אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

("החברה")

תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור
של

175,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה ("**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**" או "**ניירות הערך המוצעים**"). לתיאור ניירות הערך המוצעים - ראו סעיף 2.1.1 לפרק 2 לתשקיף. לתיאור פרטי ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים - ראו סעיפים 2.2, 2.4. ו- 2.6 לפרק 2 לתשקיף. אגרות החוב (סדרה א'), מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות אופן הצעה**"), בערכן הנקוב באמצעות 175,000 יחידות ("**היחידות**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), כאשר שיעור הריבית שייקבע במכרז לא יעלה על 4% או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה ("**שיעור הריבית המירבי**"). הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א')	במחיר 1 ש"ח לאגרת חוב (סדרה א')
סה"כ מחיר ליחידה	**1,000 ש"ח**

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'). שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית המירבי (בכפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות המידה הפיננסיות, כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, המצורף כ**נספח א'** לפרק 2 בתשקיף ("**שטר הנאמנות**") וכן בכפוף להתאמה בגין ריבית פיגורים, ככל שתחול). המכרז יפתח במועד ובזמן שיקבע בהודעה המשלימה.

קרן אגרות החוב והריבית בגינה תהיינה צמודות לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי מדד התשלום עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי, ואם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'): משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ. נכון לתאריך התשקיף, לא מתנהלים כנגד הנאמן הליכים משפטיים בקשר עם אחריותו לפי פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, למעט בקשה לאישור תביעה ייצוגית שהוגשה כנגד הנאמן ביום 17 בנובמבר 2025, בקשר עם תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של חברת אוטומקס מוטורס בע"מ על ידי מחזיק באגרות החוב האמורות. התובע טוען, בתמצית, כי הנאמן הפר את חובותיו החקוקות והחוזיות ופעל ברשלנות. לטענת המבקש הנאמן לא הפעיל את סמכויותיו לפיקוח ובדיקה כדי לגלות את תרמית החברה הנטענת על ידו, ולפי המחזיק מחדל הנאמן הנטען גרם נזק משמעתי. הנאמן דוחה את הטענות וסבור, כי פעל כנדרש בשטר הנאמנות ומילא את חובות הנאמנות שלו על פי דין, וכי התביעה מתבססת על עובדות שגויות.

אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות והחברה איננה מתחייבת שהן ידורגו בעתיד. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבודים כמפורט בנספח 7 לשטר הנאמנות, לרבות: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות, לרבות בכל תתי-החשבונות, הכספים, הפיקדונות, ניירות הערך והתמורות ופירותיהם, וכן זכויות קיזוז ועיכבון לנאמן ביחס לנכסי החברה המופקדים בחשבון כנגד התחייבויותיה לפי שטר הנאמנות; (2) משכנתא ושעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על מלוא זכויות החכירה של החברה בנכס בפארק תעשיות יצהר, לרבות כל המחובר, הבנוי והנטוע בהווה ובעתיד, זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות, כל טובות ההנאה, ההכנסות והתקבולים (ובכלל זה דמי שכירות/חכירה ותשלומים מכל סוג), זכויות חזקה ושימוש, זכויות לפיצויים (לרבות בגין הפקעה וכיו"ב), תגמולי ביטוח, וכן המחאת זכויות על דרך שעבוד ביחס להסכמי שכירות/חכירה והסכמים נוספים הקיימים או שייחתמו בעתיד בקשר לנכס, ובנוסף שעבוד על זכויות החברה לפטורים/הקלות/הנחות/החזרים ממס וזכויות קיזוז הפסדים הנוגעים לנכס ולהכנסות ממנו; (3) משכנתא ושעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום על מלוא זכויות החכירה של החברה בנכס בבית אביגם בהיקף מקביל, לרבות המקרקעין והמחוברים והעתידיים, זכויות בנייה, כל ההכנסות והתקבולים ודמי השכירות, זכויות לפיצויים ותגמולי ביטוח, המחאת זכויות על דרך שעבוד ביחס להסכמים הרלוונטיים הקיימים או העתידיים, וכן שעבוד על זכויות מס והחזרים וזכויות קיזוז הפסדים בקשר לנכס; עוד מובהר, כי במועד חתימת שטר הנאמנות רובצת על כל אחד מהנכסים משכנתא לטובת בנק לאומי, אשר צפויה להיפרע מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב בהתאם להוראות שייקבעו בשטר. לפרטים נוספים אודות הבטוחות, ראו נספח 7 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף.

החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 7.6 לשטר הנאמנות, בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפרטים בדבר פדיון מוקדם כפוי, במקרה בו החברה לא תעמוד בתנאים אשר נקבעו לצורך העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמן לחשבון החברה, ראו סעיף 7.6 לשטר הנאמנות.

***

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**"), לרבות, פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ושינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף. ההודעה המשלימה תפורסם לא מוקדם מחמישה ימי עסקים מתאריך התשקיף. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ- 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף 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 ולא יאוחר מ- 75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ- 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראו סעיף 2.8 לפרק 2 לתשקיף.

עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף.

***

החברה לא קבעה סכום מינימלי שיש להשיגו בהנפקת אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.2.2 לפרק 2 לתשקיף.

הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') מותנה בקיום דרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כמפורט בסעיף 2.3.3 לפרק 2 לתשקיף. לא התקיימו דרישות הבורסה כאמור, תתבטל ההנפקה על פי התשקיף, אגרות החוב (סדרה א') לא תירשמנה למסחר בבורסה, לא תוקצינה למזמינים, לא ייגבו כספים וכספים אשר נגבו, ככל שנגבו, יושבו למזמינים, והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.3.3.3 לפרק 2 לתשקיף.

הצעת אגרות החוב המוצעות על פי התשקיף הינה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור. ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף יירשמו למסחר בבורסה.

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף אינה מובטחת בחיתום. אין חתם מתמחר להצעה על-פי התשקיף. בכוונת החברה להתקשר בהסכם להפצת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, עם דיסקונט חיתום והנפקות בע"מ אשר ישמש כמפיץ (כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך) ("**המפיץ**"). במסגרת זו, תתחייב החברה לתשלום עמלות הפצה למפיץ. פרטים אודות עמלות ההפצה ו/או תשלומים נוספים אחרים, ככל שיהיו, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

***

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים, שלהערכת הנהלת החברה, נכון לתאריך התשקיף השפעתם על פעילות החברה הינה השפעה גדולה: ריכוז נכסים, מרבית נכסיה של החברה מרוכזים באזור התעשייה 'עד הלום'. בהתאם לכך, ככל שיחול שינוי מהותי לרעה, בין ביטחוני, כלכלי או אחר, באזור זה, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על החברה ופעילותה. מנגד, ההיכרות רבת השנים של החברה עם אזור התעשייה 'עד הלום' וריכוז הנכסים באזור זה, מהווה גם יתרון יחסי של החברה שבא לידי ביטוי, בין היתר, באספקת שירותי ניהול זמינים לנכסים הנובעת מקירבה גיאוגרפית, מהיכרות את האזור והשוכרים וכיו"ב, ראו סעיף 6.42 לפרק 6 לתשקיף.

לפרטים אודות התחייבות לתיחום פעילות של בעלי השליטה בחברה, ראו סעיף 6.2.2 לפרק 6 לתשקיף.

נכון לתאריך התשקיף, לא חלות על החברה מגבלות כלשהן בקשר עם חלוקת דיבידנד, למעט המגבלות המנויות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

לפרטים אודות עסקאות במניות החברה בתקופה של שלוש שנים שקדמו לתאריך התשקיף, ראו סעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף.

לפרטים אודות ערבויות אישיות שהעמידו בעלי השליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), ראו סעיף 6.34.4 לפרק 6 לתשקיף וסעיף 8.2.1.7 לפרק 8 לתשקיף.

התמורה הצפויה ברוטו מהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, בהנחה שיירכשו מלוא ניירות הערך המוצעים, עשויה לעמוד על סך של כ- 175 מיליון ש"ח. החברה מעריכה, כי סך כל ההוצאות המשוערות של החברה הכרוכות בהנפקה על פי התשקיף הינם בסך של כ- 2 מיליון ש"ח המהווים כ- 1.2% מהתמורה הצפויה הכוללת על פי תשקיף זה. החברה תפרט במסגרת ההודעה המשלימה, אשר החברה תפרסם בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה, את התמורה הצפויה ברוטו מהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, עלויות ההנפקה, לרבות ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף, לרבות עלויות הפצה. לפרטים אודות ההוצאות המשוערות של החברה הכרוכות בתשקיף, ראו פרק 5 לתשקיף.

תמורת ההנפקה תשמש לצורך פירעון חלק מהלוואות שנטלה החברה מבנק לאומי לישראל בע"מ בסך 147 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 6.39 לפרק 6 לתשקיף וכן לצורך פירעון הלוואת מוכר בסך של כ- 16 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 6.39.1 לפרק 6 לתשקיף. כמו כן, בכוונת החברה לפעול, לפי שיקול דעתה וצרכיה, לשחרור בעלי השליטה בחברה מערבויות אישיות שהועמדו להלוואות הנ"ל כמפורט בסעיף 6.34.4 לפרק 6 לתשקיף. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.2.1 לפרק 5 לתשקיף.

נכון לתאריך התשקיף, החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). בישיבתו מיום 26 במאי 2026, החליט דירקטוריון החברה לאשר את אימוץ כלל ההקלות המפורטות בתקנות הדוחות לתאגיד קטן, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לחברה (קרי: ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20%; העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40%); (ד) ביטול החובה לפרסם דוח כספי נפרד של התאגיד לפי תקנה 9ג לתקנות הדוחות, בהתאם להוראות תקנות 5ד(6) ו-5ה(ג1) לתקנות הדוחות.

***

ותשקיף מדף

התשקיף מהווה גם תשקיף מדף מכוחו החברה תוכל: להנפיק ניירות ערך שונים, ובכלל זה, מניות רגילות של החברה, מניות בכורה[1], 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 החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (להלן יחד: "**ניירות הערך**").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

יובהר, כי האישור 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 לעניין מניות בכורה, לפי העניין לפרטים נוספים אודות ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, ראו פרק 2 לתשקיף.

עותק מהתשקיף 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.

תאריך התשקיף: 29 במאי 2026

[1] הצעת מניות רגילות ו/או מניות בכורה כאמור כפופה לתיקון תקנון החברה טרם ההצעה ותעשה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ותקנות ניירות ערך, הכל כפי שיהיו באותה עת ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

תוכן העניינים

1. פרק 1 - מבוא

1.1	הגדרות	א-1
1.2	כללי	א-3
1.3	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף להשלמה	א-3
1.4	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	א-3
1.5	הון החברה	א-4

2. פרק 2 - פרטי ההצעה

2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור	ב-1
2.2	אופן הצעת ניירות הערך לציבור	ב-2
2.3	רישום למסחר בבורסה	ב-2
2.4	הצעה לציבור	ב-3
2.5	חשבון מיוחד	ב-6
2.6	משקיעים מסווגים	ב-7
2.7	הקצאת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך	ב-7
2.8	הודעה משלימה	ב-8
2.9	הימנעות מעשיית הסדרים	ב-8
2.10	מיסוי	ב-9
2.11	הנאמן ושטר הנאמנות	ב-15
2.12	תנאי אגרות החוב (סדרה א')	ב-15
2.13	חיתום, ריכוז והפצה	ב-15
2.14	הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	ב-16
נספח א'	שטר הנאמנות ונספחיו	

3. פרק 3 - הון החברה

3.1	הון המניות של החברה לתאריך התשקיף	ג-1
3.2	השינויים שחלו בהון הרשום ובהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	ג-1
3.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ג-1
3.4	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה	ג-1
3.5	השליטה בחברה	ג-2
3.6	הסדרים בין בעלי המניות בחברה	ג-2

4. פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1	הזכויות הצמודות למניות החברה על פי התקנון	ד-1
4.2	הסדרים לפי חוק החברות	ד-1
נספח א'	תקנון החברה	

5. <u>פרק 5 - תמורת ההנפקה ויעודה</u>

5.1	תמורת ההנפקה	ה-1
5.2	ייעוד תמורת ההנפקה	ה-1
5.3	חיתום	ה-2
5.4	סכום מינימלי	ה-2

6. <u>פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד</u>

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1	הגדרות	ו-3
6.2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	ו-4
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-6
6.4	חלוקת דיבידנדים	ו-6

חלק שני - מידע אחר

6.5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	ו-7
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו-8

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

6.7	תיאור פעילות החברה	ו-12
6.8	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	ו-14
6.9	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות	ו-16
6.10	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות	ו-16
6.11	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	ו-17

חלק רביעי – גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

6.12	תמצית תוצאות הפעילות	ו-18
6.13	אזורים	ו-18
6.14	פילוח ברמת תחום הנדל"ן להשקעה בישראל בכללותו	ו-19
6.15	פילוח שווי נדל"ן להשקעה לפי שימושים	ו-19
6.16	פילוח סך NOI לפי שימושים	ו-20
6.17	פילוח סך רווחי (הפסדי) השערוך לפי שימושים	ו-20
6.18	פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים	ו-21
6.19	פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהסכמים	ו-21
6.20	פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי שימושים	ו-22
6.21	פילוח של מספר נכסים מניבים לפי שימושים	ו-22
6.22	פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שימושים	ו-22
6.23	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	ו-23
6.24	שוכרים עיקריים (מצרפי)	ו-25
6.25	נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)	ו-26
6.26	קרקעות (מצרפי)	ו-27
6.27	רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)	ו-27
6.28	נתונים ביחס לנכסים מהותיים מאוד	ו-29
6.29	מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד	ו-51

6.30	תחרות	ו-57
6.31	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	ו-57
6.32	הון אנושי	ו-57
6.33	הון חוזר	ו-57
6.34	מימון ואשראי	ו-57
6.35	מיסוי	ו-58
6.36	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-58
6.37	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	ו-59
6.38	ביטוח	ו-59
6.39	הסכמים מהותיים	ו-59
6.40	הליכים משפטיים	ו-63
6.41	יעדים ואסטרטגיה עסקית ; צפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-64
6.42	גורמי סיכון	ו-64
6.43	חברות בת וחברות קשורות לחברה	ו-67
נספח א'	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 והערכות שווי	
נספח ב'	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2026 ועדכון הערכת שווי	
7.	**<u>פרק 7 - ניהול החברה - דירקטורים ונושאי משרה בכירה</u>**	
7.1	דירקטוריון החברה	ז-1
7.2	דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית	ז-4
7.3	נושאי משרה בכירה בחברה	ז-4
7.4	מבקר פנימי	ז-4
7.5	מורשה חתימה עצמאי	ז-4
7.6	הוראות התקנון המתייחסות לחברי הדירקטוריון של החברה	ז-5
7.7	התחייבויות מסוימות של החברה	ז-5
7.8	פרטים נוספים	ז-5
8.	**<u>פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>**	
8.1	תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	ח-1
8.2	עסקאות עם בעל שליטה	ח-5
8.3	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך	ח-9
נספח א'	נוסח כתב פטור דירקטורים ונושאי משרה	
נספח ב'	נוסח כתב שיפוי דירקטורים ונושאי משרה	
נספח ג'	מדיניות התגמול של החברה	
9.	**<u>פרק 9 - דוחות כספיים</u>**	
9.1	דוחות כספיים	ט-1
9.1.1	דוחות כספיים מאוחדים מבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	
9.1.2	דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה מבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025	

9.1.3.	דוחות כספיים ביניים מאוחדים סקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026	
9.1.4	דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה סקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026	
9.2	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	ט-1
9.3	דוח אירועים	ט-1

10. <u>פרק 10 - פרטים נוספים</u>

10.1	חוות דעת עורך דין	י-1
10.2	הוצאות ועמלות	י-2
10.3	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	י-2
10.4	הקצאת ניירות הערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים	י-2
10.5	עיון במסמכים	י-2

