים ואחרים	74,311	66,401	עיקר הגידול לעומת שנת 2024 נובע מנטילת הלוואה נוספת עבור פרויקט מבוא זאב בסך של 15 מיליון ש"ח ומנגד סיווג של חלויות שוטפות בגין הלוואות שיפרעו בתקופה השוטפת.
התחייבות מיסים נדחים	21,140	17,726	הגידול במיסים הנדחים נובע מעלייה בסך הפרויקטים של החברה וכאלו שהחלו ביצוע וכן מהעתודה למס בגין שערוך הנדל"ן להשקעה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**95,451**	**84,127**	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	122,449	107,471	הגידול נובע מרווח נקי לשנת 2025 של 14.9 מיליון ש"ח.
סה"כ הון	122,449	107,471	
סה"כ התחייבויות והון	**494,285**	**433,646**	

6.22.8. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות פעילות הקבוצה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			הסבר
	2025	2024	2023	
הכנסות ממכירת דירות	63,568	64,825	81,447	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS15 הכרה בהכנסה ובהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקטים.
הכנסות ממתן שירותי בניה	22,462	24,305	21,735	

				הירידה בהכנסות בשנת 2024 אל מול שנת 2023 נובעת בעיקר לאור כך שבשנת 2023 הפרויקטים שבביצוע, שלונסקי, פנחס לבון 2 ואסירי ציון רשמו התקדמות גדולה יותר בביצוע אל מול שנת 2024 ולפיכך נרשמו הכנסות גבוהות יותר בין השנים בגין פרויקטים אלו. כמו כן, בשנת 2023 פרויקט יום הכיפורים היה בביצוע והסתיים. בשנת 2024 הסתיים הפרויקט בשלונסקי והחלו עבודות בנייה בפרויקטים אור ניצנים, המעורר, פנחס רוטנברג ואורנים. בשנת 2025 התחילו עבודות הבניה בפרויקט גורדון 28 ובפרויקט זכריה 20. בין 2024 ל-2025 לא חל שינוי מהותי בהכנסות החברה וזאת לאור שמירה על קצב ההתקדמות בבניה והתחלת פרויקטים חדשים לצד סיום פרויקטים קודמים.
הכנסות מביצוע עבודות	-	2,851	5,725	ההכנסות מביצוע עבודות נובע מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר החברה נתנה לה שירותי ביצוע עבודות עד לשנת 2024, השנה בה הסתיימה הבנייה של הפרויקט.
הכנסות אחרות	1,363	3,068	1,479	---
עלות מכירת דירות	(43,002)	(42,704)	(62,801)	עלות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS 15 הכרה בהכנסה ובהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקטים. ראה לעיל בקשר לשינוים בקצב התקדמות הפרויקטים ושינוים בין השנים.
עלות מתן שירותי בניה	(16,778)	(20,390)	(18,913)	
עלות ביצוע עבודות	-	(2,685)	(3,899)	ההוצאות מביצוע עבודות נובע מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר החברה נתנה לה שירותי ביצוע עבודות עד לשנת 2024, השנה בה הסתיימה הבנייה של הפרויקט.
רווח גולמי	**27,613**	**29,270**	**24,773**	
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	1,284	6,326	3,272	השינויים בין התקופות נובעים משינויים בשווי ההוגן בפרויקט מבוא זאב בניכוי התוספות שהושקעו (קרי: העלויות) בתקופה אשר הביאו לעליית ערך.
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,577)	(3,486)	(2,768)	עיקר הגידול בשנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהוצאות שכר בעלי השליטה בסך של כ-260 אלפי ש"ח, גידול באחזקת משרד בסך של כ-600 אלפי ש"ח לאור גידול בפעילות החברה והשכרת שטח משרדים נוסף וגידול בהוצאות הפחת בסך של 260 אלפי ש"ח.
הוצאות מכירה ושיווק	(761)	(401)	(272)	עיקר הגידול בהוצאות מכירה ושיווק נובע מגידול בהיקף פעילות החברה.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	1,252	(11)	(2,339)	---
חלק החברה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	605	---
רווח תפעולי	**24,811**	**31,698**	**23,271**	
הוצאות מימון	(6,396)	(3,486)	(2,173)	עיקר השינוי בתקופה נובע מגידול בהיקף ההלוואות הבנקאיות והאחרות כמתואר לעיל ובגין עלייה באשראי בחשבונות הליווי ואשראי השוטף הנובע הן מכניסה לפרויקטים חדשים והן בהתקדמות בשלבי הבניה בפרויקטים.
הכנסות מימון	614	1,062	1,659	הכנסות המימון מורכבות מהכנסות מפקדונות בנקאיים ונכסים פיננסיים
רווח לפני מיסים על ההכנסה	**19,029**	**29,274**	**22,757**	
מיסים על הכנסה	(4,051)	(6,913)	(4,932)	
רווח נקי	**14,978**	**22,361**	**17,825**	

.6.22.9 **<u>נזילות</u>**

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה ושינוים שחלו בהם בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
תזרים מזומנים נטו	(89,842)	(88,309)	עיקר השינוי בתקופה נובע מהרווח השוטף של

מפעילות שוטפת			החברה וכן משינויים בהון החוזר. ראה גם דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים.
תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה	4,374	25,988	עיקר השינוי נובע מירידה ביתרת פקדונות ומזומנים בחשבונות ליווי, אשר הסתכמה בכ-7 מיליון ש"ח בשנת 2025, לעומת 27.9 מיליון ש"ח בשנת 2024.
תזרים מזומנים נטו שימש לפעילות מימון	86,223	59,566	עיקר השינוי בתקופה נובע מקיטון בפרעונות מהלוואות בסך של כ-3 מיליון ש"ח ומנגד קבלת הלוואות בסך של כ-20 מיליון ש"ח.
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים לתקופה	755	(2,755)	**---**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	2,458	5,213	**---**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	**3,213**	**2,458**	**---**

6.22.10. **<u>מקורות מימון</u>**

ראו סעיף 6.12 בפרק לתשקיף. הקבוצה מממנת את פעילותה, באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים, מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת ומההון העצמי, כמפורט להלן:

סעיף	**נתונים ליום 31/12/2025**		**נתונים ליום 31/12/2024**	
	באלפי ש"ח	**% מסך המאזן**	**באלפי ש"ח**	**% מסך המאזן**
הון	122,449	25%	107,471	25%
הלוואות לזמן ארוך	74,311	15%	66,401	15%
הלוואות לזמן קצר	161,809	33%	75,112	17%
סה"כ	358,569	73%	248,984	57%

לפרטים על התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי נותני אשראי, ראה סעיף 6.12.3 לתשקיף. נכון ליום 31/12/2025 עומדת החברה בכל ההתניות הפיננסיות שהתחייבה להן.

נכון ליום 31/12/2025 ההון החוזר של החברה הוא כ-23.9 מיליוני ש"ח, לעומת גירעון התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים בסך של כ-38 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.106.11 לתשקיף.

6.22.11. **<u>גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי נפרד (סולו), גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים, הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים, ותזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בגירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות המאוחדים ובתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות בחברה, וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

1. יתרת המזומנים הקיימת לחברה (במאוחד) נכון למעוד הדוח מסתכמת לסך של כ-3 מיליון ש"ח.

2. ביחס לקו האשראי המנוצל שקיבלה החברה בסך של כ-38 מיליון ש"ח אישר הגורם הממן את הארכת מועד פירעון ההלוואה עד לחודש דצמבר 2027.

3. שחרור עודפים - החברה בחנה את תוכנית המכירות בפרויקטים השונים של החברה, וכן בחנה את מידת הגמישות הקיימת בפועל לחברה בקביעת קצב ההשקעות בפרויקטים קיימים ואת יכולת החברה לבצע מימושים נוספים של קרקעות ו/או פרויקטים שבבעלותה (לרבות בדרך של צירוף שותפים לפרויקטים כאמור), ככל שיידרש. הנהלת החברה סקרה את הרווחים הצפויים מהפרויקטים השונים ומהעודפים אותה צופה החברה לשחרר בשנתיים הקרובות המסתכמים לסך של כ-40 מיליון ש"ח בשנת 2026 (מפרויקטים: רמז -11 מש"ח, אסירי ציון - 3 מש"ח, פנחס לבון 1 - 4.5 מש"ח, פנחס לבון 2 - 4.5 מיליון ש"ח, משאבים 3.5 מש"ח, המעורר – 4 מש"ח, אמנון ותמר – 4.5 מש"ח, אורנים 3.3 מש"ח, פנחס רוטנברג – 2 מש"ח) וכ-50 מיליון ש"ח בשנת 2027 (מפרויקטים: רמז - 2.7 מש"ח, אמנון ותמר כ-6.1 מש"ח, אורנים 3.3 מש"ח, פנחס רוטנברג – 7.5 מש"ח, גורדון – 9 מש"ח, זכריה – 9 מש"ח, סירקין – 8 מש"ח, ויצמן 52 - 2 מש"ח, דוד המלך – 2 מש"ח), בהתבסס על ניסיון העבר של החברה.

4. נגישות למקורות מימון - לחברה זמינות ונגישות למקורות מימון מבנקים ו/או תאגידים פיננסים. לחברה מסגרות לא מנוצלות בסך של כ-12 מיליון ש"ח.[107]

5. בשנת 2026 ובשנת 2027 ייכנסו מספר פרויקטים לליווי בנקאי (בשנת 2026 – ייכנסו לליווי פרויקטים הירשברג, שטרוק, ויצמן 1, אגמים, דוד המלך, ברודצקי וז'בוטינסקי רמז ובשנת 2027 – ייכנסו לליווי פרויקטים בן ציון ישראלי, יוסף הגלילי, בנימין הקטן והאחים סולימאן) דבר אשר יגדיל את מחזור הפעילות ויחסוך בתקורות יחסיות, יגדיל את הרווח הקבלני מביצוע העבודות וישחרר לחברה עודפי הון עצמי שהושקעו בפרויקטים בתכנון.

יודגש כי על פי תוכנית המכירות שבחן הדירקטוריון בפרויקטים השונים והתמורות הצפויות לנבוע מכך, להערכת דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור.

האמור לעיל בדבר הערכות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת המידע צופה פני עתיד הכלולה בסעיף 6.6.8.5א לפרק 6 לעיל והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות המצב הבטחוני במדינה, אף באופן מהותי, כאמור בסעיף 6.5 לפרק 6 לעיל.

[107] נכון למועד פרסום התשקיף, סך מסגרות אלו עומד על כ-4 מיליון ש"ח.

חלק שני

היבטי ממשל תאגידי

6.22.12. **פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) (תיקון), התש"ע-2009, החובה לצרף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, בצירוף חוות דעתו של רואה החשבון המבקר של החברה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והצהרות הנהלה, תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2027, ובדבר חולשות מהותיות שהחברה זיהתה בבקרה זו (ככל שזיהתה), החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2028..

כמו כן, בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג3) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

6.22.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל עוד החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעותו בתקנה 5ב לתקנות הדוחות, החברה אינה נדרשת בצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ואת חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי, אולם לדוחות התקופתיים והעיתיים של החברה תצורפנה הצהרות הנהלה במתכונת מצומצמת בהתאם למפורט בתקנה 5ד(ב)(4) לתקנות הדוחות.

6.22.14. **תרומות**

נכון למועד התשקיף לחברה אין מדיניות תרומות.

6.22.15. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

למועד התשקיף, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, שנקבע על ידי הדירקטוריון בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, הינו שניים (כולל דירקטורים חיצוניים). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי נכון למועד תשקיף זה לא מכהן בחברה דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. עם זאת, לאחר הפיכת החברה לתאגיד מדווח, בכוונת החברה לפעול למינוי דירקטורים בלתי תלויים (לרבות דירקטורים חיצוניים) בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בתוך התקופה הקבועה בסעיף 242 לחוק החברות, באופן שבו, לאחר מינויים, החברה תעמוד במספר המזערי הראוי.

6.22.16. **<u>דירקטורים בלתי תלויים</u>**

למועד התשקיף, לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. עם זאת, לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית או תאגיד מדווח (ככל שתהפוך), בכוונת החברה לפעול למינוי דירקטורים בלתי תלויים (לרבות דירקטורים חיצוניים) בתוך התקופה הקבועה בסעיף 242 לחוק החברות. כמו כן, נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות.

6.22.17. **<u>מבקר פנימי</u>**

נכון למועד התשקיף לא מכהן בחברה מבקר פנים.

6.22.18. **<u>פרטים בדבר שכ"ט של רואה החשבון המבקר</u>**

רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד זיו האפט, להלן נתונים לגבי שכר טרחתו (באלפי ש"ח):

סוג השירות	2025	2024
שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת	500	
שירותים אחרים	-	

השכר המשולם לרואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בינו לבין הנהלת החברה על פי, בין היתר, תנאי השוק, שכר המבקרים בשנים קודמות, היקף עבודתם וכיוצ"ב, ומובא לאישור הדירקטוריון. לדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף פעילותה.

6.22.19. **<u>מורשי חתימה עצמאיים</u>**

נכון למועד הדוח, מר מאיר דוידי הוא מורשה חתימה עצמאי בחברה.

6.22.20. **<u>אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u>**

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

6.22.21. **<u>הערכות שווי</u>**

לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ולעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-23, ראו סעיף 6.7.5 לעיל.

חלק שלישי

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6.22.22. **מצבת התחייבויות התאגיד**

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון, ראו **נספח א** לדוח הדירקטוריון.

מאיר דוידי, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	אפרת שחר, סמנכ"לית כספים

תאריך: 31/3/2026

נספח א לדוח הדירקטוריון – מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31/12/2025

אשראי חוץ בנקאי - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	-	34,768	-	-	-	2,649	37,417
שנה שניה	-	7,700	-	-	-	720	8,420
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**42,468**	**-**	**-**	**-**	**3,369**	**45,837**

אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	161	23,367	-	-	-	1,660	25,188
שנה שניה	170	6	-	-	-	300	476
שנה שלישית	180	5	-	-	-	284	469
שנה רביעית	190	197	-	-	-	234	621
שנה חמישית ואילך	4,055	-	-	-	-	1,732	5,787
סה"כ	**4,756**	**23,575**	**-**	**-**	**-**	**4,210**	**32,541**

סיכום אשראי בנקאי וחוץ בנקאי - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	161	58,135	-	-	-	4,309	62,605
שנה שניה	170	7,706	-	-	-	1,020	8,896
שנה שלישית	180	5	-	-	-	284	469
שנה רביעית	190	197	-	-	-	234	621
שנה חמישית ואילך	4,055	-	-	-	-	1,732	5,787
סה"כ	**4,756**	**66,043**	**-**	**-**	**-**	**7,579**	**78,378**

חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי)- על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן		סה"כ

	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר	ריבית ברוטו	
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	100	-	-	-	-	-	100
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**100**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**100**

חשיפת אשראי חוץ מאזני של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני החברה (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	4,488	-	-	-	-	-	4,488
שנה שניה	3,028	-	-	-	-	-	3,028
שנה שלישית	1,967	-	-	-	-	-	1,967
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**9,483**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,483**

סך יתרות האשראי הבנקאי, האשראי החוץ בנקאי של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני החברה (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	-	72,591	-	-	-	9,241	81,832
שנה שניה	-	62,844	-	-	-	1,706	64,550
שנה שלישית	-	23,410	-	-	-	5,204	28,614
שנה רביעית	-	159	-	-	-	3	162
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**159,004**	**-**	**-**	**-**	**16,154**	**175,158**

סך יתרות האשראי שניתן לתאגיד המדווח ע"י בעלי השליטה (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-

שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31/3/2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31/3/2026 ("**תקופת הדוח**") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").

דוח דירקטוריון זה מצומצם והוא נערך בהנחה שבפני הקורא דוח הדירקטוריון לשנת 2025 המצורף לתשקיף החברה ("**דוח הדירקטוריון לשנת 2025**").

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספים המאוחדים ליום 31/3/2026 ("**הדוחות הכספיים**") והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ומבוקרים (לפי העניין) ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

נכון למועד התשקיף החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות הדוחות. ביום 31/3/2026, אישר דירקטוריון החברה את אימוץ מלוא ההקלת המפורטות בתקנות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור (בכפוף להצלחת ההנפקה לפי תשקיף זה) המפורטות בתקנה 5ד לתקנות ההקלות, קרי (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רו"ח המבקר 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%.

חלק ראשון

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 5/5/2015 כחברה פרטית בערבון מוגבל בשמה הנוכחי.

הצעת אגרות החוב של החברה על פי תשקיף זה היא הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור. לאחר השלמת הצעת ניירות הערך על פי התשקיף, ככל שתושלם, תהפוך החברה לחברה איגרות חוב, כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

2. תחומי פעילות

החברה וחברות בנות וכלולות שלה ("**הקבוצה**") עוסקות בענף הנדל"ן בישראל, בתחום הנדל"ן היזמי. לפרטים על תחומי הפעילות ראה סעיף 6.1.3 לתשקיף.

3. מבנה החזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה החזקות של הקבוצה, ראה סעיף 6.1.5 לתשקיף.

4. הסביבה העסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, ראה סעיפים 6.5 ו-6.1.4 לתשקיף.

5. התפתחויות בתחומי הפעילות

נדל"ן היזמי

לפרטים נוספים על הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות ראה סעיף 6.6 לתשקיף.

דיור להשכרה

לפרטים נוספים על הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות ראה סעיף 6.7 לתשקיף.

6. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים וסעיף 6.17 לתשקיף זה.

7. מצב כספי

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה ושינוים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

נכסים

סעיף	31/3/2026	31/3/2025	31/12/2025	הסבר
מזומנים ושווי מזומנים	1,536	1,125	3,213	ראה דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים.
פקדונות ומזומנים בחשבונות ליווי	18,832	15,082	13,883	הפקדונות ומזומנים בחשבונות הליווי הינם בגין כספים שהתקבלו בפרויקטים בביצוע, הגידול בשנת 2025 נובע בעקבות התקדמות בביצוע בפרויקטים.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	44,437	30,149	40,463	עיקר הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקרו מגידול בפערי עיתוי בין תשלומי הדיירים בפרויקטים שבביצוע לבין התקדמות עבודות הבניה, בין היתר, בעקבות גידול בכמות הפרויקטים בביצוע כאשר במהלך שנת 2025 החל ביצוע העבודות בפרויקט גורדון 28 ופרויקט זכריה 20 ואשר לא היו בתחילת 2025 וכן התקדמות בקצב הבנייה בשאר הפרויקטים שבביצוע.
מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה	231,563	125,841	205,264	עיקר הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 מגידול בעקבות קבלת היתר בפרויקט דוד המלך אשר בעקבותיו הוכר קרקע בסך של כ-18.8 מיליון ש"ח אל מול התחייבות לשירותי בנייה ושכר דירה לשלם. כמו כן, נצברו עלויות בפרויקטים אשר התקדמו בביצוע.
חייבים ויתרות חובה	42,236	29,643	37,545	עיקר הגידול בחייבים ויתרות חובה נובע בעיקר מעליה בחייבים בגין מוסדות בסך של כ-1 מיליון ש"ח, עלייה מעלויות לקיום חוזה בסך של כ-2 מיליון ש"ח, עלייה במקדמות לספקים בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים	**338,604**	**201,840**	**300,368**	

סעיף	31/3/2026	31/3/2025	31/12/2025	הסבר
שוטפים				
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	8	9	8	ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025.
מיסים נדחים	9,086	7,583	9,195	ללא שינוי מהותי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025.
מלאי קרקעות ופרויקטים לזמן ארוך	122,108	155,113	115,187	עיקר הגידול ביחס ליום 31 לדצמבר 2025 נובע מעלויות נוספות שנצברו בתקופה בפרויקטים שבתכנון.
נדל"ן להשקעה בהקמה	60,600	57,800	60,600	ללא שינוי בתקופה לעומת 31 לדצמבר 2025.
רכוש קבוע, נטו	8,495	8,200	8,927	ללא שינוי בתקופה לעומת 31 לדצמבר 2025.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**200,297**	**228,705**	**193,917**	
סה"כ נכסים	**538,901**	**430,545**	**494,285**	

התחייבויות והון

סעיף	31/3/2026	31/3/2025	31/12/2025	הסבר
אשראי מתאגידים פיננסים ואחרים	204,183	62,921	161,809	עיקר הגידול לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע מסיווג הלוואה בסך של כ-58 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט מבוא זאב לזמן קצר עקב פירעונה בתקופה השוטפת. בנוסף חל גידול באשראי בפרויקטים בליווי שנלקחו בתקופה לאור התקדמות הפרויקטים בסך של כ-17 מיליון ש"ח.
התחייבויות לבעלי מקרקעין	67,748	61,928	52,925	עיקר הגידול בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מהכרה בהתחייבות חדשה לבעלי המקרקעין בפרויקט דוד המלך בסך של כ-18 מיליון ש"ח ומנגד מקיטון מהתקדמות בקצב הבנייה בפרויקטים שבביצוע בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	23,372	32,904	27,329	הקיטון ביתרות הספקים ונותני השירותים נובע בעיקר מפרעון התחייבויות לספקים בעקבות התקדמות בשלבי ביצוע הפרויקטים.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	19,797	16,902	13,048	הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נבע מהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.
זכאים ויתרות זכות	19,579	30,259	17,857	עיקר השינוי לעומת שנת 2025 נובע בעיקר מגידול ביתרת המוסדות בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בהוצאות לשלם בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח.
מיסים לשלם	3,716	1,847	3,417	
סה"כ התחייבויות שוטפות	**338,395**	**206,761**	**276,385**	
אשראי מתאגידים פיננסים ואחרים	56,182	90,998	74,311	עיקר הקיטון לעומת 31 לדצמבר 2025 נובע מסיווג לחלויות השוטפות הלוואה עבור פרויקט מבוא זאב בסך של 58 מיליון ש"ח לאור פרעונה בתקופה השוטפת. כמו כן, נטלה החברה אשראי שוטף ממוסדות פיננסים

סעיף	31/3/2026	31/3/2025	31/12/2025	הסבר
				בסך של כ-9 מיליון ש"ח.
התחייבות מיסים נדחים	20,879	18,805	21,140	ללא שינוי מהותי ביחס ליום 31 לדצמבר 2025.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**77,061**	**109,803**	**95,451**	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	123,445	113,981	122,449	הגידול נובע מרווח בתקופה בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח ורישום קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח.
סה"כ הון	123,445	113,981	122,449	
סה"כ התחייבויות והון	**538,901**	**430,545**	**494,285**	

8. <u>תוצאות הפעילות</u>

להלן ניתוח תוצאות פעילות הקבוצה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנת 2025	הסבר
	2026	2025		
הכנסות ממכירת דירות	10,840	21,237	63,568	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS15 הכרה בהכנסה ובהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקטים. הירידה בהכנסות בתקופה של השלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 למרס 2026 אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובעת מכך שבתקופת הדוח לא חל שינוי משמעותי בקצב ההתקדמות בפרויקטים אשר הינם לקראת סיום – אסירי ציון, משאבים ופנחס לבון 1 לעומת התקדמות משמעותית שנעשתה בתקופה המקבילה אשתקד בפרויקטים אלו. כמו כן, בשנת 2025 התחילו עבודות הבניה בפרויקט גורדון 28 ובפרויקט זכריה 20 לעומת סיום הביצוע בפרויקטים של רמז ופנחס לבון 2.
הכנסות ממתן שירותי בניה	4,134	7,653	22,462	
הכנסות אחרות	97	646	1,363	---
עלות מכירת דירות	(7,293)	(14,363)	(43,002)	עלות ממכירת דירות וממתן שירותי בניה נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS 15 הכרה בהכנסה ובהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקטים. ראה לעיל בקשר לשינוים בקצב התקדמות הפרויקטים ושינוים בין השנים.
עלות מתן שירותי בניה	(3,385)	(5,814)	(16,778)	
רווח גולמי	**4,393**	**9,359**	**27,613**	
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(468)	(269)	1,284	השינויים בין התקופות נובעים מהתוספות שהושקעו (קרי: העלויות) בתקופה ובכך שהשווי ההוגן לא השתנה כך שנוצרה ירידת ערך.
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,645)	(1,506)	(4,577)	עיקר הגידול בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות משפטיות ואגרות בסך של כ-140 אלפי ₪, גידול בהוצאות פחת כ -200 אלפי ש"ח ומנגד קיטון בהוצאות שירותים משפטיים בסך של כ-200 אלפי ש"ח.
הוצאות מכירה ושיווק	(137)	(70)	(761)	עיקר הגידול בהוצאות מכירה ושיווק נובע מגידול בהיקף פעילות החברה.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(363)	1,762	1,252	---
רווח תפעולי	**1,780**	**9,276**	**24,811**	
תשלום מבוסס מניות	(342)	-	-	מרישום הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ-340 אלפי ש"ח. ראה באור 4.ב בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים.

הוצאות מימון	(775)	(1,149)	(6,396)	הוצאות המימון של החברה מורכבות בעיקר מהוצאות ריבית בגין הלוואות. הגידול בהוצאות המימון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול אשראי בחשבונות הליווי וגידול בהלוואות ממוסדות פיננסים.
הכנסות מימון	138	82	614	הכנסות המימון מורכבות מהכנסות מפקדונות בנקאיים ונכסים פיננסיים
רווח לפני מיסים על ההכנסה	**801**	**8,209**	**19,029**	
מיסים על הכנסה	(147)	(1,699)	(4,051)	
רווח נקי	**654**	**6,510**	**14,978**	

9. <u>נזילות</u>

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה ושינוים שחלו בהם בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 במרץ		לשנת 2025	הסבר
	2026	2025		
תזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת	(16,303)	(18,755)	(89,842)	עיקר השינוי בתקופה נובע משינויים בהון החוזר. ראה גם דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים.
תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה	(5,430)	5,629	4,374	עיקר השינוי נובע מעלייה ביתרת פקדונות ומזומנים בחשבונות ליווי, אשר הסתכמה בתקופה בכ- 5 מיליון ש"ח, לעומת ירידה של כ-6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
תזרים מזומנים נטו שימש לפעילות מימון	20,056	11,793	86,223	עיקר השינוי בתקופה נובע בגידול בקבלת הלוואות בסך של כ-12 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד ומנגד תשלום ריבית גבוה יותר למוסדות פיננסים בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח.
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים לתקופה	(1,677)	(1,333)	755	**---**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	3,213	2,458	2,458	**---**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	**1,536**	**1,125**	**3,213**	**---**

10. <u>מקורות מימון</u>

ראו סעיף 6.12 בפרק לתשקיף. הקבוצה מממנת את פעילותה, באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים, מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת ומההון העצמי, כמפורט להלן:

סעיף	31/3/2026		31/3/2025		31/12/2025	
	באלפי ש"ח	% מסך המאזן	באלפי ש"ח	% מסך המאזן	באלפי ש"ח	% מסך המאזן
הון	123,445	23%	113,981	26%	122,449	25%
הלוואות לזמן ארוך	56,182	10%	90,998	21%	74,311	15%
הלוואות לזמן קצר	204,183	38%	62,921	15%	161,809	33%

סעיף	31/3/2026		31/3/2025		31/12/2025	
	באלפי ש"ח	% מסך המאזן	באלפי ש"ח	% מסך המאזן	באלפי ש"ח	% מסך המאזן
סה"כ	383,810	71%	267,900	62%	358,569	73%

לפרטים על התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי נותני אשראי, ראה סעיף 6.12.3 לתשקיף. נכון ליום 31/3/2026 עומדת החברה בכל ההתניות הפיננסיות שהתחייבה להן.

נכון ליום 31/3/2026 לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות (עודף בהון החוזר) בסך של כ-0.2 מיליוני ש"ח, לעומת עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים (גרעון בהון החוזר) בסך של כ- 4.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11 לתשקיף.

11. <u>הון חוזר</u>

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31/3/2026 (באלפי ש"ח):

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)
נכסים שוטפים	338,604	(130,654)	207,950
התחייבויות שוטפות	(338,395)	77,418	(260,977)
גירעון הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	209	(53,236)	(53,027)

12. <u>גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות</u>

נכון ליום 31/3/2026 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות.

נכון ליום 31/3/2026 לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות (הון חוזר חיובי) בדוחות הכספיים המאוחדים והון חוזר חיובי בדוח על המידע הכספי נפרד (סולו), גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים, הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים, ותזרים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בגירעון הון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות המאוחדים ובתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות בחברה, וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

1. יתרת המזומנים הקיימת לחברה (במאוחד) נכון למעוד הדוח מסתכמת לסך של כ-2 מיליון ש"ח.
2. ביחס לקו האשראי שקיבלה החברה בסך של כ-50 מיליון ש"ח אישר הגורם המממן את הארכת מועד פירעון ההלוואה עד לחודש דצמבר 2027.
3. שחרור עודפים - החברה בחנה את תוכנית המכירות בפרויקטים השונים של החברה, וכן בחנה את מידת הגמישות הקיימת בפועל לחברה בקביעת קצב ההשקעות בפרויקטים קיימים ואת יכולת החברה לבצע מימושים נוספים של קרקעות ו/או פרויקטים שבבעלותה (לרבות בדרך של צירוף שותפים לפרויקטים כאמור), ככל שיידרש. הנהלת החברה סקרה את הרווחים הצפויים

מהפרויקטים השונים ומהעודפים אותה צופה החברה לשחרר בשנתיים הקרובות, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, המסתכמים לסך של כ-35.9 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 31/12/2026 (מפרויקטים: רמז -11 מש"ח, אסירי ציון - 3 מש"ח, פנחס לבון 1 - 3.5 מש"ח, פנחס לבון 2 - 1.1 מיליון ש"ח, משאבים 3.5 מש"ח, המעורר – 4 מש"ח, אמנון ותמר – 4.5 מש"ח, אורנים 3.3 מש"ח, פנחס רוטנברג – 2 מש"ח), כ-48.8 מיליון ש"ח בשנת 2027 (מפרויקטים: רמז - 2.7 מש"ח, אמנון ותמר כ-6.1 מש"ח, אורנים 2.5 מש"ח, פנחס רוטנברג – 7.5 מש"ח, גורדון – 9 מש"ח, זכריה – 9 מש"ח, סירקין – 8 מש"ח, ויצמן 52 - 2 מש"ח, דוד המלך – 2 מש"ח), וכ- 9.4 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31/03/2028 (מהפרויקטים: גורדון – 1 מש"ח, זכריה – 1.5 מש"ח, סירקין – 0.7 מש"ח, ויצמן 52 - 1.5 מש"ח, דוד המלך – 0.7 מש"ח, זבוטינסקי רמז- 1 מש"ח, ברודצקי 41- 2 מש"ח, יוסף הגליל- 1 מש"ח).

4. נגישות למקורות מימון - לחברה זמינות ונגישות למקורות מימון מבנקים ו/או תאגידים פיננסים. לחברה מסגרות לא מנוצלות בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

5. בשנת 2026 ובשנת 2027 ייכנסו מספר פרויקטים לליווי בנקאי (בשנת 2026 – ייכנסו לליווי פרויקטים הירשברג, שטרוק, ויצמן 1, אגמים, דוד המלך, ברודצקי וז'בוטינסקי רמז ובשנת 2027 – ייכנסו לליווי פרויקטים בן ציון ישראלי, יוסף הגלילי, בנימין הקטן והאחים סולימאן) דבר אשר יגדיל את מחזור הפעילות ויחסוך בתקורות יחסיות, יגדיל את הרווח הקבלני מביצוע העבודות וישחרר לחברה עודפי הון עצמי שהושקעו בפרויקטים בתכנון.

יודגש כי על פי תוכנית המכירות שבחן הדירקטוריון בפרויקטים השונים והתמורות הצפויות לנבוע מכך, להערכת דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור.

האמור לעיל בדבר הערכות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת המידע צופה פני עתיד הכלולה בסעיף 6.6.8.5(יא) לתשקיף והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות המצב הבטחוני במדינה, אף באופן מהותי, כאמור בסעיף 6.5 לתשקיף.

חלק שני

היבטי ממשל תאגידי

לפרטים על היבטי ממשל תאגידי ראה חלק שני לדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

13. <u>הערכות שווי</u>

לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ולעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-23, ראו סעיף 6.7.5 לתשקיף. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי ועד למועד זה חלפו למעלה מ-90 ימים . עם זאת, לחברה אין כל אינדיקציה אשר עשויה לשנות את מסקנות הערכת השווי האמורה באופן מהותי והיא אף קיבלה ממעריך השווי מכתב "היעדר שינויים מהותיים" בשווי הנכסים ביחס לשווי הנכס בהערכת השווי האמורה נכון ליום 31/3/2026.

חלק שלישי

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

14. <u>מצבת התחייבויות התאגיד</u>

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון, ראו **<u>נספח א</u>** לדוח הדירקטוריון.

מאיר דוידי, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	אפרת שחר, סמנכ"לית כספים

תאריך: 24/5/2026

נספח א לדוח הדירקטוריון ליום 31/3/2026 – מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31/3/2026

אשראי חוץ בנקאי - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	-	46,283	-	-	-	1,538	47,821
שנה שניה	-	4,281	-	-	-	1,804	6,085
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**50,564**	**-**	**-**	**-**	**3,342**	**54,037**

אשראי בנקאי מבנקים בישראל - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	164	20,179	-	-	-	1,169	21,512
שנה שניה	173	39	-	-	-	264	476
שנה שלישית	182	37	-	-	-	249	468
שנה רביעית	193	192	-	-	-	226	611
שנה חמישית ואילך	4,005	-	-	-	-	1,677	5,682
סה"כ	**4,717**	**20,447**	**-**	**-**	**-**	**3,585**	**28,749**

סיכום אשראי בנקאי וחוץ בנקאי - על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	164	66,462	-	-	-	2,707	69,333
שנה שניה	173	4,320	-	-	-	2,068	6,561
שנה שלישית	182	37	-	-	-	249	468
שנה רביעית	193	192	-	-	-	226	611
שנה חמישית ואילך	4,005		-	-	-	1,677	5,682
סה"כ	**4,717**	**71,011**	**-**	**-**	**-**	**6,927**	**82,655**

חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי)- על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	100	-	-	-	-	-	100
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**100**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**100**

חשיפת אשראי חוץ מאזני של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני החברה (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	4,488	-	-	-	-	-	4,488
שנה שניה	3,028	-	-	-	-	-	3,028
שנה שלישית	1,967	-	-	-	-	-	1,967
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**9,483**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,483**

סך יתרות האשראי הבנקאי, האשראי החוץ בנקאי של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני החברה (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	-	120,545	-	-	-	6,256	126,801
שנה שניה	-	34,503	-	-	-	3,027	37,530
שנה שלישית	-	20,916	-	-	-	3,285	24,201
שנה רביעית	-	97	-	-	-	1	98
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**176,061**	**-**	**-**	**-**	**12,569**	**188,630**

סך יתרות האשראי שניתן לתאגיד המדווח ע"י בעלי השליטה (באלפי ש"ח)

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	יורו	אחר		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-

שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-

נספח ב לדוח הדירקטוריון ליום 31/3/2026 – גילוי רבעוני בדבר נדל"ן יזמי

הטבלאות שבנספח זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה כמפורט בפסקת מידע צופה פני עתיד שבסעיף 6.6.8.5(יא) לתשקיף החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.20 לתשקיף.

1. **פרויקטי נדל"ן של החברה שאינם מסווגים כמהותיים מאוד וקיימת בהם פעילות שיווק למועד הדוח**

שם הפרויקט	קריטריון	רבעון 1 2026	2025
רמז	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	36%	36%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	-
אסירי ציון	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	-
פנחס לבון 1	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	1
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	93%	93%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	103
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	19,351
פנחס לבון 2	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	-
משאבים	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	-
המעורר	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	83%	83%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	-
אמנון ותמר	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	1
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	33%	33%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	98.1
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	30,667
אורנים	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	70%	70%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	-
פנחס רוטנברג	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	4
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	42%	42%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	428
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	30,492
גורדון	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	17%	17%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	-
זכריה	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	33%	33%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	-
סירקין	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ	-	-

2. <u>פרויקטי נדל"ן המסווגים כמהותיים מאוד ו/או העודפים בהם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) של החברה</u>

(א) <u>פרויקט בנימין הקטן, אשקלון – פרויקט בתכנון</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>

פרויקט בנימין הקטן, אשקלון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
	סעיף	31/3/2026	2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	6,716	6,716
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	126	46
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	826	548
	סה"כ עלות מצטברת	7,668	7,310
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	7,668	7,310
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	0	0
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	97,147	97,227
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	235,373	235,373
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*	16,058	16,336
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	348,578	348,936
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	0.3%	0.2%
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

<u>שיווק הפרויקט</u>

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק היחידות בפרויקט.

(ב) <u>פרויקט האחים סולימאן, ראשון לציון – פרויקט בתכנון</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>

פרויקט האחים סולימאן, ראשון לציון נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
	סעיף	31/3/2026	2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	9,029	6,813
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,682	1,316
	סה"כ עלות מצטברת	10,711	8,129
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	10,711	8,129
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	0	0
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	386,820	389,036
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	466,293	466,293
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*	50,153	50,519
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	903,266	905,848
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	1.2%	0.9%
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

<u>שיווק הפרויקט</u>

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק היחידות בפרויקט.

(ג) <u>פרויקט הרצל שער העיר, נתניה – עתודת קרקע</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>

<u>תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה יחתם</u>

הרצל שער העיר, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
	סעיף	31/3/2026	2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	43,311	43,311
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	2,568	1,095
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,615	3,273
	סה״כ עלות מצטברת	50,494	47,679
	סה״כ עלות מצטברת בספרים	50,494	47,679
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	0	0
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	81,553	83,026
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	294,739	294,739
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) *	57,256	58,598
	סה״כ עלות שנותרה להשלמה	433,548	436,363
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	1.6%	1.1%
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

תחת ההנחה שהסכם הקומבינציה לא יחתם

הרצל שער העיר, נתניה נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
	סעיף	31/3/2026	2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	43,306	43,311
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	2,573	1,095
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,615	3,273
	סה״כ עלות מצטברת	50,495	47,679
	סה״כ עלות מצטברת בספרים	50,495	47,679
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	0	0
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	72,484	73,957
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	244,398	244,398
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) *	45,800	47,142
	סה״כ עלות שנותרה להשלמה	362,682	365,497
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	1.9%	1.2%
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק היחידות בפרויקט.