11. <u>פרק 11 - חתימות</u> יא-1

פרק 1 – מבוא

1.1. **הגדרות**

אלא אם צוין אחרת, בתשקיף זה תהיינה לשמות ולמונחים המפורטים להלן המשמעות המופיעה לצידם:

"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025**"	-	הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים כחלק מפרק 9 לתשקיף;
"**הדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025**"	-	הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים כחלק מפרק 9 לתשקיף;
"**הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026**"	-	הדוחות הכספיים המאוחדים והסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026, המצורפים כחלק מפרק 9 לתשקיף;
"**הדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026**"	-	הדוחות הכספיים המאוחדים והסקורים פרופורמה של החברה ליום 31 במרץ 2026, המצורפים כחלק מפרק 9 לתשקיף;
"**החברה**"	-	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ;
"**החברה לרישומים**"	-	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, או כל חברה אחרת לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים באותה חברה לרישומים;
"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**"	-	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר וכן, כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על ידי הנאמן לאגרות החוב, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו;
"**המדד היסודי**"	-	מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2026, כפי שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 15 במאי 2026;
"**המדד הידוע בתאריך כלשהו**"	-	המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך;
"**מדד התשלום**"	-	המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית;

"**הנאמן**"	-	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב;
"**הנחיות הגילוי**"	-	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה מחודש דצמבר 2013;
"**הקבוצה**"	-	החברה, וכל תאגיד המוחזק על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשמעות הגדרות אלה בחוק ניירות ערך;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**מניות רגילות**"	-	מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת;
"**ניירות הערך המוצעים**"	-	אגרות החוב (סדרה א'), אשר תוצענה לציבור על ידי החברה, על פי התשקיף;
"**ניירות ערך הכלולים בתשקיף המדף**"	-	ניירות ערך שונים, ובכלל זה, מניות רגילות של החברה, מניות בכורה[1], 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 החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי;
"**פקודת מס הכנסה**" או "**הפקודה**"	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש];
"**תקנות דוחות תקופתיים ומידיים**"	-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;
"**תקנות ההצעה**"	-	תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007;
"**תקנות הודעה משלימה**"	-	תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007;
"**תקנות הצעת מדף**"	-	תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005;
"**תקנות פרטי תשקיף**"	-	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969;

1 הצעת מניות רגילות ו/או מניות בכורה כאמור כפופה לתיקון תקנון החברה טרם ההצעה ותעשה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ותקנות ניירות ערך, הכל כפי שיהיו באותה עת ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

1.2. **<u>כללי</u>**

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 4 ביולי 2012, כחברה פרטית בערבון מוגבל תחת שמה הנוכחי, בהתאם להוראות חוק החברות.

הצעת ניירות הערך על פי התשקיף הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור. לאחר השלמת ההנפקה של ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, תהפוך החברה לחברת אגרות חוב כהגדרתה בחוק החברות ולתאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

1.3. **<u>היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף להשלמה</u>**

1.3.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין, להצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם על פי התשקיף ("**התשקיף**" או "**התשקיף להשלמה**", לפי העניין) ולפרסום התשקיף.

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

1.3.3. החברה פנתה לבורסה וקיבלה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, לפיו ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו ("**אישור הבורסה לתשקיף להשלמה**"). מתן האישור אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים אשר יונפקו לציבור, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי הודעה משלימה שתפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בפרק 2 לתשקיף ("**ההודעה המשלימה**").

1.3.4. רישום ניירות הערך המוצעים לציבור למסחר בבורסה על פי התשקיף, כפוף להתקיימות התנאים לרישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.3 לפרק 2 לתשקיף. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר.

1.3.5. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.8 לפרק 2 לתשקיף.

1.3.6. **אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה, אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף או על המחיר בו הם יוצעו על פי ההודעה המשלימה.**

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

1.4. **<u>היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף מדף</u>**

1.4.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך לציבור על פיו, תיעשה, ככל שתיעשה בעתיד, על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ההצעה ("**דוח הצעת המדף**").

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

1.4.3. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני המתייחס לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף ואשר יוצעו בעתיד, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף. אישורה העקרוני של הבורסה אינו מהווה אישור לרישום למסחר לניירות הערך שיוצעו בעתיד לציבור, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום למסחר על פי דוח הצעת מדף שיפורסם במסגרת הצעתם. אין במתן האישור העקרוני הנ"ל משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר לניירות ערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף בעתיד. על אישור לרישום למסחר לניירות ערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישומם למסחר.

1.4.4. יובהר, כי האישור לרישום למסחר של מניות רגילות, מניות בכורה[2], אגרות החוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות, אשר יוצעו בעתיד, ככל שיוצעו, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין רישום למסחר של חברה חדשה ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום של חברה חדשה, כפי שיהיו במועד הגשת הבקשה.

1.4.5. **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לתשקיף המדף אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף, למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים או על המחיר בו יוצעו בדוח הצעת מדף בעתיד.**
אישור לרישום למסחר של ניירות הערך, ככל שיונפקו בעתיד על פי דוחות הצעת מדף, כפוף לעמידה בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולעניין נוהל הגשת בקשה לרישום, דמי בדיקה ודמי רישום.

1.5. **<u>הון החברה</u>**

1.5.1. <u>הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה נכון לתאריך התשקיף ומיד לאחר ההנפקה</u>

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

סוג המניות	כמות מניות בהון הרשום	כמות מניות בהון המונפק והנפרע נכון לתאריך התשקיף	כמות מניות בהון המונפק והנפרע מיד לאחר ההנפקה
מניות רגילות	1,000,000	124,707	124,707

1.5.2. <u>ניירות ערך המירים</u>

נכון לתאריך התשקיף אין לחברה ניירות ערך הניתנים למימוש או להמרה למניות החברה.

1.5.3. <u>מרכיבי ההון העצמי של החברה</u>

מרכיבי ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח), הינם כמפורט להלן:

[2] הצעת מניות רגילות ו/או מניות בכורה כאמור כפופה לתיקון תקנון החברה טרם ההצעה ותעשה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ותקנות ניירות ערך, הכל כפי שיהיו באותה עת ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

רכיב	סכום באלפי ש"ח
הון מניות	125
שטרי הון מצדדים קשורים	-
קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	134,633
יתרת הפסד	(13,334)
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,451
סה"כ הון עצמי	124,875

(*) מהווה סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

פרק 2 – פרטי ההצעה

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

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

175,000,000 אגרות חוב (סדרה א'), לא המירות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**" או "**ניירות הערך המוצעים**"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב. קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון ב- 3 תשלומים לא שווים, כדלקמן:

2.1.1.1 10% מקרן אגרות החוב (סדרה א') תפרע ביום 31 בדצמבר 2029;

2.1.1.2 10% מקרן אגרות החוב (סדרה א') תפרע ביום 31 בדצמבר 2030;

2.1.1.3 80% מקרן אגרות החוב (סדרה א') תפרע ביום 31 בדצמבר 2031.

הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז שתערוך החברה על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') ("**שיעור הריבית השנתית**"), אשר תשולם בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 כולל). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031 למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("**שיעור הריבית החצי שנתית**"). כל תקופת ריבית מתחילה ביום התשלום הקודם הסמוך לפניה.

שיעור הריבית השנתית על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על 4% או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה ("**שיעור הריבית המירבי**")[1]. קרן אגרות החוב והריבית בגינה תהיינה צמודות לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי מדד התשלום עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי, ואם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. יובהר, כי לא יהיה שינוי בשיטת ההצמדה לאורך כל חיי אגרות החוב (סדרה א').

התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבודים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.1 לנספח 7 לשטר הנאמנות.

2.1.2 תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה (דהיינו, במועד בו חויב מחזיק ניירות הערך בתמורת ההנפקה) והמסתיימת במועד שקדם למועד התשלום כאמור, קרי 30 בדצמבר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זה.

2.1.3 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה, שיעור הריבית החצי שנתית ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז.

2.1.4 החברה תהיה רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות המצורף לתשקיף. כמו כן, כולל שטר הנאמנות מנגנון של פדיון מוקדם כפוי, במקרה בו החברה לא תעמוד בתנאים אשר נקבעו לצורך העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמן לחשבון החברה, כמפורט בסעיף 7.6 לשטר הנאמנות.

[1] כפוף להתאמות כתוצאה מאי עמידה באמות המידה הפיננסיות ו/או לזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות ובסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף, המצורפים לשטר הנאמנות.

2.2 **<u>אופן הצעת ניירות הערך לציבור</u>**[2]

אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות אופן הצעה לציבור. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ואודות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או בשיעור הריבית המרבי לאגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח התשקיף ("**ההודעה המשלימה**"). עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף.

2.2.1 175,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ("**הכמות המוצעת**") מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, בתמורה לערכן הנקוב, באמצעות 175,000 יחידות ("**היחידות**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית אשר ייערך ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה ("**המכרז**"), כאשר שיעור הריבית השנתית, אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה א') המוצעות במחיר השווה ל- 100% מערכן הנקוב ובסך הכל 1 ש"ח	
סה"כ המחיר ליחידה	1,000 ש"ח

2.2.2 החברה לא קבעה סכום מינימלי שיש להשיגו בהנפקת אגרות החוב (סדרה א').

2.2.3 **החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.**

2.3 **<u>רישום למסחר בבורסה</u>**

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

2.3.2 לפני פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה. בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר כאמור לעיל, תפנה החברה בבקשה לרשום בה את אגרות החוב למסחר תוך שני ימי עסקים לאחר מועד המכרז. אישור הבורסה כאמור כפוף להתקיימות דרישות הבורסה ביחס לאגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיפים 2.3.3.1 עד 2.3.3.3 להלן. היה ואגרות החוב (סדרה א') לא תירשמנה למסחר (בשל אי התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 2.3.3 להלן), ככל שנגבו כספים מהמזמינים הם יושבו למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול).

2.3.3 רישומן למסחר של אגרות החוב המוצעות בבורסה מותנה בקבלת אישורה לכך כאמור בסעיף 2.3.2 לעיל וכן, בקיום דרישות תקנון והנחיות הבורסה כמפורט להלן:

2.3.3.1 שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ- 36 מיליון ש"ח.

2.3.3.2 הפיזור המזערי של אחזקות הציבור הינו 35 מחזיקים לפחות, שכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 200 אלפי ש"ח לפחות ("**שווי החזקה מזערי למחזיק**").

לעניין זה "**מחזיק**" משמעו – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק.

[2] מספר המכרז יפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

2.3.3.3 החברה נדרשת לעמוד בכך שההון העצמי של החברה, לאחר הרישום למסחר, לא יפחת מ- 24 מיליון ש"ח. למועד תשקיף זה, ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנון והנחיות הבורסה אינו פוחת מ- 24 מיליון ש"ח. ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה וסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026, הינו כ- 123,538 אלפי ש"ח. ההון העצמי של החברה לאותו המועד כהגדרתו בתקנון והנחיות הבורסה הינו כ- 120,071 אלפי ש"ח. החברה מתחייבת שלא תחלק דיבידנד באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ- 24 מיליון ש"ח, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה תהיינה רשומות למסחר.

אם לא התקיימה איזו מהדרישות לרישום למסחר בבורסה כמפורט לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה א') וניירות הערך הרלוונטיים לא יוקצו, לא יירשמו כאמור למסחר ולא יגבו בגינם כספים מהמזמינים. במקרה של ביטול ההנפקה כאמור, תודיע על כך החברה בדוח מיידי ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז.

2.4 **<u>הצעה לציבור</u>**

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

המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח התשקיף, ייקבע ויפורט במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה, וזאת בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005 ולהנחיות רשות ניירות ערך. בכל מקרה לא יחול המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת ניירות ערך המוצעים, בטרם חלפו חמישה (5) ימי עסקים מתאריך פרסום התשקיף להשלמה. התקופה להגשת הזמנות לרכישת אגרות החוב (סדרה א') כאמור תחל ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה, ותסתיים ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה (לא לפני שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר בבורסה, ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר משבעים וחמישה (75) ימים ממועד פרסום התשקיף או ארבעים וחמישה (45) ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם) ("**יום המכרז**" ו- "**מועד סגירת רשימת החתימות**", לפי העניין).

2.4.2 <u>הגשת בקשות</u>

2.4.2.1 בקשות לרכישת היחידות המוצעות במסגרת המכרז יש להגיש לחברה על גבי הטפסים הנהוגים למטרה זו (אשר ניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת בקשות, כהגדרתם להלן) באמצעות רכז הנפקה עמו תתקשר החברה אשר זהותו תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה ("**רכז ההנפקה**") במישרין ו/או באמצעות בנקים או חברים אחרים בבורסה ("**המורשים לקבלת בקשות**") לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות כפי שייקבע בהודעה המשלימה.

2.4.2.2 כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה עד למועד שייקבע לכך בהודעה המשלימה.

2.4.2.3 הבקשות תעבורנה לרכז ההנפקה על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז עד לשעה שתיקבע לכך בהודעה המשלימה, באמצעות שידור הבקשה לרכז ההנפקה באופן דיגיטאלי, באמצעות כספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תישארנה 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 המרבי ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים במרווחים של 0.01%, דהיינו, ניתן יהיה להגיש הצעות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורים הנמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. בקשה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.

2.4.2.6 בקשה שלא נקבע בה שיעור ריבית כלשהו יראוה כבקשה בה נקבע שיעור הריבית המירבי.

2.4.2.7 בקשה שהוגשה בשיעור ריבית העולה על שיעור הריבית המירבי יראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.4.2.8 בכל בקשה שתוגש יציין המבקש את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש.

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

2.4.2.10 בכפוף לכל דין, 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 אגרות החוב שיוקצו ללקוחותיהם כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשות שהוגשו באמצעותם בהתאם לתנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה, ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא על פי תנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה.

"**מבקש**" או "**מזמין**", לעניין זה – יחד עם בן משפחתו הגר עימו וכן משקיע מסווג, כהגדרתו בתקנות אופן הצעה לציבור, אשר נתן התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות כאמור בסעיף 2.6 להלן.

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

2.4.3.1 ביום המכרז, לאחר השעה שתיקבע לכך בהודעה המשלימה, תיפתח התיבה וייפתחו המעטפות וכן תוצגנה הבקשות שבכספת הווירטואלית, בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה החשבון המבקר של החברה, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז, כמפורט להלן.

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

2.4.3.3 לא יאוחר מיום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

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

כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב ("**שיעור הריבית האחיד**"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה.

הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

2.4.4.1 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 להלן) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, ובמקרה כזה יהיה שיעור הריבית - שיעור הריבית המירבי.

יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגינן בקשות לא יונפקו.

2.4.4.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן יתקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 להלן) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, אזי הקצאת היחידות המוצעות תעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

ג. בקשות (למעט בקשות שהתקבלו על-ידי משקיעים מסווגים, כאמור בסעיף 2.6 להלן) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שייוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (בניכוי ההיענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים, אשר יזמינו בשיעור הריבית האחיד, בהתאם לאמור בסעיף 2.6 להלן), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן ננקב שיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים).

ד. הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תעשה בהתאם לאמור בסעיף 2.6 להלן.

2.4.4.3 אם הקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.2 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 2.6 להלן, וכל הבקשות באותו מכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

ג. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 להלן) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור, שייוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות שהבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

2.4.4.4 אם ההקצאה לפי סעיף 2.4.4.3 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, אזי תבוצע ההקצאה בשיעור הריבית האחיד כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.6 להלן, בהתאם להתחייבותם המוקדמת) הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו - תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות שבקשות, הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

2.4.4.5 היה והקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שתתקיימנה דרישות הפיזור המזערי, כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך מזה שקבע בקשתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**").

נקבע שיעור ריבית אחיד חדש, כאמור בפסקה זו, תעשה ההקצאה בהתאם לאמור בסעיף 2.4.4.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" ייראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.4.4.6 היה וגם הקצאה כאמור בסעיף 2.4.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 2.3.3.1 לעיל, תבוטל ההנפקה, לא תוקצינה אגרות החוב (סדרה א') ולא יגבו כספים מהמבקשים בגינה.

2.4.4.7 אם בהקצאת אגרות החוב (סדרה א') על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע בדוח ההצעה, ואגרות החוב תשאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

2.4.4.8 כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהענות חלקית או מלאה לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

2.5 **<u>חשבון מיוחד</u>**

2.5.1 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.

2.5.2 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 2.4.3 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.

2.5.3 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**").

2.6 **<u>משקיעים מסווגים</u>**

לתאריך התשקיף ובמהלך התקופה שעד פרסום ההודעה המשלימה, בכוונת החברה להתקשר בהתקשרות מוקדמת, ביחס לחלק מיחידות אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה לציבור על פי ההודעה המשלימה, עם משקיעים מסווגים[3], לפיה תקבל החברה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), בכמויות ובשיעורי ריבית כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

בסעיף זה:

"**חתימת יתר**" - היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוגשו לגביהן בקשות בשיעור הריבית האחיד שנקבע, לבין הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד.

"**הכמות שנותרה לחלוקה**" - כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוצעה במכרז, לאחר שנוכתה ממנה כמות אגרות החוב (סדרה א') שהוגשו לגביהן בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד שנקבע.

על פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר במכרז, ההקצאה למשקיעים המסווגים לפי ההתחייבויות המוקדמות שנתנו, תעשה כדלקמן: (1) לא עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש; (2) עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש; (3) לא הייתה הכמות שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים המסווגים שהגישו בקשות, לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה בקשות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), וזאת בכפוף לאמור בסעיף 0 לעיל. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות הציבור לעניין הקצאת היחידות. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד כפי שנקבע במכרז.

המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין ולרכוש יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת ואולם יחידות עודפות שיוזמנו ותירכשנה לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין התשקיף, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

משקיע מסווג יהיה רשאי, ביום המכרז, להפחית את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה (במדרגות של 0.01%), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, ובלבד שהודעה כאמור תתקבל בידי רכז ההנפקה לפני מועד סגירת רשימת החתימות שיפורט בהודעה המשלימה.

למשקיעים המסווגים שיתקשרו עם החברה בהתקשרות מוקדמת כאמור בסעיף זה, עשויה החברה לשלם עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור שיפורט בהודעה המשלימה. שיעור העמלה שישולם יהיה סביר, מקובל וזהה לכל המשקיעים המסווגים.

2.7 **<u>הקצאת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך</u>**

במועד ההקצאה ובתנאי שהתקיימו התנאים לביצוע ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה וכנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כהגדרתו בסעיף 2.5 לעיל) לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), תקצה החברה למבקשים, את אגרות החוב הכלולות ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה (באמצעות החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לעיל ולהלן: "**החברה לרישומים**"). תעודות אגרות החוב

[3] "**משקיע מסווג**" – הינו מי שהתחייב מראש לרכוש מההצעה לציבור יחידות בשווי כספי של 800 אלפי ש"ח לפחות ובלבד שהוא נמנה עם אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של לקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; (4) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו.

תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לוויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי החברה של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.

2.8 **<u>הודעה משלימה</u>**

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה (הכל, ככל שרלוונטי), בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן פרטים נוספים, ובכללם:

(א) יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות, ככל שיתקיים מכרז לציבור;

(ב) אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי התשקיף;

(ג) שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.1.1 לעיל, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ- 30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

(ד) שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף קטן (ג) לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ- 50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ- 50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף וכן שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2(ב)(3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

(ה) סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו לחברה על ידי המשקיעים המסווגים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח התשקיף וההודעה המשלימה, לרבות שמותיהם, וכן שיעורי הריבית וכמות יחידות אגרות החוב (סדרה א') אשר ביחס אליהן התחייב כל אחד מהמשקיעים המסווגים כאמור;

(ו) פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה (ככל שיהיו);

(ז) כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, ככל שיהא;

(ח) כמות אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה בהקצאות נוספות למשקיעים מסווגים ו/או לכלל המזמינים ואופן ההקצאה אם וככל שתהיינה;

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

2.9 **<u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>**

2.9.1 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימתם על התשקיף 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.

2.9.2 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימתם על התשקיף להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.9.1 לעיל.

2.9.3 החברה, והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימתם על התשקיף להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.9.1 לעיל.

2.9.4 החברה והדירקטורים לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהנפקה זו ממפיץ, שלא התחייב לנהוג בהתאם להוראות פסקה זו.

2.10 **<u>מיסוי</u>**

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות בתשקיף זה וההדועה המשלימה. ההוראות הכלולות בתשקיף זה וההודעה המשלימה בדבר מיסוי אגרות החוב המוצעות בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות חוק הנזכרות בתשקיף זה וההודעה המשלימה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין 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 יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה" או כבעלי 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, חלים על אגרות החוב המוצעות לציבור על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.10.1 <u>רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים</u>

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל, אשר ההכנסה ממכירת אגרות החוב אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" ושלא תבע בניכוי הוצאות מימון, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25% מרווח ההון, שמקורו באגרות חוב הצמודות למדד[4], ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב- 10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה - במועד מכירת אגרות החוב או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%.

על אף האמור לעיל, רווח הון בידי יחיד ממכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד, יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי ובלבד שההכנסה ממכירת אגרות החוב אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" בידו ושלא תבע בניכוי הוצאות מימון.

כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) וסעיף 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ- "עסק" או מ- "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה ובהתאם למבחנים שהוגדרו בפסיקת בית המשפט העליון לאימתי הכנסה

[4] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

מפסיקה להיות פאסיבית ועולה לכדי "עסק" שאז יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה.

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנות המס 2025-2027 על 721,560 ש"ח (ככלל הסכום מתואם מידי שנה למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 ("**תיקון 276**")), יהא חייב במס נוסף על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור של 3%. הוראות סעיף זה חלות, בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלל רק אם שווי מכירתה בשנות המס 2025-2027 עולה על 5,385,285 ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין. ככלל הסכום מתעדכן מידי שנה למעט בשנים 2025 עד 2027, כאמור בתיקון 276), למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מדיבידנדים וריביות. בנוסף, ובהתאם לתיקון 276, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבידנד, מדמי שכירות וממכירת זכויות במקרקעין שאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית), החל משנת המס 2025, עלתה על סך של 721,560 ש"ח (ככלל הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, למעט בשנים 2025-2027 כאמור בתיקון 276), יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% (במצטבר 5%) על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה כאמור ("**מס יסף**").

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות כקבוע בהוראות סעיף 126(א) לפקודה (23% משנת 2018 ואילך).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. בהתאם להוראות סעיף 129ג(א)(2) לפקודה על הכנסותיה החייבות של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ- "עסק" או "משלח יד" בידיו, 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 וחבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים ומראש מרשות המיסים.

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יהיו ניתנים לקיזוז תחילה כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין וזאת על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, ויתרת הפסד ההון תקוזז כנגד סכום אינפלציוני חייב ביחס של 3.5:1. בנוסף, יהיה ניתן לקזז הפסד הון באותה שנת מס כנגד הכנסות ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים בתנאי ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות לגבי חבר בני אדם (שיעור 23% לשנת 2018 ואילך) או על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב),

לפי העניין, לגבי יחיד. יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון 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 הון ממכירת אגרות החוב שלא ניתן לקזזו בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו לאחר השנה שבה היה ההפסד, כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד. בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("**תקנות הניכוי מרווח הון**"), נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך ועסקאות עתידיות ("**ניירות סחירים**"), יקזז החייב (כהגדרתו מונח זה בתקנות הניכוי מרווח ההון) את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלו: ההפסד נוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו של החייב ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון, בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות), המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי. מחבר בני אדם ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א לפקודה (23% משנת 2018 ואילך) מרווח ההון הריאלי. עם זאת, לגבי נייר ערך שאינו צמוד למדד שיעור ניכוי המס במקור הינו 15% מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד. האמור לעיל כפוף להצגה מראש של אישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים) התשס"ו-2005 ("**תקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה 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).

כמו כן, 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.

2.10.2 <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב של החברה</u>

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 25% על ריבית או דמי ניכיון, שנצמחו שמקורם באגרת חוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. יצוין כי יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ את שער המטבע.

במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד - ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי שער, לפי העניין, שנצמחו בגין קרן אגרות החוב, הכל בכפוף לתנאים בחוק. בהתאם לסעיף 9(13) לפקודה, יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס' 2(1) ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור. יצוין כי הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית.

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על הכנסות ריבית שמקורן באגרת חוב שאינה צמודה למדד, או שהינה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון או להחזר.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (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 בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב עליהם משולמת הריבית; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה בחברה המשלמת את הריבית; 4) היחיד הוא עובד בחבר בני האדם ששילם את הריבית, או שהוא נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמו, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ומבלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) 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.

בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף כמפורט לעיל.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון (לרבות הפרשי הצמדה) של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% משנת 2018 ואילך).

בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, החל מיום 1 בינואר 2009, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה, המשולמים למי שהוא תושב חוץ במועד קבלת הריבית, בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל (לעניין זה, תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין). הפטור לא יחול במקרים הבאים:

א. תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחברה המנפיקה; או
ב. תושב החוץ "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).

יצוין כי הפטור כאמור לעיל, במידה וחל, לא יחול על חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור של 25% או יותר, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה (ראה פירוט לעיל). ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות מריבית בידי 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 מראש מרשות המסים.

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 שנצברה בתקופת החזקתו של אחר. על רווחיה או הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם להוראות סעיף 89(ה) לפקודה, בפדיון איגרות חוב הצמודות למדד, שההכנסה מהם אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל. האמור לעיל לא יחול אם ההכנסה מהפרשי ההצמדה מהווה הכנסה העולה לכדי "עסק" או "משלח יד".

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), תשס"ו-2005 ("**תקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד**"), שיעור המס שיש לנכות במקור מריבית והפרשי הצמדה שאינם פטורים ממס על פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם לפי סעיף 9(13) לפקודה, המשולמים על אגרות חוב נסחרות בבורסה, הצמודות במלואן למדד, הינו 25% לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית ו- 15% לגבי ריבית על אגרות חוב שאינן צמודות למדד 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 יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם ינוכה מס בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך).

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 המשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

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

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מילווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), תשס"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, והכל עד לגובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

2.10.3 <u>אופן חישוב הניכיון לצרכי מס במקור בגין איגרות חוב</u>

החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב (סדרה יג), בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של סדרת אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה עת.

בהתאם להוראות סעיפים 2(4) ו- 125ג לפקודה, רואים בדמי הניכיון בגין איגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור כאמור לעיל. לאור האמור, יחולו ההוראות האמורות לגבי ריבית, גם לגבי ניכיון בסדרות הקרן.

בהיעדר הוראה אחרת מרשויות המס, הניכיון שייווצר בגין איגרות החוב שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, במידה וייווצר, ייקבע על פי ההפרש שבין הערך הנקוב של סדרת איגרות החוב לבין התמורה שיוחסה לאיגרות החוב, כאמור לעיל, ובלבד שההפרש הוא חיובי. החברה תדווח על שיעור הניכיון שנוצר בגין סדרת איגרות החוב הרלוונטית, במועד פרסום הדוח המיידי על תוצאות ההנפקה.

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

כאמור לעיל, איגרות החוב, אשר מוצעות לראשונה על ידי החברה בדוח הצעת מדף זה, מונפקות בערכן הנקוב ולפיכך הן מונפקות ללא ניכיון.

2.10.4 <u>שיעור ניכיון במקרה של הרחבת סדרה</u>

בכל מקרה בו תחליט החברה על הקצאת אגרות חוב נוספות בדרך של הרחבת סדרה באופן המפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות, תהיה זכאית החברה להנפיק את אגרות החוב בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב שתהיינה במחזור באותו מועד. במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה יג', במסגרת הרחבת הסדרה בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון של אגרות החוב הקיימות במחזור באותה עת (לרבות היעדר ניכיון, ככל שרלוונטי), תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה יג'), ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרישום למסחר של אגרות החוב מהסדרה שינופקו במסגרת הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב מהסדרה בהתאם לאותו אישור. במסגרת הדיווח המיידי על תוצאות ההנפקה, תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב 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, תגיש החברה דיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה, בו תודיע על אי קבלת האישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. בעת פדיון 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 באיגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל

אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה הרלוונטית ובין אם לאו. נישום שהחזיק את איגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

יודגש, כי אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת איגרות חוב.

התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש כי ההוראות הכלולות לעיל אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראת החוק הנזכרות לעיל ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

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 לענין הסדרי המס שקיבלה החברה.

2.11 **<u>הנאמן ושטר הנאמנות</u>**

2.11.1 ביום 27 במאי 2026, התקשרה החברה עם משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**הנאמן**") בשטר נאמנות המסדיר את תנאיהן של אגרות החוב (סדרה א') ("**שטר הנאמנות**"). הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו לפיו, לנאמן לאגרות החוב. לא מתנהלים כנגד הנאמן הליכים משפטיים בקשר עם אחריותו לפי פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, למעט בקשה לאישור תביעה ייצוגית שהוגשה כנגד הנאמן ביום 17 בנובמבר 2025, בקשר עם תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של חברת אוטומקס מוטורס בע"מ על ידי מחזיק באגרות החוב האמורות. התובע טוען, בתמצית, כי הנאמן הפר את חובותיו החקוקות והחוזיות ופעל ברשלנות. לטענת המבקש הנאמן לא הפעיל את סמכויותיו לפיקוח ובדיקה כדי לגלות את תרמית החברה הנטענת על ידו, ולפי המחזיק מחדל הנאמן הנטען גרם נזק משמעתי. הנאמן דוחה את הטענות וסבור, כי פעל כנדרש בשטר הנאמנות ומילא את חובות הנאמנות שלו על פי דין, וכי התביעה מתבססת על עובדות שגויות.

2.11.2 לתנאים החלים על אגרות החוב (סדרה א'), ראו שטר הנאמנות המצ"ב כ<u>**נספח א'**</u> לפרק 2 לתשקיף.

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

כמפורט בשטר הנאמנות ובתמצית התניות המצורפת לו.

2.13 **<u>חיתום, ריכוז והפצה</u>**

הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף אינה מובטחת בחיתום. אין חתם מתמחר להצעה על-פי התשקיף. בכוונת החברה להתקשר בהסכם להפצת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, עם דיסקונט חיתום והנפקות בע"מ אשר ישמש כמפיץ (כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך) ("**המפיץ**"). במסגרת זו, תתחייב החברה לתשלום עמלות הפצה למפיץ. פרטים אודות עמלות ההפצה ו/או תשלומים נוספים אחרים, ככל שיהיו, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

2.14 **<u>הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף</u>**

2.14.1 התשקיף מהווה גם תשקיף מדף מכוחו החברה תוכל: להנפיק ניירות ערך שונים, ובכלל זה, מניות רגילות של החברה, 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 החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (להלן יחד: "**ניירות הערך**").