(ד) פרויקט מבוא זאב ז׳בוטינסקי, רמת גן – עתודת קרקע

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש״ח)

מבוא זאב ז׳בוטינסקי, רמת גן נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%			
	סעיף	31/3/2026	2025
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	37,236	37,236
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	3,742	3,384
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	10,234	9,514
	סה״כ עלות מצטברת	51,212	50,134
	סה״כ עלות מצטברת בספרים	51,212	50,134
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	9,000	9,000
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	151,822	152,180
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	362,054	362,054
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*	76,035	76,755
	סה״כ עלות שנותרה להשלמה	598,911	599,989
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	2.3%	2.1%
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט

נכון למועד התשקיף, טרם נמכרו יחידות בפרויקט או שהחל שיווק משמעותי שלהם.

(ה) <u>פרויקט ויצמן 2, נתניה – פרויקט אחר</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>

פרויקט ויצמן 2, נתניה **נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: 100%**			
	סעיף	**31/3/2026**	**2025**
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	-	-
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	-	-
	סה"כ עלות מצטברת	-	-
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	-	-
עלויות שיושקעו ושיעורי השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	87,173	87,173
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	167,482	167,482
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)*	25,980	25,980
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	280,635	280,635
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	-	-
	שיעור השלמה (הנדסי)	-	-

(*) עלויות מימון יהוונו עד למועד קבלת היתר בניה מלא בגין הפרויקט והחל ממועד קבלת היתר בניה כאמור עלויות מימון יהיו ביחס לערבויות חוק מכר בלבד.

<u>שיווק הפרויקט</u>

נכון למועד התשקיף, טרם החל שיווק של יחידות בפרויקט.

פרק 7

ניהול החברה

7.1. דירקטוריון החברה

להלן פרטים על הדירקטורים המכהנים בחברה נכון למועד פרסום התשקיף:

שם	מאיר דוידי	אפרת שחר
תפקיד	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	דירקטורית וסמנכ"לית כספים
מספר זיהוי	058641226	ראו להלן
תאריך לידה	2/2/1964	ראו להלן
מען להמצאת כתבי בי-דין	שמואל רומנילי 25, תל אביב	חזון איש 48, ירושלים
נתינות	ישראל	ישראל
תחילת כהונה	5/5/2015	27/5/2026 (כדירקטורית)
חבר בוועדות דירקטוריון	לא	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא	לא
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא
מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה – והתפקיד שממלא	מנכ"ל ודירקטור חברות הבנות של הקבוצה	סמנכ"לית כספים של החברה
השכלה	תואר ראשון ושני במנהל עסקים (אוניברסיטת תל אביב)	ראו להלן
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנכ"ל הקבוצה	ראו להלן
תאגידים נוספים בהם מכהן ואו כיהן כדירקטור בחמשת השנים האחרונות	דירקטור בחברות הקבוצה	---
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	בעלה של הגברת ורד דוד (מנהלת המחלקה המשפטית), אביו של מר אורי דוד (סמנכ"ל פיתוח עסקי) ואחיו של מר יצחק דוד (מנהל מחלקת הרישוי)	---

7.2. **נושאי משרה בכירה**

להלן פרטים על נושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה נכון למועד פרסום התשקיף:

שם	ורד דוד	אורי דוד	יצחק דוד	אפרת שחר
מספר זיהוי	057927247	206664765	023068828	029727575
תאריך לידה	8/12/1962	22/4/2000	10/10/1967	15/11/1972
תאריך תחילת כהונה בתפקיד הנוכחי	5/5/2015	1/9/2025	1/9/2012	16/9/2024
התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל ענין בה	מנהלת המחלקה המשפטית	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מנהל מחלקת הרישוי	סמנכ"לית כספים
מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא
בעל ענין בחברה, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בחברה או של בעל ענין בחברה	אשתו של מר מאיר דוידי (יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל, ובעל השליטה בחברה), ואמו של מר אורי דוד (סמנכ"ל פיתוח עסקי)	בנם של ה"ה מאיר דוידי (יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל, ובעל השליטה בחברה) וורד דוד (מנהלת המחלקה המשפטית)	אחיו של מר מאיר דוידי (יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל, ובעל השליטה בחברה)	לא
השכלה	השכלה תיכונית	תואר ראשון במהל עסקים ומימון (City St George's, University of London)	השכלה תיכונית ולימודי מנהל עבודה	תואר ראשון במנהל עסקים (מכון לנדר)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנהלת הרכש והמחלקה המשפטית של החברה וחברות הקבוצה	אנליסט ב-Barclays PLC	מנהל עבודה ומחלקת הרישוי בחברה	סמנכ"לית כספים בחברה וביסודות צור בע"מ

7.3 **מורשי חתימה עצמאיים**

נכון למועד התשקיף, מורשה החתימה העצמאי בחברה כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 הוא מר מאיר דוידי.

7.4 **הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים**[1]

תקנון ההתאגדות של החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

הנושא	הסעיפים בתקנון
מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים, משך כהונתם, מילוי מיקומם, שכרם וסיום כהונתם	82 – 91
דירקטורים חליפיים	84
דירקטורים חיצוניים	90
סמכויות הדירקטוריון	92 – 94
פעולות הדירקטורים לרבות, אופן זימון ישיבות הדירקטוריון, דרכי כינוסן, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה, הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן	95 – 110
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	151 – 155

7.5 **פרטים נוספים**

7.5.1 המשרד הרשום של החברה - מצדה 7, בני ברק
טלפון: 03-6707013
פקס: 03-6707015
כתובת דוא"ל: office@ngroup.co.il

7.5.2 עורכי הדין של החברה להנפקה זו - שמעונוב ושות' - עורכי דין
מזא"ה 56, תל אביב

7.5.3 רואי החשבון של החברה - זיו האפט, BDO
דרך מנחם בגין 48, תל אביב

[1] הנושאים המפורטים בסעיף 7.4 זה להלן לקוחים מתקנון החברה. ניתן לעיין בנוסח מלא של תקנון החברה כפי שמפורסם על-ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

פרק 8

בעלי עניין בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 להלן פירוט על התגמולים שניתנו, לרבות כל ההתחייבויות לתשלומים, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנים 2024 ו-2025 בשל כל אלה: (א) כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על-ידי החברה ובין אם ניתנו על-ידי אחר; (ב) כל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל); (ג) כל בעל עניין בחברה (אם לא נמנה בס"ק (א) או (ב) לעיל), למעט חברה בת, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה:

<u>לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31/12/2025:</u>

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)								תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	שירותים משרדיים	ריבית	דמי שכירות	אחר	
מאיר דויד	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	משרה מלאה	100%	82	-	-	400	-	-	-	-	-	-	482
ורד דוד	מנהלת המחלקה המשפטית	משרה מלאה	-	75	-	-	160	-	-	-	-	-	-	235
אורי דוד	סמנכ"ל פיתוח עסקי	משרה מלאה	-	76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76
יצחק דוד	מנהל מחלקת הרישוי	משרה מלאה	-	299	-	-	-	-	-	-	-	-	-	299
אפרת שחר	סמנכ"לית כספים	משרה מלאה	-	435	-	-	-	-	-	-	-	-	-	435

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31/12/2024 :

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)								תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	שירותים משרדיים	ריבית	דמי שכירות	אחר	
מאיר דויד	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	משרה מלאה	-	242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242
ורד דוד	מנהלת המחלקה המשפטית	משרה מלאה	100%	218	-	-	-	-	-	-	-	-	-	218
יצחק דוד	מנהל מחלקת הרישוי	משרה מלאה	-	296	-	-	-	-	-	-	-	-	-	296
אפרת שחר	סמנכ"לית כספים	משרה מלאה	-	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120

8.1.2. <u>גמול לדירקטורים</u>

בכפוף להשלמת ההנפקה, יהיו זכאים הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים בחברה לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לתקנות תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

8.2. <u>תיאור הסכמי העסקת נושאי המשרה</u>

בסעיף זה תובא תמצית התנאים להם היו זכאים נושאי המשרה שצוינו בטבלאות שלעיל בתקופת התשקיף.

יודגש כי כלל תנאי ההעסקה של נושאי המשרה בחברה הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה המצורפת כ<u>**נספח א**</u> לפרק 8 זה ("**מדיניות התגמול**").

8.2.1. <u>**מר מאיר דוידי, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל**</u>

מר מאיר דוידי, בעל השליטה בחברה, הקים את החברה ומכהן בה כמנכ"ל החל ממועד היווסדה. מר דוידי מעניק את שירותיו לחברה (ולחברות בנות וקשורות שלה) באמצעות אינוליט בע"מ ("**אינולייט**"), חברה פרטית המוחזקת על ידי ה"ה מאיר דוידי וורד דוד (אשתו של מר מאיר דוידי ומנהלת המחלקה המשפטית) בחלקים שווים (50% כל אחד). בתמורה לשירותיו של מר דוידי, בהיקף משרה מלאה (100%), הוא זכאי לתמורה חודשית בסך של 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כנגד המצאת חשבונית. על פי ההסכם למתן השירותים, לא מתקיימים בין מר דוידי לחברה יחסי עובד מעביד, ואינולייט תשא בעלויות בגין התשלומים בגין הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין. כמו כן, ההתקשרות מוגבלת עד ליום 31/12/2026,[1] ותוארך בכל פעם מחדש לתקופות נוספות בנות שנה אחת אלא אם הודיעה החברה על רצונה שלא לחדשה בהודעה של 90 ימים מראש.

8.2.2. <u>**הגברת ורד דוד, מנהלת המחלקה המשפטית**</u>

הגברת ורד דוד, אשתו של מר מאיר דוידי, היא ממקימי החברה ומכהנת בה כמנהלת המחלקה המשפטית (כאשר ניהלה את מחלקת הרכש של החברה החל מהקמתה, וביום 1/8/2025 עברה לנהלת את המחלקה משפטית). היא מעניקה את שירותיה לחברה (ולחברות בנות וקשורות שלה) באמצעות אינולייט. בתמורה לשירותיה של הגברת דוד, בהיקף משרה מלאה (100%), היא זכאית לתמורה חודשית בסך של 20 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כנגד המצאת חשבונית. על פי ההסכם למתן השירותים, לא מתקיימים בין הגברת דוד לחברה יחסי עובד מעביד, ואינולייט תשא בעלויות בגין התשלומים בגין הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין. כמו כן, ההתקשרות מוגבלת עד ליום 31/12/2026,[2] ותוארך בכל פעם מחדש לתקופות נוספות בנות שנה אחת אלא אם הודיעה החברה על רצונה שלא לחדשה בהודעה של 90 ימים מראש.

8.2.3. <u>**מר אורי דוד, סמנכ"ל פיתוח עסקי**</u>

מר אורי דוד, בנם של ה"ה מאיר דוידי וורד דוד, מכהן בחברה כסמנכ"ל פיתוח עסקי החל מיום 1/9/2025 בהיקף משרה מלאה (100%), בתמורה לשכר חודשי בסך של כ-15,800 ש"ח (ברוטו, המשקפים עלות מעביד בסך של כ-19,100 ש"ח), שעל פי הסכם ההעסקה יעודכן ביום 1/3/2026

[1] כאשר ההסכם למתן שירותים נחתם ביום 1/5/2025.
[2] כאשר ההסכם למתן שירותים נחתם ביום 1/5/2025.

לסך של כ-18,800 ש"ח ברוטו, המשקפים עלות מעביד בסך של כ-24,000 ש"ח). ההתקשרות עם מר אורי דוד אינה מוגבלת בזמן, וכל אחד מהצדדים רשאי לסיימה בכפוף למתן הודעה מוקדמת על פי הדין (למעט ב-6 החודשים הראשונים בהן אורכה של ההודעה המקודמת יהיה יומיים בגין כל חודש עבודה), אלא אם התקיימו נסיבות המצדיקות פיטורי העובד ללא מתן פיצויי פיטורים והודעה מוקדמת על פי הדין. בנוסף, מר אורי דוד זכאי ל-12 ימי חופשה שנתית, ימי מחלה, הפרשות סוציאליות, ודמי הבראה כדין, קרן השתלמות, ולרכב חברה לרבות הוצאות וגילום מס בגינו.

8.2.4. **<u>מר יצחק דוד, מנהל מחלקת הרישוי</u>**

מר יצחק דוד, אחיו של מר מאיר דוידי, מכהן בחברה כמנהל מחלקת הרישוי (כאשר עבד כמנהל עבודה בחברה החל מיום 1/9/2012, וביום 1/1/2024 עבר לנהל את מחלקת הרישוי של החברה). מר יצחק דוד עובד בהיקף משרה מלאה (100%), בתמורה לשכר חודשי בסך של כ-21,500 ש"ח (ברוטו, המשקפים עלות מעביד בסך של כ-26,200 ש"ח). ההתקשרות עם מר יצחק דוד אינה מוגבלת בזמן, וכל אחד מהצדדים רשאי לסיימה בכפוף למתן הודעה מוקדמת על פי הדין, אלא אם התקיימו נסיבות המצדיקות פיטורי העובד ללא מתן פיצויי פיטורים והודעה מוקדמת על פי הדין. בנוסף, מר יצחק דוד זכאי ל-23 ימי חופשה שנתית, ימי מחלה, הפרשות סוציאליות, ודמי הבראה כדין, ולרכב חברה לרבות הוצאות וגילום מס בגינו.

8.2.5. **<u>הגברת אפרת שחר, סמנכ"לית כספים</u>**

הגברת אפרת שחר מכהנת בחברה כסמנכ"לית כספים החל מיום 16/9/2024 בהיקף משרה מלאה (100%), בתמורה לשכר חודשי בסך של 30,000 ש"ח (ברוטו, המשקפים עלות מעביד בסך של כ-37,100 ש"ח). ההתקשרות עם הגברת שחר אינה מוגבלת בזמן, וכל אחד מהצדדים רשאי לסיימה בכפוף למתן הודעה מוקדמת על פי הדין, אלא אם התקיימו נסיבות המצדיקות פיטורי העובד ללא מתן פיצויי פיטורים והודעה מוקדמת על פי הדין. בנוסף, הגברת שחר זכאית ל-18 ימי חופשה שנתית, ימי מחלה, הפרשות סוציאליות, ודמי הבראה כדין, קרן השתלמות, ולרכב חברה לרבות הוצאות וגילום מס בגינו.

8.2.6. **<u>מדיניות תגמול</u>**

מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, בהתאם להוראות הפרק הרביעי א' לחוק החברות, אושרה על-ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 27/5/2026 ומצורפת כ**<u>נספח א</u>** לפרק 8 זה להלן. יצוין כי בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לענין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהא טעונה אישור מחדש רק בחלוף חמש שנים מהמועד בו תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק החברות.

8.3. <u>עסקאות עם בעלי השליטה או עסקאות אשר לבעלי השליטה יש עניין אישי באישורן</u>

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, ביחס לכל עסקה עם בעלי השליטה בחברה כהגדרתם בסעיף 3.5 בפרק 3 לתשקיף, ועסקאות שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהינן בתוקף במועד התשקיף:

<u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות (עסקאות חריגות)</u>

תיאור העסקה	האורגנים שאישרו את העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בעסקה	פרטים נוספים
העסקתו של מר מאיר דוידי	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (27/5/2026). בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**"), ההתקשרות תהיה טעונה אישור מחדש בתום 5 שנים מהמועד שהחברה תהפוך לציבורית (ככל שתהפוך).	בעל השליטה מוטב על פי ההתקשרות	ראו סעיף 8.2.1 לעיל
העסקתה של הגברת ורד דוד	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (27/5/2026). בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות ההקלות, ההתקשרות תהיה טעונה אישור מחדש בתום 5 שנים מהמועד שהחברה תהפוך לציבורית (ככל שתהפוך).	קרוב של בעל השליטה מוטב על פי ההתקשרות	ראו סעיף 8.2.2 לעיל
העסקתו של מר אורי דוד	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (27/5/2026). בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות ההקלות, ההתקשרות תהיה טעונה אישור מחדש בתום 5 שנים מהמועד שהחברה תהפוך לציבורית (ככל שתהפוך).	קרוב של בעל השליטה מוטב על פי ההתקשרות	ראו סעיף 8.2.3 לעיל
העסקתו של מר יצחק דוד	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (27/5/2026). בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות ההקלות, ההתקשרות תהיה טעונה אישור מחדש בתום 5 שנים מהמועד שהחברה תהפוך לציבורית (ככל שתהפוך).	קרוב של בעל השליטה מוטב על פי ההתקשרות	ראו סעיף 8.2.4 לעיל
הסכם מכר בפרויקט מבוא זאב ז'בוטינסקי עם מר עידו דוד	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (27/5/2026).	התקשרות החברה עם קרוב של בעל השליטה	ביום 22/11/2021 התקשרה החברה עם מר עידו דוד, בנם של ה"ה מאיר דוידי וורד דוד, בהסכם מכר לרכישת זכויותיו במקרקעי פרויקט מבוא זאב ז'בוטינסקי, כך שבתמורה לחלקו של מר דוד במקרקעי הפרויקט יהיה זכאי מר דוד ליח"ד טיפוסית בלבד בשטח של עד כ-60 מ"ר ולחניה. תמורה זו נקבעה בהתאם לחלקו היחסי של מר עידו דוד במקרקעי הפרויקט, ובאופן בדומה להתקשרות החברה בהסכמי המכר האחרים בפרויקט עם צדדי ג נוספים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.8.6 (4).

תיאור העסקה	האורגנים שאישרו את העסקה	העניין האישי של בעלי השליטה בעסקה	פרטים נוספים
פטור, שיפוי וביטוח לנושאי המשרה הנמנים על בעלי השליטה או קרוביהם	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (27/5/2026). בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות ההקלות, ההתקשרות תהיה טעונה אישור מחדש בתום 5 שנים מהמועד שהחברה תהפוך לציבורית (ככל שתהפוך)	בעל השליטה וקרוביו מוטבים על פי ההתקשרות	ראו סעיף 8.5 להלן
הסדר תיחום פעילות	הדירקטוריון והאסיפה הכללית (27/5/2026).	התקשרות החברה עם בעל השליטה	ראו סעיף 6.1.4 בפרק 6 לתשקיף זה.

8.4. יתרות חובה של בעלי עניין

יתרות חובה (באלפי ש"ח)

שם	יתרה נכון למועד התשקיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					
		2025			2024		
		יתרה לסוף תקופה	יתרה הגבוה ביותר	יתרה נמוכה ביותר	יתרה לסוף תקופה	יתרה הגבוה ביותר	יתרה נמוכה ביותר
בעלי שליטה	---	189	189	138	138	189	138

לפרטים נוספים על יתרות החובה של בעלי העניין בחברה נכון למועד התשקיף, לשנים 2024 ו-2025, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

יתרות זכות

נכון ליום 31/12/2025 ולמועד התשקיף לא קיימים יתרות זכות לבעלי עניין.

8.5. פטור שיפוי וביטוח

8.5.1. מתן התחייבות לפטור

ביום 27/5/2026 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן כתב פטור ("**כתב הפטור**") לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה ובחברות בנות של החברה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם, כמפורט בסעיף 8.3 לעיל) (ביחד: "**נושאי המשרה המכהנים**"). במסגרת כתב הפטור התחייבה החברה, בכפוף להוראות סעיפים 259[3] ו-263[4] לחוק החברות (וכל הוראת דין שתבוא במקומם), לפטור את נושאי המשרה המכהנים מאחריותם כלפיה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלהם כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעלי השליטה ו/או קרוביהם, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

8.5.2. מתן התחייבות לשיפוי

ביום 27/5/2026 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן התחייבות לשיפוי ("**כתב השיפוי**") לנושאי המשרה המכהנים (לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה או קרוביהם כמפורט בסעיף 8.3 לעיל). במסגרת כתב השיפוי, החברה התחייבה, בכפוף

---

[3] סעיף 259 לחוק החברות קובע: "(א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה לכך הוראה בתקנון; (ב) על אף הוראת סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת זהירות בחלוקה".

[4] 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 מאחריותו 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, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליו."

להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה המכהנים בשל כל חבות או הוצאה שיפורטו להלן, שתוטל עליהם או שיוציאו עקב אחת או יותר מאלה: (א) פעולותיהם ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת; (ב) פעולותיהם או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושא משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין או בעקיפין ("**תאגיד אחר**").

החבויות וההוצאות האמורות כוללות כל אחת מהחבויות וההוצאות להלן ("**עילות השיפוי**"):

א. חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, בגין אירועים וסכומים כמפורט בכתב השיפוי;

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי. בפסקה זו, תהיינה למונחים "סיום הליך פלילי בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו-"חבות כספית כחלופה להליך פלילי", המשמעות שנקבעה להם בסעיף 260(א) לחוק החברות;

ד. הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988.

ה. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית);

ו. כל חבות או הוצאה אחרת שיוציא נושא המשרה, המותרות בשיפוי על-פי דין.

יצויין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על-פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על-ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי הענין, של החברה, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שתרכוש החברה מעת לעת, וזאת בכפוף לאמור בכתב השיפוי).

עם זאת, החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל

שסכומים כאמור שולמו לו או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעלי השליטה ו/או קרוביהם, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (ככל שתהא) (כמשמעות המונח בחוק החברות).

8.5.3. **<u>התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה</u>**

ביום 27/5/2026 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרות עתידית הן בפוליסות ביטוח שוטפות (D&O) שתחחדשנה מעת לעת והן בפוליסות ייעודיות אחרות (מסוג Run-off, POSI, או פוליסות דומות אחרות), אם תרכשנה בעתיד, ביחס לכלל נושאי המשרה המכהנים בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעל שליטה ו/או קרוביו, והכל בהתאם למדיניות התגמול, בגבולות אחריות של עד 20 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. פרמיות הביטוח וסכומי ההשתתפות העצמית הרלוונטיים לפוליסות כאמור יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה, ובלבד שהעלות אינה מהותית לחברה. כמו כן תנאי הפוליסות יהיו בהתאם לתנאים שיהיו מקובלים במועד הרלוונטי בהתאם לייעוץ שתקבל החברה מיועץ הביטוח. כמו כן, אישרו את הכללת כלל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעל השליטה ו/או קרוביו, בפוליסה שתוארה לעיל, ככל שהפוליסה מכסה את אחריותם.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעלי השליטה ו/או קרוביהם, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (ככל שתהא) (כמשמעות המונח בחוק החברות).

ההתקשרות לפטור, שיפוי וביטוח כפופות לאמור בהוראת סעיף 263 לחוק החברות.

8.6. <u>החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי עניין</u>

למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה, סמוך למועד פרסום התשקיף וסמוך לפני ההנפקה נשוא תשקיף זה, היא כמפורט בסעיף 3.3 לתשקיף זה.

נספח א לפרק 8 – מדיניות התגמול של החברה

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

<u>מדיניות תגמול נושאי משרה</u>

מאי, 2026

תוכן עניינים

1. הגדרות 3
2. כללי 3
3. תוקפה של מדיניות התגמול 4
4. אורגנים מוסמכים לאישור תנאי התגמול בחברה, פיקוח ובקרה 4
5. עקרונות מנחים לבחינה וקביעת תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי משרה בחברה 5
   5.1. כללי: 5
   5.2. מטרות: 5
   5.3. שיקולים בעת קביעת תנאי הכהונה וההעסקה לנושאי המשרה 5
6. מבנה התגמול הכולל ורכיביו 6
   6.1. רכיבי שכר קבוע 6
   6.2. תגמול משתנה – מענק מבוסס יעדים 8
   6.3. תגמול משתנה – רכיב הוני 12
   6.4. הודעה מוקדמת 13
   6.5. תנאי פרישה 14
   6.6. יחס בין רכיבי התגמול המשתנה בכלולתם (כולל הרכיב ההוני) ורכיבי התגמול הקבוע בחבילת התגמול 14
   6.7. השבת תגמול משתנה במקרה של טעות 14
   6.8. היחס בין תנאי העסקתו של נושא המשרה לתנאי העסקתם של עובדי החברה 15
   6.9. גמול דירקטורים 15
   6.10. ביטוח, שיפוי ופטור 15

1. הגדרות

להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בתוכנית תגמול זו:

"**החברה**"	ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ.
"**מדיניות תגמול**"	מדיניות לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה, כמשמעות המונח בסעיף 267א(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.
"**חוק החברות**"	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
"**נושא משרה**"	מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, כל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה, וכן דירקטור, או מנהל הכפוף במישרין למנהל הכללי.
"**מנכ"ל**"	מנהל כללי או מנהלים כלליים משותפים של החברה.
"**סמנכ"ל**"	סמנכ"ל, המשנה למנכ"ל, או כל בעל תפקיד ניהולי אחר הכפוף ישירות למנכ"ל.
"**יו"ר דירקטוריון פעיל**"	יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, אשר נותן שירותי ניהול ו/או ייעוץ לחברה.
"**תנאי כהונה והעסקה**"	תנאי כהונה או העסקה של נושא משרה, לרבות מתן פטור, ביטוח, התחייבות לשיפוי או שיפוי לפי היתר שיפוי, מענק פרישה, וכל הטבה, תשלום אחר או התחייבות לתשלום כאמור, הניתנים בשל כהונה או העסקה כאמור.
"**המדד**"	מדד המחירים לצרכן.
"**עלות השכר הקבוע**" או "**שכר בסיס**"	שכר בסיס שנתי לרבות משכורת 13, ככל שרלוונטי, הפרשות סוציאליות וקרן השתלמות.
"**תמורה חודשית**"	עלות השכר הקבוע חלקי 12 חודשים.
"**עלות העסקה**"	סך עלות העסקה של עובד לחברה.

2. כללי

2.1. מטרת מסמך זה לתאר ולפרט את מדיניות החברה בנוגע לתגמול נושאי המשרה בחברה , מרכיביו ואופן קביעתו, בין היתר, בהתאם להוראות חוק החברות.

2.2. מדיניות התגמול נועדה לקבוע ולהתוות עקרונות וקווים מנחים לעניין קביעת תגמול לנושאי המשרה בחברה, באופן ראוי וסביר, בגין העסקתם של נושאי המשרה בחברה. מדיניות התגמול הינה כלי בידי החברה אשר במסגרתה תוכל במידת הצורך לתגמל ולתמרץ את נושאי המשרה. רכיבי התגמול להם יהיו זכאים נושאי המשרה יהיו אך ורק אלו שאושרו באופן פרטני על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ובכפוף להוראות כל דין.

2.3. מדיניות התגמול תשאף, ככל הניתן, ליצור תמריצים ראויים ומאוזנים לנושאי המשרה בחברה בהתחשב, בין השאר, ביעדי החברה, בתפקידו של נושא המשרה ובמדיניות ניהול הסיכונים בחברה. מדיניות התגמול מגדירה את מבנה התגמול, אשר מטרתו לתמרץ את נושאי המשרה

לפעול להשגת יעדים אשר יקדמו את מטרות החברה, תוכנית העבודה שלה, הן בטווח המיידי והן בראיה ארוכת טווח, ובכלל זה, את היחס הראוי בין הרכיבים המשתנים לקבועים מסך חבילת התגמול, וזאת, בין היתר, על מנת למנוע מנושא המשרה הרלוונטי ליטול סיכונים שאינם בהתאם למדיניות החברה ותוך מתן דגש לצורך בשימור נושאי המשרה הבכירים בחברה.

2.4. בקביעת רכיבים משתנים בתנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה במדיניות התגמול, באה לידי ביטוי תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, בין היתר, בראיה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.

2.5. מדיניות התגמול משקפת התייחסות לגודל החברה, אופיה ומורכבות פעילותה.

2.6. המדיניות תחול על כלל נושאי המשרה בחברה, כהגדרתם בחוק החברות. יובהר כי מדיניות התיגמול אינה חלה על נושאי משרה בחברות בנות.

יודגש, כי אין במדיניות התגמול ובעקרונות ובפרמטרים שנקבעו בה כדי להקנות זכות כלשהי לנושאי משרה בחברה, ואלה יהיו זכאים לתגמול אשר אושר או יאושר להם, באופן פרטני, בהתאם להוראות הדין.

אין במסמך זה כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי כלשהו, אין בו כדי להקים כל זכות שהיא לנושאי המשרה בחברה, ולא תהיה לנושא משרה בחברה זכות מוקנית, מכוח עצם אימוץ מדיניות תגמול זו, לקבל איזה מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול.

3. תוקפה של מדיניות התגמול

3.1. מדיניות התגמול תכנס לתוקפה החל ממועד הפיכת החברה לחברת איגרות חוב ותהיה בתוקף עד לתום **חמש שנים** ממועד הפיכת החברה לחברת איגרות חוב, בהתאם להוראות חוק החברות על תקנותיו, כפי שיעודכנו מעת לעת. שינויים במדיניות התגמול יובאו לאישור בהתאם לדין החל באותו מועד. לחברה עומדת הזכות לשנות את מדיניות התגמול בכל עת, בהתאם להוראות הדין.

3.2. ועדת התגמול תבחן את מדיניות התגמול, את הצורך לעדכנה ואת אופן יישומה מעת לעת, ותמליץ לדירקטוריון החברה על עדכונה במידת הצורך.

כמו כן, תשאף החברה במסגרת כריתת הסכמי עבודה ו/או הסכמי ניהול חדשים/חידוש הסכמים קיימים, להטמיע וליישם את עקרונות מדיניות התגמול הנכללים להלן, בכפוף לאפשרותה של החברה לחרוג ממדיניות תגמול זו, ככל שיידרש ובכפוף להוראות הדין.

3.3. אם וככל שלאחר מועד אישור מדיניות התגמול בהתאם להוראות החוק, ייקבעו בחוק, בתקנות או בצווים שיוצאו מכוחו, הקלות ביחס לדרישות החובה או בתנאי סף שצריכים להיכלל במדיניות תגמול נכון למועד אישורה, יראו בהקלות האמורות ככלולות במדיניות התגמול, על אף כל הוראה אחרת הקבועה בה, הכל בכפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

4. אורגנים מוסמכים לאישור תנאי התגמול בחברה, פיקוח ובקרה

4.1. אישור תנאי העסקה ושינויים בתוכניות התגמול של נושאי המשרה במסגרת מדיניות התגמול ידונו ויאושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות כל דין ובהתחשב במדיניות התגמול. לעניין זה יצוין, כי בהתאם לתקנה 1ב3 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין),

התש"ס-2000, שינוי לא מהותי בתנאי כהונתו והעסקתו של סמנכ"ל[1], בגבולות הקבועים במדיניות התגמול, יאושר בידי המנכ"ל בלבד, בכפוף לכך שתנאי כהונתו והעסקתו תואמים את מדיניות התגמול.

4.2. דירקטוריון החברה מופקד על מדיניות התגמול ועל יישומה ועל כל הפעולות הדרושות לשם כך, לרבות הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק לגבי אופן יישומה.

5. עקרונות מנחים לבחינה וקביעת תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי משרה בחברה

5.1. **כללי:**

ככלל, מדיניות התגמול מותאמת לתפקידם ולתחומי אחריותם של נושאי המשרה בחברה וליעדים הניתנים להשגה, המוצבים להם במסגרת מילוי תפקידם.

5.2. **מטרות:**

א. קידום מטרות החברה, תכניות העבודה שלה ומדיניותה, בראייה ארוכת טווח;

ב. התווית מערך תמריצים והטבות מובנה לשם שימור נושאי המשרה האיכותיים בחברה לטווח ארוך;

ג. הבניית שיקול דעת של האורגנים הרלוונטיים בחברה, בקשר לקביעת תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה בחברה, על בסיס עקרונות ופרמטרים מוגדרים, בהתחשב בגודלה של החברה, באופי פעילותה, ובמדיניות ניהול הסיכונים בה;

ד. התווית יחס הולם בין תרומתו של נושא המשרה, בהתאם לתפקידו בחברה, לבין השגת יעדי החברה והשאת רווחיותה בראיה ארוכת טווח;

ה. התווית איזון ראוי בין רכיבי התגמול השונים לנושאי המשרה בחברה.

5.3. **שיקולים בעת קביעת תנאי הכהונה וההעסקה לנושאי המשרה:**

א. השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של המועמד לכהונה או נושא המשרה המכהן;

ב. אופי התפקיד, תחומי אחריות, תקופת ההעסקה והסכמים קודמים עם נושא המשרה (ככל שלא מדובר בנושא משרה חדש);

ג. גודל החברה, הפעילות הרלבנטית לתפקידו של נושא המשרה ואופי פעילותה;

ד. המלצת הגורם הממונה על נושא המשרה;

ה. לעניין רכיבי תגמול משתנים, תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה;

ו. היחס לרמת ההשתכרות של עובדי החברה ומנהליה.[2] בעת אישור תגמול לנושא משרה, יוצגו נתונים (ככל שאלו רלוונטיים וככל שנדרש) אודות: (1) תגמול נושאי משרה בתפקיד וברמה דומה בחברה (ככל שרלוונטי); (2) שכרו של נושא המשרה הקודם באותו תפקיד

---

[1] לעניין זה "**שינוי לא מהותי**" – שינוי במבנה התגמול בשיעור של עד 5% מהפרמטר הרלבנטי או מסך עלות ההעסקה במונחים שנתיים, ובלבד שסך חבילת התגמול אינה חורגת מהקבוע במדיניות התגמול כתוצאה מן השינוי האמור.

[2] עלות מעביד.

(ככל שמדובר בעובד/מנהל חדש בחברה); (3) השכר הממוצע והשכר החציוני של עובדי החברה ועובדי הקבלן (ככל שקיימים) המועסקים אצל החברה והיחס בין כל אחד מאלה לבין התגמול שמוצע לאשר לנושא המשרה – בהקשר זה תיבחן השפעת הפער בין תנאי הכהונה של נושאי המשרה לבין תנאי השכר של שאר העובדים בחברה, על יחסי העבודה בחברה[3];

ז. השוואה לרמת ההשתכרות של נושאי משרה בתפקידים דומים בחברות דומות (ככל שהדבר נדרש על ידי חברי הדירקטוריון). חברות דומות לעניין זה משמען חברות הדומות לחברה מבחינת אופי וענף הפעילות ונתונים כספיים רלוונטיים כגון שווי שוק, סך מאזן, היקף הכנסות ו/או מכלול פרמטרים אלו בהתאם לאופי החברה הנבחנת, גודלה וסוג פעילותה;

ח. מצבה הכספי של החברה.

6. מבנה התגמול הכולל ורכיביו

להלן יפורטו הקווים המנחים של מדיניות התגמול בחברה, כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בכל הנוגע לרכיבי מדיניות התגמול.

6.1. רכיבי שכר קבוע

שכר קבוע – נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן אותו הוא משקיע בביצוע תפקידו בחברה באופן שוטף. שכר קבוע משקף הן את כישוריו ונסיונו המקצועי של נושא המשרה והן את הגדרת תפקידו ורמת תפקידו בחברה, לרבות הסמכות והאחריות הנובעים מהם.

א. שכר בסיס:

- החברה תהא רשאית לעדכן את שכרם של נושאי המשרה בחברה בהתאם לתקרות השכר הקבועות במדינות התגמול.
- נושאי משרה העתידים לעבוד בחברה – שכרם יקבע בהתאם לשיקולים לקביעת תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה המנויים לעיל.
- השכר יכול שיהיה צמוד למדד באופן חלקי או מלא. הצמדת השכר תיעשה, אם בכלל, באופן פרטני, על-פי שיקול דעת החברה, ובהתאם להסכם ההעסקה עם נושא המשרה.
- בשל היותם של נושאי המשרה בעלי תפקיד ניהולי בכיר, נושאי המשרה לא יהיו זכאים לתגמול עבור עבודה בשעות נוספות או בזמן המנוחה השבועית.

---

[3] לעניין זה –
"**עובדי קבלן המועסקים אצל החברה**" – עובדים של קבלן כוח אדם שהחברה היא המעסיק בפועל שלהם, ועובדים של קבלן שירות המועסקים במתן שירות אצל החברה;
"**קבלן כוח אדם**", "**קבלן שירות**", "**מעסיק בפועל**" – כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996;

- להלן יובא פירוט תקרת השכר הקבוע (החודשי) של נושאי המשרה, לפי 100% משרה[4]. תקרת השכר הקבוע תהיה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור מדיניות זו:

תפקיד[5]	תקרה[6]
יו"ר דירקטוריון פעיל	עד 150,000 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה)
מנכ"ל	עד 150,000 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה)
סמנכ"ל	עד 100 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה)

ב. **בחינת שכר תקופתית** – במטרה לשמר את נושאי המשרה בתפקידיהם לאורך זמן, תדון ועדת התגמול, מעת לעת, בגובה שכרם הקבוע של נושאי המשרה בחברה (כולם או חלקם, לפי הענין) ביחס לשוק הרלוונטי לבעלי תפקידים דומים וביחס למצבה העסקי של החברה ובהתאם לשיקולים המנויים לעיל, תמליץ לדירקטוריון האם לאשר עדכון של השכר, ואם כן, מה היקף העדכון המומלץ.
על אף האמור, העלאה של שכרו הקבוע של מנכ"ל[7] או סמנכ"ל[8] בשיעור של עד 5% מעלות ההעסקה (במונחים שנתיים) ובמצטבר עד 10% לתקופה של 5 שנים, לא תיחשב כשינוי מהותי של תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה, ובלבד שאלו אינם חורגים ממדיניות התגמול כתוצאה מן השינוי האמור.

ג. **תנאים נלווים:**

- במסגרת תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה, נכללים תנאים נלווים והפרשות סוציאליות בהתאם לחוק ולנהוג בחברה. יודגש כי התנאים המפורטים להלן אינם מהווים רשימה סגורה והם משקפים את עיקרי התנאים הנלווים המקובלים בחברה.
- מענק כספי קבוע – נושא המשרה עשוי להיות זכאי למענק כספי קבוע שאינו מותנה ביצועים, כגון משכורת 13, או כל תגמול קבוע אחר כאמור, בהתאם להסכם העסקתו, כאשר מובהר בזאת שמענק כספי קבוע כאמור מהווה חלק אינטגרלי מרכיב השכר הקבוע.
- **הטבות נוספות** - החברה רשאית להעמיד לזכות נושא המשרה, לצורך מילוי תפקידו, רכב (לרבות רישוי, ביטוח, תיקונים, דלק (דלקן), כבישי אגרה, עלות נהג וכיוצ"ב),

---

[4] התקרות כאמור תותאמנה באופן יחסי להיקף המשרה בפועל של נושא המשרה הרלוונטי.
[5] ובלבד שאינו בעל עניין.
[6] התקרה המפורטת להלן תהיינה צמודה למדד הידוע בעת כניסת מדיניות התגמול לתוקף.
[7] על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בלבד.
[8] על ידי המנכ"ל בלבד.