2.14.2 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות פרטי תשקיף, המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

2.14.3 יובהר, כי האישור 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 לעניין מניות בכורה.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

מיום 27 במאי 2026

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

הסעיף	כותרת	עמוד
1.	פרשנות והגדרות	5
2.	הנפקת אגרות החוב	8
3.	דירוג אגרות החוב	11
4.	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;	11
5.	רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה	14
6.	התחייבויות החברה	14
7.	הבטחת אגרות החוב	21
8.	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	22
9.	תביעות והליכים בידי הנאמן	28
10.	נאמנות על התקבולים	28
11.	מימון הליכים וסמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	29
12.	סמכות לעכב חלוקת הכספים	29
13.	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	30
14.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	30
15.	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	31
16.	תחולת חוק ניירות ערך	31
17.	השקעת כספים	31
18.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	32
19.	התחייבויות נוספות	34
20.	באי-כוח	34
21.	הסכמים אחרים	35
22.	שכר הנאמן	35
23.	סמכויות מיוחדות	37
24.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	38
25.	שיפוי לנאמן	38

26.	**הודעות**	41
27.	**שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה**	42
28.	**מרשם מחזיקי אגרות החוב**	43
29.	**אסיפות של המחזיקים**	43
30.	**דיווח לנאמן**	43
31.	**דיווח על ידי הנאמן**	43
32.	**אחריות הנאמן**	44
33.	**תחולת הדין**	44
34.	**סמכות ייחודית**	44
35.	**כללי**	44
36.	**מענים**	45
37.	**הסמכה למגנ"א**	45

שטר נאמנות

מיום 27 במאי 2026

בין

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

מס' חברה 514789635

א.ת. הד הלום – רותם 4, אשדוד

("**החברה**")

מצד אחד;

לבין

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

מס' חברה 513771337

מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב

("**הנאמן**")

מצד שני;

והואיל: וביום 26 במאי 2026, אישר דירקטוריון החברה תשקיף להשלמה ומדף ("**התשקיף**"), 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 כל 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 אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

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

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

1. **<u>פרשנות והגדרות</u>**

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 הישראלי, שאינן ניתנות להתניה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי, שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר זה לבין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או באגרות 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 "**אגרות החוב (סדרה א')**"	-	אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה מכוח התשקיף שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב וכן, אגרות חוב (סדרה א') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה, בהתאם להוראות שטר זה;
"**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 לא כולל הנמנעים;
"**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 לא כולל הנמנעים;
"**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;
"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**"	-	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר וכן, כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על ידי הנאמן לאגרות החוב, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו;
"**המדד היסודי**"	-	מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2026, כפי שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 15 במאי 2026;
"**המדד הידוע בתאריך כלשהו**"	-	המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך;
"**מדד התשלום**"	-	המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית;
"**הנאמן**"	-	הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

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

"**התשקיף**" או "**תשקיף מדף**"	-	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 28 במאי 2026, הנושא תאריך 29 במאי 2026;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"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;
"**תאגיד מדווח**"	-	כהגדרתו בחוק ניירות ערך;
"**תעודות אגרות החוב**"	-	תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע ב**<u>תוספת הראשונה</u>** 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. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

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

1.11. 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 בכפוף להוראות שטר זה, על מנת שאגרות החוב (סדרה א') תמשכנה להיות רשומות למסחר 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 בשלושה תשלומים לא שווים, באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל- 10% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2029; תשלום הקרן השני, בסך השווה ל- 10% מקרן אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביום 31 בדצמבר 2030; ו- תשלום הקרן השלישי, בסך השווה ל- 80% מקרן אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביום 31 בדצמבר 2031. אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כהגדרתו להלן, ואשר תשולם בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר החל מיום 31 בדצמבר 2026 (מועד תשלום הריבית הראשון) ועד ליום 31 בדצמבר 2031 (כולל), ביחד עם פירעון התשלום האחרון של הקרן בעד התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("**תקופת הריבית**") שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה של אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו.

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 זה 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 ו/או במקרה של שינוי דירוג, כמפורט בסעיף 6.5 להלן ו/או לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה) שיעור הריבית השנתי שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') לא יעלה על 4% או שיעור אחר שייקבע במסגרת המכרז כהגדרתו לעיל ("**שיעור הריבית המירבי**").

2.3. הקרן והריבית בגינה תהיינה צמודות לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, כדלקמן: אם יתברר

במועד תשלום כלשהו, כי מדד התשלום עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי, ואם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. יובהר, כי לא יהיה שינוי בשיטת ההצמדה לאורך כל חיי אגרות החוב (סדרה א').

2.4. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה.

2.5. 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.

2.6. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות</u>

2.6.1. <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 בביטחונות (וכל עוד אינה מגובה בביטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א').

ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב או סדרת ניירות ערך שהינם חוב, שאינם מגובה בבטוחות, הרי שהוא לא יהיה עדיף בפירוק על סדרת אגרות החוב וכן, ככל שתונפק סדרת אגרות חוב או סדרת ניירות ערך שהינו חוב, המגובה בבטוחה, הרי שהעדיפות תהא רק ביחס לבטוחה. החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה המאשר עמידתה בתנאי זה עובר להנפקת סדרת אגרות החוב או סדרת נייר הערך שהינו חוב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2.6.2. <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, לאחר ההנפקה לראשונה לציבור של אגרות החוב (סדרה א'), 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- "**ההנפקה/ות הנוספת/ות**", בהתאמה), וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("**התנאים להנפקה/ות הנוספת/ות**"):

א. בעת ההנפקה הנוספת, השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי (כהגדרתם בנספח 7 לשטר נאמנות זה), כאשר השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יחושבו בהתאם לאמור בנספח 7 לשטר הנאמנות;

ב. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להנפקה הנוספת, החברה עומדת ותעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות) תוך שנלקחת בחשבון ההנפקה הנוספת לצורך חישוב אמות המידה;

ג. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע ההנפקה הנוספת לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה;

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

ה. ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה). אישור חברת הדירוג יפורסם על-ידי החברה טרם ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור) וככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד לא יאוחר ממועד קיום המכרז הציבורי. יובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.

ו. החברה תמסור לנאמן, טרם מועד ביצוע המכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת הסדרה (ככל שיבוצע מכרז כאמור) וככל שיבוצע מכרז ציבורי בלבד טרם מועד קיום המכרז הציבורי ובכל מקרה, עובר להרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה המפרט את התקיימות כל התנאים להרחבה, המפורטים בסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לאישור האמור יצורף תחשיב בקשר עם התנאים שבס"ק 2.6.2(1)(ב) ו- (ג) לעיל או ס"ק 2.6.2(2)(א), (ב) ו- (ו) לעיל, לפי העניין, וכן העתק מדוח השמאי או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר זה, כאשר יודגש ביחס לדוח השמאי, כי תאריכו לא יהא קודם לשלושה חודשים לפני מועד הרחבת הסדרה.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') 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, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה א') 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 המיסים, 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 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 המיסים כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור רשות המיסים 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, מחזיק שהחזיק אגרות חוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים 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 הרחבות סדרה כאמור.

3. **<u>דירוג אגרות החוב</u>**

אגרות החוב 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. כמו כן, במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תחדלנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה וזאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

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

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

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

4.2. הנאמן (לרבות אם הנאמן הוחלף בנאמן אחר) 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 4.3 לעיל וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שייכנס 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 סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

4.8.3. החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם עשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, וברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מסך הקולות המשתתפים בהצבעה.

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 ו/או הנובעות מתביעה שעילתה 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.

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 להלן.

4.13. 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.

4.14. 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.

4.15. 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 החברה לרישומים (כהגדרתה ב"תנאים שמעבר לדף"), ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

4.16. 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.

4.17. 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 9.2 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, על תוספותיה השונות, לרבות ריבית פיגורים, ככל שרלוונטי, המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב המפורטים בשטר זה על נספחיו, ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף זה.

6.2. <u>הגבלות על חלוקה</u>

החברה תוכל לבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ("**חלוקה**"), בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

6.2.1. ההון המתואם של החברה (כהגדרתו להלן) ובהתחשב בביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 70 מיליון ש"ח.

6.2.2. היחס בין ההון העצמי המתואם (כהגדרתו להלן) לבין המאזן המאוחד בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, לפי כללי חשבונאות מקובלים, כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) ("**יחס ההון העצמי המתואם למאזן**"), ובהתחשב בביצוע החלוקה כאמור, לא יפחת משיעור של 20%, במשך שני רבעונים רצופים.

"**הון מתואם**" - הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- ללא זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים נחותות (כהגדרתן להלן) בכל מועד בדיקה.

"**הון עצמי מתואם**" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- כולל זכויות מיעוט) ובתוספת הלוואות בעלים נחותות (כהגדרתן להלן) בכל מועד בדיקה.

"**הלוואות בעלים נחותות**" - הלוואות בעלים (קרן וריבית) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) במסגרת הסכמי ההלוואה, כי הן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') או שמועד פירעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן, במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה א') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי. החברה מאשרת, כי נכון למועד חתימת שטר זה לא הועמדו לחברה כל הלוואות בעלים למעט הלוואות הבעלים המפורטות בסעיף 8.2.1.6 לפרק 8 לתשקיף שיתרתן ליום 31 במרץ 2026 הינם בסך של כ- 18,942 אלפי ש"ח ויתרתן כולל הפרשי הצמדה למועד חתימה על שטר נאמנות זה הינם בסך של כ- 19,235 אלפי ש"ח.

6.2.3. לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 להלן וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות לעילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות ריפוי המצוינות בסעיף 8 להלן).

6.2.4. סכום החלוקה לא יעלה על 80% 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 80%, שהחברה רשאית לחלקם, יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 6.2 זה.

חישוב הרווחים הניתנים לחלוקה כאמור, יעשה בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו ממס של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות (לפי חלקה של החברה בחברות אלו) 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.

במקרה של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח לתקופה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, באופן שחלק מהרווח לתקופה או ההפסד לתקופה טרם אימוץ/החלת המדיניות לא ייכלל ברווח או בהפסד 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 לתקופה או יגרעו מהרווח או יתווספו או ייגרעו מההפסד, כל הסכומים שלא נכללו ברווח או בהפסד לתקופה 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.

6.2.5. החברה לא תבצע חלוקה ככל שהיא אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות בהתאם להוראות שטר זה.

6.2.6. 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 בכל התנאים לחלוקה כפי שמפורט בסעיף 6.2 זה לעיל והכל בצירוף אסמכתאות ו/או תחשיבים (בקשר עם התנאים שבסעיפים 6.2.1 ו- 6.2.2 לעיל) בנוסח לשביעות רצון הנאמן. האמור בסעיף זה לעיל אינו פוטר את הנאמן מאחריותו על פי דין, ככל שקיימת.

6.2.7. בכפוף להוראות חוק החברות ולמעט כמפורט בסעיף 6.2 זה לעיל, מצהירה החברה, כי נכון למועד החתימה על שטר זה לא חלה על החברה כל מגבלה שהיא ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט התחייבויות החברה מכוח הסכם בנק לאומי. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.39 לפרק 6 לתשקיף.

6.3. <u>הגבלות על החזר הלוואות בעלים</u>

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרת המונח בסעיף 6.2.2 לעיל) שהועמדו ושתועמדנה לחברה, ככל ותועמדנה ובלבד: (1) שלאחר פירעון הלוואות הבעלים האמורות, תוסיף החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות בסעיף 6.4 להלן, כאשר בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות בהינתן פירעון הלוואות הבעלים הרלבנטיות תיעשה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) שפרסמה החברה לפני מועד פירעון הלוואת בעלים כאמור, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו החל ממועד הדוחות הכספיים האמורים ועד למועד הבחינה כאמור; וכן - (2) שבסמוך לפני ביצוע הפירעון האמור, החברה תמציא אישור בכתב לנאמן ולפיו החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה.

6.4. <u>אמות מידה פיננסיות</u>

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

זה להלן, כמפורט להלן:

6.4.1. ההון המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.2 לעיל), לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים;

6.4.2. יחס ההון העצמי המתואם למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.2 לעיל), לא יפחת משיעור של 15%, במשך שני רבעונים רצופים;

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026, ראו **נספח 6.4** לשטר זה.

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

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 לתום הרבעון 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 או המנכ"ל בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 6.4 זה לעיל (בפסקה זו: "**אמות המידה הפיננסיות**"), תחושבנה לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי המאוחד השנתי ליום 31 בדצמבר 2025 ובדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2026. 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, לרבות באופן וולונטרי על ידי החברה, אשר יש בהם השפעה מהותית (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 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026, 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 בחינת הפרופורמה כאמור יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם, וכן תעביר לנאמן את בחינת הפרופורמה ואת אופן החישוב של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות על פי בחינת 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 בחינת 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) ההון המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.2 לעיל) פחת מ- 65 מיליון ש"ח במועד החריגה, כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן;

(ב) יחס ההון העצמי המתואם למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.2 לעיל), פחת מ- 18% במועד החריגה כהגדרתו בסעיף 6.5.2 להלן;

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה במועד הבדיקה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.

כל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 זה, תיקרא בסעיף 6.5 זה להלן: "**אמת מידה פיננסית**".

לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה המפורטות לעיל לרבות אופן החישוב נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026, ראה **<u>נספח 6.4</u>** לשטר זה.

6.5.2. ככל שתחרוג החברה מאמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 6.5.1(א) לעיל או בסעיף 6.5.1(ב) לעיל ("**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ובסך מצטבר שלא יעלה על 0.5% (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 (לעיל ולהלן בסעיף 6.5 זה: "**מועד החריגה**") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן, או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.5 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב- 0.5%. 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 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך.

6.5.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום שלושה 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 הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא הקרן לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הקרובה ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיפים 6.5 ו- 6.6: "**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 שתיים), 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 הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') 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 הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') או עד למועד בו תחול שוב חריגה, לפי המוקדם, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') 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 6.5.5 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה או כלל החריגות, לפי העניין.

6.6. <u>התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א')</u>

6.6.1. מובהר בזאת, כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות וכי אין לחברה כל התחייבות לדירוג אגרות החוב בעתיד.

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

יובהר, כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן, על פי המנגנון המתואר בסעיף 6.5 לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 1.25% (לא כולל ריבית פיגורים) מעל שיעור הריבית לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה א') (לעיל ולהלן: "**שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי**"). ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף להלן תתווסף לשיעור האמור ולא תהווה חלק ממנו.

6.6.2. ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד על ידי חברת דירוג, החברה מתחייבת, כי אם וככל שדירוג אגרות החוב ירד, החל מהמועד בו ידורגו אגרות החוב (סדרה א') לראשונה, היינו ממועד פרסום הדירוג, ועד לפירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה א'), אל מתחת לדירוג הראשוני שתקבע חברת הדירוג לאגרות החוב ("**דירוג הבסיס**"), יותאם שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב בגין ירידת הדירוג בשיעור של 0.25% בגין כל ירידה

של נוטש אחד, עד לתוספת ריבית מרבית של 0.75% בגין ירידת דירוג כאמור, ועד ל- 1.25%, במצטבר עם כל התאמת ריבית שתעשה, ככל שתיעשה, בהתאם להוראות סעיף 6.5 לעיל, וזאת החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור. התאמת שיעור הריבית במקרה של ירידת דירוג אגרות החוב כאמור, תפורט במסגרת דיווח מיידי שתפרסם החברה בעניין ו/או במסגרת דוח הצעת המדף. במסגרת פרסום הדיווח המיידי כאמור תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת שיעור הריבית הנוספת; (ב) את שיעור הריבית שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הראשון שבו יתווסף שיעור הריבית הנוספת; (ג) את שיעור הריבית השנתית, ככל שתנאי אגרות החוב יקבעו שהריבית בגינן תשולם ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) ביחס לתקופות הבאות.

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

6.6.3. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה א') כלפי מעלה, לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר כמפורט לעיל, או לדירוג נמוך יותר מדירוג הבסיס בדרגה אחת או שתיים, שאינו מקנה עדכון בשיעור הריבית, כמפורט לעיל ("**הדירוג הגבוה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם למדרגות כמפורט בסעיף 6.6.2 לעיל, וזאת החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית שנקבע לאגרות החוב (סדרה א'), ללא כל תוספת כאמור לעיל או בתוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה א') משיעור הריבית שנקבע). במקרה של עדכון דירוג אגרות החוב כלפי מעלה, תפרסם החברה דיווח מיידי אשר יכלול את הנתונים כאמור בסעיף 6.6.2 לעיל, בשינויים המחויבים.