טלפון נייד, מחשב נייח, מחשב נישא, קו אינטרנט, לינה (בארץ ומחוצה לה), אש"ל, ביגוד, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל לרבות השתתפות בכנסים, מנוי לעיתונים, לימודים אקדמאיים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון/אגודה מקצועים, בדיקות סקר שנתיות, ביטוחים (לרבות ביטוחים רפואיים וביטוח למקרה מוות (חו"ח), ייעוץ, השתתפות בכנסים ו/או באירועים, שי לחג, ימי גיבוש ונופש וכיוצ"ב, כפי שתקבע הנהלת החברה. החברה רשאית לקבוע כי היא תישא בכל או חלק מההוצאות הכרוכות בתנאים נלווים אלה (לרבות גילום המס בגינם).

- לעניין נושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים עם תאגיד בשליטתם, התשלום יבוצע כנגד חשבונית מס כדין ויכלול את השכר הקבוע ואת כלל התנאים הנלווים וההטבות (למעט החזר הוצאות, מענקים והוצאות רכב)
- שינויים בתנאים הנלווים ייבחנו כחלק מסך הרכיב הקבוע בהתייחס ליחסים שהגדירה החברה בין רכיבים משתנים לקבועים בחבילת התגמול.
- התנאים הנלווים ייבחנו על-ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה במסגרת בחינה תקופתית לסך היקף ההוצאות ויעודכנו בהתאם לצורך.
- תנאים נלווים יכול שיכללו בין היתר ימי חופשה, ימי הבראה, הפרשות לתגמולים ולפיצויים והפרשה לקרן השתלמות.
- **<u>הנחות; הלוואות</u>** - החברה תהא רשאית להעניק לנושא משרה הטבות והנחות בקשר לרכישת ו/או שכירת יחידות דיור, מסחר או משרדים, בפרויקטי נדל"ן של החברה. כמו כן, החברה תהיה רשאית להעמיד הלוואות לנושאי משרה בסכומים שאינם מהותיים לחברה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי מכירה של יח"ד/מסחר/משרדים לנושא משרה במחיר מחירון הפרויקט במועדים הרלבנטיים (כולל - מחירי מכירה מוקדמת Presale) אשר משקף הנחה בשיעור שאינו שונה משיעור ההנחה שניתן לרוכשים אחרים, צדדי ג', באותו שלב של הפרויקט ובאותם תנאי תשלום, **לא תיחשב הטבה לנושא המשרה ולפיכך מדיניות התגמול לא תחול לגביה**.

6.2. **תגמול משתנה – מענק מבוסס יעדים**[9]

א. כללי:

- הרכיב המשתנה ישקף את תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, בטווח הקצר ובראיה ארוכת טווח, על פי קריטריונים הניתנים למדידה.
- הרכיב המשתנה ייקבע בהלימה לביצועי החברה וביצועיו האישיים של נושא המשרה אל מול היעדים שהוגדרו לו במסגרת מילוי תפקידו על פי תחומי אחריותו.
- יעדי החברה מבטאים את הצלחת החברה בכללותה למימוש תוכניותיה, את תרומתם של נושאי המשרה להצלחת החברה ואת רצון החברה לתגמל את נושאי המשרה על עמידה ביעדים אלו.

[9] להלן בס"ק זה: "**המענק**".

- במניין היעדים יכללו **יעדים מדידים** המשקפים את מטרות החברה והאסטרטגיה שלה בטווח הקצר והארוך על מנת ליצור זהות אינטרסים בין החברה, בעלי המניות ונושאי המשרה, בקידום מטרות החברה והאסטרטגיה שלה כאמור. המענק המבוסס על קריטריונים הניתנים למדידה כאמור ייגזר ויחושב על בסיס היעדים המדידים אך לא יעלה על תקרות המענק, כמפורט להלן.
- לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, תהא הסמכות להפחית עד 25% מגובה המענק, בשים לב לבחינת סבירות המענק שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של נושא המשרה להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של החברה. כמו כן, לדירקטוריון תהא הסמכות לבטל את תשלום המענק לנושא משרה מסוים במקרים של הפרות חובות אמון, הפרת הסכם ההתקשרות, ו/או מנהל שאינו תקין.

ב. תחולה:

יו"ר דירקטוריון פעיל, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק.

ג. תנאי סף להענקת המענק המדיד:

(1) **מבחן הרווח -** החברה תציג בדוח הכספי השנתי המאוחד של החברה, לשנת התגמול הרלוונטית, רווח לתקופה (לעניין זה רווח משמעו רווח נקי) חיובי, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לאותה שנה.

(2) **העדר הפסד כתוצאה מתשלום המענק המדיד -** לאחר תשלום מענק לנושאי המשרה לא ירשם הפסד נקי, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לאותה שנה. במידה ויתברר כי תחשיב התגמול לכלל נושאי המשרה מביא את החברה לרישום הפסד, תוכל החברה לחלק סכום מענקים עד לאיפוס הרווח הנקי.

(3) **עמידת החברה בשנת המענק והן במועד תשלום המענק בהתחייבויות פיננסיות כלפי תאגידים מממנים ו/או מחזיקי אגרות חוב**.

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לקבוע, מעת לעת, בעת קביעת מרכיבי המענק, תנאי סף (נוספים) להענקת המענק, כמותיים או אחרים, בהתחשב ביעדי החברה, האסטרטגיה שלה ומצבה. יודגשכי מענק בשיקול דעת לא יהיו כפופים לתנאי הסף האמורים לעיל.

אי עמידה באחד או יותר מתנאי הסף שלעיל, משמעותה כי נושאי המשרה לא יהיו זכאים למענק מדיד בשנה הקלנדרית הרלוונטית.

ד. מרכיבי המענק:

גובה הרכיב המשתנה יקבע במודל היכול לכלול את המרכיבים הבאים:

1. **יעדים מדידים** – יעדים על בסיס פרמטרים מדידים המשקפים ביצועים שוטפים של החברה או יעדים שמבוססים על ביצועים אישיים של נושא המשרה;
2. **מרכיב שיקול דעת** – מרכיב התגמול, שאינו מבוסס על קריטריונים מדידים.

ה. משקולות המרכיבים במודל התגמול מסך המענק[10]

תפקיד	יעדים מדידים	שיקול דעת
יו"ר דירקטוריון פעיל	100%	עד 25%
מנכ"ל	עד 100%	עד 25%
סמנכ"ל	עד 100%	עד 100%

ו. יעדים מדידים – יעדים מדידים יוגדרו לנושאי משרה לא יאוחר מחודש אפריל של השנה הרלוונטית)[11] וביחס לנושא משרה חדש בחברה – בתוך תקופה של חודשיים ממועד אישור תנאי כהונתו והעסקתו לראשונה, וזאת בהתאם לתחומי אחריותם של נושאי המשרה ויכולת השפעתם על עמידה ביעדים אלו. יעדים אלו, ככל שיוגדרו מדי שנה, יכולים לכלול את היעדים המפורטים להלן:

יעדים שוטפים ברמת החברה	יעדים בתחום אחריותו ו/או מבוססים על ביצועים אישיים
- יעדי תקציב - גיוסי הון / חוב - יעדי תזרים מזומנים - תשואה להון - הון עצמי - הכנסות - רווח נקי - רווח תפעולי - EBITDA - שיעורי תפוסה - NOI - נכסים (לרבות לפי שווי ו/או היקף) - רווח לפני מס - מדדי צמיחה בהיקף הפעילות	- יעדי מכירות (כספיים ו/או כמותיים) - שיתופי פעולה מסחריים ואסטרטגיים - פיתוח עסקי - עמידה בלוחות זמנים - קבלת אישורים רגולטוריים - עמידה באבני דרך - רכישת/מכירת פעילות - השקעה משמעותית - מכירה משמעותית של נכס/נכסים - מיזוג משמעותי - יעדי מימון (השגה ו/או שימור מסגרת אשראי, עמידה באמות מידה פיננסיות). - התייעלות בהוצאות - ייזום פרויקטים ותחומי פעילות חדשים - יעדים בתחום הממשל התאגידי.

ז. הקריטריונים המדידים יוגדרו ויאושרו מראש על ידי הגורם המוסמך לכך על פי דין. למנכ"ל תהיה הסמכות לקבוע קריטריונים מדידים מראש לכל נושא משרה הכפוף לו.

ח. סוג היעדים, תמהיל היעדים ומשקלם, תקרת התגמול וסף העמידה בהם, יקבעו ביחס לכל נושא משרה בתחילת כל שנה (ולא יאוחר מחודש אפריל) במסגרת אישור תכנית העבודה

---

[10] להלן: "**מודל התגמול**".
[11] למעט במקרים חריגים מנימוקים שיירשמו.

השנתית של החברה או בתוך תקופה של חודשיים ממועד אישור תנאי כהונתו והעסקתו, בכפוף לכל דין.

ט. שינויים בתקרת המענקים, במשקלו היחסי של כל מדד כמותי ו/או שינוי ביעד מדיד מסוים ו/או בפרמטר לקביעת מענק בסולם הפרמטרים בראיה צופה פני עתיד בלבד, לא ייחשבו כשינוי מהותי של תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה.

י. מרכיב שיקול הדעת – המענק של סמנכ"ל, יכול שיוענק על פי קריטריונים איכותיים שאינם ניתנים למדידה, קרי לפי שיקול דעת בלבד, לרבות הערכת המנכ"ל, בהתחשב בתרומתו של הסמנכ"ל ללא תלות בעמידה תנאי הסף. בהתייחס לסמנכ"ל בחברה מרכיב שיקול הדעת לא יעלה על 100%. יובהר, כי מענק משתנה בשיקול דעת יכול להיות מאושר אף אם נושא המשרה לא עמד בכל ו/או חלק מהיעדים המדידים שנקבעו לו ובלבד שתקרת המענק המשתנה לא תעלה על תקרת התגמול המשתנה הקבוע בסעיף יב' להלן. בהתייחס למנכ"ל החברה, מרכיב שיקול דעת כאמור, לא יעלה על 3 תמורות חודשיות בשנה.

יא. תקרות המענק השנתי לנושאי משרה

במונחי תמורות חודשיות (מונחי עלות, נכון לדצמבר של השנה הקלנדארית בגינה מוענק התגמול), תקרות המענק השנתי לנושאי משרה הינן כדלקמן. תקרות המענק השנתי יהיו צמודים למדד הידוע במועד מדיניות תגמול זו:

תפקיד	תקרת המענק השנתי
יו"ר דירקטוריון פעיל	2,000 אלפי ש"ח
מנכ"ל	2,000 אלפי ש"ח
סמנכ"ל	1,000 אלפי ש"ח

יב. נושאים נוספים

- **עיתוי תשלום מענק:**

המענק ישולם לנושאי המשרה בקשר עם כל שנה קלנדארית של תקופת העסקה לא יאוחר ממועד תשלום המשכורת הראשונה (או + דמי הניהול לראשונה, לפי העניין) שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים המבוקרים השנתיים של החברה. התשלום בגין התגמול כאמור יכול שיתבצע על בסיס רבעוני או שנתי, בהתאם לתנאי המענק שיקבעו לנושאי המשרה. יודגש כי התגמול המשתנה עלול להיות מותנה בכך שנושא המשרה יהיה מועסק (לרבות כנגד חשבונית) בחברה עד לתאריך מתן המענק.

- **חלקיות המענק ותקופת אכשרה:**

נושא משרה יהיה זכאי, ככל שיהיה זכאי, למענק רק בתנאי שהועסק בחברה לפחות שישה חודשים (תקופת אכשרה). היה ונושא המשרה יסיים את תפקידו לפני תום השנה הרלוונטית, יחושב המענק בגין שנת סיום כהונתו באופן יחסי לתקופת הכהונה

באותה שנה (מובהר כי תקופת הכהונה כוללת את תקופת ההודעה המוקדמת, ככל שקיימת). על אף האמור לעיל, תשלום המענק עלול להיות מותנה בהמשך כהונתו של נושא המשרה בחברה לתקופה מסוימת שתקבע.

למעט אם נקבע מפורשות אחרת בהסכם העסקה אישי, כל תשלום אשר ישולם לנושא המשרה כגמול משתנה על-פי מדיניות תגמול זו, ככל שישולם, ולא יחשב כחלק משכרו הרגיל של נושא המשרה לכל דבר ועניין ולא יהווה בסיס לחישוב או לזכאות או לצבירה של זכות נלווית כלשהי, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא ישמש כרכיב הנכלל בתשלום חופשה, פיצויי פיטורים, הפרשות לקופות הגמל וכיו"ב.

- לאחר תשלום מענק לנושאי המשרה לא ירשם הפסד נקי. במידה ויתברר כי תחשיב התגמול לכלל נושאי המשרה ("**סך המענקים המחושב**") מביא את החברה לרישום הפסד, תוכל החברה לחלק סכום מענקים עד לאיפוס הרווח הנקי ("**סך המענקים בפועל**"). חלוקת המענקים תיעשה כך שכל נושא משרה יקבל את חלקו מסכום המענקים בפועל בהתאם לפרופורציית המענקים המחושב עבורו מסך המענקים המחושב.
- **מיסוי:**

ככל שיהיה חיוב במס כלשהו או בתשלום חובה אחר (כגון ביטוח לאומי, מס בריאות ממלכתי וכו') בגין מדיניות התגמול או בעקבותיה, יישא בו נושא המשרה על-פי דין (ככל שהוא יחול על נושא המשרה לפי דין).

6.3. **תגמול משתנה – רכיב הוני**[12]

א. כללי: תגמול הוני מהווה מנגנון ראוי לשימור ותמרוץ נושאי משרה תוך יצירת קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה לבעלי מניות החברה ושמירה על איזון ראוי בין שיקולים לטווח הקצר לבין שיקולים לטווח הארוך, בין היתר באמצעות קביעת תקופת הבשלה מלאה. במקרה של אופציות, מחיר המימוש לא יהיה נמוך מהמחיר הממוצע של המניה בבורסה בתקופה שתקבע, כמפורט להלן.

ב. תחולה: יו"ר דירקטוריון פעיל, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל עשויים להיות זכאים לתגמול הוני.

ג. החברה תהא רשאית להשתמש במגוון מכשירים הוניים נוספים כגון מניות חסומות, יחידות מניה חסומות מותנות בביצועים, אופציות cashless, אופציות פאנטום וכו'. ככל והתגמול ההוני יכלול הקצאת מניות חסומות או יחידות מניה חסומות (RSU) שוויין של אלו לא יעלה על 25% מהשווי הכולל של התגמול ההוני שינתן לנושא המשרה באותה הענקה או 3 פעמים שכר הבסיס של נושא המשרה הרלוונטי באותה עת, לפי הגבוה מבניהם.

ד. בעת קביעת תוכנית תגמול הוני, תקרת השווי השנתית של רכיבים המשתנים ההוניים שאינם מסולקים במזומן, במועד ההענקתם הינה כדלקמן:

---

[12] להלן: "**תגמול הוני**".

תפקיד	תקרה שנתית (במונחי עלות השכר הקבוע, במועד ההקצאה)
יו"ר דירקטוריון פעיל	2,000 אלפי ש"ח
מנכ"ל	2,000 אלפי ש"ח
סמנכ"ל	1,000 אלפי ש"ח

התקרה השנתית מחושבת כאילו ההוצאה ההונית מתפרסת באופן לינארי בתקופת ההבשלה.

ה. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יקבעו מי מנושאי המשרה יכלל בתוכנית הפרטנית, ככל שתאושר.

ו. התקופה הנדרשת להבשלה מלאה של התגמול ההוני, ככל שיוענק לנושא משרה – תקופת ההבשלה של התגמול ההוני לא תפחת מ-36 חודשים עד הבשלת מלוא יחידות התגמול ההוני המוענקות במועד ההענקה, ולא תפחת מ-12 חודשים עבור המנה הראשונה. ההבשלה תתבצע במנה אחת או במספר מנות במרווחים של שנה לפחות בין מועד ההענקה לבין מועד ההבשלה הראשון ובין מועדי ההבשלה השונים, כאשר מנה אחת מתוך מספר מנות לא תשקף יותר מחצי התגמול ההוני. יחד עם זאת, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע ביחס למקרים יוצאים מן הכלל מועדי זכאות שונים, מנימוקים שירשמו, ובכלל זה הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע פרמטרים להאצה של הזכאות לתגמול ההוני.

ז. ככל שיוענקו אופציות במסגרת התגמול ההוני, לא יפחת מחיר המימוש של תגמול הוני זה מהשער הממוצע של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ במהלך שלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד אישור ועדת התגמול את ההענקה במידה ולא יהיה ציטוט למחיר המניה בבורסה עד למועד ההענקה המחיר הממוצע יקבע בהתאם להערכת שווי חיצונית שתבוצע לחברה על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי בתקופה של לא מאוחר מ-18 חודשים טרם הענקת האופציות.[13] יחד עם זאת, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע ביחס למקרים יוצאים מן הכלל מחיר מימוש שונה, מנימוקים שירשמו.

ח. תקופת המימוש של אופציות למניות החברה, ככל שתיכללה בתגמול ההוני, תסתיים לא יאוחר מתום עשר (10) שנים ממועד הענקתן של האופציות לנושא המשרה.

6.4. **הודעה מוקדמת**

א. נושאי המשרה בחברה עשויים להיות זכאים להודעה מוקדמת בהתאם למפורט להלן ובכפוף להוראות הדין:

תפקיד	משך הודעה מוקדמת מירבי
יו"ר דירקטוריון פעיל	6 חודשים
מנכ"ל	6 חודשים
סמנכ"ל	4 חודשים

[13] מגבלה זו לא תחול על תגמול הוני שיוקצה עובר לרישום מניות החברה לראשונה למסחר בבורסה ("**אירוע IPO**"). במקרה של אירוע IPO מחיר המימוש לא יפחת מהמחיר למניה רגילה אחת של החברה באירוע IPO.

ב. יודגש, כי במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש נושא המשרה להמשיך למלא את תפקידו, אלא אם דירקטוריון החברה ו/או מנכ"ל החברה (לפי העניין) יחליט לשחררו ממחויבות זו, כולה או חלקה, מבלי לפגוע בזכותו של נושא המשרה לקבלת תגמול לו הוא זכאי על פי הסכם ההעסקה עמו.

6.5. **תנאי פרישה**

א. החברה תהא רשאית לתת מענק פרישה/הסתגלות לנושא משרה הפורש, בהתאם לתנאים המפורטים מטה, וזאת בנוסף לתגמול בגין תקופת ההודעה המוקדמת בהתאם להסכמי העסקתם.

ב. החברה תהא רשאית לאשר מתן פיצויים לנושאי המשרה גם במקרה של התפטרות, זאת בסך שלא יעלה על הפיצויים המשולמים על פי חוק במקרה של פיטורים.

ג. ככלל, מענק הפרישה/ההסתגלות לא יוענק לנושא המשרה בותק של פחות משנתיים בחברה (למעט בקשר לנושאי המשרה בחברה במועד ההנפקה) ולא יעלה על 6 (שישה) חודשי עלות העסקה לנושא המשרה (אשר יכלול רכיבים קבועים בלבד, ללא מענקים מבוססי יעדים ותגמולים הוניים).

ד. דירקטוריון החברה יחליט בדבר מתן מענק פרישה, בהתחשב בהמלצת ועדת התגמול, תוך התייחסות לפרמטרים הבאים: תקופת מילוי התפקיד בחברה ותנאי הכהונה וההעסקה, ביצועי החברה בתקופה האמורה ותרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה ונסיבות הפרישה (ללא פגיעה בחברה).

6.6. **יחס בין רכיבי התגמול המשתנה בכלולתם (כולל הרכיב ההוני) ורכיבי התגמול הקבוע בחבילת התגמול**

תפקיד	יחס בין רכיבי התגמול המשתנה לסך חבילת התגמול*
יו"ר דירקטוריון פעיל	רכיבי התגמול המשתנה לא יעלו על 70% מסך חבילת התגמול
מנכ"ל	רכיבי התגמול המשתנה לא יעלו על 70% מסך חבילת התגמול
סמנכ"ל	רכיבי התגמול המשתנה לא יעלו על 70% מסך חבילת התגמול

* במונחי עלות, סך הרכיבים הקבועים והמשתנים. כמו כן, סטייה מהיחס המצוין בשיעור של עד 5% לא תחשב כסטייה/חריגה ממדיניות התגמול.

6.7. **השבת תגמול משתנה במקרה של טעות**

ככל שיתברר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם לנושא משרה חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים, תוך פרק זמן של 3 שנים ממועד תשלום המענק הרלוונטי, ישיב נושא המשרה לחברה, או תשלם החברה לנושא המשרה, לפי העניין, את ההפרש בין סכום המענק שקיבל לזה שהיה זכאי לו עקב התיקון האמור (תוך שקלול הפרשים, ככל שקיימים, בתשלומים וחבויות מס החלים על נושא משרה ו/או ששולמו על ידיו). לא תחול על נושא משרה חובת השבת סכומים

במקרה של עדכון או תיקון הדוחות הכספיים כתוצאה משינוי בתקינה החשבונאית או בכללי הדיווח.

השבת הסכומים על-ידי החברה, ככל שרלוונטי, תבוצע במועד תשלום המשכורת הראשונה (או תשלום דמי הניהול לראשונה, לפי העניין) שלאחר פרסום הדוחות הכספיים המתוקנים כאמור, ואילו השבת הסכומים על-ידי נושא המשרה תבוצע בדרך של קיזוז מהמענק השנתי בשנה העוקבת, ככל שרלוונטי, כאשר היתרה (ככל שתיוותר) תסולק במסגרת השכר החודשי בפריסה של 12 תשלומים.

6.8. **היחס בין תנאי העסקתו של נושא המשרה לתנאי העסקתם של עובדי החברה**

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בעת אישור/קביעת תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה יבחנו את היחס בין תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה לתנאי ההעסקה של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי קבלן) ובפרט היחס לשכר הממוצע והשכר החציוני של העובדים כאמור, ויחוו דעתם על השפעת יחסים אלו על יחסי העבודה בחברה, סבירותו של שכרו של כל אחד מנושאי המשרה בחברה לאור סוג החברה, גודלה ותמהיל מצבת העובדים שלה.

נכון למועד אישור מדיניות התגמול בחברה, היחס בין עלות שכרם של המנכ"ל והסמנכ"לים בה לעלות שכר ממוצעת בחברה הינו 4.5 ו-2.3, בהתאמה, והיחס בין עלות שכרם של המנכ"ל והסמנכ"לים בה לעלות השכר החציונית בחברה הינו 5.1 ו-2.6, בהתאמה[14]. נכון למועד אישור מדינות התגמול לא מכהן בחברה סגן יו"ר דירקטוריון. להערכת דירקטוריון החברה[15], לא קיימת ליחסים אלו השפעה על יחסי העבודה בחברה.

6.9. **גמול דירקטורים**

דירקטורים בדירקטוריון החברה יהיו זכאים לתגמול (גמול שנתי וגמול השתתפות וכן להחזר הוצאות) בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") ובהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנות הגמול, כפי שיהיה מעת לעת. האמור בס"ק זה לעיל לא יחול על יו"ר דירקטוריון פעיל, ככל שיאושר לו תגמול בהתאם למדיניות תגמול זו, ולדירקטורים הזכאים לדמי ניהול בגין מתן שירותים לחברה אשר לא יהיו זכאים לגמול דירקטור בנוסף לדמי הניהול.

כמו כן, החברה תוכל להתקשר עם דירקטור בהסכם לקבלת שירותים נוספים, כגון ייעוץ מקצועי, בכפוף להוראות הדין.

6.10. **ביטוח, שיפוי ופטור**

א. נושא משרה בחברה (לרבות דירקטור) עשוי להיות זכאי, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, לביטוח אחריות

---

[14] מבוסס על עלות השכר לחודש דצמבר 2025 לרבות חלקיות תשלומים המשולמים על בסיס שנתי כולל עלות תשלום התגמול ההוני (לו זכאי המנכ"ל והסמנכ"ל) ועלות המענק בגין תמורה ממכירת דירות (לו זכאי המנכ"ל בלבד).

[15] במועד אישור מדינות התגמול טרם נדרשה החברה למנות ועדת תגמול.

נושא משרה על פי הנהוג בחברה (לרבות ביטוח מסוג Run-Off), והכל כפוף להוראות כל דין ותקנון החברה. התקרה לכיסוי תהיה בגבולות אחריות של עד 35 מיליון דולר ארה"ב לרבות בקשר עם ביטוח מסוג Run-Off. החברה תהא רשאית, באישור ועדת התגמול בלבד, להתקשר עם חברת ביטוח (ובלבד שההתקשרות הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה) בפוליסות לביטוח אחריות כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה שעשויים להיחשב כבעלי השליטה בחברה, בתנאים כאמור לעיל.

ב. החברה תהא רשאית להרחיב את פוליסת הביטוח הנזכרת בסעיף א' לעיל, או לרכוש פוליסה ייעודית לביטוח אחריות הנובעת מהנפקות לציבור של ניירות ערך של החברה על פי תשקיפים ("**פוליסת ה-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.

ג. נושא משרה בחברה (לרבות דירקטורים ויו"ר דירקטוריון) עשוי להיות זכאי, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, להסדרי פטור ושיפוי בגין אחריותם כנושאי משרה על פי הנהוג בחברה, והכל כפוף להוראות כל דין ותקנון החברה.

פרק 9

דוחות כספיים

1. דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31/12/2025
2. דוחות כספיים נפרדים של החברה ליום 31/12/2025
3. דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31/3/2026
4. דוחות כספיים נפרדים של החברה ליום 31/3/2026

27 במאי, 2026

<u>לכבוד:</u>

<u>הדירקטוריון של ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ (להלן:"החברה")</u>

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה ומדף של החברה אשר יפורסם ביום 28/5/2026 (להלן: "התשקיף")</u>

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

1. דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 31 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 31 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 במאי 2026 על מידע תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 במאי 2026 על מידע תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

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

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards)

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת דוחות כספיים מאוחדים	3-5
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-10
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	11-52

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ (להלן: "**החברה**") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת הדוח המאוחד על הרווח והפסד, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים ל-3 שנים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרויקטים בבניה)

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דיווח בינלאומי 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2טז (הכרה בהכנסה), 2ה (אומדנים והנחות) לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד. החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו, על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות, הישירות והעקיפות, בפרויקט המשקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח (להלן: "שיעור ההתקדמות") על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כולל הפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, עלות החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו. שיעור התקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות ועלות ההכנסות. לאור האמור לעיל, ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההקדמות, ולכן זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

<u>להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:</u>

בחרנו מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצענו, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:

- השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור ההתקדמות של מחוייבות ביצוע שמקוימות לאורך זמן. ביקרנו את התכנון והיישום של בקרות רלוונטיות לתהליך.
- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקת שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
- בדיקת נאותות תחשיבי ההנהלה.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה של פרויקט נדל"ן להשקעה למגורים ולמסחר. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 60,600 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ- 1,284 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאורים 2ה, 2יב ו-9- לדוחות הכספיים המאוחדים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13 בדבר מדידת שווי הוגן. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה בשיטת "גישת החילוץ" להערכת מקרקעין עם זכויות בניה.

במדידת השווי ההוגן של מקרקעין עם זכויות בניה , הנחות גם לגבי עלויות הקמה והתקופה עד למימוש הזכויות. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של לנכס המוערך וכן נתונים של נדל"ן אחרים בעלי אופי ומיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום

לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה.

האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה. כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת סעיף הנדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו אותו כעניין מפתח בביקורת.

<u>להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:</u>

- השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נלד"ן להשקעה. ביקרנו את התכנון והיישום של בקרות רלוונטיות לתהליך.
- קבלנו את הערכת השווי ובדקנו שתוצאותיה השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
- בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיבים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
- נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.
בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא יוסי גולדפינגר.

תל אביב, 31 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | רחובות 03-6386788 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 04-8983322 | עפולה 04-6401555 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דואל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2025	2024
		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים		3,213	2,458
פקדונות ומזומנים בחשבונות ליווי	3	13,883	21,345
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	4	40,463	27,673
מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה	5.א.	205,264	126,198
חייבים ויתרות חובה	6	37,545	26,275
סה"כ נכסים שוטפים		**300,368**	**203,949**
נכסים לא שוטפים:			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	7	8	56
מיסים נדחים	20	9,195	7,414
מלאי קרקעות ופרויקטים לזמן ארוך	5.ב,5.ג.	115,187	156,369
נדל"ן להשקעה בהקמה	9	60,600	57,800
רכוש קבוע, נטו	8	8,927	8,058
סה"כ נכסים לא שוטפים		**193,917**	**229,697**
		494,285	**433,646**

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2025	2024
		אלפי ש"ח	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים פיננסים ואחרים	10	161,809	75,112
התחייבויות לבעלי מקרקעין	11	52,925	70,146
ספקים ונותני שירותים	12	27,329	40,339
מקדמות בגין חוזים עם לקוחות	4	13,048	26,232
זכאים ויתרות זכות	13	17,857	29,182
מיסים לשלם	20	3,417	1,037
סה"כ התחייבויות שוטפות		**276,385**	**242,048**
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסים	10	74,311	66,401
התחייבויות מיסים נדחים	20	21,140	17,726
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		**95,451**	**84,127**
סה"כ הון עצמי	14	**122,449**	**107,471**
		494,285	**433,646**

31 במרץ 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	מאיר דוידי, יו"ר ומנכ"ל	אפרת שחר, סמנכ"לית כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	ביאור	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות		63,568	64,825	81,447
הכנסות ממתן שירותי בניה		22,462	24,305	21,735
הכנסות מביצוע עבודות		-	2,851	5,725
הכנסות אחרות		1,363	3,068	1,479
		87,393	95,049	110,386
עלות מכירת דירות	15	(43,002)	(42,704)	(62,801)
עלות מתן שירותי בניה		(16,778)	(20,390)	(18,913)
עלות ביצוע עבודות		-	(2,685)	(3,899)
		(59,780)	(65,779)	(85,613)
רווח גולמי		**27,613**	**29,270**	**24,773**
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	9	1,284	6,326	3,272
הוצאות הנהלה וכלליות	16ב	(4,577)	(3,486)	(2,768)
הוצאות מכירה ושיווק	16א	(761)	(401)	(272)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	17	1,252	(11)	(2,339)
חלק החברה ברווח של ההשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		-	-	605
רווח תפעולי		**24,811**	**31,698**	**23,271**
הוצאות מימון	18	(6,396)	(3,486)	(2,173)
הכנסות מימון	18	614	1,062	1,659
הוצאות מימון, נטו		(5,782)	(2,424)	(514)
רווח לפני מיסים על הכנסה		**19,029**	**29,274**	**22,757**
מיסים על הכנסה	20	(4,051)	(6,913)	(4,932)
סך הכל רווח נקי וכולל		**14,978**	**22,361**	**17,825**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

	הון מניות	פרמיה	קרן הון	יתרת עודפים	סך הכל
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**100**	**2,199**	**1,722**	**103,450**	**107,471**
שינויים במהלך שנת 2025:					
רווח כולל לתקופה	-	-	-	14,978	14,978
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**100**	**2,199**	**1,722**	**118,428**	**122,449**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

	הון מניות	פרמיה	קרן הון	יתרת עודפים	סך הכל
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2024	**100**	**2,199**	**1,722**	**81,089**	**85,110**
שינויים במהלך שנת 2024:					
רווח כולל לתקופה	-	-	-	22,361	22,361
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**100**	**2,199**	**1,722**	**103,450**	**107,471**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

	הון מניות	פרמיה	קרן הון	יתרת עודפים	סך הכל
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2023	**100**	**2,199**	**1,722**	**63,264**	**67,285**
שינויים במהלך שנת 2023:					
רווח כולל לתקופה	-	-	-	17,825	17,825
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	**100**	**2,199**	**1,722**	**81,089**	**85,110**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח לשנה	14,978	22,361	17,825
התאמות:			
פחת והפחתות	702	441	447
מיסים על הכנסה	4,051	6,913	4,932
חלק החברה ברווח של ההשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(605)
הוצאות מימון, נטו	5,782	2,424	514
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(1,284)	(6,326)	(3,272)
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:			
עלייה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	(12,790)	(13,850)	(2,922)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(3,423)	(19,096)	2,954
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה	(33,729)	(57,630)	518
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(13,012)	12,095	(13,548)
ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין	(26,457)	(28,601)	(23,625)
ירידה בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות	(24,996)	(6,746)	(19,764)
עלייה בהפרשה לאחריות	495	517	676
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:			
מיסים ששולמו, נטו	(159)	(811)	(825)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(89,842)**	**(88,309)**	**(36,695)**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת ותוספות רכוש קבוע	(1,572)	(1,390)	(29)
ירידה במזומן מוגבל בחשבונות ליווי	7,031	27,867	28,120
רכישות והשקעות של נדל"ן להשקעה בהקמה	(1,516)	(1,374)	(6,928)
ריבית שהתקבלה מפיקדונות	431	885	1,481
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה	**4,374**	**25,988**	**22,644**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
פירעון הלוואה מאחרים	-	(4,000)	-
פירעון הלוואות מתאגידים פיננסים	(9,334)	(12,904)	(16,202)
קבלת הלוואות מתאגידים פיננסים	104,187	84,112	29,811
ריבית ששולמה	(8,630)	(7,642)	(4,554)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**86,223**	**59,566**	**9,055**
עלייה (ירידה) במזומנים	**755**	**(2,755)**	**(4,996)**
יתרת מזומנים לתחילת השנה	**2,458**	**5,213**	**10,209**
יתרת מזומנים לסוף השנה	**3,213**	**2,458**	**5,213**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין	5,144	51,882	-

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. הישות המדווחת:

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל כחברה פרטית מוגבלת במניות בשנת 2015 וכתובתה הרשמית מצדה 7, בני ברק.

החברה, בעצמה ובאמצעות החברות בקבוצה, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטי נדל"ן בישראל, לרבות התחדשות עירונית (פרויקטי פינוי בינוי ותמ"א 38) ופרויקטים משולבים למגורים ומסחר. בין היתר, בדרך של עסקאות קומבינציה בעין ו/או תמורות והתחדשות עירונית הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי על מסלוליהן השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: " תמ"א 38").

כמו כן החברה עוסקת בתחום הדיור להשכרה בישראל. נכון למועד הדוח, תחום זה מורכב מעתודת קרקע אחת בפרויקט בעירוב שימושים למגורים המסווגים כמלאי מקרקעין ומגורים המסווגים כנדל"ן להשקעה ובכוונת החברה לפעול לפתח את התחום באופן שיכלול הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים נלווים להשכרתם. בהתאם לתנאי חוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "חוק עידוד"), בתום התקופה הקבועה באישור המרכז לעידוד השקעות הון הניתן בהתאם לחוק עידוד, הקבוצה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ.
הקבוצה	-	החברה וחברות הבנות שלה כמפורט בביאור 8.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקה משותפת	-	חברה אשר לחברה שליטה משותפת עליה ואשר מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות ועסקה משותפת.
צדדים קשורים	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין ובעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ביאור 1 כללי (המשך):

ג. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה:

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בין מדינת ישראל לארגון הטרור "חמאס" שבעזה ("המלחמה"), זאת לאחר מתקפה רצחנית של ארגון הטרור על יישובים בדרום ישראל. כתוצאה מהמלחמה, ישראלים רבים נרצחו ונפצעו בדרגות שונות ואף רבים מוגדרים כחטופים.

המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאירועים והפסקת לימודים במערכות החינוך. בנוסף, גויס מספר גדול של אזרחים לשרות מילואים. צעדים אלו, גרמו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה בפעילות הכלכלית.

החברה חשופה מתוקף פעילותה להאטה בפעילות וכן לסיכונים אחרים הנובעים מהמלחמה.

ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים. להתחדשות הלחימה או הסלמה בחזיתות השונות עלולות להיות השפעות שליליות על הכלכלה הישראלית. בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ותשוב ותעדכן, ככל הנדרש, בדבר השלכות מהותיות של התמשכות המלחמה על פעילות החברה, ככל שתהיינה.

ראה באור 24.א. בדבר מבצע "שאגת הארי" שהחל בסוף פברואר 2026.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים הוכנו על ידי החברה וערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים ("**IFRS Accounting Standards**") (להלן: "IFRS") כמו כן, דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה, יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית.

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ונמשכת בין 3 ל-5 שנים, זאת כתלות בהיקף הפרויקט. בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של כל חברות הקבוצה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, אשר קיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

1. <u>מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן</u>

החברה אומדת את סך העלות להשלמת כל פרויקט בהתבסס על הערכות לגבי עלויות של חומרים, עלויות עבודה, עלויות תכנון, עלויות קבלני משנה, תמורות לבעלי הקרקע ועוד. החברה מקצה את עלויות הפרויקט המשותפות לכלל הדירות בפרויקט.

2. <u>בחינת ירידת ערך מלאי בניינים, דירות ומקרקעין</u>

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה, אשר עשויים להשתנות כתוצאה מתנאי שוק ותחרות עתידיים.

3. <u>קביעת רכיב מימון משמעותי</u>

בעסקאות של קבלת קרקע כתמורה בחוזה, המשקפת התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע, בהן קיים רכיב מימון משמעותי, החברה אומדת את סכומו של רכיב המימון המשמעותי באמצעות קביעת הריבית המתאימה המשמשת למדידת ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה בתקופות עוקבות והכרה בהוצאות המימון הנגזרות מכך. קביעת האומדן נעשית עבור כל חוזה בנפרד בהתבסס על שיעור הריבית התקף לחברה כמקבלת מימון ועל מאפייני החוזה הספציפי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך):

4. נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה וצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה.

5. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. 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 הנדרשים, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי ועוד, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן. ראה מידע נוסף בביאור 9 להלן.

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם.

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. אשראי לזמן קצר, כגון לקוחות וחייבים אחרים, מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

1. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

ט. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות:

לקוחות

החברה מציגה זכויות בלתי מותנית לקבל תמורה כחייבים בגין חוזים (לקוחות). זכות לתמורה אינה מותנית אם נדרש רק חלוף זמן עד שיגיע מועד פירעונה, גם אם עשויה להיות כפופה להחזר בעתיד. בעת ההכרה לראשונה בלקוחות, הפרש לשווי בין המדידה של הלקוחות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 לבין הסכום המקביל של ההכנסות שהוכרו יוצג כהוצאה. החברה מטפלת בחייבים בגין חוזים כנכסים פיננסיים.

נכסים בגין חוזים

החברה מציגה זכות לקבל תמורה עבור סחורות או שירותים שהועברו ללקוח כנכס בגין חוזה, כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן. החברה מטפלת בירידת ערך של נכס בגין חוזה לפי אותו בסיס כמו נכס פיננסי בעלות מופחתת.

התחייבויות בגין חוזים

התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות מוצגות בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה מחויבת לספק שירותי בניה ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח. במסגרת זו נכללות המקדמות המתקבלות מלקוחות וכן ההתחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע בעסקאות קומבינציית דירות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה:

עלות מלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין הפרויקט, כגון עלויות קרקע, מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. באשר לעלויות אשראי שהוונו ראה סעיף יב' להלן.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה מוכר לפי שוויו ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה, בדרך כלל בקבלת היתר בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי הבניה הצפויים להינתן לבעלי הקרקע המבוססים על עלות שירותי הבניה בתוספת מרווח מתאים של החברה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה (ראה סעיף טז(4) להלן). שינויים במדידת התחייבות לשירותי בנייה, ביחס למועד ההכרה לראשונה בעסקה, אינם מביאים לשינויים עתידיים במחיר העסקה.

מלאי המקרקעין בעסקת קומבינציה מוכר בעלות המכירות לפי קצב הביצוע ושיעור המכירות, במקביל להכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות הפרויקט לבעלי הקרקע, מוכרת בגובה שוויה ההוגן, בהתאם למחירי המכירה של הדירות, ומהווה התחייבות פיננסית. שוויה ההוגן של ההתחייבות הפיננסית נאמד באמצעות אומדן התקבולים העתידיים מהפרויקט,

בהתאם ליחס החלוקה ולתנאים כפי שנקבעו בהסכם הרכישה מול בעלי הקרקע. בתקופות דיווח עוקבות, נאמדת מחדש ההתחייבות העתידית לבעלי הקרקע כאשר שינויים בהתחייבות נזקפים למלאי ומוכרים ברווח והפסד מדי תקופה בהתאם להתקדמות הביצוע והיקף הדירות המכורות.

<u>אופן הקצאת עלויות הפרויקט למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי</u>

החברה מייחסת את עלויות הפרויקט לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, כמתואר להלן: עלויות הבניה (ללא שווי הקרקע בקומבינציה) מיוחסות לכל דירה בהתאם לשטח הדירה הספציפי ביחס לשטח הכולל של סך הדירות באותו הפרויקט.

שווי הקרקע בקומבינציה מיוחס לדירות הנמכרות לחיצוניים בלבד בהתאם לשטח הדירה הספציפי נשוא החוזה ביחס לשטח הכולל של סך הדירות לשיווק באותו הפרויקט.

יא. עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים וקרקעות לבניה:

עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים וקרקעות לבניה כוללות עלויות אשראי שהוונו ועלויות ישירות מזוהות הנדרשות לצורך תכנון וקידום פרויקטים אלו. החברה בוחנת את סיכויי הפרויקט לצאת אל הפועל בהתחשב בגורמים הרלבנטיים לכך שהינם, בעיקרם, הערכת ההנהלה בקשר להתכנות הפרויקט, השגת הסכמות הדיירים והמצב התכנוני והסטטוטורי. החברה מהוונת עלויות כאמור כאשר משיגה את אחוז החתימות המינימאלי הנדרש בהתאם לסוג הפרויקט.

<u>החברה מסווגת מלאי מקרקעין מזמן ארוך לזמן קצר בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:</u>

1) נכון למועד הדיווח התקבלה החלטת ועדה מקומית לאישור הבקשה לקבלת היתר בניה מלא.
2) החברה צופה קבלת היתר בניה מלא בשנה העוקבת.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. נדל"ן להשקעה

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. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות.
כאשר החברה רוכשת נדל"ן בעירוב שימושים אשר חלקו מסווג כמלאי וחלקו כנדל"ן להשקעה מבוצעת הקצאה של עלות הקרקע לכל אחד מרכיבי הנדל"ן בהתאם ליחסי שווי הוגן במועד הרכישה.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה בעיקר על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.
השווי ההוגן נקבע בין היתר ובהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, ו/או בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים מובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכסים ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות מהם.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שוויו ההוגן מוערך על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה והמימון הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי שטרם מומש, כאשר רלוונטי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה.
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.

יג. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים:

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.
היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. עלויות חוזה:

1. עלויות תוספתיות להשגת חוזה:
מהווה עלויות תווך ששולמו בגין חוזים שנחתמו עם רוכשי דירות בפרויקטים של החברה. הקבוצה מכירה בעלויות אלו כנכס כאשר קיים צפי להשבת העלויות. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה.

2. עלויות לקיום חוזה:
העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את משאב החברה לקיום מחויבות ביצוע בעתיד וכן צפוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום חוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות שניתן לייחס במישרין לחוזה.

טו. הפרשות:

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה בגין בדק ואחריות בהתאם לדין החל על חוזי המכירה עם לקוחות. ההפרשה מוכרת בהתייחס לעלות תביעות בדק ואחריות צפויות בגין דירות שנמסרו, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה לגבי עלות תיקון הליקויים. מנגד, מוכר בנפרד נכס כתוצאה משיפוי בגין אחריות קבלן מבצע, בהתייחס לתנאי ההסכם עימו, כאשר השיפוי ודאי למעשה. ההשפעה התוצאתית ברווח והפסד בגין יתרת ההפרשה ונכס השיפוי בתקופת הדיווח מוצגת בנטו.

בעת ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, החברה בוחנת, בין היתר, האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהחברה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים של מכירת דירות למגורים החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. הכנסות :

1. הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן

החברה פועלת בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל, בדרך של עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח שאינו בעל הקרקע החברה מזהה את יחידת הדיור כמחויבות ביצוע אחת.

החברה הגיעה למסקנה, על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות שאינם בעלי הקרקע, ועל סמך הוראות החוק והדין הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, כי כאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה מאחר ובידיה הזכות לאכוף את קיומו והשלמתו של החוזה כלפי הלקוח ולדרוש את פירעון מלוא התמורה ממנו עבור מסירת הדירה או השטח המסחרי. לפיכך, הכנסות בחוזים כאמור מוכרות על פני זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע והכרה בהכנסה בהתאם. שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה מדי תקופת דיווח את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר בכל תקופה. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס יחסי שטח של היחידה בחוזה. במדידת שיעור ההשלמה, לא נכללות עלויות שאינן תורמות להתקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה נקבע לפי שיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט כולו מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של הדירה נשוא החוזה בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט במלואו. כאשר לא ניתן להעריך באופן מהימן את תוצאות החוזה, מוכרת הכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן.

ההכנסה מוכרת בנפרד עבור כל חוזה רכישה מחייב אשר נחתם בתקופת הדיווח עם הלקוח. בעת חתימת החוזה מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה המעודכן של מחויבות ביצוע בפרויקט נכון לאותו מועד.

2. תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהחזרים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. הכנסות (המשך):

3. הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

ההכנסות כוללות מתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם. מלאי המקרקעין הנרכש מבעלי הקרקע מהווה את התמורה שאינה במזומן בחוזים בהם התחייבה החברה למתן שירותי הבנייה.

במועד ההתקשרות בחוזה עם בעלי הקרקע, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע אחת. מאחר וביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי לקוחות אלה, בעלי הקרקע, תוך כדי יצירתו או שיפורו, ההכנסה מוכרת על פני זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות לצורך מדידת התקדמות הביצוע והכרה בהכנסה בהתאם (ראה לעיל).

ההכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה שהוכרה לראשונה נעשית בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט הרלבנטי ובמקביל מוכר המלאי המתייחס בעלות ההכנסות. בתקופות עוקבות לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה (ראה להלן).

4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

מחיר העסקה מותאם בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן הצפוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה. בחוזי מכירה עם לקוחות שאינם בעלי קרקע, תשלומים בגין התמורה בהסכם המכירה נקבעים בהתאם לאבני דרך מקובלים בענף. במידה ולחברה נוצר רכיב מימון משמעותי, מופרד הרכיב מסעיף הכנסות ממכירות ומוצג בסעיף הכנסות מימון.

בעסקת קומבינציה עם לקוחות שהינם בעלי קרקע, קיים פער זמן העולה על שנה בין מועד קבלת התמורה מראש (העברת הקרקע) לבין מועד ביצוע שירותי הבנייה. לפיכך, קיים בעסקה מסוג זה רכיב מימון משמעותי, ובהתאם נזקפות הוצאות מימון בהתאם לשיעור הריבית שנקבע בעסקה כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה המוכרת כהכנסה על פני זמן כאמור לעיל (ראה סעיף ה' לעיל).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. מיסים על הכנסה:

מיסים נדחים

ההכרה במיסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים. המדידה של מיסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המיסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

כל נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה, ומקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יח. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש"):

IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: תפעולית, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומיסים על ההכנסה.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) (MPMs).
- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים ביחס לשאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וגילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 יישום למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. יישום מוקדם של IFRS 18 אפשרי תוך מתן גילוי לכך.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

ביאור 3 – פקדונות ומזומנים בחשבונות ליווי:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	2,925	6,070
פקדונות בבנקים	10,958	15,275
	13,883	21,345

במסגרת הסכמי הליווי של הפרויקטים בביצוע אשר נחתמו עם בנקים נותני אשראי (להלן: "הבנק המלווה") נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך מוצגים במסגרת סעיף מזומנים בחשבונות ליווי. התקבולים מרוכשי הדירות משמשים לביצוע תשלומי הפרויקט השוטפים וכן לתשלומים לבעלי המקרקעין הקשורים עם הקבוצה בהסכמי קומבינציה תמורות (בהתאם לחלקם בפרויקט), הכל בכפוף לאישור המפקח הבנקאי והבנק המלווה. כמו כן, הבנק המלווה יהיה רשאי, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר עודפים מהפרויקט בהתאם לקצב ההתקדמות ושיעור המכירות.

ביאור 4 - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות:

נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות נטו לתחילת השנה	1,441	(20,723)
הכנסות ממכירת דירות לחיצוניים שהוכרו בתקופת הדיווח	63,568	64,825
מקדמות שהתקבלו בתקופת הדיווח	(37,594)	(42,661)
סה"כ לסוף תקופה, נטו	**27,415**	**1,441**
מוצג במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות(*)	40,463	27,673
מוצג במסגרת מקדמות בגין חוזים עם לקוחות(**)	(13,048)	(26,232)

(*) ליום 31 בדצמבר 2025, החברה מעריכה כי סך של כ-31,255 אלפי ש"ח מיתרת ההכנסות לקבל תיסגר לאחר יותר מ- 12 החודשים הקרובים. (ליום 31 בדצמבר 2024 – 3,534 אלפי ש"ח).

(**) ליום 31 בדצמבר 2025, החברה מעריכה כי סך של כ-10,808 אלפי ש"ח מיתרת מקדמות תיסגר לאחר יותר מ- 12 החודשים הקרובים. (ליום 31 בדצמבר 2024 – 20,386 אלפי ש"ח).

ביאור 5 - מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה :

א. מלאי בניינים ודירות למכירה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	**2024**
רמז 32, תל אביב (1)	26,038	26,222
גורדון 28, גבעתיים (2)	21,646	20,350
זכריה 20, תל אביב (3)	20,284	19,603
סירקין 24, גבעתיים (4)	26,852	17
אמנון ותמר 5, רמת גן (5)	13,841	13,059
פנחס רוטנברג 42 רמת גן (6)	13,292	15,798
אורנים 7, הוד השרון (7)	8,794	11,373
המעורר 7, גבעתיים (8)	4,870	5,165
דוד המלך 19, תל אביב (9)	5,773	-
פנחס לבון 14-10, חולון (10)	3,700	3,456
אסירי ציון 27-25, רעננה (11)	1,585	7,481
משאבים 32, הוד השרון (12)	361	2,481
פנחס לבון 20-16 חולון (13)	-	1,193
יוסף הגלילי 11-9 רמת גן (14)	30,507	-
ויצמן 52 תל אביב (15)	9,663	-
ברודצקי 41 תל אביב (16)	17,832	-
אחרים	226	-
סך-הכל	**205,264**	**126,198**

מלאי שצפוי להיות ממומש בתקופה העולה על 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2025 ומסווג בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים השוטפים נאמד בסך של כ-88.8 מיליוני ש"ח (בשנת 2024 14.7 מיליוני ש"ח)

ביאור 5 - מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים בשלבי ביצוע (המשך):

1. רמז 32, תל אביב

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 27 יחידות דיור במסגרת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו- 2 קומות מרתף. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-13 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 14 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. במהלך שנת 2022 התקבל היתר בנייה לפרויקט, בתחילת שנת 2023 התחילו עבודות הבנייה. הפרויקט מחכה לקבלת טופס 4 עד סוף אפריל 2026. כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 5 מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

2. גורדון 28, גבעתיים

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 21 יחידות דיור במסגרת בניין מגורים חדש בן 5.5 קומות מעל קומת קרקע וקומת מדרון. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-9 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 12 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. במהלך שנת 2024 התקבל היתר בנייה לפרויקט, במהלך רבעון שלישי של שנת 2025 החלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2028. כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 2 מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

3. זכריה 20, תל אביב

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 16 יחידות דיור במסגרת בניין מגורים חדש בן 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית וקומת מרתף אחת. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-10 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 6 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. בסוף שנת 2024 התקבל היתר בנייה לפרויקט, במהלך רבעון רביעי של שנת 2025 החלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2028. כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 2 מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

4. סירקין 24, גבעתיים

פרויקט להריסת 3 מבנים קיימים ושימור חלקי של מבנה קיים המיועד לשימור והקמת בניי מגורים חדש בן 7 קומות מלאות וקומה גג חלקית, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-5 יחידות דיור, יתרת 16 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. במהלך שנת 2025 התקבל היתר בנייה לפרויקט, החברה התקשרה בסכם ליווי עם בנק מלווה ועבודות הבנייה התחילו בסוף הרבעון הראשון של 2026. לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים טרם נמכרו יח"ד מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

ביאור 5 - מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים בשלבי ביצוע (המשך):

5. אמנון ותמר 5, רמת גן

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 18 יחידות דיור במסגרת בניין מגורים חדש בן 8 קומות ו- 3 קומות מרתפי חניה ואחסנה. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-6 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 12 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. בשנת 2024 התקבל היתר בנייה לפרויקט, במהלך רבעון רביעי של שנת 2024 החלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2027. כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 4 מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

6. פנחס רוטנברג 42 רמת גן

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 18 יחידות דיור במסגרת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית ו- 3 קומות מרתפי חניה ואחסנה. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-6 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 12 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. בשנת 2024 התקבל היתר בנייה לפרויקט, במהלך רבעון רביעי של שנת 2024 החלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026. כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 4 מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

7. אורנים 7, הוד השרון

פרויקט תמ"א 38/1 של חיזוק מבנה מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים חלקית ותוספת של 2.5 קומות מעל הבניין הקיים וסגירת קומת העמודים החלקית עבור 10 דירות חדשות. כך שסה"כ בבניין 26 דירות. בשנת 2024 התקבל היתר בנייה לפרויקט, במהלך רבעון רביעי של שנת 2024 החלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026. כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 7 מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

8. המעורר 7, גבעתיים

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 10 יחידות דיור במסגרת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-4 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 6 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו 5 מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

9. דוד המלך 19, תל אביב

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 17 יחידות דיור במסגרת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו- 2 קומות גג חלקית ו- 3 קומות מרתפים. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-8 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 9 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. בשנת 2026 התקבל היתר בנייה לפרויקט, במהלך שנת 2026 יחלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך החציון הראשון של שנת 2028. לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים טרם נמכרו יח"ד מסך היחידות לשיווק בפרויקט.

10. פנחס לבון 14-10, חולון

פרויקט תמ"א 38/1 של חיזוק מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומות, הכולל 3 כניסות ותוספת של 2.5 קומות מעל הבניין הקיים עבור 30 דירות חדשות. כך שסה"כ בבניין 78 דירות (48 קיימות + 30 יח"ד חדשות). בשנת 2022 התקבל היתר בנייה לפרויקט, בסמוך לאותו מועד התחילו עבודות הבנייה. הפרויקט מחכה לקבלת טופס 4 עד סוף מאי 2026. כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים טרם נמכרו שתי יחידות לשיווק בפרויקט.

11. אסירי ציון 27-25, רעננה

פרויקט תמ"א 38/1 של חיזוק 2 מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומת קרקע ותוספת של 2.5 קומות מעל הבניין. כך שסה"כ יחידות בפרויקט 52 דירות (32 קיימות + 20 יח"ד חדשות). בשנת 2021 התקבל היתר בנייה לפרויקט, והחלו עבודות הבניה . הפרויקט מחכה לקבלת טופס 4 עד סוף אפריל 2026.
כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו מלוא היחידות לשיווק בפרויקט.

12. משאבים 32, הוד השרון

פרויקט תמ"א 38/1 של חיזוק מבנה מגורים בן 4 קומות ותוספת של 2.5 קומות מעל הבניין וכן הוספת שטחים ויחידת דיור בקומת עמודים מפולשת. כך שסה"כ בבניין 36 דירות (20 קיימות + 16 יח"ד חדשות). בשנת 2020 התקבל היתר בנייה לפרויקט, והחלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2026.
כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו מלוא היחידות לשיווק בפרויקט.

ביאור 5 - מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים בשלבי ביצוע (המשך):

13. פנחס לבון 16-20 חולון

פרויקט תמ"א 38/1 של חיזוק מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומות, הכולל 3 כניסות ותוספת של 2.5 קומות מעל הבניין הקיים עבור 30 דירות חדשות. כך שסה"כ בבניין 78 דירות (48 קיימות + 30 יח"ד חדשות). בשנת 2021 התקבל היתר בנייה לפרויקט, והחלו עבודות הבניה בסמוך לכך. עבודות הבנייה הסתיימו והפרויקט מחכה לקבלת טופס 4 עד סוף אפריל 2026. כמו כן, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים נמכרו מלוא היחידות לשיווק בפרויקט.

14. יוסף הגלילי 9-11 רמת גן

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת שני בניינים קיימים והקמת 136 יחידות דיור במסגרת שני בניינים מגורים חדשים בני 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ומעל 3.5 קומות מרתף משותפות לחניה. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-52 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 84 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. החברה צופה לקבל היתר בניה במהלך שנת 2026 וצפי התחלת הבניה בתחילת שנת 2027.

15. ויצמן 52 תל אביב

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת הבניין הקיים והקמת 27 יחידות דיור במסגרת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף לחניה ואחסנה. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-11 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 16 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. החברה צופה לקבל היתר והתחלת הבניה במהלך שנת 2026.

16. ברודצקי 41 תל אביב

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת הבניין הקיים והקמת 51 יחידות דיור במסגרת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-24 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 27 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. החברה צופה לקבל היתר והתחלת הבניה במהלך שנת 2026.

ביאור 5 - מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים בשלבי תכנון:

ב. עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים (א)

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
יוסף הגלילי 11-9 רמת גן (ג)	-	30,477
ויצמן 52 תל אביב (ד)	-	9,299
ברודצקי 41 תל אביב (ה)	-	17,168
אחים סולימאן 10-6 ראשל"צ (17)	8,129	6,079
בנימין הקטן אשקלון (18)	7,310	-
אור עקיבא בלפור 615-614 , 641-640	1,682	416
דוד המלך 19 תל אביב (ב)	-	4,654
פרויקטים אחרים	253	36
סך-הכל	**17,374**	**68,129**

(א) החברה נמצאת בשלבים שונים של התקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, חלקם במתווה של עסקאות קומבינציה ותמורות, חלקם בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה), חלקם במסלול "פינוי בינוי" וחלקם בעסקאות רכישה ו\או שילוב של העסקאות לעיל. במקביל, פועלת החברה לקידומם של פרויקטים אלו בהיבטי הייזום התכנון וקבלת מימון בנקאי, לפי העניין. עלויות שהצטברו בגין פרויקטים העתידיים כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו.

(ב) פרויקט דוד המלך 19 , תל אביב מוין בשנת 2025 למלאי בניינים ודירות למכירה. ראה ביאור 5(9) לעיל.

(ג) פרויקט יוסף הגליל 11-9 , רמת גן מוין בשנת 2025 למלאי בניינים ודירות למכירה. ראה ביאור 5(14) לעיל.

(ד) פרויקט ויצמן 52 , תל אביב מוין בשנת 2025 למלאי בניינים ודירות למכירה. ראה ביאור 5(15) לעיל.

(ה) פרויקט ברודצקי 41 , תל אביב מוין בשנת 2025 למלאי בניינים ודירות למכירה. ראה ביאור 5(16) לעיל.

(ו) ליום 31 בדצמבר 2025, מתוך סך העלויות בגין פרויקטים, סך של 2,085 אלפי ש"ח מיוחס לעלויות לקיום חוזים עם לקוחות. (ליום 31 בדצמבר 2024 – 7,662 אלפי ש"ח).

17. אחים סולימאן 10-6 ראשל"צ

פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יהרסו 152 יח"ד בבניינים הקיימים ובמקומן ייבנו 5 בניינים חדשים שייכללו 532 יח"ד (מתוכן 380 יח"ד לשיווק) מעל קומות מרתף וחנייה תת קרקעית, כ-300 מ"ר מסחר וכן כ-2,900 מ"ר שטחי ציבור הכוללים 4 גני ילדים בקומות הקרקע. בפרויקט זיקת הנאה לציבור ויצירת דרך מקשרת בין רחוב האחים סולימאן לרחוב ירושלים. צפי תחילת עבודות הבנייה בפרויקט הינו במהלך שנת 2027.

ביום 31 באוקטובר 2022, התקשרה החברה בהסכם בו נתנה אופציה לצד ג' לרכישת מלוא זכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקט שהם כ-1,500 מ"ר.

להלן עיקרי תנאי האופציה:

1) **האופציה-** אופציה סחירה הניתנת למימוש, לתקופה של עד 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "**מועד מימוש האופציה**"), לרכישת מלוא הזכויות בממכר במחיר כולל לפי מפתח של 12,000 ₪ למ"ר, כך שמחיר המימוש הצפוי היה כ-18 מיליון ש"ח (להלן: "**מחיר המימוש**") בצרוף מע"מ.

2) **תמורת האופציה-** החברה קיבלה במעמד חתימת ההסכם סך של 50,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין (להלן: "**תמורת האופציה**"). ככל שתמומש האופציה יחשב תשלום תמורת האופציה על חשבון תמורת הממכר.
ביום 31 באוקטובר 2024 החברה הודיעה על מימוש האופציה על ידי הצד ג'. בהתאם לסעיף 51 לחוק המיסוי, סך התמורה בגין מימוש האופציה תשלום בהתאם להסכמות שיושגו בין הצדדים ובהתאם לתוכניות הבניה שיאושרו.

18. בנימין הקטן

פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יהרסו 60 יח"ד בבניינים הקיימים ובמקומם ייבנו בניינים חדשים שיכללו 323 יח"ד (מתוכן 263 יח"ד לשיווק) כ-581 מ"ר שטחי מסחר, וכ-1,500 מ"ר שטחים ציבוריים, מעל קומת מרתף וחניה תת קרקעית. מועד תחילת עבודות הבניה צפוי להיות במהלך שנת 2027.

ביום 10 בדצמבר 2025 רכשה חברת הפרויקט מצד שלישי (שרכש בעצמו את הזכויות בפרויקט מבעלת הזכויות המקורית) את זכויותיה והתחייבויותיה במקרקעין על פי הסכם ההתחדשות העירונית המקורי בתמורה לסך של 900 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תשלום בשיעור של 1.2% מהמכירות. למועד הדוח, התנאים המתלים הקיימים בהסכם התקיימו במלואם, והתמורה בגינו שולמה במלואה.

מידע נוסף בדבר מלאי קרקעות ופרויקטים לזמן ארוך:

ג. מלאי קרקעות ופרויקטים לזמן ארוך (א)

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
ז'בוטינסקי 106 רמת גן - מבוא זאב (1)	50,134	46,763
הרצל (שער העיר) נתניה (2)	47,679	41,477
סך-הכל	**97,813**	**88,240**

1. ז'בוטינסקי 106 רמת גן - מבוא זאב

פרויקט יזמי משולב למגורים, מסחר, ומשרדים, במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ויוקמו 2 מבנים: הראשון – מגדל בן 65 קומות שיכלול 334 יח"ד למכירה, 168 יח"ד להשכרה לטווח ארוך לתושבי רמת גן ו-3,284 מ"ר למסחר; והשני – מבנה בן 6 קומות לטובת הציבור (1,480 מ"ר של משרדים לשימוש עיריית רמת גן).

חברת הפרויקט התקשרה עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, המחזיקים כ-67% ממקרקעי הפרויקט, בהסכמי מכר לרכישת זכויותיהם במקרקעי הפרויקט בתמורה לסך כולל של כ-60 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הבעלות הועברה במלואה והתמורה שולמה במלואה. החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם לרכישת החלק האחרון ממקרקעי הפרויקט (כ-5% ממקרקעי הפרויקט), אולם ביצוע הפרויקט אינו מותנה ברכישתו.

בנוסף, חברת הפרויקט התקשרה עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, המחזיקים כ-28% ממקרקעי הפרויקט, בהסכמי קומבינציה למתן שירותי בנייה בתמורה לזכויותיהם במקרקעין, לפיהם החברה תבנה בסך הכל 19 יח"ד עבורם.
החברה סיווגה את חלק הפרויקט המיועד למגורים להשכרה, המיועד כמפעל מאושר לפי חוק עידוד השקעות הון, וכן את שטחי המסחר כנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 9.

2. הרצל (שער העיר) נתניה

פרויקט יזמי משולב למגורים, מסחר, ומשרדים, במסגרתו יוקם מבנה בן 28 קומות שיכלול 300 יח"ד (36,000 מ"ר ברוטו), 4,500 מ"ר ברוטו למסחר, ו-1,800 מ"ר ברוטו למשרדים.
ביום 14 לאוקטובר 2024 התקשרה חברת הפרויקט עם צד שלישי בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין, עליהם קיימים הערות תכנונית, בתמורה לסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, שנכון למועד זה שולמה במלואה. החברה צופה תחילת עבודת הקמה של הפרויקט במהלך שנת 2027.
בקשר להלוואה שהחברה נטלה לצורך רכישת הנכס קיים מנגנון של השתתפות ברווחים במקרה שהפרויקט יימכר. החברה מתכננת להשלים את הפרויקט במועדו והסיכוי למכור את הפרויקט טרם השלמתו הינו קלוש.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
מקדמות לספקים	20,243	16,124
עלויות לקיום חוזים (א)	12,622	2,177
נכס שיפוי (ב)	2,300	-
מוסדות	656	6,584
צדדים קשורים- ראה באור 22	189	138
אחרים	1,535	1,252
סך-הכל	**37,545**	**26,275**

(א) מהווה עלויות ששולמו בגין חוזים שנחתמו עם בעלי הדירות בפרויקטים. הקבוצה מכירה בעלויות אלו כנכס כאשר קיים צפי להשבת העלויות. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה.

(ב) בהתאם לפס"ד שהתקבל בקשר לתביעה של החברה כנגד צד ג', רשמה החברה נכס שיפוי בגובה של 2.3 מיליון ש"ח אשר נפסק לטובתה בתביעה.

ביאור 7 - חברות מוחזקות:

שם החברה	מדינת התאגדות	שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
ניצנים פינוי בינוי בע"מ	ישראל	100%	100%
מבוא זאב רמת גן בע"מ	ישראל	100%	100%
ניצנים אור עקיבא בע"מ	ישראל	100%	100%
סולימן ירושלים - ראשון לציון בע"מ	ישראל	100%	100%
ניצנים בהרצל שער העיר נתניה בע"מ	ישראל	100%	100%
ניצנים התחדשות עירונית בע"מ	ישראל	100%	100%
אור ניצנים נדל"ן בע"מ	ישראל	100%	100%
פנחס רוטנברג התחדשות עירונית בע"מ	ישראל	100%	100%
פיבקו אטיאס זכריה 20 בע"מ	ישראל	100%	100%
פוזיילוב ניצנים ברודצקי 41 תל אביב בע"מ (**)	ישראל	90%	90%
שלונסקי 35 תמ"א 38 בע"מ	ישראל	100%	100%
ניצנים עזרא נדל"ן בע"מ	ישראל	50%	50%
שיכון דן יזמות נדל"ן בע"מ (*)	ישראל	45%	45%
ניצנים בניין והשקעות בע"מ	ישראל	100%	100%
ש.א.ג חושן דוד המלך 19 תל אביב בע"מ (**)	ישראל	90%	90%
ש.א.ג. חושן יוסף הגלילי 11-9 רמת גן בע"מ(**)	ישראל	90%	90%
ש.א.ג חושן ויצמן 52 תל אביב בע"מ(**)	ישראל	90%	90%
ש.א.ג חושן גורדון 28 גבעתיים בע"מ (**)	ישראל	90%	90%
ש.א.ג חושן אורנים 7 הוד השרון בע"מ (**)	ישראל	90%	90%
ש.א.ג חושן משאבים 32 בע"מ (**)	ישראל	90%	90%
ש.א.ג חושן אסירי ציון 27-25 בע"מ (**)	ישראל	90%	90%
ש.א.ג חושן רמז 32 תל אביב בע"מ (**)	ישראל	90%	90%
ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ (**)	ישראל	90%	90%
ש.א.ג חושן ניהול ושיווק בע"מ (**)	ישראל	90%	90%

(*) חברה בפירוק.

(**) ראה ביאור 23.ב. לעניין הסכם ההשקעה.

ביאור 8 – רכוש קבוע:

	2025						
באלפי ש"ח	ריהוט משרדי וציוד	שיפורים במושכר	מחשבים	ציוד לבניה	מבנים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	סה"כ
עלות							
ליום 1 בינואר 2025	286	806	25	1,616	6,674	1,350	10,757
תוספות	26	-	-	1,546	-	-	1,572
גריעות	-	-	-	-	-	-	-
ליום 31 בדצמבר 2025	312	806	25	3,162	6,674	1,350	12,329
פחת שנצבר							
ליום 1 בינואר 2025	(226)	(716)	(25)	(191)	(693)	(848)	(2,699)
פחת לשנה	(33)	(40)	-	(270)	(90)	(270)	(703)
גריעות	-	-	-	-	-	-	-
ליום 31 בדצמבר 2025	(259)	(756)	(25)	(461)	(783)	(1,118)	(3,402)
עלות מופחתת ליום							
ליום 31 בדצמבר 2025	**53**	**50**	**-**	**2,701**	**5,891**	**232**	**8,927**

	2024						
באלפי ש"ח	ריהוט משרדי וציוד	שיפורים במושכר	מחשבים	ציוד לבניה	מבנים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	סה"כ
עלות							
ליום 1 בינואר 2024	243	806	25	269	6,674	1,350	9,367
תוספות	43	-	-	1,347	-	-	1,390
גריעות	-	-	-	-	-	-	-
ליום 31 בדצמבר 2024	286	806	25	1,616	6,674	1,350	10,757
פחת שנצבר							
ליום 1 בינואר 2024	(194)	(676)	(25)	(182)	(603)	(578)	(2,258)
פחת לשנה	(32)	(40)	-	(9)	(90)	(270)	(441)
גריעות	-	-	-	-	-	-	-
ליום 31 בדצמבר 2024	(226)	(716)	(25)	(191)	(693)	(848)	(2,699)
עלות מופחתת ליום							
ליום 31 בדצמבר 2024	**60**	**90**	**-**	**1,425**	**5,981**	**502**	**8,058**

ביאור 9 – נדל"ן להשקעה בהקמה :

א. הרכב והתנועה

	מגורים להשכרה	שטחי מסחר להשכרה	סה"כ שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	**45,200**	**4,900**	**50,100**
תוספות במהלך השנה:			
רכישות ותוספות	1,286	88	1,374
עלייה בשווי ההוגן, נטו	6,414	(88)	6,326
סה"כ תוספות	7,700	-	7,700
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	52,900	4,900	57,800
תוספות במהלך השנה:			
רכישות ותוספות	1,419	97	1,516
עלייה בשווי ההוגן, נטו	1,781	(497)	1,284
סה"כ תוספות	3,200	(400)	2,800
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	56,100	4,500	60,600

ב. מידע בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה בחברה:

1) ז'בוטינסקי 106 רמת גן - מבוא זאב

כאמור בביאור 5(ג)(1) פרויקט מבוא זאב כולל בתוכו שטחים להשכרה – מסחר ומגורים להשכרה לטווח ארוך. שטחי המסחר בפרויקט הינם כ-3,284 מ"ר ו-168 יח"ד להשכרה לטווח ארוך.

ג. פרטים בדבר השווי ההוגן

1) טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנגזר ממחיר העסקה או כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן לנדל"ן להשקעה למגורים נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה והשווי ההוגן לנדל"ן להשקעה המושכר למסחר נקבע גם בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס, אם רלוונטי. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה באמצעות שימוש בתשואה על ההשקעה המשקפת את הסיכונים הגלומים בנכס בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות העתידיות ממנו.

ביאור 9 – נדל"ן להשקעה : (המשך)

שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה המיועד למסחר נמדד על בסיס השווי למ"ר מבונה עפ"י גישת העלויות תוך חילוץ משווי מ"ר בנוי שחושב ע"ב עסקאות השוואה לשטחי מסחר וחילוץ משווי מ"ר בנוי שחושב ע"ב גישת היוון ההכנסות.

2) מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

א. להלן ההנחות העיקריות ששימשו בהערכת השווי (על בסיס ממוצע):

	31 בדצמבר	
	2025	2024
נדלן להשקעה בהקמה – מגורים		
שיעור היוון	5.25%	5.5%
שווי למ"ר	42,000	42,000
נדלן להשקעה בהקמה – מסחר		
שיעור היוון	7%	7%
שווי למ"ר	20,571	20,571

ב. הטבלה הבאה מציגה את הרגישות של הערכת השווי לשינויים בהנחות המהותיות ביותר בבסיס הערכת השווי של נדל"ן להשקעה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
עלייה של 0.5% בשיעור היוון		
נדלן להשקעה בהקמה - מסחר	(5,500)	(6,140)
ירידה של 0.5% בשיעור היוון		
נדלן להשקעה בהקמה - מסחר	4,600	5,760

ביאור 10 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. הלוואות לזמן קצר:

	שיעור הריבית הממוצעת ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר	
	%	2025	2024
הלוואות במסגרת ליווי פרויקטים (1)	8%	93,992	40,179
הלוואות לזמן קצר ומסגרות אשראי	8.7%	77,812	46,830
		161,809	**87,009**

(1) מתוך יתרת ההלוואות ליום 31 לדצמבר 2025 סך של 67,531 אלפי ש"ח חזוי שיסולקו בתקופה העולה על 12 חודשים מתום תקופת הדיווח. (בשנת 2024 לא קיימים יתרות לסילוק מעל 12 חודשים)

הקבוצה מתקשרת בהסכמי ליווי עם בנקים, במסגרתם ניתנות לחברות הקבוצה מסגרות אשראי שונות לטובת ביצוע הפרויקטים. במסגרת הסכמי הליווי האמורים מתחייבת הקבוצה לעמוד בתנאים שונים כמפורט בכל הסכם.

ב. הלוואות לזמן ארוך:

	שיעור הריבית הממוצעת ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר	
	%	2025	2024
הלוואות לזמן ארוך אחרות	8.7%	7,396	12,999
הלוואות למלאי מקרקעין	7.2%	66,915	56,096
		74,311	**69,095**

ג. מידע בדבר הלוואות החברה:

- **הלוואות למימון קרקע-**ההלוואות אינן צמודות ובדרך כלל הריבית עבורן הינה פריים+ 2%-0.5%. הקרקעות בגינן נלקח המימון שועבדו לטובת הגורם המממן.

- **הלוואות אשראי כספי לפרויקטים (הסכמי ליווי) -** הלוואות אלה נפרעות בד בבד עם התקדמות הבניה וקבלת כספים מרוכשי דירות. טווח הריבית בגין הלוואות אלה הינו פריים+ 1.2%-1.6%. לטובת הלוואות אלה שועבדו עודפי הפרויקטים הרלוונטיים.

בפרויקטים היזמיים ו/או המניבים הנמצאים נכון למועד הדוח בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרויקט סגור. קרי, הגוף המממן שולט על הכנסות

ביאור 10 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים(המשך)

והוצאות הפרויקט והאשראי מובטח בשעבוד על זכויות החברה הקיימות והעתידיות בפרויקט, לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולי ביטוח שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו.

יצוין כי בחלק מהפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי, השעבודים על פי הסכמי המימון מבטיחים הן את הסכם המימון הספציפי והן את כל הסכמי המימון שהועמדו על ידי הבנק המממן לטובת החברה.

במסגרת הסכמי הליווי מעמיד הגורם המממן גם ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע לבעלי זכויות בקרקע (ככל שמדובר בפרויקטים של התחדשות עירונית או הסכמי קומבינציה), ערבויות כספיות שונות אשר בד"כ מהווה בין 20% ל- 35% מסך תקציב הפרויקט וזאת בנוסף לאשראי כספי למימון הבניה. למידע נוסף בנוגע לערבויות שהועמדו בפועל ראה ביאור 23.ג. סך האשראי שנמשך בפועל, תלוי בקצב המכירות והתקבולים מרוכשי הדירות. העמדת האשראי מותנית בהתניות שונות לרבות העמדת הון עצמי מינימאלי ששיעוריו משתנים כתלות בגודל הפרויקט ומורכבותו (בד"כ בין 10% ל- 15%) ו/או קבלת היתר בניה ו/או עמידה ביעדי בניה ו/או יעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי.

הסכמי המימון כוללים עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי לרבות, הפרה של תנאי ביצוע משיכה, חריגה מתקציב או מהיתר בנייה, הליכי חדלות פירעון כנגד הלווה, הממשכנים או בעל השליטה במי מהם ועוד.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 וכן למועד אישור הדוחות הכספיים, עומדת החברה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - התחייבויות לבעלי מקרקעין:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
התחייבות למתן שירותי בנייה	45,273	59,115
התחייבות לבעלי קרקע בגין משפטיות ותשלום שכר דירה	7,652	11,031
סך-הכל	**52,925**	**70,146**

התחייבות למתן שירותי בניה שצפויה להיות ממומשת בתקופה העולה על 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2025 נאמדה בסך של כ- 32,562 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 – 22,671 אלפי ש"ח).

ביאור 12 - ספקים ונותני שירותים אחרים:

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
חשבונות פתוחים	4,826	7,269
המחאות לפירעון	22,503	33,070
סך-הכל	**27,329**	**40,339**

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
מוסדות	1,060	3,605
הפרשה לאחריות ובדק	2,487	1,992
הוצאות לשלם	8,329	16,380
זכאים אחרים	2,331	2,584
עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר	300	370
הפרשה לתביעות משפטיות (ביאור 23)	3,350	4,251
סך-הכל	**17,857**	**29,182**

ביאור 14 - הון עצמי:

הרכב:

לימים 31 בדצמבר 2025

	רשום		מונפק ונפרע	
	מספר המניות	**ש"ח**	**מספר המניות**	**ש"ח**
מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.	100,000	100,000	100,000	100,000

לימים 31 בדצמבר 2024

	רשום		מונפק ונפרע	
	מספר המניות	**ש"ח**	**מספר המניות**	**ש"ח**
מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.	100,000	100,000	100,000	100,000

המניות הרגילות מקנות זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד וזכות להשתתף בעודפי הנכסים בעת פירוק.