6.7. <u>התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה</u>

כל עוד החברה הנה תאגיד מדווח (אך אינה חברה ציבורית כהגדרתה בחוק החברות) וכל עוד החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5 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 חריגות חדשות עם בעלי השליטה בחברה אשר היו דורשות אישור האסיפה הכללית בחברה ציבורית בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן תצהיר בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה או המנכ"ל, בנוסח 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 שליטה כאמור: (1) אשר לא היו דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה לפי סעיף 275 לחוק החברות, לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000; (2) עסקה אשר החברה הצהירה, כי היא נועדה לרפא את הפרת החברה את התחייבויותיה לעמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות או תביא לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה באמות המידה הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה; (3) כל עסקה שתכנס לתוקף רק לאחר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות; (4) עסקאות המהוות הארכה של עסקה קיימת בתנאים זהים לאלו של העסקה הקיימת אשר אושרה טרם אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, לרבות עסקאות בקשר לתנאי כהונה והעסקה של בעל השליטה או קרוביו. יודגש, החל מהמועד בו החברה תהפוך לחברה ציבורית, המגבלות הקבועות בסעיף 6.7 זה לא יחול עליה אף אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה המפורטות בסעיף 6.5 לעיל.

7. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

7.1. התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מובטחת בבטוחות המפורטות ב**<u>נספח 7</u>** לשטר זה.

7.2. העברת תמורת ההנפקה לחברה תתבצע בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 2.2 לנספח 7 לשטר זה.

7.3. למעט לגבי הנכסים המשועבדים, כהגדרת מונח זה בסעיף 2.1 לנספח 7 לשטר זה, ובכפוף להתחייבויותיה של החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימות והעתידיות (שעבוד שלילי) כאמור בנספח 7 לשטר זה, החברה תהיה רשאית לשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב.

7.4. <u>התקופה ליצירת שעבודים</u>

7.4.1. התקופה ליצירת ורישום השעבודים שבסעיף 2.1 לנספח 7 לשטר הנאמנות (ומבלי לגרוע מהתקופות המנויות בהן) וכן, המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 2.3.3 לנספח 7 לשטר הנאמנות בקשר עם השעבודים האמורים הינה 180 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') ("**התקופה ליצירת ורישום השעבודים**"). הארכת התקופה מעבר ל- 180 ימים כאמור לעיל, תתאפשר בהחלטה רגילה. ארכה שתינתן על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, בכל שלב שהוא עד לרישום השעבודים, תהא מוגבלת לתקופה של לא יותר מ- 3 חודשים נוספים ("**המועד האחרון לרישום השעבודים**").

7.4.2. במקרה בו לא ירשמו השעבודים האמורים בסעיף 2.1.2 לנספח 7 לשטר הנאמנות וכן, לא יועברו לידי הנאמן בקשר עם השעבודים בסעיף 2.1.2 לנספח 7 לשטר הנאמנות, כל המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 2.2.3 לעיל עד המועד האחרון לרישום השעבודים, לפי העניין, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא וכפוי ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') ("**הפדיון המוקדם הכפוי**").

7.4.3. במקרה של פדיון מוקדם כפוי כאמור, יחולו ההוראות בדבר פדיון מוקדם ביוזמת החברה כמפורט בסעיף 9.2 בתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות למעט הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב שבמקרה כזה יהיה הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א')

העומדות לפדיון המוקדם הכפוי שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי בפועל (ובתוספת ריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות, ככל שחלה, וריבית פיגורים, ככל שתחול).

7.4.4. בתוך יום עסקים אחד לאחר המועד האחרון לרישום השעבודים, החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו כאמור להלן. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי כאמור. במקרה זה התמורה למחזיקי אגרות החוב תשולם בניכוי מס כדין. בדוח המיידי כאמור תפרט החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן, את שיעור הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי.

7.4.5. מובהר, כי החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לבצע את הפדיון המוקדם הכפוי גם קודם לחלוף 180 הימים כאמור כל עוד טרם הועברו המסמכים המפורטים בסעיף 2.2.3 לנספח 7 לשטר הנאמנות ביחס לאיזה מהנכסים המשועבדים.

7.4.6. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על-פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך.

למען הסר ספק, בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבודים על הנכסים המשועבדים מכח שטר הנאמנות, ובמקרה של פדיון מוקדם מלא כפוי ובכפוף לביצועו של הפדיון המלא הכפוי בפועל, שטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף (וככל שנרשמו שעבודים, הרי שהם יוסרו והנאמן יחתום על כך מסמך שיידרש לשם כך).

8. **<u>זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות</u>**

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

8.1.1. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או אם יינתן איזה מהצווים 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 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 35% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), שפורסמו לפני מועד האירוע, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 50% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, שפורסמו לפני מועד האירוע.

8.1.6. אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או ימונה כונס נכסים זמני 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 ניתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או מונה כונס נכסים קבוע או מונה 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 בהסכמתה.

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 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, שלא כתוצאה ממיזוג כאמור בסעיף 8.1.19 להלן.

8.1.10. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר זה הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר, כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר זה אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 21 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 והפרה זו לא תוקנה בתוך תקופה של 14 ימים מהמועד שנקבע לתשלום הרלוונטי למחזיקי אגרות החוב או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים והפרה זו לא תוקנה בתוך תקופה בת 30 ימים.

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 30 ימים מתום תקופת ההארכה).

8.1.14. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.15. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ללא תקופת ריפוי או אם "חוב מהותי" הועמד בפועל לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של חוב מהותי כאמור לא הוסרה, תוך 30 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "**חוב מהותי**" - חוב פיננסי או התחייבות פיננסית או חובות או התחייבויות פיננסיות של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלו או שלהם, לפי העניין, במועד העמדתו לפירעון מיידי הינה בסך של מעל 35 מיליון ש"ח. חוב פיננסי מובטח ללא יכולת חזרה ללווה (**Non-Recourse**) לא יחשב לעניין זה כחוב מהותי כאמור לעיל.

8.1.16. אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 6.4 לעיל במשך שני רבעונים רצופים.

8.1.17. אם החברה תמכור לאחר/ים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, 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 בבעלות מלאה של החברה; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס או צירוף של מספר נכסים ואשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 60% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור; החברה תתחייב, כי כל התמורה תשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה אולם לא כולל רכישת נכס מחברה מאוחדת) בתחום הפעילות, כהגדרת מונח זה בסעיף 8.1.18 להלן.

8.1.18. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן בישראל ("**תחום הפעילות**"). החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב על שינוי של עיקר תחום הפעילות, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה. לעניין זה, עיקר פעילותה של החברה הכוונה לפחות 60% מסך הנכסים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

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, שבמסגרת מיזוג הועברו שעבודים לחברה הקולטת או חברת היעד באופן שהחברה לא תעמוד בהוראות שטר הנאמנות הנוגעות לאי יצירת שעבודים אלא אם התקבל לכך אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות או מאוחדות של החברה, או לתוך החברה, לא יחשב למיזוג הטעון אישור והחברה הממוזגת תידרש להמשיך ולעמוד בכל ההתחייבויות המפורטות בשטר זה ובלבד שבמסגרת המיזוג לא הועברו לחברה הקולטת או חברת היעד שעבודים באופן שהחברה לא תעמוד בהוראות שטר הנאמנות הנוגעות לאי יצירת שעבודים אלא אם התקבל אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת כאמור.

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 ימים, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

8.1.21. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה א'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.6.2 לעיל.

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

8.1.23. אם החברה תבצע חלוקה ו/או תבצע החזר הלוואות בניגוד להוראות שטר זה.

8.1.24. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי) כאמור בנספח 7 ובלבד שלחברה תעמוד תקופה בת עשרה (10) ימי עסקים לתיקון ההפרה.

8.1.25. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה רגילה, טרם העברת השליטה. בעלי השליטה בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הינם ה"ה אליעזר אולשק, מיכל אולשק, רותי אולשק, משה גלם, שמואל בלזיציקי, מנואל ארטור הירשפלד, אליהו בוקרה וציון אטיאס (להלן יחד: "**בעלי השליטה**").

"**העברת שליטה**" - כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב ושמניותיה לא נרשמו למסחר - עסקה שכתוצאה ממנה יחדלו כל בעלי השליטה, במישרין או בעקיפין, להיות מבעלי השליטה בחברה, או עסקה שכתוצאה ממנה שיעור ההחזקה של בעלי השליטה יחדיו, לרבות ביחד עם קרוביהם והחזקת ניירות ערך ביחד עם אחרים, בזכויות החברה ירד מתחת לשיעור של 50.01%. למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי בכל מקרה, עסקה אשר לאחר

השלמתה חלק מבעלי השליטה נותר בעל שליטה בחברה, לא תחשב "כהעברת שליטה".

"**שליטה**" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

"**עסקה**" - הקצאת מניות החברה לצד שלישי ו/או עסקה שבמסגרתה יועברו אחזקותיהם של בעלי השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין (באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם). על אף האמור לעיל, ירושה על פי דין ו/או העברה לקרוב, העברה לנאמנות לטובת בעלי השליטה או קרוביהם, שינוי מבני בין תאגידים בשליטת בעלי השליטה וכן, העברה לתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי מוכר במסגרת קבלת מימון, לא יהוו עסקה.

"**החזקה**" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

"**החזקת ניירות ערך ביחד עם אחרים**" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

על אף האמור לעיל, במקרה שהחברה תהפוך לחברה ציבורית, לא יראו כהעברת שליטה עסקה שלאחר השלמתה יתקיימו התנאים הבאים: (א) בעלי השליטה ימשיכו להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב- 25% או יותר מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמם או 'ביחד עם אחרים' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך); (ב) אין בחברה בעל מניות אחר שיחזיק (לבדו או ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה הגבוה ממספר המניות שיוחזקו על ידי בעלי השליטה או על ידי דבוקת שליטה הכוללת את מי מבעלי השליטה. לעניין, זה יצוין כי כל עוד בעלי השליטה ממנים בפועל את רוב הדירקטורים בחברה, מבלי לכלול במניין זה דירקטורים חיצוניים, דבר זה מהווה חזקה חלוטה שהם בעלי השליטה בחברה.

8.1.26. ככל שאגרות 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. אם החברה תחדל להיות "תאגיד מדווח" כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

8.1.28. החברה הפרה איזו מההוראות המהותיות בשטר זה הנוגעות לשעבודים, וההפרה לא תוקנה תוך 14 ימים מהמועד בו נודע לחברה על דבר ההפרה.

8.1.29. אם החברה תפר את התחייבויותיה האמורות בסעיף 6.7 לעיל.

8.1.30. אם אגרות החוב ידורגו, אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג BBB- (דהיינו מתחת לדירוג טריפל B מינוס).

8.1.31. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים.

במקרים כאמור, יחולו ההוראות כמפורט להלן:

8.2. הנאמן יהיה חייב, וכן לפי דרישת מחזיק (אחד או יותר) באגרות החוב (סדרה א'), שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), יהיה חייב גם כן, 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 שניתנו בהתאם לשטר זה בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל.

8.3. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות אלא לאחר

שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן 15 ימים מראש; 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.

8.4. נקבעה בסעיף 8.1 לעיל, לעניין סעיף מסוים, תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, 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, תתקבל 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 חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה לא כולל הנמנעים.

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 30 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 8.7 לעיל.

8.9. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לאחוז 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) שניתנו להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על פי שטר זה (בכפוף לקבלת ההחלטות הנדרשות). הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, לרבות בהתאם לדין הרלוונטי לכל בטוחה ובכלל זה, יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על ידי בית משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה.

8.10. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או בזכות למימוש הבטוחות ו/או במימוש הבטוחות 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 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, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 21 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. 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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, 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 25.7 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 תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

10.8. 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>**

הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן תשלום הריבית אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור.

יובהר, כי סכום המימון שיועבר לנאמן, אם וככל שיועבר, ינוכה קודם מכספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן.

עד לא יאוחר משני ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום השיפוי ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום השיפוי. בהודעה יצוין במפורש כי סכום המימון שיועבר לנאמן לפי סעיף זה מהווה תשלום למחזיקי אגרות החוב והדבר יחשב כביצוע תשלום מלא של התשלום הרלוונטי על-ידי החברה.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ). למרות כל האמור לעיל, מודגש בזאת כי החברה תעביר לנאמן את סכום המימון רק במועד התשלום הרלוונטי (קרן ו/או ריבית) על פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב.

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה.

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 להלן 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, 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 כלשהו 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.

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 במועדו, 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 אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב על ידי החברה.

14.3. 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.

14.4. 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.

14.5. 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 14.4 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 14.3 ו- 14.4 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.

14.6. 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 אגרת 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 אגרת 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 באג"ח ממשלתי קצר (לתקופה של עד שנתיים) או בפיקדונות בנקאיים שקליים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל שדרוגם אינו נמוך

מ- (AAil)) (ובהעדר בנק כאמור בבנק בעל הדירוג הגבוה ביותר בישראל באותה עת), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והכל כפוף לתנאי שטר 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 מחמישה 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 או נאמן זמני, שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה 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. ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית – לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות בחברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. כל עוד החברה אינה חברה ציבורית - להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך יום עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

18.5. למסור לנאמן כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

18.6. בכל שנה, בתוך 14 ימים לאחר פרסום הדוח התקופתי של החברה, 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 בדיקות שערך, 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 אגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

18.7. אחת לשנה עד ליום 30 באפריל של כל שנה, חוות דעת עורך דין או עורך דין זר, המאשרת, כי ננקטו

כל הפעולות הנדרשות לשמירת תוקף ורישום הבטוחות תוך פירוט פעולות אלה (ככל שנדרשות). ככל שבמסגרת השעבוד שועבדו זכויות ביטוח, תמציא החברה יחד עם חוות הדעת האמורה העתק מפוליסת הביטוח הרלוונטית שבתוקף.

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 ניירות ערך.

18.9. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לא יאוחר מ- 3 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 חוזר מאוחד או מסמך כאמור, 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 יפתחו אתר אינטרנט ייעודי, אשר 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. למסור לנאמן אחת לשנה אישור נושא משרה בכירה וחוות דעת עו"ד חיצוני לחברה, כי הבטוחות תקפות, אכיפות וברות מימוש וכן, כי סיווגן לא השתנה ממועד חוות הדעת הקודמת, בנוסח דומה מבחינה מהותית לאלו אשר נמסרו לנאמן על פי הוראות שטר (ראה סעיף 2.2.3 לנספח 7 לשטר נאמנות) זה עם הענקת הבטוחות ואשר יהיו בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן.

18.12. 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 18.9 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- 14 ימי עסקים ממועד פנייתו של הנאמן.

18.13. 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.

18.14. לסייע לנאמן בכל דרך אפשרית למלא את תפקידיו על-פי חוק ו/או על-פי שטר זה לרבות לשם: בדיקת הנכסים המשועבדים מכוח הבטוחות, בדיקת תוקף הבטוחות, 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 לאחר סיכום מועדים עם הנאמן במידה שהסיוע הנדרש או המידע הנדרש בקשר עם כך אינו ברשות החברה או המידע לא ניתן להכנה על ידי החברה.

18.15. 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.

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

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

18.18. 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), 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 תוך זמן סביר אך לא יותר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן בכתב:

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 בקשר עם הפירעון המיידי.

19.1.2. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות הדרושות באופן סביר, בקשר עם ביצוע הפירעון המיידי.

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 נקבע בפסק דין חלוט, כי פעל הנאמן ברשלנות חמורה ו/או בזדון.

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 ממנו 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 25,000 ש"ח ("**השכר השנתי**").