בחודש ינואר 2026, אימצה החברה תכנית אופציות (להלן: "התכנית"), על פיה יוקצו מעת לעת, לעובדים, לדירקטורים, לנושאי משרה, ליועצים ולנותני שירותים של החברה (להלן: "ניצעים"), ללא תמורה, כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה, אופציות לרכישה של מניות רגילות של החברה (להלן: "האופציות").
בחודש פברואר 2026, הקצתה החברה 4,200 אופציות לדירקטור בחברה בת, הניתנות למימוש ל- 4,200 מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ של החברה בתמורה לערכן הנקוב. האופציות תהיינה ניתנות למימוש במועדים כדלקמן: 50% בחלוף שנתיים ממועד ההקצאה, 25% בחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ו- 25% בחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 15 – עלות מכירת דירות :

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
עלויות בגין קרקע	15,370	15,179	19,390
עלויות בגין בניה	17,191	19,980	30,536
עלויות בגין אחרות	10,441	7,545	12,875
סך-הכל	**43,002**	**42,704**	**62,801**

ביאור 16 - מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות:

א. הוצאות מכירה ושיווק:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
הוצאות פרסום ושיווק	761	401	272
סך-הכל	**761**	**401**	**272**

ב. הוצאות הנהלה וכלליות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
שכר והוצאות נלוות	933	1,265	431
שכר בעלי שליטה (ביאור 22)	717	459	455
שירותים מקצועיים	685	542	793
אחזקת משרד	1,053	469	453
פחת	703	440	447
אגרות ומסים	269	195	154
אחרות	217	116	35
סך-הכל	**4,577**	**3,486**	**2,768**

ביאור 17 - הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הוצאות בגין בחינת פרויקטים שלא התממשו	102	221	1,533
שינויים בהפרשות לתביעות	(600)	435	1,404
הכנסות שונות	(754)	(645)	(598)
סה"כ (הכנסות) הוצאות אחרות, נטו	**(1,252)**	**11**	**2,339**

ביאור 18 - הוצאות (הכנסות) מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות מימון:			
ריבית בגין חוזים הכוללים רכיב מימון משמעותי	(182)	(177)	(178)
ריבית בגין פיקדונות	(432)	(885)	(1,481)
סך הכנסות המימון	**(614)**	**(1,062)**	**(1,659)**
הוצאות מימון:			
אשראי מתאגידים בנקאיים	4,938	1,610	1,892
עמלות בנקים	4,063	5,183	3,301
הוצאות אחרות	121	102	114
ריבית בגין עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית	4,092	2,836	2,058
הוצאות מימון שהוונו לנכסים (*)	(6,818)	(6,245)	(5,192)
סך הוצאות המימון	**6,396**	**3,486**	**2,173**
סך הוצאות המימון, נטו	**5,782**	**2,424**	**514**

(*) שיעור הריבית להיוון ששימש לאשראי הלא ספציפי עמד על כ-8.1%.

באור 19- מגזרי פעילות

א. מדע כללי

הדיווח המגזרי מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של הנהלת החברה אשר נסקרים באופן סדיר (על בסיס רבעוני) על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים ("גישת ההנהלה"). רווח המגזר נמדד על בסיס רווח גולמי, המחושב כהכנסות המגזר בניכוי עלות המכירות.

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מאפייני הנכסים והפרויקטים של החברה.

הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דיווח:

תחום היזמות - החברה עוסקת ביזום והקמה של פרויקטים לבניה למגורים ולמסחר. במסגרת תחום פעילות זה, החברה רוכשת קרקעות, יוזמת ובונה במטרה למכור את היחידות הבנויות. כמו כן, תחום היזמות כולל ביצוע פרויקטים שונים מסוג התחדשות עירונית וכן ביצוע עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע.

תחום נדל"ן מניב - החברה מחזיקה בפרויקט בהקמה הכולל דירות מגורים המיועדים להשכרה ושטחי מסחר.

ב. מידע לגבי פריטי רווח או הפסד

	יזמות	נדל"ן מניב	התאמות	מאוחד
	ליום 31 לדצמבר 2025			
	אלפי ש"ח			
הכנסות	86,931	462	-	87,393
רווח המגזר	27,157	456	-	27,613
עליית ערך נדלן להשקעה בהקמה	-	1,284	-	1,284
הוצאות הנהלה וכלליות				(4,577)
הוצאות מכירה ושיווק				(761)
הכנסות אחרות				1,252
רווח תפעולי				24,811
הוצאות מימון, נטו				(5,782)
רווח לפני מסים על הכנסה				19,029
סך נכסי מגזר	433,675	60,610	-	494,285
סך התחייבויות המגזר	342,176	29,660	-	371,836

באור 19- מגזרי פעילות (המשך)

	יזמות	נדל"ן מניב	התאמות	מאוחד
	ליום 31 לדצמבר 2024			
	אלפי ש"ח			
הכנסות	94,853	196	-	95,049
רווחי המגזר	29,074	196	-	29,270
עליית ערך נדלן להשקעה ונדלן להשקעה בפיתוח והקמה, נטו	-	6,326	-	6,326
הוצאות הנהלה וכלליות				(3,486)
הוצאות מכירה ושיווק				(401)
הוצאות אחרות, נטו				(11)
רווח תפעולי				31,698
הוצאות מימון, נטו				(2,424)
רווח לפני מסים על הכנסה				29,274
סך נכסי מגזר	375,813	57,833	-	433,646
סך התחייבויות המגזר	297,988	28,187	-	326,175

	יזמות	נדל"ן מניב	התאמות	מאוחד
	ליום 31 לדצמבר 2023			
	אלפי ש"ח			
הכנסות	110,002	384	-	110,386
רווח מגזרי	24,389	384	-	24,773
עליית ערך נדלן להשקעה ונדלן להשקעה בפיתוח והקמה, נטו	-	3,272	-	3,272
הוצאות הנהלה וכלליות				(2,768)
הוצאות מכירה ושיווק				(272)
הוצאות אחרות, נטו				(2,339)
חלק החברה ברווח של ההשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				605
רווח תפעולי				23,271
הוצאות מימון, נטו				(514)
רווח לפני מסים על הכנסה				22,757
סך נכסי מגזר	260,288	50,203	-	310,491
סך התחייבויות המגזר	199,700	25,680	-	225,380

ביאור 20 - מיסים על הכנסה:

ד. **שיעורי המס החלים על הקבוצה**:

1. שיעור המס החל על החברה הוא 23%.
2. מיסוי קבלנים

על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוראות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי במיסים נדחים (ראה סעיף ד').

ה. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	**2024**	**2023**
	אלפי ש"ח		
מיסים שוטפים	2,418	1,404	587
מיסים נדחים	1,633	5,509	4,345
סה"כ	**4,051**	**6,913**	**4,932**

ו. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות המיסים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	**2024**	**2023**
רווח לפני מיסים על ההכנסה	19,029	29,274	22,757
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
המס התיאורטי	4,377	6,733	5,234
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
הפרשים בגין שינוי בבסיס המס	(207)	(206)	(273)
נטרול המס המחושב בגין חלק החברה ברווחי השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	305	(139)
אחרים	(119)	81	110
סה"כ	**4,051**	**6,913**	**4,932**

ביאור 19 - מיסים על הכנסה (המשך):

ז. הרכב המיסים הנדחים:

	31 בדצמבר 2025	תנועה שהוכרה ברווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
נכסים (התחייבות) מיסים נדחים בגין:			
הפסדים לצרכי מס	3,942	(1,632)	5,574
הוצאות ורווחים בגין עבודות בנייה	(7,911)	89	(8,000)
נדלן להשקעה	(7,976)	(90)	(7,886)
סה"כ	**(11,945)**	**(1,633)**	**(10,312)**

הצגה בדוח על המצב הכספי:

נכסי מיסים נדחים	9,195	7,414
התחייבויות מיסים נדחים	(21,140)	(17,726)

ח. הפסדים לצורכי מס

ט. שומות מס:

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים:

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
מזומנים ושווי מזומנים	3,213	2,457
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	13,882	21,344
חייבים ויתרות חובה	312	239
	17,407	24,040
התחייבויות פיננסיות:		
ספקים ונותני שירותים	27,329	40,339
זכאים ויתרות זכות	10,912	8,289
התחייבויות לבעלי מקרקעין	7,652	11,031
אשראי מתאגידים פיננסים ואחרים	161,809	75,112
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסים	74,311	66,401
	282,013	201,172

ב. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים: סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון מדד וסיכון ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכון ריבית

סיכון ריבית הינו הסיכון של תנודות בשווי ההוגן או בתזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי בעקבות שינויים בשיעורי ריבית השוק. החברה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע בעיקר מההתחייבויות לזמן ארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה. החברה מנהלת את סיכון שיעור הריבית שלה באמצעות החזקת פורטפוליו מאוזן של הלוואות בריבית קבועה ומשתנה. עלייה בריבית המשתנה ב-0.5% יביא לגידול בהוצאות הריבית השנתיות בסך של כ- 760 אלפי ש"ח כאשר ירידה בריבית המשתנה ב-0.5% יביא לקיטון בהוצאות הריבית השנתיות בסך של כ-760 אלפי ש"ח.

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מהכנסות לקבל בגין רוכשי דירות ובגין הלוואות שניתנו לבעלי קרקע. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכוני אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך):

הערכות אשראי בקשר לגבייה מרוכשי הדירות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. עם זאת, הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך אין חשיפה משמעותית לרוכש אחד. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה. הלוואות לבעלי מקרקעין מובטחות בזכויותיהם במקרקעין ששועבדו לטובת החברה.

3. <u>סיכון מדד תשומות הבניה</u>

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת הקבוצה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד ובכך למזער את החשיפה לעלייתו.

במחצית השנייה של שנת 2022 נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("תיקון 9 לחוק המכר דירות"), במסגרתו נקבעה, בין היתר, מגבלה על היקף ההצמדה של מחיר דירה למדד (תשומות הבנייה), כך שבפועל, החל ממועד כניסתו לתוקף של התיקון, ניתן להצמיד לכל היותר 40% ממחירי הדירות בחוזי המכר למדד תשומות הבנייה.

להערכת הקבוצה קיימת התאמה בין מחירי הנדל"ן של הקבוצה בפרויקטים השונים לבין השינויים במדד.

4. <u>סיכון נזילות</u>

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב שלה. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2025

	שנה ראשונה	**שנה שניה**	**שנה שלישית**	**שנה רביעית**	**שנה חמישית**	**סה"כ**
הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)	144,437	73,446	29,083	783	5,786	**253,535**
התחייבויות לבעלי מקרקעין	5,844	1,824	402	-	-	**8,070**
זכאים ויתרות זכות	10,912	-	-	-	-	**10,912**
ספקים ונותני שירותים	27,329	-	-	-	-	**27,329**
סה"כ	**188,522**	**75,270**	**29,485**	**783**	**5,786**	**299,846**

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024

	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ
הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)	45,103	60,573	53,726	1,452	6,570	**167,424**
התחייבויות לבעלי מקרקעין	5,684	4,217	1,824	402	-	**12,127**
זכאים ויתרות זכות	8,525	-	-	-	-	**8,525**
ספקים ונותני שירותים	40,339	-	-	-	-	**40,339**
סה"כ	**99,651**	**64,790**	**55,550**	**1,854**	**6,570**	**228,415**

(*) תאריך הפירעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים מוצג ע"פ מועדי הסיום המשוערים של הפרויקטים.

ג. שווי הוגן

הקבוצה סבורה כי ערכם של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין:

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
נכסים		
בעלי שליטה	189	138

ב. ביאור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
שכר בעלי שליטה	717	459	455
צדדים קשורים המועסקים בחברה או מטעמה	3	2	2
שכר לצדדים קשורים	375	434	322
מספר בעלי עניין וצדדים קשורים	4	3	3

ביאור 22 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ג. התקשרויות:

1. הסכמי העסקה עם צדדים קשורים

1.1. הסכם העסקה מר מאיר דוידי, דירקטור ומנכ"ל

מר מאיר דוידי, בעל השליטה בחברה, הקים את החברה ומכהן בה כמנכ"ל החל ממועד היווסדה. מר דוידי מעניק את שירותיו לחברה (ולחברות בנות וקשורות שלה) באמצעות אינולייט בע"מ ("אינולייט"), חברה פרטית המוחזקת על ידי ה"ה מאיר דוידי וורד דוידי (אשתו של מר מאיר דוידי ומנהלת המחלקה המשפטית) בחלקים שווים (50% כל אחד). בתמורה לשירותיו של מר דוידי, בהיקף משרה מלאה (100%), הוא זכאי לתמורה חודשית בסך של 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כנגד המצאת חשבונית. על פי ההסכם למתן השירותים, לא מתקיימים בין מר דוידי לחברה יחסי עובד מעביד, ואינולייט תשא בעלויות בגין התשלומים בגין הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין. כמו כן, ההתקשרות מוגבלת עד ליום 31 לדצמבר 2026, ותוארך בכל פעם מחדש לתקופות נוספות בנות שנה אחת אלא אם הודיעה החברה על רצונה שלא לחדשה בהודעה של 90 ימים מראש.

1.2. הגברת ורד דוידי, מנהלת המחלקה המשפטית

הגברת ורד דוידי, אשתו של מר מאיר דוידי, היא ממקימי החברה ומכהנת בה כמנהלת המחלקה המשפטית החל ממועד היווסדה, ומעניקה את שירותיה לחברה (ולחברות בנות וקשורות שלה) באמצעות אינולייט. בתמורה לשירותיה של הגברת דוידי, בהיקף משרה מלאה (100%), היא זכאית לתמורה חודשית בסך של 20 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כנגד המצאת חשבונית. על פי ההסכם למתן השירותים, לא מתקיימים בין הגברת דוידי לחברה יחסי עובד מעביד, ואינולייט תשא בעלויות בגין התשלומים בגין הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין. כמו כן, ההתקשרות מוגבלת עד ליום 31 לדצמבר 2026, ותוארך בכל פעם מחדש לתקופות נוספות בנות שנה אחת אלא אם הודיעה החברה על רצונה שלא לחדשה בהודעה של 90 ימים מראש.

ביאור 22 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

1.3. מר אורי דוידי, סמנכ"ל פיתוח עסקי

מר אורי דוידי, בנם של ה"ה מאיר דוידי וורד דוידי, מכהן בחברה כסמנכ"ל פיתוח עסקי החל מיום 1 בספטמבר 2025 בהיקף משרה מלאה (100%), בתמורה לשכר חודשי בסך של 15,800 ש"ח (ברוטו, המשקפים עלות מעביד בסך של 19,100 ש"ח, שעל פי הסכם ההעסקה יעודכן ביום 1/3/2026 לסך של 18,800 ש"ח ברוטו, המשקפים עלות מעביד בסך של 24,000 ש"ח). ההתקשרות עם מר אורי דוידי אינה מוגבלת בזמן, וכל אחד מהצדדים רשאי לסיימה בכפוף למתן הודעה מוקדמת על פי הדין (למעט ב-6 החודשים הראשונים בהן אורכה של ההודעה המקודמת יהיה יומיים בגין כל חודש עבודה), אלא אם התקיימו נסיבות המצדיקות פיטורי העובד ללא מתן פיצויי פיטורים והודעה מוקדמת על פי הדין. בנוסף, מר אורי דוידי זכאי ל-12 ימי חופשה שנתית, ימי מחלה, הפרשות סוציאליות, ודמי הבראה כדין, ולקרן השתלמות.

1.4. מר יצחק דוידי, מנהל מחלקת הרישוי

מר יצחק דוידי, אחיו של מר מאיר דוידי, מכהן בחברה כמנהל מחלקת הרישוי החל מיום 1 בספטמבר 2012, בהיקף משרה מלאה (100%), בתמורה לשכר חודשי בסך של 21,500 אלפי ש"ח (ברוטו, המשקפים עלות מעביד בסך של 26,200 ש"ח). ההתקשרות עם מר יצחק דוידי אינה מוגבלת בזמן, וכל אחד מהצדדים רשאי לסיימה בכפוף למתן הודעה מוקדמת על פי הדין, אלא אם התקיימו נסיבות המצדיקות פיטורי העובד ללא מתן פיצויי פיטורים והודעה מוקדמת על פי הדין. בנוסף, מר יצחק דוידי זכאי ל-23 ימי חופשה שנתית, ימי מחלה, הפרשות סוציאליות, ודמי הבראה כדין.

1.5. הגברת אפרת שחר, סמנכ"לית הכספים

הגברת אפשרת שחר מכהנת בחברה כסמנכ"לית כספים החל מיום 16/9/2024 בהיקף משרה מלאה (100%), בתמורה לשכר חודשי בסך של 30,000 ש"ח (ברוטו, המשקפים עלות מעביד בסך של כ-37,100 ש"ח). ההתקשרות עם הגברת שחר אינה מוגבלת בזמן, וכל אחד מהצדדים רשאי לסיימה בכפוף למתן הודעה מוקדמת על פי הדין, אלא אם התקיימו נסיבות המצדיקות פיטורי העובד ללא מתן פיצויי פיטורים והודעה מוקדמת על פי הדין. בנוסף, הגברת שחר זכאית ל-18 ימי חופשה שנתית, ימי מחלה, הפרשות סוציאליות, ודמי הבראה כדין, קרן השתלמות ,ולרכב חברה.

1.6. עדו דוד – הסכם קובמינציה מבוא זאב

ביום 21 בנובמבר 2021 התקשרה החברה עם מר עידו דוד, בנם של ה"ה מאיר דוידי וורד דוד, בהסכם קומבינציה למתן שירותי בנייה, כך שבתמורה לחלקו של מר דוד במקרקעי הפרויקט, המהווה כ-5.8% מסך מקרקעי הפרויקט, יהיה זכאי מר דוד ליח"ד טיפוסית בלבד בשטח של עד 62 מ"ר ולחניה. תמורה זו נקבעה בהתאם לחלקו היחסי של מר עידו דוד במקרקעי הפרויקט, ובאופן בדומה להתקשרות החברה בהסכם קומבינציה למתן שירותי בנייה בפרויקט עם צד ג נוסף. ראה גם ביאור 1.ג.5 בקשר לפרויקט.

ביאור 23 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות:

א. <u>הליכים משפטיים:</u>

כנגד חברות הקבוצה הוגשו תביעות שונות בגין ליקויי בנייה, איחורי מסירה ונושאים נוספים במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של כ- 47 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח התביעות נמצאות בשלבים שונים של הליך משפטי.

סך ההפרשה שבוצעה בגין התביעות הללו עומד על כ-3.3 מיליון ש"ח וכן הפרשה לבדק בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.

להערכת הנהלת החברה, עלות התיקונים הצפויה וחשיפות אחרות מכוסות במסגרת ההפרשה לבדק ואחריות וכן הפרשה לתביעות בהן הכירה החברה בדוחותיה.

בהסתמך על יועציה המשפטיים ההפרשה בדוחותיה הכספיים הינה נאותה.

להלן התייחסות לתביעות המרכזיות שכנגד החברה:

1. בחודש פברואר 2025 הוגשה תביעה על ידי בעלי דירות ישנות בפרויקט במרכז הארץ על-סך של כ-3.9 מיליון ש"ח כנגד חברת הפרויקט וכנגד החברה בגין ליקויי בניה ופיצויים שונים. החברה הגישה חוות דעת של מומחה מטעמה, לפיה במועד הגשת כתב התביעה, מרבית הליקויים לא קיימים, שכן העבודות בפרויקט (למעט החניון) הסתיימו עוד בטרם הוגשה התביעה. בהמלצת בית משפט, מונה מומחה מטעם בית המשפט אשר בוחן את הליקויים ברכוש המשותף, ככל וקיימים. החברה הכירה בהפרשה בהתאם להערכת יועציה המשפטיים.

2. חברת פרויקט מנהלת הליך בוררות עם בעלי הדירות הישנות בפרויקט במרכז הארץ. הדיירים הגישו תביעה על סך של כ-7.4 מיליון ש"ח בטענה לאיחור בסיום העבודות בפרויקט של 25 חודשים. חברת הפרויקט הגישה לבורר שנקבע את המסכמים והראיות המעידות כי כל הבסיס ללוחות הזמנים בכתב התביעה של הדיירים מופרך ומנוגד לאישורים בכתב של הדיירים ו/או בשל התנהלות והפרת הוראות הסכם התמ"א. החברה הגישה תביעה שכנגד על סך 6.8 מיליון ש"ח. תביעה זו מבוססת על נזקים ישירים ועקיפים הנובעים מהעיכובים שנגרמו על ידי הדיירים ובא כוחם. בנסיבות האמורות, בהתאם לחוות דעתם של יועצי המשפטים של החברה, לא קיימת חשיפה לתשלום.

3. חברה בת בבעלות מלאה של החברה, המשמשת כקבלן המבצע של הפרויקטים, נתבעה על ידי צד ג' בגין עלות השלמת עבודות, איחור במסירה ותיקון ליקויים על סך של כ- 17.6 מיליוני ש"ח בגין פרויקט במרכז הארץ. התביעה הוגשה גם נגד בעל השליטה. החברה ערבה להתחייבויות בתביעה זו. החברה הגישה תביעה שכנגד על סך 9 מיליון ש"ח.

הצדדים הגישו חוות דעת בנושא הנסיבות שגרמו לעיכוב בהשלמת העבודות ומשך האיחור והאחראי לכך וכן לגבי עלות ההשלמה. לטענת החברה התובע התעלם מהשפעת תקופת הקורונה וכן מנסיבות של שינוי היתר הבניה שנערך על ידו.

ביאור 23 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך):

כמו כן, קיים תיעוד של מפקח מטעם הבנק לכך שבקשה להיתר שינויים הוגשה ואושרה ארבעה חודשים לאחר מועד סיום העבודות החוזי. אין מחלוקת כי נושא התכנון והיתר השינויים מצוי באחריות התובע. ממועד מתן היתר השינויים יש ליתן לקבלן תקופה של 120-90 ימים להוצאת טופס 4, ובשים לב כי קיימת בחוזה תקופת גרייס של 90 ימים, אין כל בסיס לטענה בגין האיחור.

שני הצדדים טענו לחיוב הצד השני בפיצוי מוסכם בשל הפרת ההסכם. טענת החברה מבוססת על הפרת החובה החוזית של התובע לשלם חשבונות מאושרים, עילה בגינה נעצרו העבודות. לעומת טענה זו, טענת התובע להפרה יסודית של ההסכם ע"י החברה מסתמכת על הפרה צפויה של מועד סיום העבודות, טענה התלויה בהכרעה של המומחים ברכיב הנסיבות שגרמו לאיחור ותקופת האיחור, כאמור לעיל.

נכון למועד הדוח, מונה מומחה מטעם בית המשפט אשר יכריע בנושא עלות ההשלמה וכן תקופת האיחור /הארכת תקופת הביצוע.

בשים לב ליתרת התקציב הבלתי מנוצלת, ליתרת החוב בגין העבודות והחריגים ולשיעור ביצוע העבודות כפי שהגישה החברה, בהתאם לחוות דעתם של יועצי המשפטיים של החברה, לא קיימת חשיפה לתשלום.

4. חברה בת בבעלות מלאה של החברה, המשמשת כקבלן המבצע של הפרויקטים, נתבעה על ידי חברי קבוצת רכישה שהזמינו שירותי בניה בפרויקט במרכז הארץ. החברה הבת החליפה קבלנים שלא השלימו את העבודות בפרויקט.

תמורת השלמת העבודות בפרויקט נחתמו מספר הסכמים לפיהם תמורת הביצוע הכוללת הינה 10.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

בשל הפרות התחייבויות התובעים לשלם לחברה את תמורת העבודות, הופקד סכום של כ- 2.3 מיליון ש"ח בנאמנות אצל נאמנים מטעם הצדדים. כמו כן, הוסכם על שחרור הכספים לפי קביעת מומחה שמונה בהסכמה בין הצדדים.

המומחה המוסכם קבע כי אחוז ביצוע העבודות הינו 98% ולפיכך דרשה החברה את שחרור הכספים, ואולם התובעים סרבו לחתום על הוראות התשלום.

בנוסף בוצעו עבודות נוספות בסכום של כ- 150,000 ש"ח, אשר לא שולמו במועד שהוסכם.

כאשר פעלה החברה לקבלת טופס 4, התברר כי בידי היועצים של התובעים לא נמצאים המסמכים ו/או האישורים הנדרשים, וכן התברר בחלק מהבדיקות כי טעויות תכנון של היועצים מחייבות עבודות נוספות לצורך קבלת אישורים נדרשים לטופס 4, אשר אינן חלק מתכולת העבודות שהוגדרו בהסכם עם החברה. התובעים הגישו תביעה בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח.

בידי החברה תיעוד על הנסיבות לאי קבלת טופס 4, נסיבות הנוגעות ליועצים ו/או טעויות תכנון, כך שהעיכוב אינו באחריותה.

נכון למועד אישור הדוחות, טרם הוגש כתב הגנה ובכוונת החברה להגיש תביעה שכנגד בגין תשלום תמורת העבודות שבוצעו, חריגים ותקורות.

ביאור 23 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך):

ב. הסכם שותפות עם ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ (להלן – "חברת חושן")

ביום 15 באוגוסט 2018 נחתם הסכם השקעה בין חברה בת בבעלותה המלאה של החברה לבין בעלי המניות בחברת חושן וצד ג' נוסף. בהתאם להסכם, החברה תרכוש 90% מהונה המונפק והנפרע של חברת חושן (10% יוחזקו באמצעות צד שלישי) וכן הוסכם כי הלוואות הבעלים שיועמדו על ידי בעלי מניותיה יושבו פרי פסו בטרם יחולקו דמי ניהול או דיבידנד. נכון ליום 31 לדצמבר 2025 יתרת הלוואת הבעלים שהעניקה החברה לחברת חושן עולה על יתרת הרווחים הצפויים בפרויקטים .

יצוין כי לאור הליך בוררות המתקיים בין החברה הבת לבין צד ג', המחזיק ב-10% הנותרים בחברת חושן, מבחינה טכנית לא ניתן לשנות את מרשם בעלי המניות ברשם החברות, כך שהחברה הבת מופיעה כמחזיקה ב-75% בלבד, אולם כאמור לעיל מבחינה משפטית החברה הבת מחזיקה ב-90% בחברת חושן וכך מתבצעת ההתנהלות השוטפות בין החברות.

ג. ערבויות בעל השליטה:

מר מאיר דוידי, יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מעמיד מעת לעת במהלך העסקים הרגיל ערבויות להבטחת התחייבויותיהן של החברה ו/או תאגידים המוחזקים על ידה, לרבות התחייבויות לספקים, ללא כל תמורה. הערבויות שהועמדו על ידו לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידה, שבתוקף נכון למועד פרסום התשקיף, ניתנו בגין הלוואות המסתכמות בכ-232 מיליון ש"ח לחברה ולחברות מאוחדות. מרבית הערבויות אינן מוגבלות בסכום, וחלקן מוגבלות לגובה ההתחייבות או מוגבלות לסך שנקבע בהסכם המימון.

ד. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי הליווי עליהם היא חותמת בקשר עם הפרויקטים אותם היא מבצעת ובחלק מהסכמי האשראי הנוספים, החברה נוהגת לשעבד לטובת המוסד הפיננסי המלווה בשעבוד קבוע ושוטף, ללא הגבלה בסכום, את זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין עליהם מוקם הפרויקט, הציוד, זכויות החברה בחשבונות ליווי ועודפים עתידיים בפרויקטים, זכויות החברה מול רוכשי דירות, ספקים, קבלנים ונותני שירותים בפרויקט, זכויותיה על פי הסכמי הביטוח של הפרויקטים ובהלוואות מסוימות את המניות של חברות בנות.

ביאור 24 - אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו בוצעה תקיפה משולבת של צבאות ישראל וארצות הברית נגד יעדים באיראן.

בתגובה לפעולות אלה בוצעו התקפות לעבר מטרות בישראל ובמדינות נוספות באזור, ובכלל זאת ירי רקטי לעבר העורף הישראלי. במסגרת ההסלמה הצטרף לעימות גם ארגון חיזבאללה מלבנון, הנתמך על ידי איראן, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל, ובעקבות זאת ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי הארגון בלבנון.

להתפתחויות אלו היו השלכות על הפעילות במשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום והטלת מגבלות שונות על פעילות במשק, לרבות שיבושים בפעילות העסקית, גיוס מילואים בהיקף רחב והשפעות אפשריות על שרשראות אספקה ועל פעילותם של גופים עסקיים.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, ולאור השלב המוקדם בו מצוי האירוע, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף השפעתו האפשרית של המבצע על פעילותה העסקית, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. הנהלת החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ולבחון את השלכותיהן האפשריות על פעילות החברה.

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות על המידע הכספי	3
דוחות על המצב הכספי	4-5
דוחות על הרווח הכולל	6
דוחות על תזרימי המזומנים	7-8
נתונים כספיים בדבר מידע כספי נפרד	9-11

לכבוד

בעלי המניות של

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: <u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ (להלן: "**החברה**") לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2025 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025(להלן: "**המידע הכספי הנפרד**").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת

מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

תל אביב, 31 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | רחובות 03-6386788 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 04-8983322 | עפולה 04-6401555 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911
משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דואל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
נכסים		
נכסים שוטפים:		
מזומנים	1,801	-
מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה	3,696	27
חייבים ויתרות חובה	11,400	7,598
צדדים קשורים	126,747	125,690
סה"כ נכסים שוטפים	**143,644**	**133,315**
נכסים לא שוטפים:		
השקעה בחברות מוחזקות וכלולות	82,533	75,298
רכוש קבוע, נטו	5,981	6,072
סה"כ נכסים לא שוטפים	**88,514**	**81,370**
	232,158	**214,685**

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות:		
אשראי מתאגידים פיננסים ואחרים	58,296	33,042
ספקים ונותני שירותים	7,072	15,097
זכאים ויתרות זכות	8,306	6,531
צדדים קשורים	17,023	29,137
מיסים לשלם	3,313	1,037
סה"כ התחייבויות שוטפות	**94,010**	**84,844**
התחייבויות לא שוטפות:		
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסים	12,806	19,477
התחייבויות מיסים נדחים	2,893	2,893
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**15,699**	**22,370**
סה"כ הון עצמי	**122,449**	**107,471**
	232,158	**214,685**

31 במרץ 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	מאיר דוידי, יו"ר ומנכ"ל	אפרת שחר, סמנכ"לית כספים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי ניהול	14,264	15,210	10,668
	14,264	15,210	10,668
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,305)	(1,987)	(2,654)
הוצאות מכירה ושיווק	(357)	(398)	(223)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	497	(1,775)	(1,434)
חלק החברה ברווח השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני			605
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות,נטו	7,236	15,679	14,247
רווח תפעולי	**19,335**	**26,729**	**21,209**
הוצאות מימון	(2,048)	(2,287)	(2,644)
הכנסות מימון	5	388	157
הוצאות מימון, נטו	(2,043)	(1,899)	(2,487)
רווח לפני מיסים על הכנסה	**17,292**	**24,830**	**18,722**
מיסים על הכנסה	(2,314)	(2,469)	(897)
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	**14,978**	**22,361**	**17,825**

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברת אם	**14,978**	**22,361**	**17,825**
התאמות:			
פחת והפחתות	111	111	108
מיסים על הכנסה ברווח או הפסד	2,314	2,469	897
חלק החברה ברווח השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(605)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	(7,236)	(15,679)	(14,247)
הוצאות מימון, נטו	2,043	1,899	2,487
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(5,685)	1,206	454
עלייה במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	(1,788)	(3,158)	(975)
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(3,853)	3,608	(1,328)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות	1,775	(2,165)	1,355
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:			
מיסים ששולמו, נטו	(123)	(382)	(564)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**2,536**	**10,270**	**5,407**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת ותוספות רכוש קבוע	(20)	(44)	(10)
ריבית שהתקבלה מפקדונות	5	155	157
ירידה (עלייה) בצדדים קשורים	(13,170)	(52,949)	2,875
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**(13,185)**	**(52,838)**	**3,022**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
פרעון הלוואה מאחרים	-	(4,000)	-
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים	(9,607)	(938)	(14,065)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים	24,007	47,768	5,585
ריבית ששולמה	(1,950)	(4,996)	(1,517)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**12,450**	**37,834**	**(9,997)**
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**1,801**	**(4,734)**	**(1,568)**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**-**	**4,734**	**6,302**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**1,801**	**-**	**4,734**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים .

ביאור 1 - כללי:

1.1 עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד של חברת ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בביאור 1.2 להלן.

1.2 הטיפול בעסקאות בין-חברתיות

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין-חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין-חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", מה"רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ומה"רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו" כך שההון המיוחס לבעלים של החברה האם, שהרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (להפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות .

ביאור 2 – מסים על הכנסה :

א. מסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחלול במועד ההיפוך.

ב. התחייבות מסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות מיסים נדחים שלא הוכרו בגין רווחים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, מאחר וההחלטה האם למכור את החברה נתונה בידי החברה ובכוונתה שלא לממש השקעות אלו בעתיד הנראה לעין.

ג. הפסדים, ניכויים ותוספות מס לצורכי מס

נכון למועד הדוח אין לחברה הפסדים להעברה.

ד. שומות סופיות

למועד הדוח, לחברה שומות סופיות ושומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ביאור 3 – מכשירים פיננסיים :

א. שווי הוגן

בשל אופיים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים אשר מוצגים בעלות מופחתת, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני זהה בקירוב לשווים ההוגן, למעט נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן.

ביאור 4 – מכשירים פיננסיים :

בדבר חברות מוחזקות המוחזקות במישרין על ידי החברה, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 5 – צדדים קשורים ובעלי עניין

לפרטים בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 6 – התחייבויות תלויות :

לפרטים בדבר התחייבויות תלויות ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 7 – אירועים לאחר תאריך המאזן :

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח, ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על הרווח הכולל	5
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על השינויים בהון	6
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על תזרימי המזומנים	7-8
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים	9-15

<u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 24 במאי 2026

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

ביאור	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים	1,536	1,125	3,213
פקדונות ומזומנים בחשבונות ליווי	18,832	15,082	13,883
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	44,437	30,149	40,463
מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה	231,563	125,841	205,264
חייבים ויתרות חובה	42,236	29,643	37,545
סה"כ נכסים שוטפים	**338,604**	**201,840**	**300,368**
נכסים לא שוטפים:			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	8	9	8
מיסים נדחים	9,086	7,583	9,195
מלאי קרקעות ופרויקטים לזמן ארוך	122,108	155,113	115,187
נדל"ן להשקעה בהקמה	60,600	57,800	60,600
רכוש קבוע, נטו	8,495	8,200	8,927
סה"כ נכסים לא שוטפים	**200,297**	**228,705**	**193,917**
	538,901	**430,545**	**494,285**

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
		2026	2025	2025
		אלפי ש"ח		
		בלתי מבוקר		מבוקר
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות:				
אשראי מתאגידים פיננסים ואחרים		204,183	62,921	161,809
התחייבויות לבעלי מקרקעין		67,748	61,928	52,925
ספקים ונותני שירותים		23,372	32,904	27,329
מקדמות בגין חוזים עם לקוחות		19,797	16,902	13,048
זכאים ויתרות זכות		19,579	30,259	17,857
מיסים לשלם		3,716	1,847	3,417
סה"כ התחייבויות שוטפות		**338,395**	**206,761**	**276,385**
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסים		56,182	90,998	74,311
התחייבויות מיסים נדחים		20,879	18,805	21,140
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		**77,061**	**109,803**	**95,451**
סה"כ הון עצמי		**123,445**	**113,981**	**122,449**
		538,901	**430,545**	**494,285**

24 במאי 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	מאיר דוידי, יו"ר ומנכ"ל	אפרת שחר, סמנכ"לית כספים

הביאורים המצורפים הם חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים.

דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על הרווח או הפסד והרווח הכולל האחר

		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	ביאור	2026	2025	2025
		בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות ממכירת דירות		10,840	21,237	63,568
הכנסות ממתן שירותי בניה		4,134	7,653	22,462
הכנסות אחרות		97	646	1,363
		15,071	29,536	87,393
עלות מכירת דירות		(7,293)	(14,363)	(43,002)
עלות מתן שירותי בניה		(3,385)	(5,814)	(16,778)
		(10,678)	(20,177)	(59,780)
רווח גולמי		**4,393**	**9,359**	**27,613**
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		(468)	(269)	1,284
הוצאות הנהלה וכלליות		(1,645)	(1,506)	(4,577)
הוצאות מכירה ושיווק		(137)	(70)	(761)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו		(363)	1,762	1,252
רווח תפעולי לפני תשלום מבוסס מניות		**1,780**	**9,276**	**24,811**
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	4ב	(342)	-	-
סך הכל רווח תפעולי		**1,438**	**9,276**	**24,811**
הוצאות מימון		(775)	(1,149)	(6,396)
הכנסות מימון		138	82	614
הוצאות מימון, נטו		(637)	(1,067)	(5,782)
רווח לפני מיסים על הכנסה		**801**	**8,209**	**19,029**
מיסים על הכנסה		(147)	(1,699)	(4,051)
סך הכל רווח נקי וכולל		**654**	**6,510**	**14,978**

הביאורים המצורפים הם חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים.

לשלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרנות הון	יתרת עודפים	סך הכל
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	**100**	**2,199**	**1,722**	**118,428**	**122,449**
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026:					
תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 4ב)			342	-	342
רווח כולל לתקופה	-	-	-	654	654
יתרה ליום 31 במרץ 2026	**100**	**2,199**	**2,064**	**119,082**	**123,445**

לשלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון	יתרת עודפים	סך הכל
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	**100**	**2,199**	**1,722**	**103,450**	**107,471**
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 :					
רווח כולל לתקופה	-	-	-	6,510	6,510
יתרה ליום 31 במרץ 2025	**100**	**2,199**	**1,722**	**109,960**	**113,981**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	הון מניות	פרמיה	קרן הון	יתרת עודפים	סך הכל
			אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**100**	**2,199**	**1,722**	**103,450**	**107,471**
שינויים במהלך שנת 2025:					
רווח כולל לתקופה	-	-	-	14,978	14,978
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**100**	**2,199**	**1,722**	**118,428**	**122,449**

הביאורים המצורפים הם חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח לתקופה	654	6,510	14,978
התאמות:			
פחת והפחתות	445	222	702
מיסים על הכנסה	147	1,699	4,051
הוצאות מימון, נטו	637	1,067	5,782
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	468	269	(1,284)
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות (ראה ביאור 4ב)	342	-	-
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:			
עלייה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	(3,974)	(2,475)	(12,790)
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(4,605)	(3,321)	(3,423)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה	(10,379)	2,308	(33,729)
ירידה בספקים ונותני שירותים	(3,957)	(7,437)	(13,012)
ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין	(4,468)	(9,367)	(26,457)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות	7,961	(9,277)	(24,996)
עלייה בהפרשה לאחריות	426	1,026	495
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:			
מיסים ששולמו, נטו	-	21	(159)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(16,303)**	**(18,755)**	**(89,842)**

הביאורים המצורפים הם חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים.

דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		
	בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת ותוספות רכוש קבוע	(13)	(364)	(1,572)
ירידה (עלייה) במזומן מוגבל בחשבונות ליווי	(5,066)	6,244	7,031
רכישות והשקעות של נדל"ן להשקעה בהקמה	(468)	(269)	(1,516)
ריבית שהתקבלה מפיקדונות	117	18	431
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה	**(5,430)**	**5,629**	**4,374**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
פירעון הלוואות מתאגידים פיננסים	(8,124)	(7,249)	(9,334)
קבלת הלוואות מתאגידים פיננסים	32,369	19,656	104,187
ריבית ששולמה	(4,189)	(614)	(8,630)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**20,056**	**11,793**	**86,223**
עלייה (ירידה) במזומנים	**(1,677)**	**(1,333)**	**755**
יתרת מזומנים לתחילת התקופה	**3,213**	**2,458**	**2,458**
יתרת מזומנים לסוף התקופה	**1,536**	**1,125**	**3,213**

(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין	**18,516**	**-**	**5,144**

הביאורים המצורפים הם חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. הישות המדווחת:

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל כחברה פרטית מוגבלת במניות בשנת 2015 וכתובתה הרשמית מצדה 7, בני ברק.

החברה, בעצמה ובאמצעות החברות בקבוצה, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטי נדל"ן בישראל, לרבות התחדשות עירונית (פרויקטי פינוי בינוי ותמ"א 38) ופרויקטים משולבים למגורים ומסחר. בין היתר, בדרך של עסקאות קומבינציה בעין ו/או תמורות והתחדשות עירונית הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי על מסלוליהן השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: " תמ"א 38").
כמו כן החברה עוסקת בתחום הדיור להשכרה בישראל. נכון למועד הדוח, תחום זה מורכב מעתודת קרקע אחת בפרויקט בעירוב שימושים למגורים המסווגים כמלאי מקרקעין ומגורים המסווגים כנדל"ן להשקעה ובכוונת החברה לפעול לפתח את התחום באופן שיכלול הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים נלווים להשכרתם. בהתאם לתנאי חוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "חוק עידוד"), בתום התקופה הקבועה באישור המרכז לעידוד השקעות הון הניתן בהתאם לחוק עידוד, הקבוצה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט.
יש לעיין בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא נכללו בהם ביאורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה:

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בין מדינת ישראל לארגון הטרור "חמאס" שבעזה ("המלחמה"), זאת לאחר מתקפה רצחנית של ארגון הטרור על יישובים בדרום ישראל. כתוצאה מהמלחמה, ישראלים רבים נרצחו ונפצעו בדרגות שונות ואף רבים הוגדרו כחטופים.
המלחמה הובילה לשורה של השלכות והגבלות, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאירועים והפסקת לימודים במערכות החינוך. בנוסף, גויס מספר גדול של אזרחים לשרות מילואים. צעדים אלו, גרמו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה בפעילות הכלכלית.
החברה חשופה מתוקף פעילותה להאטה בפעילות וכן לסיכונים אחרים הנובעים מהמלחמה.
ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים. להתחדשות הלחימה או הסלמה בחזיתות השונות עלולות להיות השפעות שליליות על הכלכלה הישראלית. בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה של החברה ותוצאותיה.
החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ותשוב ותעדכן, ככל הנדרש, בדבר השלכות מהותיות של התמשכות המלחמה על פעילות החברה, ככל שתהיינה.

ג. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו בוצעה תקיפה משולבת של צבאות ישראל וארצות הברית נגד יעדים באיראן.
בתגובה לפעולות אלה בוצעו התקפות לעבר מטרות בישראל ובמדינות נוספות באזור, ובכלל זאת ירי רקטי לעבר העורף הישראלי. במסגרת ההסלמה הצטרף לעימות גם ארגון חיזבאללה מלבנון, הנתמך על ידי איראן, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל, ובעקבות זאת ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי הארגון בלבנון.
להתפתחויות אלו היו השלכות על הפעילות במשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום והטלת מגבלות שונות על פעילות במשק, לרבות שיבושים בפעילות העסקית, גיוס מילואים בהיקף רחב והשפעות אפשריות על שרשראות אספקה ועל פעילותם של גופים עסקיים.
נכון למועד פרסום הדוח, הוכרזה הפסקת אש בין ארה"ב לבין איראן, אשר הביאה להתמתנות מסוימת ברמת ההסלמה הביטחונית באזור. יחד עם זאת, מדובר באירוע דינמי המאופיין באי-ודאות, ולא ניתן להעריך בשלב הזה את היקפן המלא של ההשלכות האפשריות על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט. למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ותשוב ותעדכן, ככל הנדרש, בדבר השלכות מהותיות של התמשכות המבצע על פעילות החברה, ככל שתהיינה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים

הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים מציתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ואותן שיטות חישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית: (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת החברה, על פי רוב, על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה שלה ביחס לשוויו ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים, השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי ועוד, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.
בתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 וביום 31 במרץ 2025, לא היו שינויים מהותיים בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה.

באור 3- מגזרי פעילות

א. מדע כללי

הדיווח המגזרי מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של הנהלת החברה אשר נסקרים באופן סדיר (על בסיס רבעוני) על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים ("גישת ההנהלה"). הרווח המגזרי נמדד על בסיב רווח גולמי, המחושב כהכנסות המגזר בניכוי עלות המכירות.
מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מאפייני הנכסים והפרויקטים של החברה.
הקבוצה מדווחת על שני מגזרים בני דיווח:
תחום היזמות - החברה עוסקת ביזום והקמה של פרויקטים לבניה למגורים ולמסחר. במסגרת תחום פעילות זה, החברה רוכשת קרקעות, יוזמת ובונה במטרה למכור את היחידות הבנויות. כמו כן, תחום היזמות כולל ביצוע פרויקטים שונים מסוג התחדשות עירונית וכן ביצוע עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע.
תחום נדל"ן מניב - החברה מחזיקה בפרויקט בהקמה הכולל דירות מגורים המיועדים להשכרה ושטחי מסחר.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים (באלפי ש"ח)

באור 3- מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע לגבי פריטי רווח או הפסד

	יזמות	נדל"ן מניב	התאמות	מאוחד
	לשלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026			
	בלתי מבוקר			
הכנסות	14,974	97	-	15,071
רווח מגזרי	4,296	97	-	4,393
ירידת ערך נדלן להשקעה בהקמה, נטו	-	(468)	-	(468)
הוצאות הנהלה וכלליות				(1,645)
הוצאות מכירה ושיווק				(137)
הוצאות אחרות				(363)
רווח תפעולי לפני תשלום מבוסס מניות				1,780
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות				(342)
רווח תפעולי				1,438
הוצאות מימון, נטו				(637)
רווח לפני מסים על הכנסה				801

	יזמות	נדל"ן מניב	התאמות	מאוחד
	לשלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025			
	בלתי מבוקר			
הכנסות	29,430	106	-	29,536
רווחי המגזר	9,253	106		9,359
ירידת ערך נדלן להשקעה בהקמה, נטו	-	(269)	-	(269)
הוצאות הנהלה וכלליות				(1,506)
הוצאות מכירה ושיווק				(70)
הכנסות אחרות				1,762
רווח תפעולי				9,276
הוצאות מימון, נטו				(1,067)
רווח לפני מסים על הכנסה				8,209

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים (באלפי ש"ח)

באור 3- מגזרי פעילות (המשך)

	יזמות	נדל"ן מניב	התאמות	מאוחד
	ליום 31 לדצמבר 2025			
	מבוקר			
הכנסות	86,931	462	-	87,393
רווח המגזר	27,157	456	-	27,613
עליית ערך נדלן להשקעה בהקמה, נטו	-	1,284	-	1,284
הוצאות הנהלה וכלליות				(4,577)
הוצאות מכירה ושיווק				(761)
הכנסות אחרות				1,252
רווח תפעולי				24,811
הוצאות מימון, נטו				(5,782)
רווח לפני מסים על הכנסה				19,029

ביאור 4 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך המאזן

א. פרויקט דוד המלך

פרויקט תמ"א 38/2 הכולל הריסת מבנה מגורים קיים והקמת 17 יחידות דיור במסגרת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו- 2 קומות גג חלקית ו- 3 קומות מרתפים. בהתאם להסכם מול בעלי המקרקעין בפרויקט, זכאים בעלי המקרקעין ל-8 יחידות דיור בנוסף לתשלומי שכר דירה לאורך חיי הפרויקט, יתרת 9 יחידות הדיור הינן לשיווק על ידי החברה. במהלך הרבעון הראשון של 2026 התקבל היתר בנייה לפרויקט, ובמהלך שנת 2026 יחלו עבודות הבניה אשר צפויות להסתיים במהלך החציון הראשון של שנת 2028. לאור קבלת ההיתר ובשל כך רשמה החברה התחייבות למתן שרותי בניה ושכר דירה כנגד קרקע בסך של כ-18,516 אלפי ש"ח.

ב. תשלום מבוסס מניות

1. בחודש ינואר 2026, אימצה החברה תכנית אופציות (להלן: "התכנית"), על פיה יוקצו מעת לעת, לעובדים, לדירקטורים, לנושאי משרה, ליועצים ולנותני שירותים של החברה (להלן: "ניצנים"), ללא תמורה, כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה, אופציות לרכישה של מניות רגילות של החברה (להלן: "האופציות").

2. בחודש פברואר 2026, הקצתה החברה 4,200 אופציות לדירקטור בחברה בת, הניתנות למימוש ל-4,200 מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ של החברה בתמורה לערכן הנקוב. בהתאם לתוכנית ולאישור דירקטוריון החברה, הקצאת האופציות בוצעה במסלול רווח הון, כאמור בסעיף 102(ב)(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, באמצעות נאמן. האופציות תהיינה ניתנות למימוש במועדים כדלקמן: 50% בחלוף שנתיים ממועד ההקצאה, 25% בחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ו- 25% בחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה. השווי ההוגן לכל כתב אופציה הינו 2,447 ש"ח. החברה הכירה בהוצאה בסך 342 אלפי ש"ח בתקופת הדוח.

3. בחודש מאי 2026, הקצתה החברה למר שאול נאוי, המכהן כדירקטור בחברה בת של החברה, דירקטור נוסף בחברה בת של החברה ולדירקטור המתואר בסעיף ב.2. לעיל, 6,821, 2,273 ו-381 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 6,821, 2,273 ו-381 מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ של החברה בתמורה לערכן הנקוב. בהתאם לתוכנית ולאישור דירקטוריון החברה, הקצאת האופציות בוצעה במסלול רווח הון, כאמור בסעיף 102(ב)(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, באמצעות נאמן. האופציות תהיינה ניתנות למימוש בתוך שנתיים ממועד ההענקה.

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026

לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל–1970

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי ביניים הנפרד	3
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	4-5
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	6
סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	7-8
מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם	9-10

<u>דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הביניים הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהחברות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהחברות המוחזקות. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות שחלקם נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה 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 היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 24 במאי 2026

זיו האפט
רואי חשבון

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

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים	447	-	1,801
מלאי קרקעות, בניינים בהקמה ודירות למכירה	4,234	5,853	3,696
חייבים ויתרות חובה	7,613	5,042	11,400
צדדים קשורים	136,122	123,356	126,747
סה"כ נכסים שוטפים	**148,416**	**134,251**	**143,644**
נכסים לא שוטפים:			
השקעה בחברות מוחזקות וכלולות	82,243	79,252	82,533
רכוש קבוע, נטו	5,953	6,044	5,981
סה"כ נכסים לא שוטפים	**88,196**	**85,296**	**88,514**
	236,612	**219,547**	**232,158**

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים פיננסים ואחרים	25,377	12,970	58,296
ספקים ונותני שירותים	5,154	11,511	7,072
זכאים ויתרות זכות	11,190	6,519	8,306
צדדים קשורים	10,627	24,919	17,023
מיסים לשלם	3,595	1,822	3,313
סה"כ התחייבויות שוטפות	**55,943**	**57,741**	**94,010**
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסים	54,331	44,932	12,806
התחייבויות מיסים נדחים	2,893	2,893	2,893
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**57,224**	**47,825**	**15,699**
סה"כ הון עצמי	**123,445**	**113,981**	**122,449**
	236,612	**219,547**	**232,158**

24 במאי 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	מאיר דוידי, יו"ר ומנכ"ל	אפרת שחר, סמנכ"לית כספים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד .

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי ניהול	5,000	1,865	14,264
	5,000	1,865	14,264
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,598)	(558)	(2,305)
הוצאות מכירה ושיווק	(106)	(69)	(357)
הכנסות אחרות, נטו	-	2,261	497
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות,נטו	(290)	3,954	7,236
רווח תפעולי לפני תשלום מבוסס מניות	**3,006**	**7,453**	**19,335**
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	(342)	**-**	-
סך הכל רווח תפעולי	**2,664**	**7,453**	**19,335**
הוצאות מימון	(1,732)	(184)	(2,048)
הכנסות מימון	4	5	5
הוצאות מימון, נטו	(1,728)	(179)	(2,043)
רווח לפני מיסים על הכנסה	**936**	**7,274**	**17,292**
מיסים על הכנסה	(282)	(764)	(2,314)
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	**654**	**6,510**	**14,978**

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד .

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברת אם	**654**	**6,510**	**14,978**
התאמות:			
פחת והפחתות	28	28	111
מיסים על הכנסה ברווח או הפסד	282	764	2,314
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו	290	(3,954)	(7,236)
הוצאות מימון, נטו	1,728	179	2,043
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	342	-	-
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:			
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(437)	(3,551)	(5,685)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	3,688	282	(1,788)
ירידה בספקים ונותני שירותים	(1,919)	(3,586)	(3,853)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות	2,884	(14)	1,775
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:			
מיסים ששולמו, נטו	-	-	(123)
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת	**7,540**	**(3,342)**	**2,536**

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד .

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת ותוספות רכוש קבוע	-	-	(20)
ריבית שהתקבלה מפקדונות	4	5	5
עלייה בצדדים קשורים	(15,771)	(1,883)	(13,170)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(15,767)**	**(1,878)**	**(13,185)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים	(3,797)	(4,951)	(9,607)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים	12,403	10,334	24,007
ריבית ששולמה	(1,733)	(163)	(1,950)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**6,873**	**5,220**	**12,450**
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**(1,354)**	**-**	**1,801**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**1,801**	**-**	**-**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**447**	**-**	**1,801**

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד .

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי:

א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי ביניים הנפרד של חברת ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, והוא ערוך בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל–1970.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים התמציתיים של החברה ליום 31 במרץ 2026 בכפוף לאמור לעיל ולמפורט במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

ההון המיוחס לבעלים של החברה האם, הרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות. האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

ביאור 2 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה :

א. **תשלום מבוסס מניות:**

1. ראה ביאור 4.ב. לעניין אימוץ תכנית אופציה בחברה והקצאת אופציות של החברה.

דוח אירועים

דוח בדבר אירועים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוח על המידע הכספי הנפרד ליום 31/3/2026 ("**הדוחות הכספיים**")

ממועד חתימת הדוחות הכספיים (יום 24/5/2026) ועד למועד פרסום התשקיף, לא חלו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.

בכבוד רב,

מאיר דוידי, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	אפרת שחר, סמנכ"לית כספים

תאריך: 27/5/2026

פרק 10

<u>פרטים נוספים</u>

10.1. <u>חוות דעת עורך דין</u>

SHIMONOV & Co.

Israel Shimonov	ישראל שמעונוב
Dudi Berland	דודי ברלנד
Nir Cohen Sasson	ניר כהן ששון
Benjamin Ben Zimra	בנימין בן זמרה
Liron Azriel	לירון עזריאל
Oren Elkabetz	אורן אלקבץ
Jonathan Robinson	יונתן רובינזון
Igor Katz	איגור כץ
Shimrit Melman	שמרית מלמן
Ido Lachman	עידו לכמן
Uria Mansur	אוריה מנסור
Niv Fogel	ניב פוגל
Daniel Tentzer	דניאל טנצר
Amit Harel	עמית הראל
Nimrod Nir	נמרוד ניר
Itay Yanay	איתי ינאי
Roy Tendler	רוי טנדלר
Perry Zinger Nachum	פרי זינגר נחום
Adi Even	עדי אבן
Yarden Ben Shitrit	ירדן בן שטרית
Tomer Isaac Keisar	תומר יצחק קיסר
Amir Rosenberg	אמיר רוזנברג
Matan Guberman	מתן גוברמן
Nadav boazy	נדב בועזי

27 במאי 2026

לכבוד
ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ ("החברה")
<u>באמצעות דוא"ל</u>

הנדון: <u>תשקיף להשלמה ומדף בדבר הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א) של החברה ("ניירות הערך המוצעים" ו-"התשקיף" בהתאמה)</u>

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת כי לדעתנו:

א. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים תוארו נכונה בתשקיף על פיו בכוונת החברה להציע את ניירות הערך המוצעים.

ב. החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתשקיף.

ג. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,
לירון עזריאל, עו"ד רוי טנדלר, עו"ד
שמעונוב ושות' – עורכי דין

10.2. **<u>הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם</u>**

לאחר פרסומו של תשקיף זה, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף זה.

10.3. **<u>דמי עמילות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים</u>**

10.3.1. לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים ראו בסעיף 5.1 לעיל.

10.3.2. לפרטים אודות עמלות למפיצים ראו בסעיף 5.1 לעיל.

10.3.3. החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים האחרונות דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.

10.4. **<u>הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים</u>**

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים, למעט הקצאת כתבי אופציה לא סחירים כמפורט בפרק 3.

10.5. **<u>הערכות שווי מהותיות מאוד</u>**

הערכת שווי מהותית מאוד מצורפת כנספח א לפרק 10.

10.6. **<u>עיון במסמכים</u>**

עותק מהתשקיף, מכל חוות דעת הנזכרת בתשקיף ומתקנון ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il ובמשרדי החברה ברחוב מצדה 7, בני ברק, בשעות העבודה המקובלות.

נספח א לפרק 10 – הערכת שווי מהותיות מאוד

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

27 במאי 2026

לכבוד
ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ
באמצעות דוא"ל

הנדון: <u>הסכמה להכללת הערכת שווי בתשקיף להשלמה ומדף של ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ</u>

בקשר לתשקיף להשלמה ומדף של ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ (להלן: "**החברה**") הצפוי להתפרסם ביום 28/5/2026, הרינו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של שומת מקרקעין כפופה להנחות, מיום 5/5/2026 בקשר לשווי זכויות החברה במקרקעין המיועדים להקמת פרויקט למגורים, מגורים להשכרה, מסחר ומבני ציבור, ברח' שרת / ז'בוטינסקי בעיר רמת גן, אשר בוצעה על ידי ליום ה-31 בדצמבר 2025 (להלן: "**הערכת השווי**") בשקיף החברה העתיד להתפרסם ביום 28/5/2026 באתר הבורסה לניירות ערך ורשות ניירות ערך.

הרינו מסמיכים את מורשי החתימה אלקטרונית של החברה, לחתום בשמנו ולדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך על הערכות השווי ועל מכתב הסכמה זה.

בכבוד רב,

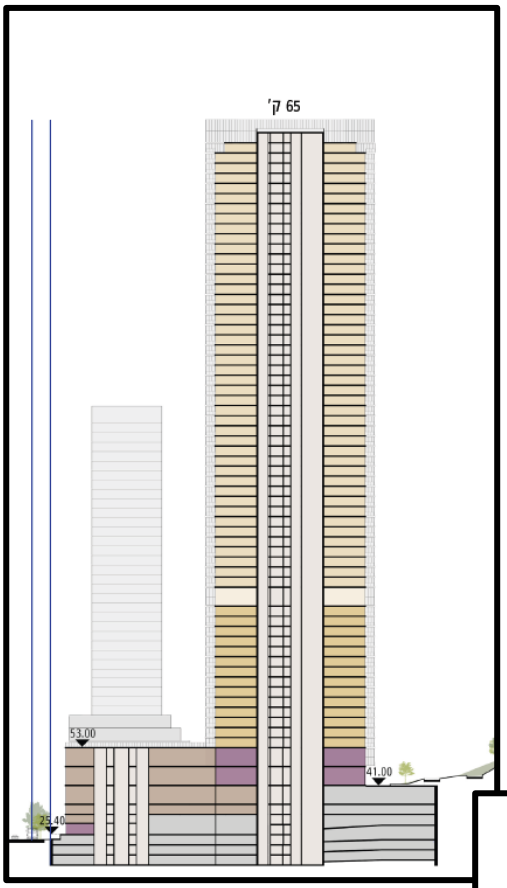
רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

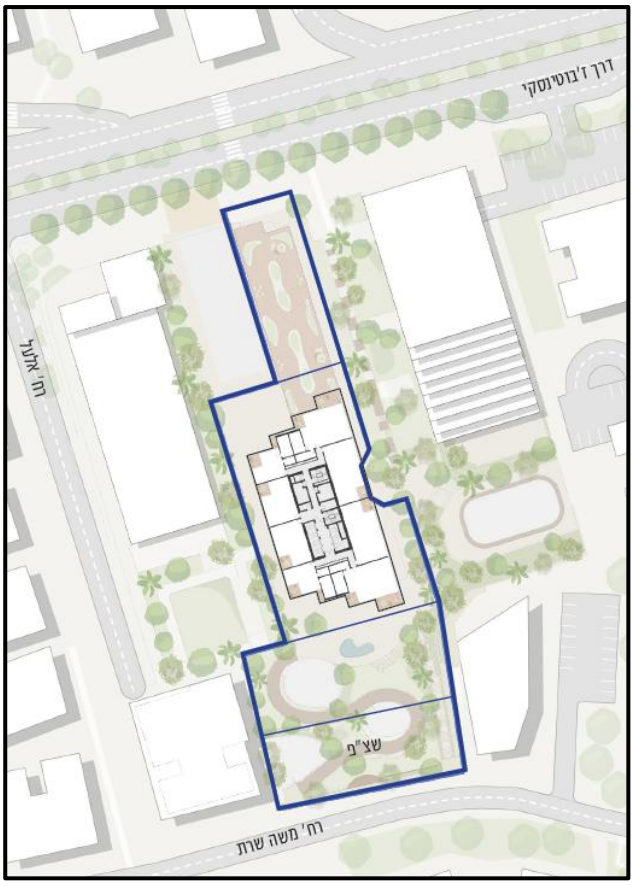
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 5.5.2026
סימוכין: 216/11.3/23

שומת מקרקעין מקיפה
פרוייקט "שרת – ז'בוטינסקי", רמת גן





חתך

- יח"ד "רגילות"
- סקיי לובי
- יח"ד קטנות להשכרה
- מסחר
- מבנים ומוסדות ציבור
- חניון

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

1. זהות מזמין השומה

1.1. התאגיד מזמין השומה

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ, עבור עצמה ועבור מבוא זאב רמת גן בע"מ[1] (להלן: החברה).

1.2. שמו של האורגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

ההזמנה בוצעה באמצעות מר מאיר דוידי, מנכ"ל החברה.
נמסר לנו ע"י החברה כי הוא שהחליט להתקשר עמנו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות ביני ובין החברה נערכה עפ"י פניית החברה מיום 18.2.2026.

1.4. הנסיבות בגינן בוצעה השומה

פרסום דוחות כספיים.

1.5. התקן החשבונאי

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.

1.6. התניות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התניות כלשהן בעניין שכר טרחתי.

1.7. התחייבויות לשיפוי

לא ניתן כתב התחייבות לשיפוי בגין חוות דעת זו.

1.8. יחסי תלות

אני עורכת, מידי פעם, חוות דעת עבור החברה ואין תלות של משרדי בחברה.

1.9. מטרת השומה

אומדן "השווי ההוגן"[2] של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

לצורך דיווח לפי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

1 ניצנים הנה בעלת הזכויות בחברת מבוא זאב.

2 "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

1.10. פרטי השמאית

שם השמאית: רלי טרייסטמן – אגמי.
מס' רישיון: רישיון מס' 382 משנת 1994.

משפטנית ושמאית מקרקעין, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון.

בעלת משרד "טרייסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

1.11. הסכמה לפרסום

אני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.12. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה – 31.12.2025.

1.13. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס וסביבתו נערך ביום 16.03.2026 ע"י רלי טרייסטמן, שמאית מקרקעין.

1.14. עיון במסמכים רלוונטיים

- פלטי רישום מקרקעין, עותקים שהופקו במשרדנו באמצעות האינטרנט ביום 5.3.2026.
- העתק היתרי בניה - אתר הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
- תכניות בניין עיר רלוונטיות.
- העתק הסכם רכישה מיום 13.08.2020 לחלקים מהנכסים שכתובתם משה שרת 44, מבוא זאב 6, 10 ו-12.
- העתק הסכם רכישה מיום 12.10.2023 (חלקה 348).
- העתק חוזי שכירות.
- מכתב מרו"ח החברה מיום 23.07.2025, לפיו לחברה אין התחייבות נוספת כלפי חב' "קידמת יפו" (המוכרת) ויחידי המוכרים.
- פרוגרמה תיכנונית מיום 8.2.2026.
- מכתבה של עו"ד אביבה רוזנצוויג ממשרד יעקב מקמל מיום 11.3.2026 בעניין הסכמת בעלי הדירות בחלקות 643 ו – 645.
- מכתב מאת האדריכל אלון ניסים מיום 25.2.2026 בעניין סטטוס התכנון.
- מכתב מעו"ד יוסף מרדכי שטרית מיום 22.7.2025 בעניין זכויות החברה בחלקה מס' 356.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחוו"ד זו, נכונים למועד הביקור בנכס או למועד/ים מסוים/ים הנקוב/ים בו בלבד.
ייתכנו שינויים בשווי שוק של הנכס בהתאם לתנודות השוק.

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להצגתו בדו"ח זה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

2. כללי

הערכת השווי הנה לאומדן שווי זכויות החברה במקרקעין המיועדים להקמת פרוייקט למגורים, מגורים להשכרה, מסחר ומבני ציבור.

חלק מהקרקע בבעלות החברה ולגבי חלקים אחרים נחתמו הסכמים לביצוע בניה משותפת. מתנהל מו"מ מתקדם לרכישת הזכויות בחלקה מס' 355.

הזכויות המוערכות הנן עפ"י פרוגרמה תיכנונית שהוכנה ע"י משרד האדריכלים מילוסלבסקי בשיתוף עם האדריכל אלון ניסים.

עפ"י מכתב שקיבלנו מהאדריכל אלון ניסים, המצגת עליה הסתמכנו נדונה בועדה המקומית והתכנית צפויה לעלות לדיון בועדה המקומית ב – 4/2026.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

3. פרטי המקרקעין

גוש: 6125.

חלקות בבעלות:

מס' חלקה	שטח רשום	כתובת	חלקים רשומים ע"ש החברה	חלקים בבעלות החברה שטרם נרשמו	סה"כ זכויות החברה
644	500 מ"ר	מבוא זאב 6	47.67%	44.97%	92.64%
348	971 מ"ר	משה שרת 42	100%		100.00%
349	891 מ"ר	משה שרת 44	13%	87.50%	100.00%
353	264 מ"ר	מבוא זאב 12	25%	75%	100.00%
354	264 מ"ר	מבוא זאב 10	25%	75%	100.00%
סה"כ	**2,890 מ"ר**				

חלקות לגביהם נחתמו הסכמים לבניה משותפת:

מס' חלקה	שטח רשום	כתובת
645	697 מ"ר	מבוא זאב 2
643	629 מ"ר	מבוא זאב 4
סה"כ	**1,326 מ"ר**	

חלקות המהוות חלק מהפרוייקט וטרם הוסדרה ההתקשרות עם בעלי הזכויות:

מס' חלקה	שטח רשום	כתובת
355	264 מ"ר	מבוא זאב 8
356	158 מ"ר	שביל בין מבוא זאב 8-12 לבין מבוא זאב 6
646	51 מ"ר	שביל בין מבוא זאב 2 ל-4 (בבעלות עיריית ר"ג)
סה"כ	**473 מ"ר**	

כתובת : רחוב מבוא זאב 6, 10 ו-12 ורחוב משה שרת 42 ו-44, רמת גן.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

4. תאור הסביבה, הקרקע והמבנה

4.1 תיאור הסביבה

מרכז העיר רמת גן.
ביו הרחובות, ז׳בוטינסקי ושרת, לאורך סמטת מבוא זאב.

רחוב ז׳בוטינסקי הנו ציר תנועה ראשי ברמת גן.
הרחוב חוצה את העיר מכיוון מתחם הבורסה ברמת גן ועד לחיבור עם בני ברק ובהמשך עם פתח תקווה.
לאורכו עובר הקו האדום של הרכבת הקלה.

רחוב שרת, הנו רחוב שקט ומבוקש המתאפיין באוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי גבוה.
הרחוב מעגלי, יוצא מרחוב הרצל וחוזר אליו.

פני הקרקע באזור הרחוב הרריים והתנועה בו במעלה גבעה שבמרומה ״גן אברהם״.

לאורכו של הרחוב בנייה צמודת קרקע, ברובה ותיקה, לצד מבני ציבור ושיכונים.

סמטת מבוא זאב, הנו סמטה פנימית, ללא גישה לכלי רכב, ממוקמת על צלע גבעה ולאורכה מדרגות.
הסימטה מקשרת תנועת הולכי רגל מכיוון רחוב שרת, הממוקם במפלס גבוה לכיוון רחוב ז׳בוטינסקי, שהנו במפלס נמוך.

הסביבה מאופיינת בבניה למגורים צמודת קרקע לצד בניה רוויה, מבני ציבור ושימושי מסחר הממוקמים לאורך הרחובות הראשיים (ז׳בוטינסקי).

הסביבה נתחמת ברחובות הראשיים הבאים:

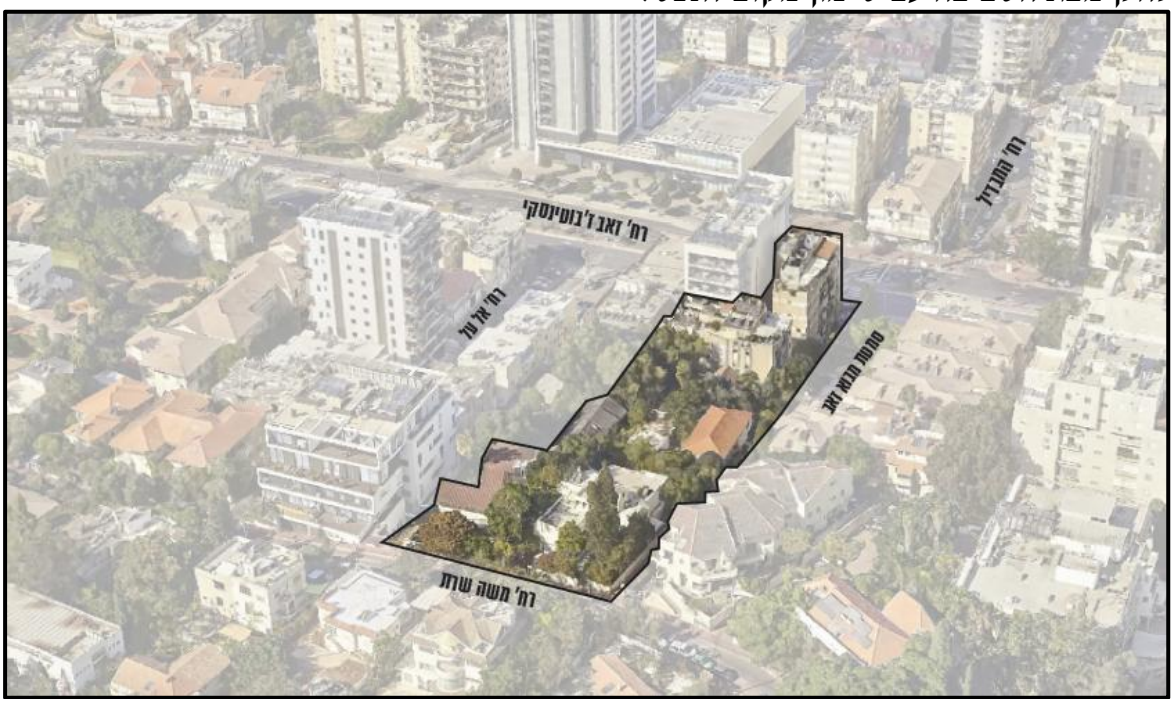
מצפון	-	רחוב ז׳בוטינסקי.
מדרום	-	רחוב הרא״ה.
ממערב	-	רחוב הרצל.
ממזרח	-	רחוב קריניצי.

האזור מבוקש למגורים.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.
בסביבה קיימת מצוקת חניה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

להלן מפת הסביבה עם סימון מקום הנכס:



להלן תצ"א מיום 09.11.2024, מתוך אתר "סימפקלס", עם סימון כללי של המקרקעין:

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

4.2 תיאור הקרקע

הנכס מהווה חלקות שונות בגוש 6125.

חלקה	כתובת	שטח רשום
645	מבוא זאב 2	697 מ״ר
643	מבוא זאב 4	629 מ״ר
644	מבוא זאב 6	500 מ״ר
355	מבוא זאב 8	264 מ״ר
354	מבוא זאב 10	264 מ״ר
353	מבוא זאב 12	264 מ״ר
348	שרת 42	971 מ״ר
349	שרת 44	891 מ״ר
646	שביל בין מבוא זאב 2 ל-4 (בבעלות עיריית ר״ג)	51 מ״ר
356	שביל בין מבוא זאב 8-12 לבין מבוא זאב 6	158 מ״ר
סה״כ		**4,689 מ״ר**

החלקות סמוכות ויוצרות חטיבת קרקע אחידה.
פני הקרקע בשיפוע היורד מדרום לצפון.

תיאור החלקות:

חלקה מס׳ 348- החלקה בעלת צורה אי רגולרית, דמוית טרפז.
חזית החלקה פונה לרחוב משה שרת.
בחלקה בית מגורים צמוד קרקע.

חלקה מס׳ 349- החלקה בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן.
חזית החלקה פונה לרחוב משה שרת.
בחלקה בית מגורים צמוד קרקע.

חלקה מס׳ 353- החלקה בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן.
חזית החלקה פונה לשביל פנימי/סמטה היוצא מרחוב מבוא זאב.
בחלקה בית מגורים צמוד קרקע.

חלקה מס׳ 354- החלקה בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן.
חזית החלקה פונה לשביל פנימי/סמטה היוצא מרחוב מבוא זאב.
בחלקה בית מגורים צמוד קרקע.

חלקה מס׳ 355- החלקה בעלת צורה רגולרית, דמוית מלבן.
פינתית לסמטת מבוא וזאב ושביל פנימי היוצא מהסימטה.
בתחום החלקה בית מגורים.

חלקה מס׳ 644- החלקה בעלת צורה אי רגולרית, דמוית מלבן בעל דופן מזרחית לא ישרה (מפרצון הנכנס לתוך החלקה).
חזית החלקה פונה לרחוב מבוא זאב. בחלקה מבנה מגורים.

חלקה מס׳ 643- החלקה מלבנית. עם גישה מסמטת מבוא זאב.
בתחום החלקה בניין מגורים בן 3 קומות. 9 יח״ד.

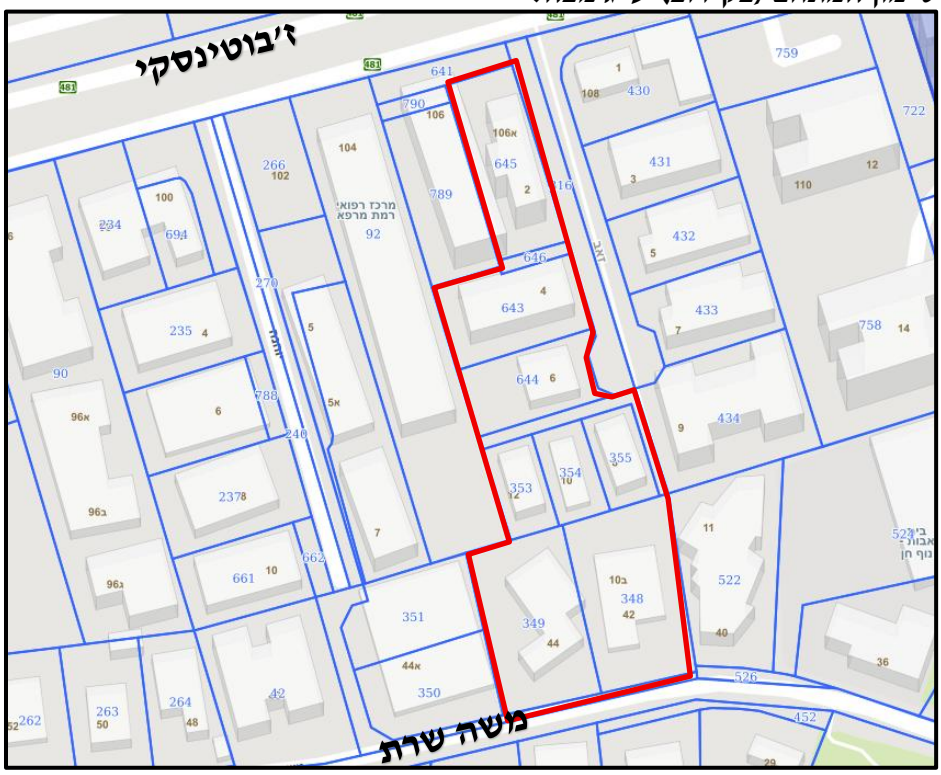
בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

חלקה מס׳ 645- החלקה מלבנית. פונה בחזית צרה לרחוב ז׳בוטינסקי ובחזית רחבה לסמטת מבוא זאב.
בתחום החלקה בניין מגורים בן 3 קומות. 11 יח״ד ושטחי מסחר.

חלקה מס׳ 646- חלקה צרה, ממוקמת בין חלקות 644 ו – 645.
בבעלות עיריית רמת גן ומיועדת לשצ״פ.