22.2. השכר השנתי ישולם בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הקרובה. כל אימת שתבוצע, לאחר ההנפקה המקורית של הסדרה, הנפקה של אגרות חוב נוספות מאותה הסדרה, או שהיקף הסדרה יורחב בכל דרך אחרת יגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום המשקף את מלוא שיעור הגידול בנפח הסדרה ביחס לסך אגרות החוב שהונפקו עד אותו מועד (ללא הבאה בחשבון של פדיונות) וזאת באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות.

22.3. שכר טרחת הנאמן וההוצאות הנ"ל ישולמו עד תום תקופת הנאמנות על פי שטר זה ואף 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), 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 השווה ל- 550 ש"ח, עבור כל שעת עבודה בגין פעולות מיוחדות שייעשו שלא במהלך העסקים הרגיל 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 באסיפות 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 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 להלן, 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 שהנאמן 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 עד להנפקת אגרות החוב, לרבות במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב או דחייתה (לתקופה של שלושה (3) חודשים או יותר), ישולם לנאמן שכר השווה ל- 550 ש"ח, עבור כל שעת עבודה ועד לתקרה בסך של 15,000 ש"ח.

22.8. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות סעיף 22 זה וישולם על-ידי החברה. הסכומים האמורים בסעיף 22.7 לעיל צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.12.2025 ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף 22.7 לעיל.

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 שלושים (30) ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

22.11. במידה שפקעה 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 וכל יתרה מעבר לכך ששולמה לנאמן, תשוב לחברה תוך לא יאוחר מ- 7 ימים מתחילת כהונתו של הנאמן החליף.

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 שירותים כגון עו"ד, 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 חמורה 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, 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 חמורה ו/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 7 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 כל הוצאה סבירה ומקובלת כנ"ל והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה של 7 ימי עסקים מראש בדבר מינוי שלוח. 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. מינוי השלוח יבוצע בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק ניירות ערך ובנוסח המקובל והסטנדרטי.

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 רגילה 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 (ובכל 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, 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 חמורה ו/או בזדון;

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

25.1.7. הזכאים לשיפוי הודיעו לחברה בכתב מיד עם היוודע להם דבר החיוב או שנודע לחברה בדרך אחרת ואפשרו לחברה לנהל את התהליכים במקומם (למעט במקרים בהם ההליכים מנוהלים על ידי חברת הביטוח של הנאמן אשר נושאת בחיוב ככל שיוטל מבלי זכות חזרה לחברה, או החברה מצויה בניגוד עניינים אשר מונע הצטרפותה להליך כאמור). למען הסר ספק, במקרה של ניגוד עניינים תהא שמורה לחברה הזכות לנקוט בכל הליך לצורך שמירה על זכויותיה לרבות הגשת בקשות מתאימות לבית המשפט שדן בתביעה. עוד מובהר, כי ככל שבמסגרת התהליכים תגיע החברה לפשרה הנוגעת לנאמן יהיה עליה לקבל את הסכמת הנאמן מראש לפשרה.

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

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 ניירות ערך, 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) ו/או אם הזכאות לשיפוי קמה מכח שטר נאמנות זה; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה ובלבד שהזכאים לשיפוי נקטו בפעולות הסבירות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה.

25.3.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בכל מקרה של: (1) הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (לרבות פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ולמעט פעולות כאמור 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 לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי "התחייבות השיפוי" ו/או לא תפקיד 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) ראשית – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 10 לשטר זה (כאשר התשלום ימומן באמצעות כספי הריבית קודם לכספי הקרן). יובהר, כי כל סכום שיועבר לנאמן לפי סעיף זה מהווה תשלום למחזיקי אגרות החוב ויחולו בעניין זה הוראות סעיף 11 לשטר זה;

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע תשלום הקרן ו/או הריבית הרלוונטי ממנו יופחת הסכום כאמור בסעיף זה (בסעיף זה: "**סכום השיפוי**"), יפורסם דיווח מיידי ובו יפורטו סכום השיפוי, מטרתו ואת סכומי הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום השיפוי ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום השיפוי. בנוסף תציין החברה בדיווח המיידי האמור, כי סכום השיפוי שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

(2) שנית – ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון ובכספי הריבית ו/או הקרן כמפורט בס"ק (1) לעיל 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. יובהר, כי כל סכום שיועבר לנאמן לפי סעיף זה מהווה תשלום למחזיקי אגרות החוב ויחולו בעניין זה הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות.

"**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.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לשטר זה.

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.

25.8. הנאמן ישיב לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (לפי העניין) כל סכום שלא השתמש בו, בצירוף הפירות שהצטברו בגין סכום זה, ככל שנצברו ובניכוי הוצאותיו.

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 במועדים הנדרשים על פי דין במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה). 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 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 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 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 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.

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') לרבות אך לא רק לוותר על הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה א') או שטר זה על ידי החברה, 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 וכן, תשלום תוספת ריבית עקב שינוי דירוג כמפורט בסעיף 6.6 לעיל; (3) גריעה או שינוי בעילות להעמדה לפירעון מיידי; (4) התחייבויות החברה על פי סעיפים 0 ו-6.3 לעיל (לעניין חלוקה והחזר הלוואות בעלים); (5) ויתור או גריעה מההתחייבויות המהותיות של החברה בכל הקשור לבטוחות כמפורט בסעיף 7 לעיל; (6) ההוראות המהותיות של נספח 7 לשטר זה; (7) דוחות ודיווחים לנאמן; (8) מגבלות להרחבת סדרה; (9) מגבלות על עסקאות בעלי שליטה כמפורט בסעיף 6.7 לעיל; (10) שינוי שיטת ההצמדה על פי שטר נאמנות זה.

27.1.2. אישור 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 (10) 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 לעיל, 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

אושר על ידי בית המשפט, לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכי פירוק לפי הפרק השמיני לחוק החברות.

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 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 מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי.

30.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקי אגרות 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>דיווח על ידי הנאמן</u>**

31.1. 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.

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

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

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

31.4. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה' 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

ניירות ערך.

31.5. 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.

31.6. 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 הכיסוי 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 שהחברה תוכל לפרסם דיווח מיידי בנושא במועדים הקבועים בדין. 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.

32. **<u>אחריות הנאמן</u>**

32.1. 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 לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיפים 35ח(ד1) או 35ט1 לחוק ניירות ערך, 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.

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

33. **<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 בהצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. נכון למועד שטר זה לא קיימת סתירה כאמור.

34. **<u>סמכות ייחודית</u>**

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

35. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, אורכה, 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 כוויתור 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).

36. **<u>מענים</u>**

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

37. **<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>:

_____	_____
אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	**משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ**
על ידי:	על ידי:
שמואל בליזיצקי, יו"ר הדירקטוריון	גיורא לופטיג
וידאל צרפתי, מנכ"ל	רם סבטי

אני הח"מ, עו"ד אלעד רשטיק, מאשר בזאת, כי ה"ה שמואל בליזיצקי ו- וידאל צרפתי חתמו בשם אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ על שטר נאמנות זה, וכי חתימותיהם מחייבות את החברה לכל דבר ועניין, ככל שהדבר נוגע לשטר נאמנות זה.

_____

אלעד רשטיק, עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

אגרת חוב (סדרה א') (להלן: "אגרת החוב")

אגרת חוב רשומה על שם _____.

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה, כי אביגם יזמות וניהול (2012) 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 שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום 27 במאי 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 _____

_____

אביגם ניהול ויזמות (2012) בע"מ

אביגם יזמות וניהול (2012) 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.

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, 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.

<u>יו"ר האסיפה</u>

16. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.

17. הנאמן 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 דרישה אחרת בשטר הנאמנות ו/או בהוראות הקוגנטיות בחוק ניירות ערך.

(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 בשטר הנאמנות ו/או בהוראות הקוגנטיות בחוק ניירות ערך. 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 אחוזים (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 אחוזים (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 ("**האסיפה הנמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

21. הנאמן רשאי להכריז, כי האסיפה המקורית ו/או האסיפה הנמשכת 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 6-7 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 26 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 26 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' שיש לו. מחזיק באגרות החוב אשר יצהיר, כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). 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 מבניהם 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**"), לא יובא בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולו לא יובא במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

<u>החלטות</u>

31. בהצבעת החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

32. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר קולות המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

33. במספר קולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו את מספר קולות הנמנעים מהצבעה.

<u>הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח</u>

34. 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.

35. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

36. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

37. 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 נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

38. 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.

39. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.

40. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 40 זה, 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>

41. 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**").

42. 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.

43. 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>כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות</u>

44. 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, לא 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'), כפי שתהיה 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;
"**אגרות חוב (סדרה א')**" ו/או "**סדרת אגרות החוב**"	אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה על פי התשקיף וכן, אגרות חוב (סדרה א') נוספות שתונפקנה על ידי החברה, שתנאיהן הינם בהתאם לשטר הנאמנות, לתעודת אגרת החוב (סדרה א') ולתשקיף, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לפיהם הן תונפקנה, ככל שתונפקנה;
"**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**" ו/או "**מחזיקים**" ו/או "**זכאים**"	כהגדרת המונחים "מחזיק" ו- "מחזיקים בתעודות התחייבות", בסעיף 35א לחוק ניירות ערך;
"**יום מסחר**"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
"**מסלקת הבורסה**"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**הבורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;

2. קרן אגרות החוב (סדרה א')

אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בדוח מיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז על שיעור הריבית. קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה צמודות למדד כמפורט בסעיף 4 להלן. הקרן עומדת לפירעון בשלושה תשלומים לא שווים, באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל- 10% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2029; תשלום הקרן השני, בסך השווה ל- 10% מקרן אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביום 31 בדצמבר 2030; ו- תשלום הקרן השלישי, בסך השווה ל- 80% מקרן אגרות החוב (סדרה א') ישולם ביום 31 בדצמבר 2031 (לעיל ולהלן ביחד: "**מועדי הפירעון**").

3. <u>הריבית של אגרות החוב (סדרה א')</u>

הקרן תישא ריבית קבועה, אשר צמודה למדד כמפורט בסעיף 4 להלן ותיקבע במכרז על שיעור הריבית כפי שיפורט בדוח מיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז על שיעור הריבית.

3.1. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר החל מיום 31 בדצמבר 2026 (מועד תשלום הריבית הראשון) ועד ליום 31 בדצמבר 2031 (כולל), ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב בעד התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("**תקופת הריבית**"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה לעיל) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה של אגרות החוב (סדרה א') והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2026 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031.

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

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

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

3.5. 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 3.5% (הכל על בסיס 365 ימים בשנה, מחושבת פרו-רטה, לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל) ("**ריבית הפיגורים**"). החברה תודיע על שיעור הריבית המדויק, הכולל את שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר) וכן, על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

4. <u>הפרשי הצמדה</u>

קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה תהיינה צמודות לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו, כי המדד הידוע במועד תשלום הריבית ו/או הקרן (להלן: "**מדד התשלום**") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. על אגרות החוב תחול הגנה, כך שאם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי. על פי האמור בתקנון ובהנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן ו/או הריבית לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה א').

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

התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה על-פי התשקיף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה א') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן ("**היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א')**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 31 בדצמבר 2031,

לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה אם וככל שתקבע כך. 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:

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

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

5.3. 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 5.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

5.4. 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.

5.5. 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.

6. <u>העברת אגרות החוב</u>

6.1. 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.

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

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

6.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 7 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.

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

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

7. <u>פיצול אגרות חוב</u>

7.1. כל תעודת אגרות חוב 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

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

8. <u>הוראות כלליות</u>

8.1. 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.

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

9. <u>פדיון מוקדם</u>

9.1. **<u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>**

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:

9.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) ימים 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.

9.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א') יחול לא לפני שבעה עשר (17) ימים מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים 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 לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב ("**הערך המתואם של אגרות החוב**"). תמורת הפדיון תהיה בהתאם לאמור בסעיף 9.2.5 להלן.

9.1.3. 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.

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

9.2. **<u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>**

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.

9.2.1. 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 בבורסה.

ב. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון. מבלי לגרוע מהאמור, בין שני מועדי פדיון חלקי יחלפו לפחות 30 ימים.

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

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

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

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

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

9.2.2. 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.

9.2.3. 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 שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

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

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

9.2.5.1. 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**" ו- "**תקופת הדגימה**", בהתאמה), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה שהפדיון 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 9.2.5.1 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. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור;

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

9.2.5.3. 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 1.75%. 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 צמודות למדד של ממשלת ישראל בעלות ריבית בשיעור קבוע ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי. באופן הבא - סדרה אחת בעלת משך חיים ממוצע הקרוב הגבוה ממשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת משך החיים הממוצע הקרוב הנמוך ממשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את משך

החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

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

ככל שתיבחר החלופה באיזו מהסעיפים 9.2.5.1 או 9.2.5.3, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה לערך התחייבותי ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

לא יאוחר מ- 7 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.

10. <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.

11. <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.

12. <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>

אביגם יזמות וניהול (2012) 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, וקביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן אורכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 לתוספת זו.

2. <u>סמכות</u>

2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן אורכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 6.5.1 ו/או 6.5.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים ממועד ההפרה לראשונה של האמות המידה הפיננסיות כקבוע בסעיפים 6.5.1 ו/או 6.5.2 לשטר הנאמנות, דהיינו המועד בו פורסמו דוחות כספיים של החברה לפיהם אינה עומדת לראשונה באיזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות או לתקופה שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הקרוב

על-ידי החברה, המוקדם מבניהם. 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 אורכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן אורכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לתוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה אורכה 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, בכפוף 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 הישירות והסבירות 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 אורכה 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 ו/או ברשלנות שאינה פטורה על-פי דין.