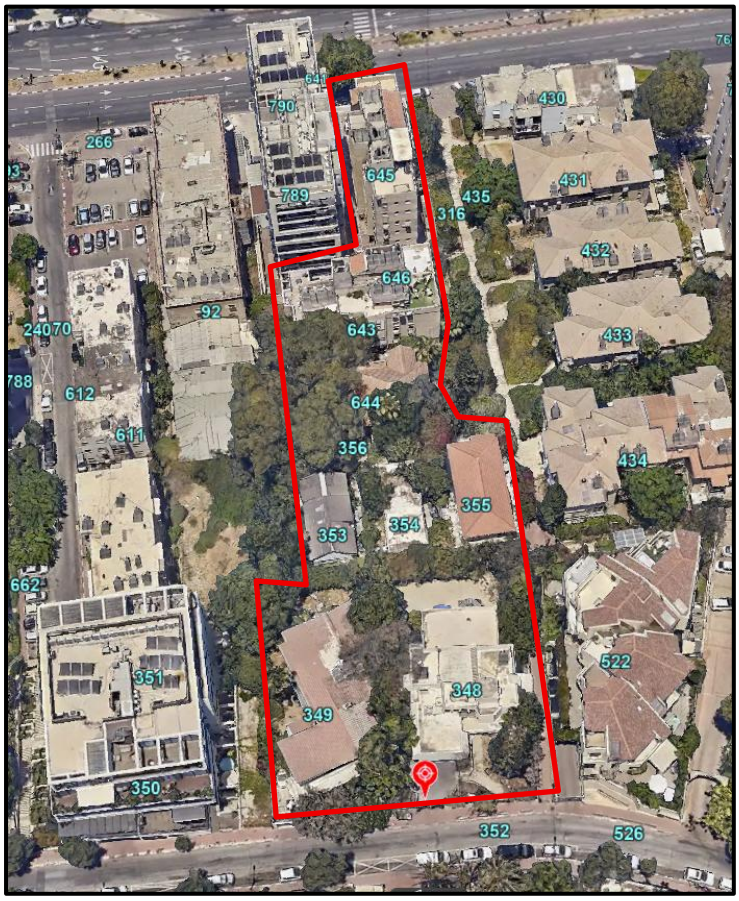
חלקה מס׳ 356 - חלקה צרה ואורכה, דמויית האות ״ר״.
ממוקמת בין חלקה 644 מצפון וחלקות 353 – 355 מדרום ובמקביל ממזרח לחלקה מס׳ 355.
החלקה בבעלות פרטית, מסווגת בייעוד שצ״פ ומגורים ג׳, משמשת בפועל כשביל גישה.

סימון המתחם (בקירוב) ע״ג מפה:



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

סימון המתחם (בקירוב) ע"ג תצ"א מיום 21.07.2025:



4.2.1 נאותות סביבתית

המשרד להגנת הסביבה פרסם בדצמבר 2009 מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, במסגרת הליכי תכנון ובניה במחוז תל אביב.

עפ"י תשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע - הנכס נמצא באזור בו קיים חשש לזיהום בגזי קרקע- "גזי קרקע- התייעצות".

בסיור שערכנו בסביבת הנכס לא נמצאו מוקדי זיהום נראים לעין.
סביבת הנכס מאוכלסת.
אין בידנו מידע לגבי מוקדי זיהום במתחם.

4.2.2 עתיקות

על פי בדיקה שערכנו באתר רשות העתיקות המקרקעין הנדונים נמצאים בתחום אתר עתיקות מוכרז וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות.
מס' אתר 1013/0 רמת גן.
אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.
המידע הינו ראשוני בלבד ואינו מהווה מידע מוסמך מטעם רשות העתיקות.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5. מצב תכנוני מאושר

5.1 ייעודי קרקע

גוש חלקה	כתובת	שטח קרקע	ייעוד	מס' יח"ד קיים בהיתר
6125/643	מבוא זאב 4	629 מ"ר	מגורים ג	9
6125/353	מבוא זאב 12	264 מ"ר	מגורים ג	1
6125/354	מבוא זאב 10	264 מ"ר	מגורים ג	1
6125/355	מבוא זאב 8	262 מ"ר	מגורים ג	1
		2 מ"ר	שצפ	
6125/644	מבוא זאב 6	500 מ"ר	מגורים ג	1
6125/645	מבוא זאב 2 (פינת זבוטנסקי 106א)	632 מ"ר	מסחרי א'	11
		65 מ"ר	דרך	
6125/348	משה שרת 42	856 מ"ר	מגורים א'1	1
		33 מ"ר	דרך	
		82 מ"ר	שצפ	
6125/349	משה שרת 44	860 מ"ר	מגורים א'1	1
		31 מ"ר	דרך	
646	דרך	51 מ"ר	שצ"פ	
356	דרך	71 מ"ר	מגורים ג	
		87 מ"ר	שצ"פ	
סה"כ		**4,689 מ"ר**		

5.2 תכניות מתאר מקומיות ומפורטות רלוונטיות

- **תכנית מס' 506-0197871**
  התוכנית נקראת תכנית רג/340/ג/1/30 - ביטול תכנית רג/340/ג/30.
  פורסמה למתן תוקף בי.פ 7209 מיום 21.02.2016

מטרת התוכנית הינה ביטול כל הוראות תכנית רג/340/ג/30 והחלת תכנית תמ"א 38 על כל תיקוניה לרבות תמ"א/38/3 במקום.
הוראות תכנית רג/340/ג/9 לא יחולו על תכנית זו.
ביטול תוכנית רג/340/ג/30 יכנס לתוקף עם פרסומה לאישור של תוכנית רג/מק/340/ג/53.

- **תכנית מס' מק/340/ג/21/ב**
  פורסמה למתן תוקף בי.פ 6515 מיום 17.12.2012

התוכנית מחילה את כל הוראות רג/מק/21/א על דירות מדרון לרבות ניוד יח"ד.
התוכנית חלה בכל המרחב התכנוני של העיר רמת גן, האזורים בהם ניתן לבנות דירות מדרון.
תנאי לניוד שטחים ודירות מהמדרון לקומות אחרות יהיה ניצול שטח המדרון לחניה וגינון.
מגרש מדרוני הינו מגרש שחלקו האחורי נמוך מהחזית, בעל שיפוע של 8% לפחות,
היורד ממפלס הרחוב לגבולות המגרש.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

- **תכנית מס' 340/ג/30**
פורסמה למתן תוקף בי.פ 6140 מיום 7.10.2010

התכנית חלה על מבנים שתמ"א 38 חלה עליהם.
תותר בנית קומה נוספת מעבר לזכויות של תמ"א 38 .
תותר תוספת זכויות בגודל הקומה להרחבת דירות או לדירות חדשות.
תותר סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך מגורים.

- **תכנית מס' מק/340/ג/38**
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6101 בתוקף מיום 24.6.2010

צפיפות - אזור מגורים ג' - 9 יחידות דיור למגרש 450 מ"ר.
במגרשים גדולים מעל 450 מ"ר יותרו יחידות בהתאמה.

- **תכנית מס' מק/340/ג/33**
פורסמה למתן תוקף בי.פ . 5931 בתוקף מיום 16.3.2009

התרת הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ"ר מעל קומת הכניסה.

- **תכנית מס' מק/340/ג/3/2**
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 בתוקף מיום 5.8.2008

גובה קומת מרתף עליונה - עד 4 מ"ר.
גובה קומת מרתף תחתונה- עד 3.5 מ"ר.

- **תכנית מס' רג/340/ג/3/1**
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629 בתוקף מיום 15/02/2007

התוכנית קובעת קו בניין "0" למרתפים.
תכסית מרתף- עד 85% משטח המגרש לגישה וחניה.

- **תכנית מס' מק/340/ג/21/א**
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561 בתוקף מיום 30.7.2006

אישור לנייד זכויות בין הקומות בבנין, לרבות חדרי יצאה לגג, שטח קומת כניסה שטח דירת מדרון בבניה רוויה ללא שינוי זכויות הבניה, קווי בניה ומספר קומות.

- **תכנית מס' 340/ג/15**
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 בתוקף מיום 16.2.2006

בבניה חדשה ניתן להקים מחסנים לפי החלופות הבאות :
מחסן לכל יח"ד- שטח עד 6 מ"ר נטו בתוך הדירה יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח המותר.
מחסן קומתי - עד 2 מ"ר נטו ליחידת דיור, שטח כולל שבין 4 מ"ר ל 10 מ"ר, יחשב כשטח שרות וחלק מהרכוש המשותף של הדיירים בקומה.
קומת מרתף - הוספת קומת מרתף, שטח מחסן לדירה עד 10 מ"ר נטו, יחשב כשטח שרות וחלק מהרכוש המשותף.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

- **תכנית מס' 340/ג/21**
  פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 בתוקף מיום 12.1.2006
  - שטח חדר גג יהיה 40 מ"ר או 50% משטח דירה העיקרי של הדירה.
  - הוראות לפרגולות ולמתקנים על הגג.

- **תכנית מס' מק/340/ג/19**
  פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462 בתוקף מיום 27.11.2005

  ביטול חובת חישוב 48 מ"ר מדרגות כחלק מהשטח העיקרי.

- **תכנית מס' מק/340/ג/1/11**
  פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5402 בתוקף מיום 31.05.2005

  התכנית מאפשרת ניוד זכויות בין קומות גם בבניינים חדשים.

- **תכנית מס' מק/340/ג/11**
  פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4972 בתוקף מיום 15.3.2001

  מאפשרת הגדלת שטחי הבנייה מכח הקלות:
  שיפור תכנון - 6%
  מעלית - 5%
  תוספת קומות - 2.5% X 2 קומות- סה"כ 5%.

  בנוסף, תותר בניה כדלקמן:
  דירה על גג - 75 מ"ר עיקרי ולא יותר מ 75% משטח הגג.
  תוספת קומות - עד 2 קומות כאשר רוחב הדרך קטנה מ 12 מ"ר בהליך הקלה.
  ניוד זכויות - באזורים ב' ו ג' ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה.

- **תכנית מס' מק/340/ג/10**
  פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4486 בתוקף מיום 30.01.1997

  תותר הקמת מעלית נוספים בבניינים קיימים.

- **תכנית מס' מק/340/ג/9**
  פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 בתוקף מיום 24.10.1996

  בבניין להריסה, על כל יחידת דיור קיימת, ניתן לקבל 2 יחידות דיור.

- **תכנית מס' מק/340/ג/6**
  פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 בתוקף מיום 28.05.1996

  אזור מגורים ג' - צפיפות 9 יח"ד ל – 450 מ"ר.
  לפי קביעת ועדת ערר מ- 2006 , זו כוונת הועדה היא לצפיפות של 9 יח"ד למגרש מינ' של 450 מ"ר.

- **תכנית מס' רג/340/ג/3**
  פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 בתוקף מיום 08.10.1992

  קביעת הוראות לבניית מרתפים.
  באזור מגורים ניתן להקים קומת מרתף אחת כשטח שרות בגודל קומה טיפוסית.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

- **תכנית מס' 1/ג/340**
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 בתוקף מיום 29.03.1985

קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.
הקמת חדר מגורים בשטח של 23 מ"ר, הוראות למעקים, פרגולות ומתקנים טכניים.

- **תכנית מס' רג/340/ג. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 בתוקף מיום 14.08.1980**

אזור מגורים א'1

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר.
יח"ד למגרש מינ'	-	1 יח"ד ובאישור מיוחד 2 דירות.
אחוזי בניה	-	קומה א'- 32%. קומות נוספות-32% לקומה. בקומה אחת-40%.
מס קומות	-	1 או 2 קומות.
מרתף	-	בסמכות הועדה. עד 50 מ"ר ליח"ד. לא למגורים.
ח. יציאה לגג	-	בגג שטוח. עד 12 מ"ר ליח"ד.

אזור מגורים ג'

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר.
יח"ד למגרש מינ'	-	9 יח"ד.
אחוזי בניה	-	40% וסה"כ 120%.
מס קומות	-	3 מעל קומה מפולשת.
חדר על הגג	-	12 מ"ר.
חניה	-	בהתאם לתקן.

השטח העיקרי כולל 48 מ"ר לחדרי מדרגות.
מרפסות שירות:
ביח"ד ששטחן עד 80 מ"ר מרפסת השירות תהייה בשטח מינ' של 2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחן מעל 80 מ"ר מרפסת השירות תהייה בשטח מינ' של 3 מ"ר.

- **תכנית מס' רג/340. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 בתוקף מיום 27.12.1979**

אזור מגורים א'1

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר.
יח"ד למגרש מינ'	-	1 יח"ד ובאישור מיוחד 2 דירות.
אחוזי בניה	-	קומה א'- 25%. קומות נוספות-25% לקומה. בקומה אחת-33%.
מס קומות	-	1 או 2 קומות.
מרפסות	-	7% לכל קומה.

אזור מגורים ג'

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר.
יח"ד למגרש מינ'	-	9 יח"ד.
אחוזי בניה	-	32% לקומה וסה"כ 96%.
מס קומות	-	3 מעל קומה מפולשת.
מרווח צידי	-	לפחות 3 מ' (שינוי באישור הועדה).
מרווח אחורי	-	5 מ'.
מרפסות	-	11% לכל קומה וסה"כ 33%.
חניה	-	בהתאם לתקן.

התוכנית מתירה הקמת שטחי שרות בקומה מפולשת, בין היתר, חדר גנרטור, מקלט, מחסן אופנים וכו'.
בבניין קיים בני שתי קומות, תותר הגדלת זכויות להרחבת קומה עד ל- 40%.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5.3 זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות

להערכתנו, קיימת סבירות גבוהה שניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה מכח התכניות המאושרות, בהליך של איחוד חלקות, למעט לגבי חלקה 644 שבינה ובין הקרקע הנדונה מפרידה דרך פנימית (קרקע בבעלות פרטית).

להלן סיכום אומדן זכויות הבניה בחלופה של איחוד חלקות 348, 349, 354 ו – 355.
זכויות הבניה בחלקה 644 מחושבות בהתאם לקווי הבניין בתכניות המאושרות וזאת כאמור, כיוון שהחלקה אינה צמודה לחלקות האחרות.

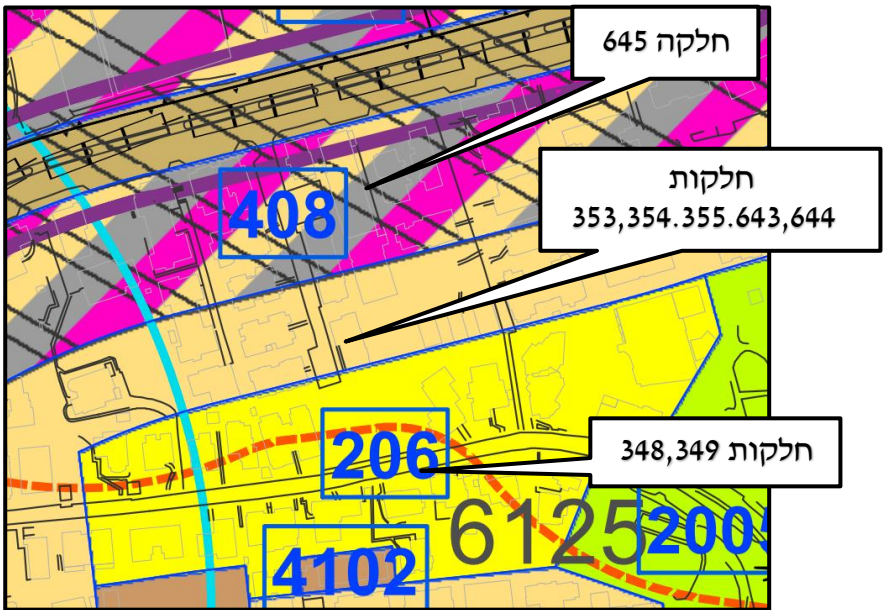
חלקה	שטח חלקה	שטח פלדלת	שטחי שירות תחשיביים	סה"כ	מס' יח"ד
348	856 מ"ר	1,002 מ"ר	180 מ"ר	1,182 מ"ר	5 יח"ד
349	860 מ"ר	1,006 מ"ר	180 מ"ר	1,186 מ"ר	5 יח"ד
353	264 מ"ר	655 מ"ר	146 מ"ר	801 מ"ר	8 יח"ד
354	264 מ"ר	655 מ"ר	146 מ"ר	801 מ"ר	8 יח"ד
סה"כ	**2,244 מ"ר**	**3,317 מ"ר**	**652 מ"ר**	**3,969 מ"ר**	**26 יח"ד**
שטח ממוצע "פלדלת" ליח"ד					128 מ"ר
644	500 מ"ר	897 מ"ר	231 מ"ר	1,128 מ"ר	13 יח"ד
שטח ממוצע "פלדלת" ליח"ד					69 מ"ר
סה"כ	**2,744 מ"ר**	**4,214 מ"ר**	**883 מ"ר**	**5,097 מ"ר**	**39 יח"ד**

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5.4 תכנית כוללנית

תכנית מס' 506-0471433 – רג/1
התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ 13372 ביום 21.04.2025.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית כוללנית וקביעת פתרונות לגידול האוכלוסיה בעיר רמת גן להיקף של כ- 405,000 תושבים בשנת היעד 2050.



חלקות 348 ו-349 מסומנות בייעוד מגורים א', מתחם 206.
חלקות 353,354 ו- 644 מסומנות בייעוד מגורים, מתחם 301.

עפ"י נספח עיצוב עירוני, הקרקע נכללת בתחום אזורים המיועדים לבניה מעל 35 קומות (בחזית לז'בוטינסקי) בניה מרקמית עד 9 קומות ובניה נמוכה עד 3 קומות.

עפ"י הוראות התכנית הרח"ק יקבע בהתאם לנספח העיצוב העירוני:
1-3 קומות - טווח רח"ק 0.5-1.5.
8-9 קומות - טווח רח"ק 3-4.5.
21-35 קומות - טווח רח"ק 6-7.

בתכניות להתחדשות עירונית ניתן להוסיף 1 רח"ק על הרח"ק המפורט בטבלה.

הרח"ק בתכניות במפורטות על ציר ז'בוטינסקי יהיה 11בהתאם לרח"ק הקבוע במדיניות הועדה המחוזית לציפוף לאורך צירי מתע"ן.
בציר ז'בוטינסקי תותר תוספת רח"ק עד למקסימום רח"ק 13 בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון ובכפוף לקליטת זכויות

התכנית בשלב הפקדה ומוצגת לידיעה בלבד.

היקף הזכויות המבוקשות בתכנית הנדונה, ללא הדירות להשכרה, תואם רח"ק 13, עפ"י הוראות התכנית הכוללנית.
כולל הדירות להשכרה, זכויות הבניה עולות על הרח"ק המקסימלי בתכנית הכוללנית.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5.5 היתרי בניה לשטחים הקיימים

להלן פירוט היתרי הבניה שנמצאו בתיקי הבניין באתר האינטרנט של הועדה המקומית רמת גן :

גוש	חלקות	כתובת	מס' היתר	תאריך	מטרת ההיתר	שטח ברוטו עילי	יח"ד
6125	353	מבוא זאב 12		22/10/1939	בניית בניין מגורים בן 2 קומות על עמודים		
			133	28/05/1940	בנית 4 חדרים	87 מ"ר	
			338	15/09/1941	הוספת חדר לדירה קיימת	29 מ"ר	
			1059	07/06/1961	הוספת חדר לדירה קיימת	17 מ"ר	
	354	מבוא זאב 10	2027	29/08/1975	הגדלת חדר בדירה קיימת בקומת הקרקע ע"י צירוף מרפסת, והוספת מרתף	25 מ"ר	
	355	מבוא זאב 8	232	02/07/1941	בניית חדר, מטבח ואמבטיה	44 מ"ר	
			352	04/09/1941	שינוים פנימיים בתכנית		
			377	16/12/1941	הוספת חדר וחדר אשפה בבניין קיים	26 מ"ר	
			876	25/02/1945	הוספת חדר בבניין קיים	18 מ"ר	
			4427	17/07/1957	הוספת דירה חדר בביניין קיים	43 מ"ר	
			6553	24/07/1962	הוספת קיוסק בבניין קיים	7 מ"ר	
			9773	08/04/1968	הגדלת מרפסת בדירה קיימת בקומת קרקע	6 מ"ר	
			3660	25/05/1955	הוספת שטח בקומה ב'	54 מ"ר	
	643	מבוא זאב 4	5909	26/11/1985	נקמת בניין מגורים בן 3 קומות על עמודים, סה"כ 9 יח"ד בנות 3 חדרים כ"א	755 מ"ר	9
			6419	05/04/1987	שינויים פנימיים- התקנת מעלית	0 מ"ר	
	645	ז'בוטינסקי 106	7621	11/11/1990	הוספה למבנה מסחרי בבניה 5 קומות מגורים המכילות 10 יח"ד בנות 4 חדרים כ"א	903 מ"ר	10
			9911	31/05/1995	הוספת פרגולה בקומה ה' במרפסת הגג	16 מ"ר	
			9667	15/11/1994	הוספת פרגולה בקומה ה' במרפסת הגג	16 מ"ר	

5.6 היטל השבחה בגין תכניות מאושרות

התכנית האחרונה אושרה בשנת 2012. לפיכך, להערכתנו לא חלה חבות בהיטל השבחה בנכס.

בנוסף, נמסר לנו מהחברה כי לאחר הדיווח על הרכישות לא התקבלה דרישה לתשלום היטל השבחה.

5.7 תכנון מוצע

סטטוס התכנית:
להלן סטטוס התכנית המוצעת עפ"י מכתביו של האדריכל אלון ניסים מיום 25.2.2026 ומיום 30.3.2026 :

התכנית החלה את דרכה בשנת 2014.
משנת 2020 הואצו הליכי התכנון וכיום הכנת התכנית בשלבים סופיים.
במהלך שנת 2025 התקיימו מס' פגישות בעיריית רמת גן ובמחוז תל אביב.
בהתאם למכתביו של האדריכל, התכנית זוכה לתמיכה רבה מצד הועדה המקומית.

תקנון התכנית נמצא בשלבי השלמה וסיכומים סופיים מול הועדה המקומית.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

מונו כל היועצים לפרוייקט, לרבות יועץ תנועה, מהנדס, יועץ פיתוח, יועץ בניה ירוקה, יועץ אינסטלציה, הידרולוג, יועץ חשמל ומודד.

להערכת האדריכל התכנית תעלה לדיון בעדה המקומית בחודש הקרוב.

התכנון המוצע:
התכנון המוצע הינו להריסת המבנים בשטח התכנית והקמת מגדל מגורים הכולל 334 יח"ד למכירה + 168 יח"ד להשכרה ארוכת טווח (סה"כ 502 יח"ד) + שטחי מסחר.
לצד המגדל, יוקם ע"י החברה מבנה ציבורי בן 6 קומות אשר ימסר לעירייה.

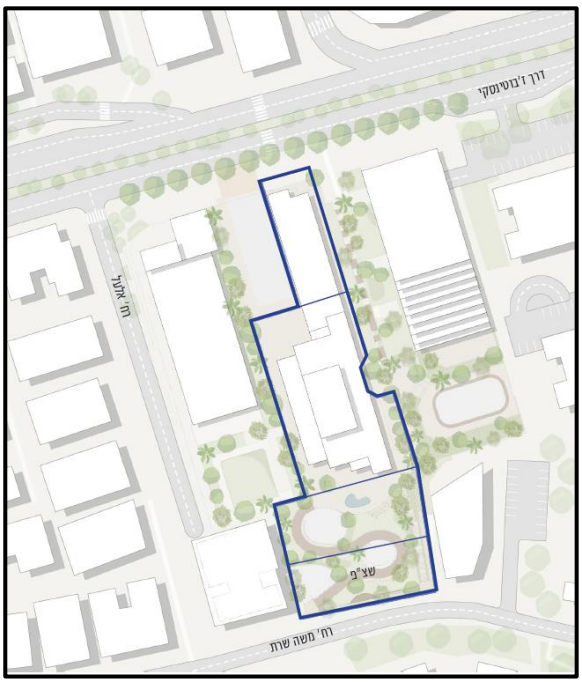
להלן שטחי הבניה המוצעים:

ייעוד	פלדלת	שטחי שירות	סה"כ	מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע	קומות
מגורים	33,637 מ"ר	9,400 מ"ר	43,037 מ"ר	334 יח"ד	101 מ"ר	14
שכירות ארוכת טווח	10,020 מ"ר	3,610 מ"ר	13,630 מ"ר	168 יח"ד	60 מ"ר	44
רווחת דיירים	350 מ"ר	1,700 מ"ר	2,050 מ"ר			
מסחר			3,284 מ"ר			3
סה"כ סחיר			62,001 מ"ר	**502 יח"ד**		
מבני ציבור			1,480 מ"ר			6

תנאים הקשורים לדירות להשכרה:

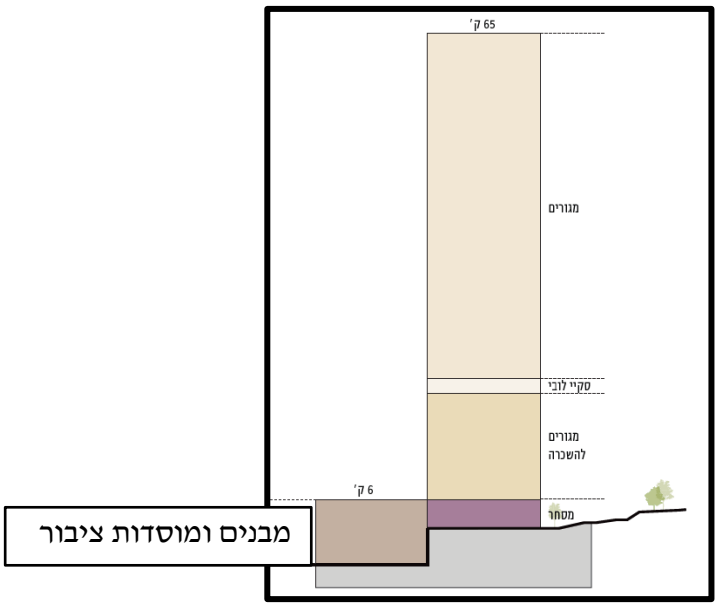
דמי השכירות: ללא הפחתה ביחס לדמי השכירות בשוק החופשי.
תקופת השכירות: 10 שנים. בסיומן ימכרו הדירות.

העמדה:

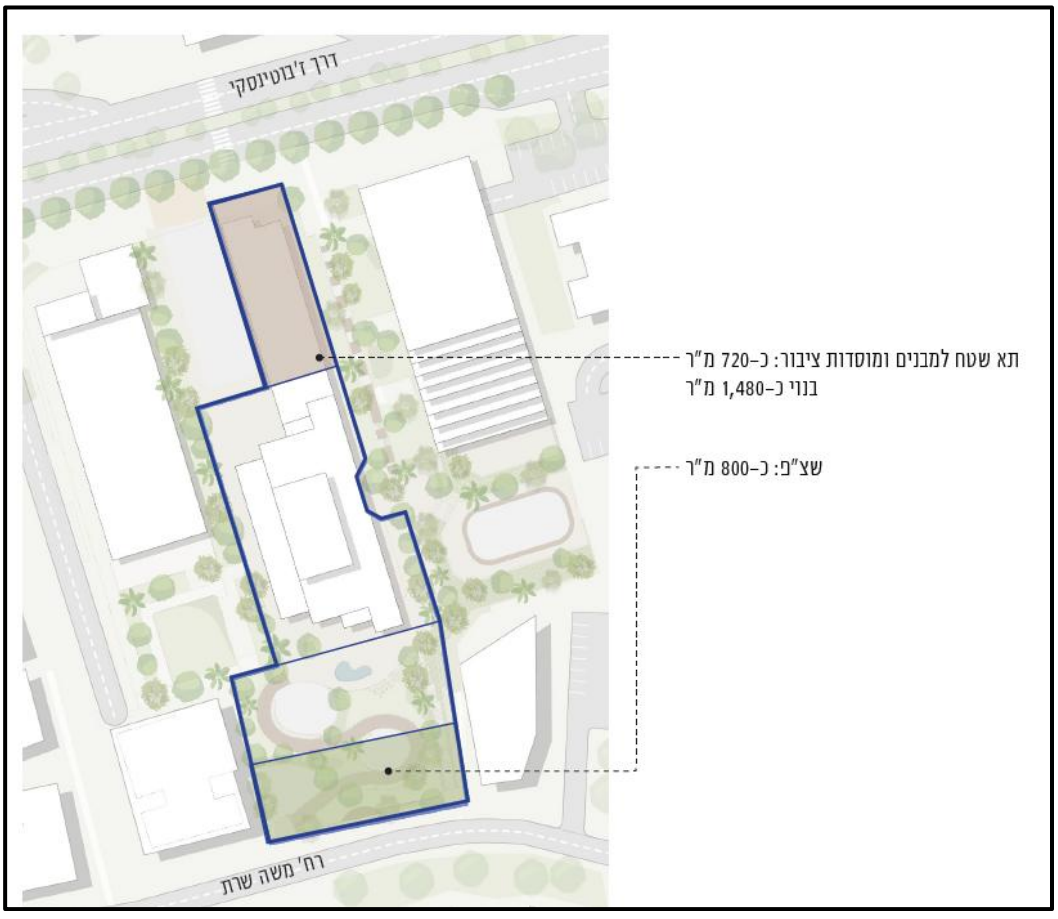


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

חתך:



מטלות ציבוריות:



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תקן חניה:

שימוש	שטח / יח"ד	תקן חניה רכב פרטי	רכב פרטי
מגורים	334 יח"ד	0.6	201
השכרה ארוכת טווח	168 יח"ד	-	0
מסחר	2,090 מ"ר	50 מ"ר	42
שב"צ	1,480 מ"ר	60 מ"ר	25
סה"כ ללא מגורים			67
סה"כ			**268**
סה"כ מקומות חניה	268		
שטח למקום חניה	45 מ"ר		
סה"כ שטח מרתפים	12,060 מ"ר		

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6. מצב משפטי

6.1 פלטי רישום מקרקעין (חלקות שאינן רשומות כבית משותף)

עפ"י מידע מפנקס הזכויות מיום 5.3.2026 עותקים שהופקו במשרדנו באמצעות האינטרנט, רשומות החלקות כדלקמן:

מס' חלקה	שטח רשום	בעלות	החלק בנכס			
644	500 מ"ר	דוד עידו	500	/	29	5.80%
		ס.ז פרופיט זהב נדל"ן בע"מ	10000	/	90	0.90%
		רהטים מיטב השקעות ונכסים בע"מ	5000	/	33	0.66%
		קידמת יפו מגורים בע"מ	10000	/	4497	44.97%
		מבוא זאב רמת גן בע"מ	10000	/	4767	47.67%
348	971 מ"ר	מבוא זאב רמת גן בע"מ	100%			
349	891 מ"ר	קידמת יפו מגורים בע"מ	4	/	3	75.0%
		חדד עמיר	8	/	1	12.5%
		מבוא זאב רמת גן בע"מ	8	/	1	12.5%
353	264 מ"ר	קידמת יפו מגורים בע"מ	2	/	1	50%
		חדד חמדה	4	/	1	25%
		מבוא זאב רמת גן בע"מ	4	/	1	25%
354	264 מ"ר	קידמת יפו מגורים בע"מ	2	/	1	50%
		בבלי שרון	4	/	1	25%
		מבוא זאב רמת גן בע"מ	24	/	6	25%
355	264 מ"ר	מרגלית אגסי	1	/	1	100%
356	158 מ"ר	אברהם עזרא סביחה	3	/	1	33.3%
		אברהם עזרא סלים	6	/	1	16.7%
		סלטון צ'חלה יחזקאל	6	/	1	16.7%
		אגסי מרגלית	3	/	1	33.3%
646	51 מ"ר	עיריית רמת גן	1	/	1	100%

הערות: ביחס לחלקות 644,349,353,354 רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת חדד עמיר, על הבעלות של מבוא זאב רמת גן בע"מ.

באור להערות:
ההערה הנה להבטחת תשלום תמורה נוספת, בהתאם להסכם מכר מיום 13.08.2020.
עפ"י אישור מעו"ד חיים עזורי מיום 23.7.2025, התמורה שולמה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

משכנתאות:

חלקה	בעלי המשכנתא	שם הלווה	דרגה	סכום	על הבעלות של	החלק בנכס	הערות
644	בנק מזרחי טפחות בע"מ	מבוא זאב רמת גן בע"מ, ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ, ש.א.ג חושן - משאבים 32 בע"מ, ש.א.ג חושן ניהול ושיווק בע"מ, ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ, ש.א.ג חושן - אורנים 7 הוד השרון בע"מ, ש.א.ג חושן - רמז 32 ת"א בע"מ, ש.א.ג חושן - אנשי בראשית 2 בע"מ	ראשונה	ללא הגבלה	קידמת יפו מגורים בע"מ	44.97%	
		מבוא זאב רמת גן בע"מ, ניצנים התחדשות עירונית בע"מ, ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ, ש.א.ג חושן - משאבים 32 בע"מ, ש.א.ג חושן ניהול ושיווק בע"מ, ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ, ש.א.ג חושן - אורנים 7 הוד השרון בע"מ, ש.א.ג חושן - רמז 32 ת"א בע"מ, ש.א.ג חושן - אנשי בראשית 2 בע"מ			מבוא זאב רמת גן בע"מ	47.67%	יחד עם חלקות 349,353,354,644 בגוש 6125
348	בנק מזרחי טפחות בע"מ	מבוא זאב רמת גן בע"מ, ניצנים התחדשות עירונית בע"מ, ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ, ש.א.ג חושן - משאבים 32 בע"מ, ש.א.ג חושן ניהול ושיווק בע"מ, ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ, ש.א.ג חושן - אורנים 7 הוד השרון בע"מ, ש.א.ג חושן - רמז 32 ת"א בע"מ, ש.א.ג חושן - אנשי בראשית 2 בע"מ	ראשונה	ללא הגבלה	כל הבעלים	100%	
349	בנק מזרחי טפחות בע"מ	מבוא זאב רמת גן בע"מ, ניצנים התחדשות עירונית בע"מ, ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ, ש.א.ג חושן - משאבים 32 בע"מ, ש.א.ג חושן ניהול ושיווק בע"מ, ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ, ש.א.ג חושן - אורנים 7 הוד השרון בע"מ, ש.א.ג חושן - רמז 32 ת"א בע"מ, ש.א.ג חושן - אנשי בראשית 2 בע"מ	ראשונה	41,275,000 ₪	קידמת יפו מגורים בע"מ + חדד עמיר	87.5%	
				ללא הגבלה	מבוא זאב רמת גן בע"מ	12.5%	יחד עם חלקות 349,353,354,644 בגוש 6125
353	בנק מזרחי טפחות בע"מ	מבוא זאב רמת גן בע"מ, ניצנים התחדשות עירונית בע"מ, ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ, ש.א.ג חושן - משאבים 32 בע"מ, ש.א.ג חושן ניהול ושיווק בע"מ, ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ, ש.א.ג חושן - אורנים 7 הוד השרון בע"מ, ש.א.ג חושן - רמז 32 ת"א בע"מ, ש.א.ג חושן -	ראשונה	41,275,000 ₪	קידמת יפו מגורים בע"מ + חדד חמרה	75%	
			ראשונה	ללא הגבלה	מבוא זאב רמת גן בע"מ	25%	יחד עם חלקות 349,353,354,644 בגוש 6125
354	בנק מזרחי טפחות בע"מ	מבוא זאב רמת גן בע"מ, ניצנים התחדשות עירונית בע"מ, ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ, ש.א.ג חושן - משאבים 32 בע"מ, ש.א.ג חושן ניהול ושיווק בע"מ, ש.א.ג חושן בינוי ופיתוח בע"מ, ש.א.ג חושן - אורנים 7 הוד השרון בע"מ, ש.א.ג חושן - רמז 32 ת"א בע"מ, ש.א.ג חושן -	ראשונה	41,275,000 ₪	קידמת יפו מגורים בע"מ + בבלי שרון	75%	
			ראשונה	ללא הגבלה	מבוא זאב רמת גן בע"מ	25%	יחד עם חלקות 349,353,354,644 בגוש 6125
356	גוטבור אברהם		ראשונה	82 ל"י	אברהם עזרא סלים וסלטון צ'חלה יחזקאל	33%	

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.2 פלטי רישום מקרקעין (חלקות הרשומות כבית משותף)

חלקה 643:
רשומות 9 תתי חלקות.
רשומה הערת אזהרה לטובת מבוא זאב רמת גן בע"מ על כל תת י החלקות 6 ו – 8.

חלקה 645:
רשומות 11 תתי חלקות.
טרם נרשמו הערות אזהרה לטובת מבוא זאב רמת גן בע"מ.

6.3 אישור עו"ד בעניין הסכמת בעלי הדירות

עיינו במכתבה של עו"ד אביבה רוזנצוויג, ב"כ בעלי הדירות ברחוב מבוא זאב 2 ו – 4.
המכתב מיום 11.3.2026 מופנה לחברת מבוא זאב.

עפ"י המכתב, מאשרת עוה"ד כי 100% מבעלי הדירות ו/או הזכאים להירשם כבעלים של הדירות חתומים על הסכם מחייב.

רישום הערות האזהרה בתתי החלקות שלגביהם טרם נרשמה הערה, נמצא בהכנה.

6.4 הסכם מיום 10.08.2015

מבוא זאב	:	מבוא זאב רמת גן בע"מ.
רהטים	:	רהטים מיטב השקעות ונכסים בע"מ.
המקרקעין	:	חלקה 644 בגוש 6125.

מבוא זאב יחד עם חב' ס.ז פרופיט זהב נדל"ן בע"מ (להלן: "הרוכשים"), רכשה מרהטים זכויות במקרקעין בהסכם + תוספת להסכם מיום 26.06.2014, כך שרהטים נותרה עם 0.66% חלקים במקרקעין המשקפים זכות ליחידת מגורים אחת בלבד.

בהתאם להסכם, הזכות מהווה יחידת מגורים אחת, בת 3 חדרים, בשטח של 62 מ"ר, המצויה בקומה שמתחת לקומת הגג, בבניין אשר יוקם על המקרקעין וכן חניה וחלק יחסי ברכוש המשותף (להלן: "יחידת רהטים").

מלבד הזכות ביחידת רהטים לא תהיינה לרהטים כל זכות במקרקעין, מכל סוג שהוא, לרבות זכויות עתידיות.

מבוא זאב תעניק לרהטים שירותי בניה לבניית יחידת רהטים בהתאם להוראות הקבועות בהסכם.

6.5 כתב הסכמה מיום 22.11.2021

החתום על המסמך, עידו דוד, הבעלים הרשום של 29/500 חלקים בחלקה 644 בגוש 6125, המאשר כי זכויותיו במקרקעין מגלמות זכות לדירת מגורים טיפוסית בלבד, בשטח של עד 62 מ"ר + הצמדה של חניה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיווד ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6.6 הסכם רכישה מיום 13.08.2020

הקונה : מבוא זאב רמת גן בע"מ.

המוכרים : קדמת יפו מגורים בע"מ, בבלי שרון, חדד עמיר, חדד חמרה.

הממכר :
חלקי זכויות המוכרים כדלקמן:

המוכרת קדמת יפו מגורים בע"מ היא הבעלים של הנכסים הבאים:
משה שרת 44- חלקה 349 - 3/4 מזכויות הבעלות.
מבוא זאב 10- חלקה 354 - 1/2 מזכויות הבעלות.
מבוא זאב 12- חלקה 353 - 1/2 מזכויות הבעלות.
מבוא זאב 6- חלקה 644 - זכאית להירשם כבעלים של 4497/10000 חלקים מזכויות הבעלות.
על חלק של 4377/10000 רשומה הערת אזהרה ועל חלק של 120/10000 רשום שעבוד ברשם החברות.

המוכר עמיר חדד הוא בעלים של:
משה שרת 44- חלקה 349 - 1/8 חלקים מזכויות הבעלות.

המוכרת שרון בבלי היא בעלים של:
מבוא זאב 10- חלקה 354 - 1/4 חלקים מזכויות הבעלות.

המוכרת חמדה חדד היא בעלים של:
מבוא זאב 12- חלקה 353 - 1/4 חלקים מזכויות הבעלות.

הוראות:
קיים הסכם הלוואה בין קדמת יפו מגורים בע"מ לבין דן מנור וחברת Join Right Group Limited.
קיימות משכנתאות, שעבודים ומשכונים בממכר.
המוכרים מתחייבים, בכפוף להשלמת התמורה בהסכם זה, לסלק את חובותיהם ולהעביר את מלוא זכויותיהם בממכר על שם הקונה כנקיות.

התמורה:
התמורה - 25,000,000 ₪ + מע"מ.
התמורה הנוספת* - 5,982,906 ₪ + מע"מ.
התמורה הכוללת - 30,982,906 ₪ + מע"מ.

*התמורה הנוספת תשולם בדרך של "דירות תמורה" שהם דירות מגורים בפרויקט המתוכנן שייזמו הקונה ו/או ערבים לפי הסכם זה, בשווי של 5,982,906 ₪ בתוספת מע"מ.
דירות התמורה יקבעו לפי שווי בדו"ח אפס מאושר ע"י הבנק המלווה ויבחרו ע"י המוכרים תוך 21 יום מהמצאת הדו"ח המאושר ע"י הבנק.

במעמד חתימת ההסכם יחתום הקונה על מסמכים לרישום הערות על הימנעות מעשיית עסקה בזכויותיה בנכסים ברחוב מבוא זאב 6,10 ו-12 וברחוב משה שרת 44 לטובת מר עמיר חדד.
ההערות על זכויותיה של הקונה בנכסים אלו, למעט מבוא זאב 6, ירשמו בלשכת רישום המקרקעין והערה לנכס במבוא זאב 6 תופקד לרישום לאחר השלמת רישום הזכויות על שם הקונה (לאחר הסדרת רישום זכויות המוכרת).

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

מיסים:
מס שבח ו/או מס רכוש ישולמו ע"י המוכרים.
מס רכישה ישולם ע"י הקונה.
מס רכישה, אם יכול, בקשר עם רכישת זכויות בדירות התמורה ישולם ע"י המוכרים.
היטל השבחה ישולם ע"י הקונה.

6.7 מכתב מאת רו"ח החברה מיום 23.07.2025 בעניין היעדר חובות

עפ"י המכתב, רו"ח מאשר כי לחברה אין יתרה מול חב' קידמת יפו בע"מ ויחידי המוכרים בבלי שרון, חדד עמיר וחדד חמדה.

7. הסכמי דיירים – חלקות 643, 645

הוצגו בפני הסכמים משנת 2016 עם בעלי הדירות בחלקות הנ"ל.
כאמור, עפ" מכתבה של עו"ד אביבה רוזנצוויג, ב"כ בעלי הדירות ברחוב מבוא זאב 2 ו – 4.
כל בעלי הזכויות חתמו על ההסכמים.

7.1 הסכם דיירים - חלקה מס' 643

הסכם מיום 05.07.2016 נחתם בין ניצנים מבוא זאב רמת גן בע"מ (היזם) לבין בעלי הזכויות בבניין מבוא זאב 4 רמת גן, חלקה מס' 643 (הבעלים):
להלן עיקריו הרלוונטים בשלב זה:

בבניין הקיים 9 דירות.
הוסכם על הריסת הבניין הקיים ובנית חדש במסגרת הפרויקט המתוכנן.
דירות הבעלים החדשות יהיו בשטח של 25% גדול משטח דירות קיימות + 12 מ"ר מרפסת + מחסן דירתי 4 מ"ר וכן עליה בקומה, למעט תתי חלקות 5,8,10.
הבעלים של חלקות משנה 5,8 ו-9 יקבלו דירות גג בשטח הגדול ב-25% משטח דירותיהם הקיימות לרבות החדר על הגג+ מרפסת בשטח גדול ב-25% מהמרפסת הקיימת+ מחסן 4 מ"ר.
חניות הבעלים - מקום חניה אחד "רגיל" לבחירה ראשונים.
היזם ישא במלוא העלויות במסגרת הפרויקט ובכללם עלויות מיסוי והטלים.

הפרויקט:
תכנון הבניין החדש, הוצאת היתר בניה, פינוי הדירות הקיימות, הריסת הבניין הקיים והקמת הבניין החדש בהתאם להוראות ההסכם, ביטול הרישום הקיים ולאחר ביצוע פרצלציה רישום בית משותף חדש התואם את הבניין החדש, רישום הזכויות בדירות הבעלים החדשות ע"ש הבעלים.

מובהר ומוצהר כי הפרויקט יבוצע במקביל או בסמיכות לביצוע של פרויקטים בבניין ובמקרקעין סמוכים, למעשה יראו את כולם כפרויקט אחד. כן מובהר ומוסכם כי מיקום הבניין החדש יכול להשתנות ביחס למקרקעין שיאוחדו בעתיד או להתאחד עם בניין קיים נוסף שיעבור תהליך של הריסה ובניה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

7.2 הסכם דיירים - חלקה מס׳ 645

הסכם משנת 2016 בין מבוא זאב רמת גן בע״מ (היזם) לבין בעלי הזכויות בבניין מבוא זאב 2 רמת גן, חלקה מס׳ 645 (הבעלים):

להלן עיקריו הרלוונטים בשלב זה:
בבניין 10 דירות + 1 יחידה מסחרית.
הוסכם על הריסת הבניין הקיים ובנית חדש במסגרת הפרויקט המתוכנן.
דירות הבעלים החדשות יהיו בשטח של 25% גדול משטח דירות קיימות + 10 מ״ר מרפסת + מחסן דירתי 4 מ״ר וכן עליה בקומה, למעט תתי חלקות 1,10,11.
הבעלים של חלקת משנה 1 יקבל חנות חדשה בשטח הגדול ב- 25% משטח הקיים + מחסן בשטח 4 מ״ר.
הבעלים של חלקות משנה 10 ו-11 יקבלו דירות פנטהאוז בשטח הגדול ב-25% משטח דירותיהם הקיימות+ מרפסת בשטח המרפסת הקיימת+ מחסן 4 מ״ר.
חניות הבעלים - מקום חניה אחד ״רגיל״ לבחירה ראשונים.
היזם ישא במלוא העלויות במסגרת הפרויקט ובכללם עלויות מיסוי והטלים.

הפרויקט:
תכנון הבניין החדש, הוצאת היתר בניה, פינוי הדירות הקיימות, הריסת הבניין הקיים והקמת הבניין החדש בהתאם להוראות ההסכם, ביטול הרישום הקיים ולאחר ביצוע פרצלציה רישום בית משותף חדש התואם את הבניין החדש, רישום הזכויות בדירות הבעלים החדשות ע״ש הבעלים.

מובהר ומוצהר כי הפרויקט יבוצע במקביל או בסמיכות לביצוע של פרויקטים בבניין ובמקרקעין סמוכים, למעשה יראו את כולם כפרויקט אחד. כן מובהר ומוסכם כי מיקום הבניין החדש יכול להשתנות ביחס למקרקעין שיאוחדו בעתיד או להתאחד עם בניין קיים נוסף שיעבור תהליך של הריסה ובניה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

8. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

8.1 רכישות ועסקאות

ביום 12.10.2023 רכשה החברה את הזכויות בחלקה מס׳ 348 בגוש 6125.
התמורה – 15.9 מ׳ ₪.

להלן פירוט רכישות מדווחות בחלקות 643 ו – 645 :

תאריך עסקה	גוש	חלקה	חדרים	שטח רשום	קומה	מחיר
01/08/2022	6125	645	3	78 מ״ר	3/5	₪ 2,450,000
15/06/2021	6125	643	3	77 מ״ר	1/3	₪ 1,780,000
04/02/2026	6125	643	4	94 מ״ר	3/3	₪ 1,400,000

8.2 שומות מקרקעין קודמות עד שלוש השנים לפני המועד הקובע 31.12.2025.

ב – 5/2025 ערכתי חוות דעת לצורכי בטוחה לבנק, לזכויות השייכות לחברה.
השוי נקבע בסך של 73,410,000 ₪.
בנוסף, ערכתי נספח לשווי הפוטנציאל בהתאם לתכנון המוצע, השווי דומה לשווי בחוות הדעת הנוכחית.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9. נתוני השוואה

9.1. נתוני השוואה לקביעת שווי הדירות כגמורות

פרויקט	**מגדל שוסטר**
כתובת	רש"י 12
תיאור	2 בניינים בני 8 ו-25 קומות, סה"כ 125 יח"ד
מהות	בניה חדשה
יזם	נווה שוסטר
סטטוס	התקבל היתר בניה
גוש חלקה	6204/668-670
	עסקאות מדווחות באתר רשות המיסים

תאריך	שטח	חדרים	קומה	תמורה	תמורה למ"ר פלדלת
26/01/2026	155 מ"ר	5	25	₪ 6,930,000	₪ 44,710
17/12/2025	112 מ"ר	5	13	₪ 3,900,000	₪ 34,821
23/11/2025	107 מ"ר	4	1	₪ 3,500,000	₪ 32,710
02/11/2025	112 מ"ר	5	10	₪ 3,900,000	₪ 34,821
14/08/2025	111 מ"ר	5	2	₪ 3,550,000	₪ 31,982
07/08/2025	111 מ"ר	5	22	₪ 4,350,000	₪ 39,189
14/07/2025	112 מ"ר	5	12	₪ 3,860,000	₪ 34,464
30/06/2025	111 מ"ר	5	17	₪ 4,100,000	₪ 36,937
24/06/2025	110 מ"ר	5	2	₪ 3,650,000	₪ 33,182
11/06/2025	110 מ"ר	5	13	₪ 3,900,000	₪ 35,455
29/05/2025	114 מ"ר	5	קרקע	₪ 3,488,200	₪ 30,598
17/03/2025	110 מ"ר	5	12	₪ 3,950,000	₪ 35,909

פרויקט	**פסגת דן**
כתובת	ז'בוטינסקי 105-107
תיאור	בניין בן 40 קומות, סה"כ 195 יח"ד
מהות	בניה חדשה
יזם	חברת נהור בע"מ
סטטוס	מאוכלס
גוש חלקה	6205 780-783
	עסקאות מדווחות באתר רשות המיסים

תאריך	שטח	חדרים	קומה	תמורה	תמורה למ"ר פלדלת
16/11/2025	119 מ"ר	4	6	₪ 3,950,000	₪ 33,193
26/06/2025	93 מ"ר	3	10	₪ 3,825,000	₪ 41,129
04/03/2025	114 מ"ר	4	32	₪ 4,380,000	₪ 38,421

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.2. נתוני השוואה לקביעת שווי שטחי המסחר

נתוני השוואה לשווי שטחי המסחר:

תאריך	כתובת	גוש חלקה	שטח	תמורה	תמורה למ"ר	שנת בניה
25/09/2025	ז'בוטינסקי 33	6109/327	30 מ"ר	₪ 910,000	₪ 30,333	1998
07/04/2024	ז'בוטינסקי 43	6109/251	44 מ"ר	₪ 950,000	₪ 21,591	1970
18/07/2023	ז'בוטינסקי 38	6204/646	394 מ"ר	₪ 8,000,000	₪ 20,305	1996

דמ"ש ממוצעים במבנה ותיק, פונה לרח' ז'בטינסקי, במתחם הבורסה כ – 190 ₪ למ"ר.

נתוני ביקוש לדמ"ש במבנים ותיקים:

מיקום	קומה	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
ז'בוטינסקי 87	קרקע	45 מ"ר	₪ 6,200	₪ 138
ז'בוטינסקי 65	קרקע	60 מ"ר	₪ 9,000	₪ 150
ז'בוטינסקי 100	קרקע	50 מ"ר	₪ 5,000	₪ 100

9.3. נתוני השוואה לקביעת דמ"ש לדירות המגורים

נתוני ביקוש לדמ"ש במגדלי מגוריםברמת גן:

מיקום	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת	שטח מרפסת	דמ"ש
יוסף הגלילי 22	3	21/30	75 מ"ר	13 מ"ר	₪ 8,500
ז'בוטינסקי 6	3	5/40	81 מ"ר	9 מ"ר	₪ 8,500
הרא"ה 92	2	6/12	58 מ"ר	24 מ"ר	₪ 7,000
הרא"ה 94	3	7	70 מ"ר	14 מ"ר	₪ 7,200
הרא"ה	3	12/13	70 מ"ר	12 מ"ר	₪ 7,500
הרא"ה 92	3	4/14	70 מ"ר	12 מ"ר	₪ 7,900
הרא"ה 90	3	2/13	70 מ"ר	12 מ"ר	₪ 7,400
הרא"ה 94	3	9/13	70 מ"ר	14 מ"ר	₪ 7,200

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.4. נתוני השוואה לקביעת שיעור ההיוון לנכסים מסחריים

02/2026 סלע קפיטל נדל"ן בע"מ במו"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "כפר סבא הירוקה". הנכס כולל מרכז מסחרי בשטח של כ- 19.5 אי מ"ר, שטחי משרדים בשטח של כ- 16.2 אי מ"ר ו- 855 חניות.

התמורה	-	580 מיליון ₪.
תפוסה נכון למועד הקובע	-	93%.
דמ"ש נטו (בתפוסה מלאה)	-	40.5 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	7.0%.

מקור המידע: לפי פרסומים.

12/2025 קבוצת עמי גרופ השלימה את רכישת מתחם "גן העיר" כרמיאל. המתחם כולל כ- 12 אי מ"ר שטחי מסחר, קומת משרדים ו- 250 מקומות חניה.

התמורה (25%)	-	כ- 215 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	7.0%.

מקור המידע: לפי פרסומים.

03/2025 לפי מידע שברשותנו, נרכשו 25% ממבנה משרדים ומסחר, בשטח כולל של כ- 28,250 מ"ר, הכולל 5 קומות משרדים ו- 2 קומות מסחר. הנכס ממוקם בפארק תעשיות הורביץ ברחובות.

התמורה (25%)	-	כ- 97 מיליון ₪.
NOI (נכון 31.12.2024)	-	6.47 מיליון ₪.
שיעור התשואה כולל	-	6.67%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

12/2024 לפי דיווח מיום 25.12.2024 חב' בת של אזורים, התקשרה בהסכמי מכר למלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים: שטחי מסחר במתחם הבלוק בבאר שבע בהיקף של 1,720 מ"ר, שטחי מסחר במתחם הכוכב בהרצליה (גליל ים) בהיקף של 2,220 מ"ר ושטחי מסחר במתחם הנרקיס בראשון לציון בהיקף של 2,650 מ"ר.

התמורה	-	כ- 203.5 מיליון ₪.
NOI (בתפוסה מלאה)	-	כ- 13.7 מיליון ₪.
שיעור התשואה כולל	-	6.73%.

מקור המידע: דיווח החברה.

12/2024 לפי מידע שברשותנו, נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 3,500 מ"ר הבנוי בשני מפלסים. ממוקם בשכונת נווה רבין, אור יהודה.

התמורה (100%)	-	כ- 80 מיליון ₪.
NOI	-	כ- 5.1 מיליון ₪.
שיעור התשואה	-	6.375%.

מקור המידע: לפי מידע שבמשרדנו.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9.5. נתוני השוואה לקביעת שיעורי ההיוון לדירות להשכרה

להלן נתוני השוואה לקביעת שיעורי ההיוון לדירות להשכרה בהתאם להערכות שווי ליום 31.12.2025.

מיקום הנכס	שם החברה	מועד קובע להערכת השווי	מספר יח"ד להשכרה	שיעור היוון
הרצליה - גליל ים	אפריקה ישראל מגורים	31.12.2025	273	5%
שוהם	אפריקה ישראל מגורים	31.12.2025	271	5%
תל אביב - מידטאון	מגוריט	31.12.2025	34	3.5%
ראשון לציון רקפות	ריט- אזורים	31.12.2025	216	4.88%
רמלה	פרשקובסקי	31.12.2025	241	
תל אביב	שיכון ובינוי	31.12.2025	324	שיעור ניכיון - 6.25% שיעור ניכיון לגרט - 5.25%
יקנעם	שובל	31.12.2025	70	5.5%

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10. השומה

10.1 גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת מקרקעין
גישת ההשוואה
בגישה זו, אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות
בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הנו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של המבנה.
גישה זו ידועה גם כגישת החילוץ. בה נעשה שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות
בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

10.2 גורמים ושיקולים

10.2.1 הסביבה
הנכס הנדון ממוקם במרכז רמת גן.
רחוב שרת נחשב לרחוב יוקרתי ומבוקש.

10.2.2 מאפייני הפרוייקט
פרויקט להקמת מגדל בן 65 קומות.
המגדל יכלול דירות מגורים למכירה בשוק החופשי, דירות שיהיו מיועדות להשכרה ושטחי מסחר.

10.2.3 היטל השבחה
להערכתנו, בשלב זה, לא צפויה חבות בהיטל השבחה.
בבדיקה שערכנו לעסקאות קודמות בנכסים באתר מס שבח ועפ"י הרישום בפלט רישום מקרקעין, בין השנים בהם בוצעו רכישות קודמות בנכס למועד רכישת הנכס לפי הסכם מיום 13.08.2020 לא אושרו תכניות משביחות בנכס.

הפרוייקט לא נכלל בתחום תמ"א 70 (מרחב המטרו) ולפיכך, שיעור היטל ההשבחה בגין התכנית החדשה – 50%.
ההיטל בגין החדשה מופחת משווי הנכס.

10.2.4 השווי המיטבי
להערכתנו שווי הנכס המיטבי הינו הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים הממצים את מלא הזכויות בנכס, בהתאם לתיכנון המוצע.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.2.5 זכויות מבוא זאב רמת גן בע"מ

חברת מבוא זאב היתה בעלים של חלקים במקרקעין.
לפי הסכם רכישה מיום 13.08.2020 רכשה החברה את יתרת הזכויות עד בעלות מלאה בחלקות 349,353,354 וחלק של 9264/10000 (92.6%) מחלקה מס' 644.

בנוסף, החברה הינה בעלת הזכויות בחלקה 348, בשלמות.

10.2.6 זכויות בתחום התכנית שאינן שייכות לחברה

בתחום התכנית נכללות חלקות 355, 356 ו – 646 שהנן בבעלות אחרת.
החברה מנהלת מו"מ מתקדם לרכישת הזכויות בחלקה מס' 355.
בהערכת השווי הופחת חלקה היחסי של החלקה.
קיבלנו אישור מעו"ד יוסף מרדכי שטרית לפיו הזכויות של חלקה 356 ירשמו ע"ש בעלי הזכויות בחלקות 355-353.
חלקה מס' 646 בייעוד שצ"פ ובבעלות עיריית רמת גן, לא תהא זכאית לקבל תמורות סחירות.

10.2.7 חלקים מחלק 644

בגין החלקים בחלקה 644 שאינם בבעלות החברה, התחייבה החברה לתת לבעלים 2 דירות מגורים. הדירות הופחתו בתחשיב השווי.
מובא בחשבון שהיטל ההשבחה בגין דירות אלה יחול על החברה.

10.2.8 זכויות בעלי הדירות בחלקות 643 ו – 645

כאמור, בתחום התכני שני בנייני מגורים ומסחר.
בבניינים 19 יח"ד וכל אחד מבעלי הדירות יהיה זכאי ליח"ד.
בחנו את היתרי הבניה הקיימים והוספנו מקדם בשיעור של 30% לתמורות לדירות הגג.
שווי הדירות הופחת משווי דירות המגורים כגמורות ומוכנות לאיכלוס.

בעלי הזכויות בשטחי המסחר יהיו זכאים לשטח מסחרי בהיקף של 840 מ"ר.

10.2.9 גישת השומה

הערכת השווי נערכה בגישת החילוץ.
קבענו את שווי הפרוייקט כגמור ומוכן לאיכלוס, ממנו הופחת רווח יזמי ועלות ההקמה הצפויה.

השווי נקבע לכל אחד מהשימושים בנפרד, מגורים, מגורים לנשכרה ומסחר.

שווי המטלות הציבוריות וכן עלות הריסת המבנים חושבו בהתאם לחלק היחסי התחשיבי בשווי הקרקע.
החלקיים היחסיים:

מגורים	-	71%.
מסחר	-	2%
מגורים להשכרה	-	27%.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.2.10 שווי דירות המגורים כגמורות ומוכנות לאיכלוס

השווי הבסיסי לדירות מגורים נקבע כפונקציה של שטח הדירות, לפי יח"ד ממוצעת.
שטח יח"ד ממוצעת, לאחר ניטרול דירות התמורה – 100 מ"ר + 20 מ"ר מרפסת.
השווי נקבע לפי – 37 א' ₪ למ"ר אקוו' בממוצע.

מס' יח"ד	334
מס' יח"ד שימסרו לבעלי הדירות	19
יח"ד עפ"י התחייבות לעידו דוד ורהטים	2
מס' יח"ד ליזם	313
שטח ממוצע ליח"ד	100 מ"ר
מרפסת ממוצעת ליח"ד	20 מ"ר
שטח אקוו' ליח"ד	110 מ"ר
שטח אקוו' כולל	34,415 מ"ר
שווי למ"ר פלדלת	**37,000** ₪
מע"מ	**1.18**
שווי הדירות המיועדות למכירה לא כולל מע"מ	**1,079,110,000** ₪

10.2.11 שווי הדירות המיועדות להשכרה כגמורות ומוכנות לאיכלוס

השווי חושב בגישת היוון ההכנסות, בהתאם לפרמטרים כדלקמן :

- תקופת השכירות 10 שנים. בסיומה ימכרו הדירות בשוק החופשי.
- שטח דירה ממוצע – 60 מ"ר.
- דמי שכירות ראויים לחודש – 7,000 ₪.
- תחשיב ההכנסות ועלויות ההקמה כולל מע"מ.
- שיעור ההיוון התחשיבי 5.25%.

הנחות העבודה בבסיס התחשיב:

שיעור תפוסה ממוצע שכ"ד - שנה ראשונה		100%
שיעור תפוסה ממוצע שכ"ד - החל מהשנה השניה		100%
שיעור גידול בדמי השכירות		1%
קרן שיפוץ ושדרוג		-1%
שיעור גידול בשווי הדירות לשנה		1%
עלויות אחזקה עודפות		0%
שיעור היוון		5.25%

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

בסיום התקופה מובאות בחשבון עלויות כדלקמן:

הוצ' שיווק	2.00%	מהשווי
הוצ' משפטיות	0.50%	מהשווי
שיפוץ	₪ 100,000	ליח"ד

שווי הדירות בסיום תקופת השכירות חושב לפי 42 א' ₪ למ"ר, בנכוי 5% בגין העובדה שלדירות לא צמודה חניה.

שווי הדירות המיועדות להשכרה, לפי הפרמטרים הנ"ל – 356,160,000 ₪.

תחשיב השווי כולל מע"מ וכן עלויות ההקמה כוללות מע"מ.
בהתאם לסעיף 31 לחוק מס ערך מוסף עיסקת שכירות לתקופה העולה על 5 שנים פטורה ממע"מ.

10.2.12 שווי שטחי המסחר

שווי שטחי המסחר נקבע לפי דמ"ש ראויים בסך של 120 ₪ למ"ר.
מהשטח המיועד למסחר הפחתנו שטח של 840 מ"ר שינתן לבעלי הזכויות בשטחי המסחר בבניינים הקיימים.

סה"כ שטח לשיווק	3,284 מ"ר
שטח תמורה לבעלים	840 מ"ר
שטח לשיווק מיוחס ליזם	2,444 מ"ר
דמ"ש ראויים למ"ר	120 ₪
שיעור היוון	7%
אומדן שווי מ"ר	20,571 ₪
סה"כ אומדן השווי, ללא מע"מ	**50,280,000 ₪**

10.2.13 רווח יזמי

מובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 17%.

10.2.14 מטלות ציבוריות ועלויות משותפות

פיתוח שפ"פ	1,059 מ"ר
פיתוח שצ"פ	803 מ"ר
מבנה ציבור	1,480 מ"ר
חניה ציבורית	1,125 מ"ר
הריסת מבנים קיימים	

ערכנו תחשיב לאומדן העלויות וחילקנו את העלות בין השימושים, לפי חלקם בשווי.
עלות בניית השטחים הציבוריים חושבה כולל מע"מ, כיוון שלא ניתן לקזז את המע"מ עבור בנייתם.

עלות הקמת המטלות הציבוריות והעלויות המשותפות נאמד בגבולות 21,000,000 ₪.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.2.15 תקציב בניה

ערכנו תחשיב לקביעת תקציב הבניה, במתכונת "דו"ח 0".
התחשיב נערך בנפרד לכל אחד מהשימושים.

עלויות הבניה הישירות חושבו לפי ערכים כדלקמן :

מרתפים	-	3,500 ₪ למ"ר.
עלות ישירה	-	8,000 ₪ למ"ר.
מרפסות	-	2,500 ₪ למ"ר.

לעלויות אלה התווספו עלויות כלליות ומימון.

המימון חושב לפי ריבית שנתית בשיעור של 6%.
תקופת הבניה – 42 חודשים.
שיעור ההון העצמי – 25%.

10.2.16 היטל השבחה

ערכנו תחשיב לאומדן היטל השבחה צפוי.
שווי "המצב הקודם" חושב בהתאם לזכויות המאושרות ולשטחים הבנויים בפועל.
שווי "המצב החדש" נקבע עפ"י תחשיב שערכנו לשווי הפרוייקט בשלמות (ללא התייחסות לבעלי הדירות) בנכוי רווח יזמי ועלות הקמה.
מובאת בחשבון דחיה לתקופה של שנתיים עד ליצירת הסכמה בין כל בעלי הזכויות.
בתקופה זו מובאים בחשבון דמי שכירות תחשיביים.

עפ"י חשבוני היטל ההשבחה החזוי :

מגורים	-	115,100,000 ₪.
מסחר	-	2,900,000 ₪.
מגורים להשכרה	-	36,600,000 ₪.

10.2.17 דחיה עד אישור התכנית

מובאת בחשבון דחיה לתקופה של ארבע שנים, בשיעור היוון של 8% עד לאישורה של התכנית.

10.2.18 מקדם הפחתה לסיכון כללי

מובא בחשבון מקדם הפחתה כולל בשיעור של 10%.

10.2.19 סיכויים וסיכונים בנכס וגורמים העשויים להשפיע על שווי הנכס

הנכס שבנדון מהווה זכויות לפי תכנית שטרם אושרה. קיימים סיכונים וסיכויים במהלך תהליך אישור התכנית.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10.2.20 סיכום השווי

	מגורים למכירה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ
שווי כגמור ומוכן לאיכלוס	1,079,110,000 ₪	356,160,000 ₪	50,280,000 ₪	1,485,550,000 ₪
רווח יזמי ב - %	17%	17%	17%	0 ₪
רווח יזמי	156,790,000 ₪	51,750,000 ₪	7,310,000 ₪	215,850,000 ₪
עלות הקמה	580,000,000 ₪	177,800,000 ₪	32,900,000 ₪	790,700,000 ₪
יתרה לקרקע	**342,320,000** ₪	**126,610,000** ₪	**10,070,000** ₪	**479,000,000** ₪
שווי דחוי בנכוי היטל השבחה, הפחתת החלק היחסי של חלקה 355 ומקדם הפחתה כללי	**141,400,000** ₪	**56,100,000** ₪	**4,500,000** ₪	**202,000,000** ₪

10.3 קביעת אומדן השווי

לאור האמור לעיל, בהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו, אומדן שווי הנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' למעט השוכרים החופשיים, הנו בגבולות :

שווי הזכויות למגורים: 141,400,000 ₪.
מאה ארבעים ואחת מיליון וארבע מאות אלף ₪.

שווי הזכויות למגורים להשכרה: 56,100,000 ₪.
חמישים ושישה מיליון ₪ ומאה אלף ₪.

שווי הזכויות למסחר: 4,500,000 ₪.
ארבעה מיליון וחמש מאות אלף ₪.

סה"כ: 202,000,000 ₪.
מאתיים ושניים מיליון ₪

ערכי השווי למגורים ולמסחר לא כוללים מע"מ.
ערכי השווי לזכויות למגורים להשכרה – כוללים מע"מ[3].

[3] בהתאם לסעיף 31 לחוק מע"מ, הזכויות פטורות ממע"מ.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

11. רגישות

ביחס תקופת הדחיה:

תקופת הדחיה	מגורים למכירה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ
1.0 שנים	₪ 178,100,000	₪ 70,500,000	₪ 5,700,000	₪ 254,300,000
2.0 שנים	₪ 164,900,000	₪ 65,300,000	₪ 5,200,000	₪ 235,500,000
4.0 שנים	**₪ 141,400,000**	**₪ 56,100,000**	**₪ 4,500,000**	**₪ 201,900,000**
5.0 שנים	₪ 130,900,000	₪ 51,900,000	₪ 4,100,000	₪ 186,900,000
6.0 שנים	₪ 121,200,000	₪ 48,000,000	₪ 3,800,000	₪ 173,000,000

ביחס לשיעור ההיוון:

שיעור השינוי	מגורים למכירה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ
-1.00%	₪ 139,700,000	₪ 66,600,000	₪ 4,400,000	₪ 210,700,000
-0.50%	₪ 140,600,000	₪ 60,700,000	₪ 4,500,000	₪ 205,800,000
0.00%	**₪ 141,400,000**	**₪ 56,100,000**	**₪ 4,500,000**	**₪ 201,900,000**
0.50%	₪ 142,300,000	₪ 50,600,000	₪ 4,500,000	₪ 197,400,000
1.00%	₪ 143,100,000	₪ 45,900,000	₪ 4,600,000	₪ 193,600,000

ביחס לערכי השווי לנכס כגמור ומוכן לאיכלוס:

שיעור השינוי	מגורים למכירה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ
-10.00%	₪ 114,300,000	₪ 49,300,000	₪ 2,700,000	₪ 166,300,000
-5.00%	₪ 127,800,000	₪ 53,000,000	₪ 3,600,000	₪ 184,400,000
0.00%	**₪ 141,400,000**	**₪ 56,100,000**	**₪ 4,500,000**	**₪ 201,900,000**
5.00%	₪ 154,800,000	₪ 59,800,000	₪ 5,200,000	₪ 219,800,000
10.00%	₪ 168,500,000	₪ 63,100,000	₪ 6,200,000	₪ 237,700,000

המועד הקובע - 31.12.2025.

מיסים ותשלומים - היטל ההשבחה הופחת משווי הנכס.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעתי זו נערכה על פי תקן מספר 17.1 "גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

תאריך חתימת הדו"ח: 05.05.2026

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

נספח - מספרי השוואה - אומדן השווי ליום 31.12.2024:

להלן עיקר השינויים:

- תקופת הדחיה הוארכה בשנתיים
- שיעור המע"מ עודכן ל – 17%.
- שווי הדירות – ללא שינוי.
- המימון חושב לפי ריבית גבוהה ב – 0.25%.
- שיעור הריבית לחישוב היוון דמי השכירות עודכן ב – 5.5%.
- מדד תשומות הבניה עלה ב – 5.3%.

שווי הזכויות למגורים: **148,900,000 ₪.**
מאה ארבעים ושמונה מליון ותשע מאות אלף ₪.

שווי הזכויות למגורים להשכרה: **52,900,000 ₪.**
חמישים ושניים מליון ותשע מאות אלף ₪.

שווי הזכויות למסחר: **4,900,000 ₪.**
ארבע מליון ותשע מאות אלף ₪.

סה"כ: **206,600,000 ₪.**
מאתיים ושש מליון ושש מאות אלף ₪.

רגישות:

ביחס לשיעור ההיוון:

השינוי בשיעור ההיוון	מגורים למכירה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ
-0.50%	148,000,000 ₪	57,150,000 ₪	6,210,000 ₪	211,273,137 ₪
-0.25%	148,400,000 ₪	54,990,000 ₪	5,490,000 ₪	208,903,086 ₪
0.00%	**148,900,000 ₪**	**52,900,000 ₪**	**4,900,000 ₪**	**206,600,000 ₪**
0.25%	149,400,000 ₪	50,220,000 ₪	4,230,000 ₪	203,824,404 ₪
0.50%	149,900,000 ₪	47,970,000 ₪	3,690,000 ₪	201,538,998 ₪

ביחס לערכי השווי לנכס כגמור ומוכן לאיכלוס:

שינוי בשווי מ"ר	מגורים למכירה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ
-10.00%	123,800,000 ₪	46,620,000 ₪	3,330,000 ₪	173,690,896 ₪
-5.00%	136,400,000 ₪	49,410,000 ₪	4,050,000 ₪	189,858,031 ₪
0.00%	**148,900,000 ₪**	**52,900,000 ₪**	**4,900,000 ₪**	**206,600,000 ₪**
5.00%	161,400,000 ₪	55,800,000 ₪	5,580,000 ₪	222,700,169 ₪
10.00%	173,800,000 ₪	59,310,000 ₪	6,390,000 ₪	239,459,817 ₪

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

נספח - מספרי השוואה - אומדן השווי ליום 31.12.2023:

להלן עיקר השינויים :

- תקופת הדחיה הוארכה בשלוש שנים.
- שיעור המע"מ עודכן ל – 17%.
- שווי הדירות הופחת ב – 5%.
- המימון חושב לפי ריבית גבוהה ב – 0.5%.
- שיעור הריבית לחישוב היוון דמי השכירות עודכן ב – 5.75%
- מדד תשומות הבניה עלה ב – 8%.

שווי הזכויות למגורים: **132,300,000 ₪.**
מאה שלושים ושניים מליון ושלוש מאות אלף ₪.

שווי הזכויות למגורים להשכרה: **45,200,000 ₪.**
ארבעים וחמישה מליון ומאתיים אלף ₪

שווי הזכויות למסחר: **4,900,000 ₪.**
ארבעה מליון ותשע מאות אלף ₪.

סה"כ: **182,300,000 ₪.**
מאה שמונים ושניים מליון ושלוש מאות אלף ₪.

רגישות :

שינוי שיעור ההיוון :

השינוי	מגורים למכירה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ
-0.50%	131,300,000 ₪	49,700,000 ₪	6,100,000 ₪	187,100,000 ₪
-0.25%	131,800,000 ₪	47,300,000 ₪	5,400,000 ₪	184,400,000 ₪
0.00%	**132,300,000 ₪**	**45,200,000 ₪**	**4,900,000 ₪**	**182,300,000 ₪**
0.25%	132,700,000 ₪	43,200,000 ₪	4,200,000 ₪	180,200,000 ₪
0.50%	133,200,000 ₪	41,200,000 ₪	3,800,000 ₪	178,200,000 ₪

שינוי בשווי:

השינוי	מגורים למכירה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ
-10.00%	108,600,000 ₪	47,300,000 ₪	3,400,000 ₪	159,300,000 ₪
-5.00%	120,500,000 ₪	46,200,000 ₪	4,100,000 ₪	170,800,000 ₪
0.00%	**132,300,000 ₪**	**45,200,000 ₪**	**4,900,000 ₪**	**182,300,000 ₪**
5.00%	143,800,000 ₪	44,400,000 ₪	5,600,000 ₪	193,800,000 ₪
10.00%	155,200,000 ₪	43,700,000 ₪	6,300,000 ₪	205,100,000 ₪

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 בקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

נספח - מספרי השוואה - אומדן השווי ליום 31.12.2022:

להלן עיקר השינויים :

- תקופת הדחיה הוארכה בארבע שנים.
- שיעור המע"מ עודכן ל – 17%.
- שווי הדירות הופחת ב – 10%.
- המימון חושב לפי ריבית נמוכה ב – 1%.
- שיעור הריבית לחישוב היוון דמי השכירות – 5%.
- מדד תשומות הבניה עלה ב – 10.2%.
- הופחת מחיר הרכישה של חלקה 348.

שווי הזכויות למגורים: **95,600,000 ₪.**
תשעים וחמישה מליון ושש מאות אלף ₪.

שווי הזכויות למגורים להשכרה: **36,100,000 ₪.**
שלושים ושישה מיליון ומאה אלף ₪.

שווי הזכויות למסחר: **3,800,000 ₪.**
שלושה מליון ושמונה מאות אלף ₪.

סה"כ: **135,500,000 ₪.**
מאה שלושים וחמישה מליון וחמש מאות אלף ₪.

רגישות :

שינוי שיעור ההיוון :

שיעור השינוי	מגורים למכירה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ
-0.50%	95,000,000 ₪	39,600,000 ₪	4,700,000 ₪	139,400,000 ₪
-0.25%	95,400,000 ₪	37,600,000 ₪	4,200,000 ₪	137,200,000 ₪
0.00%	**95,600,000 ₪**	**36,100,000 ₪**	**3,800,000 ₪**	**135,500,000 ₪**
0.25%	95,800,000 ₪	35,000,000 ₪	3,400,000 ₪	134,200,000 ₪
0.50%	96,000,000 ₪	33,400,000 ₪	3,000,000 ₪	132,300,000 ₪

שינוי בשווי:

שיעור השינוי	מגורים למכירה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ
-10.00%	77,800,000 ₪	31,600,000 ₪	2,700,000 ₪	112,100,000 ₪
-5.00%	86,700,000 ₪	33,800,000 ₪	3,300,000 ₪	123,700,000 ₪
0.00%	**95,600,000 ₪**	**36,100,000 ₪**	**3,800,000 ₪**	**135,500,000 ₪**
5.00%	104,300,000 ₪	38,400,000 ₪	4,300,000 ₪	147,100,000 ₪
10.00%	113,100,000 ₪	40,700,000 ₪	5,000,000 ₪	158,700,000 ₪

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

פרק 11

חתימות

החברה

ניצנים אחזקות ופיננסים בע"מ _____

הדירקטורים

מאיר דוידי _____

אפרת שחר _____