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, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (המבוקרים) של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המובאות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית		אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
פירעון מיידי	סעיף 6.4.1	**ההון המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.2.2 לשטר זה)**	ההון המתואם של החברה, לא יפחת מסך של **60 מיליון ש"ח**, במשך שני רבעונים רצופים.	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- ללא זכויות מיעוט)	**121,424**
				הלוואות בעלים נחותות	**12,888**
				הון מתואם	**134,312**
	סעיף 6.4.2	**יחס ההון העצמי המתואם למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.2.2 לשטר זה)**	יחס ההון העצמי המתואם למאזן, לא יפחת משיעור של **15%**, במשך שני רבעונים רצופים.	הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- כולל זכויות מיעוט) ובתוספת הלוואות בעלים	**137,763**
				סך הכל מאזן כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין)	**443,120**
				יחס ההון העצמי המתואם למאזן - [סך מאזן]/ [הון עצמי מתואם]=	**31%**

להלן תובא דוגמה, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (הסקורים) של החברה ליום 31 במרץ 2026, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המובאות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית		אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
פירעון מיידי	סעיף 6.4.1	**ההון המתואם (כהגדרתו בסעיף 6.2.2 לשטר זה)**	ההון המתואם של החברה, לא יפחת מסך של **60 מיליון ש"ח**, במשך שני רבעונים רצופים.	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- ללא זכויות מיעוט)	**120,071**
				הלוואות בעלים נחותות	**12,855**
				הון מתואם	**132,926**
	סעיף 6.4.2	**יחס ההון העצמי המתואם למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.2.2 לשטר זה)**	יחס ההון העצמי המתואם למאזן, לא יפחת משיעור של **15%**, במשך שני רבעונים רצופים.	הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (דהיינו- כולל זכויות מיעוט) ובתוספת הלוואות בעלים	**136,393**
				סך הכל מאזן כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין)	**445,666**
				יחס ההון העצמי המתואם למאזן - [סך מאזן]/ [הון עצמי מתואם]=	**30.6%**

נספח 7 לשטר הנאמנות

1. **הגדרות**

בנספח 7 זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם וכל שלא הוקנו להם במפורש משמעויות בגוף הנספח להלן, המשמעויות המוקנות להם מפורשות בשטר הנאמנות:

"**התשקיף**"	כהגדרתו בשטר הנאמנות;
"**חשבון הנאמנות**"	חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, ואשר בו תופקד, בין היתר, תמורת ההנפקה; הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות; החברה תישא במלוא העלויות הכרוכות בפתיחת החשבון, ניהולו וביצוע הפעולות בו; מדיניות ניהול הכספים בחשבון הנאמנות, ככל שיופקדו בחשבון כספים מעת לעת, וביצועה, תקבע על-פי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן ותבוצע על-ידי הנאמן בהתאם להוראות בכתב שיינתנו לנאמן, ובלבד שההשקעה תהיה בהתאם למפורט בסעיף 17 לשטר הנאמנות והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה, לכל הפסד שייגרם בשל ההשקעות כאמור;
"**הערך ההתחייבותי**"	סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, כפי שתהיה מעת לעת, בתוספת הריבית שנצברה על-פי תנאי אגרות החוב על יתרה זו עד למועד החישוב וטרם שולמה בפועל;
"**בטוחה פיננסית**"	בטחונות פיננסיים ו/או ערבויות בנקאיות כהגדרת המונחים להלן: "**בטחונות פיננסיים**" - מזומן, פיקדונות כספיים שקליים, מלווים קצרי מועד וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, כמשמעו לעיל. ערך הנכסים המשועבדים של בטחונות פיננסיים יהא שווה למלוא סכום המזומן, הפיקדונות הכספיים או לשווי של ניירות הערך או המלווים (לפי שער נעילה בבורסה יום מסחר אחד לפני מועד הבדיקה), לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו; "**ערבויות בנקאיות**" - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל או חברת ביטוח בישראל, הנמנים עם חמשת הבנקים/חברות הביטוח (לפי העניין) הגדולים בישראל, המדורגים על ידי חברת דירוג, בדירוג Aa2 של מידרוג לפחות או דירוג מקביל לו, אשר יועמדו מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על ידי החברה על פי תנאי שטר הנאמנות. ערבויות בנקאיות, ככל

	שתועמדנה, תהיינה בתוקף עד 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של איגרות החוב או תהיינה תקפות לשנה ותחודשנה מידי שנה כך שביחס לתקופה האחרונה תהא בתוקף עד ל- 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'). ככל שהפקידה החברה ערבות בנקאית לשנה, ככל שלא המציאה החברה הארכה לתקופת הערבות הבנקאית או ערבות בנקאית חדשה לתקופה שלא תפחת משנה נוספת או ביחס לתקופה האחרונה מ- 30 ימים לאחר המועד הסופי לפדיון אגרות החוב (סדרה א'), לפי העניין, וזאת עד ל- 21 ימים עובר למועד פקיעת הערבות הבנקאית, יחלט הנאמן את הערבות הבנקאית טרם פקיעת הערבות הבנקאית. ערך הנכסים המשועבדים של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לסכום אשר ניתן לקבל מהן;
"**ההכנסות המשועבדות**"	מלוא הזכויות (100%) של החברה מכוח הסכמי השכירות המשועבדים, לרבות דמי השכירות ו/או דמי פדיון או תשלומים אחרים שיתקבלו מאת שוכרי היחידות בנכס בפארק תעשיות יצהר ובנכס בבית אביגם, על פי הסכמי השכירות המשועבדים, והכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 2.1.4 לנספח זה. למען הסר ספק, ההכנסות המשועבדות לא תכלולנה את רכיב מע"מ המשולם לחברה על ידי השוכרים ואשר על החברה להעבירו לרשויות מע"מ. "**הסכמי השכירות המשועבדים**" פירושם הסכמי השכירות: (א) הקיימים בקשר עם הנכס בפארק תעשיות יצהר ועם הנכס בבית אביגם, המפורטים ב**נספח 2.1.4** לנספח זה ("**ההסכמים הקיימים**"); וכן (ב) הסכמי שכירות עתידיים בקשר עם הנכסים כאמור, אשר יירשמו במרשמי רשם החברות של החברה כמשועבדים לטובת הנאמן בהתאם להוראות נספח זה ("**ההסכמים הנוספים**");
"**הנכס בפארק תעשיות יצהר**"	מלוא זכויות החכירה של החברה על המקרקעין הידועים כגוש 2637 בחלקה 4 (חלק), מגרש מס' 18 (בחלק) ע"פי תב"ע 8/בת8 בשטח קרקע של 38,915 מ"ר, המצויים בא.ת. עד הלום, עליו בנויים 9 מבני תעשיה עם שימוש לשטח אחסנה (לא כולל מבנה חדר חשמל), ייצור ומשרדים בשטח ברוטו של כ- 20,453 מ"ר, והכל כמפורט בתיאור הנכס בהערכת השווי של השמאי ירון ספקטור ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפת כנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 לפרק 6 לתשקיף וכן, לרבות זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות בנכס בפארק תעשיות יצהר, ככל שתהיינה;
"**הנכס בבית אביגם**"	מלוא זכויות החכירה של החברה על המקרקעין הידועים כגוש 2635 בחלקה 16 בשטח קרקע של 5,997 מ"ר (מתוכו שטח המשמש להשכרה

	של כ- 4,980, שטח אחסנה (מבנית קלה-איסכורית) של כ- 602 מ"ר וסככה בשטח של כ- 273 מ"ר), המצויים בא.ת. עד הלום, עליו בנוי מבנה תעשייה בן 2 קומות וקומת גלריה בשטח בנוי כולל של כ- 5,855 מ"ר, והכל כמפורט בתיאור הנכס בהערכת השווי של השמאי ירון ספקטור ליום 31 במרץ 2026, המצורפת כנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 לפרק 6 לתשקיף וכן, לרבות זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות בנכס בבית אביגם, ככל שתהיינה;
"**הנכסים המשועבדים**"	"הנכס בבית אביגם" ו- "הנכס בפארק תעשיות יצהר", הזכות לקבלת תגמולי ביטוח (כמפורט בסעיף 2.1.4 לנספח זה), ההכנסות המשועבדות וחשבון הנאמנות, כהגדרתם בנספח זה;

2. **<u>הבטחת אגרות החוב (סדרה א')</u>**

2.1 להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מהחברה לפי שטר הנאמנות, לרבות תשלומי הקרן והריבית (וריבית פיגורים, ככל שתחול) וכן, להבטחת סכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה לפי שטר הנאמנות, לרבות כל תשלומי הוצאות מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים (ככל שימומשו) מתחייבת בזאת החברה, כי הבטוחות המפורטות להלן תיווצרנה ותירשמנה לטובת הנאמן (להלן יחד ולחוד: "**הבטוחות**" או "**השעבודים**"):

2.1.1 **<u>שעבוד חשבון הנאמנות</u>** - שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה (ככל שקיימות) בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון הנאמנות כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות.

2.1.2 **<u>שעבוד הנכס בפארק תעשיות יצהר</u>** - משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על כל זכויות החכירה של החברה במקרקעי הנכס בפארק תעשיות יצהר וכן, כל הבנוי והנטוע על זכויות החכירה של החברה במקרקעי הנכס בפארק תעשיות יצהר והמחובר אליו וכן, את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליו בעתיד, כל טובות ההנאה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל בקשר עם מימוש הנכס וזכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, זכויות ביטוח שיש ושתהיינה לבעלים הרשומים, לפי העניין, בגין הנכסים המשועבדים, בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת וכן, המחאת זכות על דרך שעבוד בדרגה ראשונה ויחידה, ללא הגבלה בסכום, של הסכמי החכירה ו/או הסכם קומבינציה ו/או הסכם פיתוח מכל מין

וסוג שהוא הקיים או שייחתם בעתיד ביחס למקרקעי הנכס בפארק תעשיות יצהר.

שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, והמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחידה, ראשונה בדרגה, והכל ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות (100%) החכירה של החברה הרשומים במקרקעי הנכס בפארק תעשיות יצהר מכוח הסכמים קיימים ו/או עתידיים, לרבות הזכות לקבלת פירות הנובעים ו/או שינבעו ממימוש המקרקעין המשועבדים ובהן הפירות שינבעו, ככל שינבעו, ממימוש זכויות בנייה נוספות קיימות או עתידיות בנכסים המשועבדים ולרבות תקבולים כספיים הנובעים ממימוש המקרקעין המשועבדים לרבות מלוא זכויות של הבעלים הרשומים לקבלת תגמולי הביטוח ("**הפירות ביצהר**").

שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, והמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחידה, ראשונה בדרגה, והכל ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות (100%) זכויות החברה לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם הנכס בפארק תעשיות יצהר, לרבות הפירות ביצהר, והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ו/א חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר, אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא ("**ההקלות והזכויות ביצהר**").

מובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה רובצת על הנכס בפארק תעשיות יצהר משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ וכי משכנתא זו צפויה להיפרע מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב באופן המפורט בסעיף 2.2 להלן.

כן מובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה, הזכויות בנכס בפארק תעשיות יצהר הועברו לחברה מבעלי מניותיה לפי הוראות סעיף 104ב' לפקודת מס הכנסה, אולם רישום הזכויות בנכס בפאר תעשיות יצהר על שמה של החברה טרם הושלם. בהתאם, בשלב ראשון תיצור החברה התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן, והמשכנתא הראשונה בדרגה תירשם במועד רישום הזכויות בנכס בפארק תעשיות יצהר על שם החברה.

2.1.3 **<u>שעבוד הנכס בבית אביגם</u>** - משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על כל זכויות החכירה של החברה במקרקעי הנכס בבית אביגם וכן, כל הבנוי והנטוע על מקרקעי הנכס בבית אביגם והמחובר אליו וכן, את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליו בעתיד, כל טובות ההנאה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל בקשר עם מימוש הנכס וזכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, זכויות ביטוח שיש ושתהיינה

לבעלים הרשומים, לפי העניין, בגין הנכס בבית אביגם, בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת וכן, המחאת זכות על דרך שעבוד בדרגה ראשונה ויחידה, ללא הגבלה בסכום, של הסכמי החכירה ו/או הסכם קומבינציה ו/או הסכם פיתוח מכל מין וסוג שהוא הקיים או שייחתם בעתיד ביחס למקרקעי הנכס בבית אביגם.

שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, והמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחידה, ראשונה בדרגה, והכל ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות (100%) החכירה של החברה הרשומים במקרקעי הנכס בבית אביגם מכוח הסכמים קיימים ו/או עתידיים, לרבות הזכות לקבלת פירות הנובעים ו/או שינבעו ממימוש מהמקרקעין המשועבדים ובהן הפירות שינבעו, ככל שינבעו, ממימוש זכויות בנייה נוספות קיימות או עתידיות בנכסים המשועבדים ולרבות תקבולים כספיים הנובעים מהמקרקעין המשועבדים לרבות מלוא זכויות של הבעלים הרשומים לקבלת תגמולי הביטוח ("**הפירות בבית אביגם**").

שעבוד קבוע, יחיד, בדרגה ראשונה, והמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחידה, ראשונה בדרגה, והכל ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות (100%) זכויות החברה לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם הנכס בבית אביגם, לרבות הפירות בבית אביגם, והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ו/א חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר, אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא ("**ההקלות והזכויות בבית אביגם**").

מובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה רובצת על הנכס בבית אביגם משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ וכי משכנתא זו צפויה להיפרע מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב באופן המפורט בסעיף 2.2 להלן.

2.1.4 **<u>שעבוד ההכנסות המשועבדות</u>** - שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה על:

(א) מלוא ההכנסות המשועבדות על פי הסכמי השכירות המשועבדים. למסמכי השעבוד תצורף רשימה של הסכמי השכירות המשועבדים.

ב- 1 ביולי וב- 1 בינואר של כל שנה קלאנדרית, תודיע החברה לנאמן אם נחתמו הסכמים נוספים (כהגדרתם לעיל) וככל שכן, תפעל החברה על מנת לעדכנם במרשם רשם החברות בתוך 30 ימים. מובהר, כי על ההכנסות מכוח הסכמי שכירות נוספים שנחתמו לאחר ביצוע עדכון לשעבוד כאמור יחול שעבוד שוטף

והשעבוד הקבוע על הכנסות כאמור, יחול רק לאחר שיעודכן הרישום בגינו אצל רשם החברות.

(ב) כל הזכויות והכספים בחשבון/נות בנק שיפתחו על ידי החברה בבנק בישראל, אליהם יופקדו ישירות כל תשלומי השוכרים על פי הסכמי השכירות המשועבדים ("**החשבונות המשועבדים**"). מובהר, כי השעבוד על החשבונות המשועבדים יחול גם על כל כספי דמי השכירות שיהיו מופקדים בחשבונות המשועבדים לרבות הפירות שיופקו מהם, והכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן.

ביחס לשעבודים כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

(1) החברה מתחייבות, כי מלוא ההכנסות המגיעות לחברה על פי הסכמי השכירות המשועבדים, יופקדו על ידי השוכרים בחשבונות המשועבדים בלבד (הן לפני אירוע הפרה והן לאחריו).

(2) החברה תמסור לשוכרים על פי הסכמי השכירות המשועבדים הודעה לפיה שיעבדה את כל זכויותיה בהכנסות על פי הסכמי השכירות לטובת הנאמן ותמסור להם הוראה בלתי חוזרת להעביר את ההכנסות המשועבדות לחשבונות המשועבדים בלבד וכי כל תשלום בדרך אחרת לא ייחשב כתשלום שהתקבל מהם כדין. כמו כן, תודיע החברה לשוכרים, כי היא לא רשאית לשנות את ההוראה הבלתי חוזרת ללא אישור הנאמן לכך.

(3) זכויות החתימה בחשבונות המשועבדים תהיינה משותפות לחברה ולנאמן, אולם כל עוד לא יודיע הנאמן אחרת לבנק בכתב, ניתנת לחברה על ידי הנאמן הרשות לפעול בחשבונות המשועבדים באמצעות מורשי החתימה מטעמה של החברה בלבד וללא צורך בחתימתו הנוספת של הנאמן.

נתן הנאמן הודעה בכתב כאמור, יוחלפו זכויות החתימה בחשבונות המשועבדים כך שהחל מאותו המועד זכויות החתימה בהם תהיינה מוקנות לנאמן בלבד. החברה תמסור לנאמן ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחו של הנאמן לשנות את זכויות החתימה בחשבונות המשועבדים כאמור לעיל.

(4) לנאמן תהיה בכל עת זכות לצפייה בחשבונות המשועבדים.

(5) החברה לא תהיה רשאית לשעבד את ההכנסות המשועבדות או כל חלק מהן, לצד שלישי כלשהו, בלא הסכמת הנאמן מראש ובכתב.

החברה תמסור לנאמן מדי רבעון ולא יאוחר מ- 10 ימים לאחר פרסום דוחותיה הכספיים הרבעוניים (או במקרה בו החברה תאגיד קטן, אז ביחס לרבעון בו לא מפורסמים דוחות כספיים, 10 ימים מתום הרבעון הקלנדרי) אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה המאשר, כי החברה עומדת במלוא התחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות נספח זה. לאישור יצורפו דוח היתרות

מהחשבונות כאמור לעיל (אי מסירת הדיווח האמור לנאמן או מקום בו על פי האישור האמור החברה אינה עומדת בהתחייבויותיה - להלן - "**אירוע הפרה**").

2.1.5 **<u>ביטוח הנכסים המשועבדים</u>**

2.1.5.1 החברה תרכוש ותחזיק בתוקף, באמצעותה או באמצעות מי מטעמה, פוליסת ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" בגין זכויות החברה בנכסים המשועבדים (בסעיף זה: "**הרכוש המבוטח**"), בערך כינון מלא, אשר תחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הרכוש המבוטח, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. מובהר, כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו ברכוש המבוטח על ידי שוכרים ו/או בעבורם.

2.1.5.2 החברה תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף (מוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981) ביחס לרכוש המבוטח בלבד (להבדיל מציוד ו/או מיטלטלין המצויים ברכוש המבוטח), בפוליסת הביטוח, ותמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב נוסף, בלתי חוזר, כאמור ביחס לרכוש המבוטח ותעביר לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים, כי ידוע למבטחים, כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה בהתאם לפוליסת הביטוח משועבדים לטובת הנאמן בלבד לשביעות רצון הנאמן.

2.1.5.3 במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו תגמולי הביטוח בגין חלקה היחסי של החברה ברכוש המבוטח למועד הנזק, ישירות לידי הנאמן או לפקודתו עד לגובה הסכומים המובטחים. על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח משועבדים עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה וזאת ככל שהיקף מקרה הביטוח או אסופת מקרי הביטוח לא עולה על הסך המהותי, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי שבאותו מועד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר, כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר נאמנות זה והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה כלשהיא מטעמו.

לעניין זה, "**סך מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד או אסופת מקרי ביטוח בפרויקט בשנת ביטוח אחת אשר יעלו על 200,000 ש"ח.

2.1.5.4 עד למועד בו תקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות, ותגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס

המקרקעין בלבד (בסעיף זה: "**תגמולי הביטוח לקימום**"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא, אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע, אשר מבצע את עבודות הקימום (בסעיף זה: "**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי תצהיר נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין. יובהר, כי הנאמן רשאי להסתמך על אישור נושא המשרה הנ"ל, לרבות ביחס לכספים אשר הוצאו בפועל על ידי החברה ולא יידרש לבצע כל בדיקה מטעמו. מובהר, כי הואיל ותחום עיסוקה של החברה הינו בבנייה הרי יכול והחברה תבצע את הטעון תיקון ו/או שיקום לשם כך היא תהיה הזכאית מאת הנאמן לתגמולי הביטוח לקימום לפי קצב התקדמות העבודות שיאושרו.

2.1.5.5 כמו כן, החברה תהא אחראית להמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח וזאת בדבר תוקף הפוליסה. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על-ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם כלל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה מטעמו. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטי ההתקשרות כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן במועד העברת הפוליסה לנאמן ו/או בעת עדכון או חידוש הפוליסה.

2.1.5.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע מיידית לנאמן בכתב בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה.

2.1.6 <u>התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)</u>

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות (שש"כ) אלא אם יתקיים התנאי שלהלן (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר, למעט שעבוד על הנכסים המשועבדים לטובת צד ג', ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות החוב ו/או בעמידה בתנאים שלהלן:

(א) החברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי-פסו על פי יחס החובות בגין איגרות החוב (סדרה א') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל.

(ב) החברה תיתן לנאמן הודעה 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנזכר לעיל. יובהר, כי ביטול שעבוד שוטף לטובת מחזיקי איגרות החוב בעקבות ביטול שעבוד לטובת הצד השלישי שלטובתו נרשם השעבוד השוטף החדש כאמור, יבוצע בכפוף להמצאת אישור לנאמן, בנוסח לשביעות רצונו, מאת יועץ משפטי של החברה שלפיו לא קיים שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי וכן, כי לא רשום שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי במרשם החברה ברשם החברות.

(ג) במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להמציא לנאמן, תוך 14 ימי עסקים ממועד רישום השעבוד השוטף כאמור, את המסמכים הבאים, בנוסח לשביעות רצונו:

1) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך שעבוד כדין, שאליו יצורף שטר הנאמנות כנספח כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד החתימה על מסמך השעבוד או מועד אחר, אשר ייקבע על פי כל דין.

יובהר, כי לעניין זה ולכל עניין אחר בשטר נאמנות זה, אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל") וזאת כל עוד מוגשת בהתאם למועדים הנדרשים לפי הוראות שטר הנאמנות והוראות הדין, לפי העניין, וכן, מוגשת בהתאם להוראות הדין לרישום שעבודים בכל היבט אחר שהוא;

2) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד יצירת ההודעה או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין או אסמכתא אחרת על הגשת השעבוד לרישום כדין בהתאם למועדים הנדרשים לפי הוראות הדין;

3) תעודת רישום שעבוד או כל אסמכתא אחרת מרשם החברות המעידה על רישום השעבוד ;

4) תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה, כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן ;

5) חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני לחברה בקשר לרישום השעבוד, היותו תקף וחוקי, דרגת נשייתו, סיווגו והיותו בר מימוש ואכיפה על-פי הדין החל הרלוונטי, אשר תכלול אישור, כי השעבוד לטובת הצד השלישי עומד בתנאי סעיף 2.1.6 זה וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות 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 איגרות החוב (סדרה א') בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן ;

ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה כפי שיהיו מעת לעת לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') ולטובת צד שלישי כלשהו, כמפורט לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאיגרות החוב (סדרה א') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין, או של מי מהמחזיקים באיגרות החוב (סדרה א') (ביחד: "**הצדדים**") 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 הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) ולנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

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 אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן. ככל שנודע לחברה, כי בכוונת הצד השלישי להגיש בקשה למימוש השעבוד השוטף כנגד החברה ואף אם לא הוגש בפועל הרי שעל החברה להודיע על כך מיידית ובכתב לנאמן.

2.1.7 ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פרי-פסו עם הצד השלישי כאמור בסעיף 2.1.6 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת דוח הדירקטוריון או הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר

רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: (א) שווי מאזני 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. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף 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.

2.1.8 פרט להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה כאמור בסעיף 2.1.6 לעיל לא תחולנה על החברה הגבלות כלשהן על יצירת שעבודים לסוגיהם על רכושה.

2.1.9 השעבודים אשר יירשמו, לטובת מחזיקי אגרות החוב על הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 2.1.2 ו- 2.1.3 לעיל, במועדים המפורטים לעיל, יירשמו בלשכת רישום המקרקעין ובמרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות כנדרש על פי דין. ככל שיידרש מרשם נוסף במהלך חיי אגרות החוב לרשום איזה מהשעבודים האמורים, החברה תבצע זאת, בהקדם ככל הניתן, לבקשת הנאמן תוך כדי המצאת כל המסמכים וההוכחות הנדרשות לרישום שעבוד כאמור והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2.1.10 החברה תחתום על כל המסמכים ותבצע את הפעולות שידרשו לשם יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף 2.1.4 לעיל ביחס לנכסים המשועבדים ובמועדים בהם נדרש לשעבדם.

2.2 <u>שחרור תמורת ההנפקה לחברה</u>

2.2.1 תמורת ההנפקה שהתקבלה בידי רכז ההנפקה, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים ("**תמורת ההנפקה**") תועבר במלואה, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינה, לחשבון הנאמנות על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו לעיל).

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 דוח הצעת המדף.

2.2.2 החברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים להלן (בנוסחים שיהיו לשביעות רצון הנאמן) ביחס לחשבון הנאמנות בלבד, וזאת כתנאי להעברת הכספים לחשבון הנאמנות:

2.2.2.1 מקור של אגרת החוב, שנערכה בין הנאמן לחברה, בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות, וטופס הגשה מקוונת עם אישור אלקטרוני של רשם החברות המאשר את קבלת המסמכים, אשר יישא תאריך לא יאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד; תעודת רישום שעבוד, בצירוף פלט עדכני של מרשמי החברה מרשם החברות המעיד על רישום נכון ומדויק של השעבוד על חשבון הנאמנות, במרשמיה אצל רשם החברות. על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה. יודגש, כי עם קבלת תעודת השעבוד בידי החברה, תעבירה היא מיידית לנאמן;

2.2.2.2 תצהיר נושא משרה בכירה בחברה, בדבר היעדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה בקשר לחשבון הנאמנות, והכל בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

2.2.2.3 חוות דעת עורך דין חיצוני המאשרת, כי השעבוד הינו חוקי, תקף לרבות כלפי נאמן של החברה וכל נושה של החברה, בר אכיפה ובר מימוש בישראל, וכי יש לו את אותה דרגת הנשייה וסיווג הקבועים במסמכי השעבוד וכי אין מגבלות על מימוש ו/או אכיפת השעבוד למעט המגבלות המפורטות בנספח זה, בשטר הנאמנות, והכל בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

2.2.2.4 פרוטוקול של החברה המאשר את ההתקשרות של החברה בשטר הנאמנות ורישום מלוא השעבודים הכלולים בשטר הנאמנות והסמכת מורשי החתימה לחתימה על מסמכים אלו בשם החברה;

2.2.3 הנאמן יעביר את יתרת תמורת ההנפקה לאחר פירעון ההלוואות, כהגדרתה בסעיף 2.2.4 להלן, לחשבון על שם החברה עליו תורה החברה, בצירוף פירות ובניכוי מס כדין בגין הפירות, תוך 2 ימי עסקים לאחר שיקבל את המסמכים כדלקמן המעידים ומוכיחים, כי כל השעבודים והמשכנתאות המפורטים בסעיפים 2.1.2 ו- 2.1.3 לעיל נוצרו ונרשמו, בדרגה ראשונה, וכמפורט להלן:

2.2.3.1 מקור או נאמן למקור של שטר/י משכנתא ותנאים נלווים לשטר/י המשכנתא, חתום/מים על ידי לשכת רישום המקרקעין, בצירוף נסח עדכני מפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום המשכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הנכס בבית אביגם;

2.2.3.2 מקור או נאמן למקור של התחייבות לרישום משכנתא, חתום/מים על ידי לשכת רישום המקרקעין, בצירוף נסח עדכני מפנקסי

הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום ההתחייבות לרישם המשכנתאות מדרגה ראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הנכס בפארק תעשיות יצהר;

2.2.3.3 טפסי "פרטי משכנתאות ושעבודים", עבור כל אחד מהשעבודים שנוצרים ונרשמים לטובת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 2.1 לעיל, חתומים במקור על ידי החברה אליהם צורף שטר המשכנתא החתום על ידי לשכת רישום המקרקעין והתנאים הנלווים לשטר המשכנתא או הסכמי השעבוד או ההתחייבות לרישום משכנתא, לפי העניין, אליהם יצורף אישור במייל על הגשת השעבוד במערכת המקוונת של רשם החברות בקשר עם כל השעבודים המפורטים בסעיף 2.1 לשטר זה, על סעיפי המשנה שלו, הנושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת שטר המשכנתא על ידי לשכת רישום המקרקעין;

2.2.3.4 תעודת רישום שעבוד, בצירוף פלט עדכני של מרשמי החברה מרשם החברות המעיד על רישום נכון ומדויק של השעבוד על הנכסים המשועבדים, במרשמיה אצל רשם החברות. על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה. יודגש, כי עם קבלת תעודת השעבוד בידי החברה, תעבירה היא מיידית לנאמן;

2.2.3.5 העתק מפוליסת הביטוח כהגדרתה בסעיף 2.1.5, הכוללת סעיף שעבוד לטובת הנאמן ורישומו כמוטב בלתי חוזר;

2.2.3.6 חוות דעת עורך דין חיצוני המאשרת, כי השעבוד/ים הינו/ם חוקי/ים, תקף/ים לרבות כלפי נאמן של החברה וכל נושה של החברה, בר אכיפה ובר מימוש בישראל, וכי יש לו/הם את אותה דרגת הנשייה וסיווג הקבועים במסמכי השעבוד וכי אין מגבלות על מימוש ו/או אכיפת השעבוד למעט המגבלות המפורטות בנספח זה, בשטר הנאמנות, והכל בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

2.2.3.7 מכתבי כוונות מאת הבנק כמפורט בסעיף 2.2.5 להלן;

2.2.3.8 מקור מהסכמה מאת בעל המשכנתא הקיימת המופנית ללשכת רישום המקרקעין לרישום משכנתא מדרגה שניה לטובת הנאמן;

2.2.3.9 תצהיר נושא משרה בכירה בחברה, בדבר היעדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה בקשר לנכסים המשועבדים, והכל בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

2.2.3.10 אישור מקורי (או נאמן למקור) מאת המבטח, כי רשם לפניו את דבר השעבוד בפוליסה/ות הביטוח של הנכסים המשועבדים וכי הוא מתחייב להודיע לנאמן בכתב על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסת הביטוח או ביטולה, בצירוף העתק הפוליסה וזאת, בתוך שבעה ימי עסקים מרישום השעבוד בדרגה ראשונה כאמור בסעיף 2.1.5 לנספח זה;

2.2.3.11 העתק מהסכמי השכירות בנכסים המשועבדים;

2.2.3.12 העתק מההודעה שנמסרה לשוכרים בקשר עם שעבוד דמי השכירות כמפורט בסעיף 2.1.3(ב)(2) שקבלתה אושרה על ידי השוכר.

2.2.4 <u>ייעוד תמורת ההנפקה</u>

2.2.4.1 חלק מתמורת ההנפקה, תשמש לפדיון מלא של ההלוואות: בגין הנכס בבית אביגם והנכס בפארק תעשיות יצהר בסך של כ- 108 מיליון ש"ח מבנק לאומי לישראל בע"מ ("**הבנק**" ו- "**ההלוואות**", לפי העניין), כנגד הסרת כל השעבודים לטובת הבנק על הנכס בבית אביגם ועל הנכס בפארק תעשיות יצהר, שהינם השעבודים היחידים שרשומים לטובת הבנק על כל אחד מהנכסים המשועבדים ופירעון חלקי של הלוואה המיוחסת לנכס מעבדות שרון בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

2.2.4.2 היתרה, ככל שתיוותר, תשמש לשם תשלום הוצאות ההנפקה כפי שיפורטו על ידי החברה במסגרת ההודעה על תוצאות ההנפקה;

2.2.4.3 היתרה ככל שתיוותר, לאחר התשלומים בסעיף קטן 2.2.4.2 לעיל, תשוחרר לחברה ולא יחולו עליה מגבלות כלשהן.

2.2.5 <u>הליך פדיון המשכנתא על הנכסים המשועבדים לטובת הבנק ורישומן לטובת הנאמן</u>

2.2.5.1 הסכמות החברה עם הבנק בנוגע לאופן ביצוע הפדיון של ההלוואות, יוסדרו במסגרת מכתבי כוונות מאת הבנק לחברה, אשר יהיו לשביעות רצון הנאמן, יומצאו לנאמן ויופנו לחברה קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור בנוסח שיוסכם על הנאמן ("**מכתבי הכוונות**").

2.2.5.2 מכתבי הכוונות יכללו התחייבות בלתי חוזרת של הבנק לפיה, בכפוף להמצאת מכתב מהנאמן לבנק המאשר, כי כל הכספים המיועדים לצורך פירעון ההלוואות באמצעות כספי תמורת

ההנפקה, מצויים אצל הנאמן, יסכים הבנק לרישום שעבודים ומשכנתאות מדרגה שניה לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים והזכויות לקבלת תגמולי ביטוח בגין הנכסים המשועבדים. לאחר רישום השעבודים בדרגה שניה כאמור, כאשר, בין היתר יומצאו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 2.2.2 לעיל, לשביעות רצונו, הנאמן יעביר מחשבון הנאמנות לבנק את הסכום שיהיה נקוב במכתבי הכוונות, במועד הקבוע במכתבי הכוונות. עם העברת הסכום לפירעון ההלוואות, הבנק יסיר את כל השעבודים והמשכנתאות הרשומים לטובתו על הנכסים המשועבדים המפורטים בסעיף 2.1 במועד שייקבע במכתב הכוונות.

2.2.5.3 מכתבי הכוונות יכללו הוראות על פיהן כל עוד לא בוצע הפירעון של ההלוואות, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כל זכות על פי השעבודים מדרגה שנייה הנ"ל, למעט הזכות לקבלת יתרת תמורת המימוש של הנכסים המשועבדים, לאחר פירעון מלוא החובות המובטחים לבנק. עוד יובהר, כי אם וככל שלא יבוצע פירעון של ההלוואות במועד הקבוע במכתבי הכוונות, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים במרשמים הרלוונטיים.

2.2.5.4 בהמשך לאמור בס"ק 2.2.5.3 לעיל, מיד עם ביצוע הפירעון של ההלוואה והסרת השעבודים לטובת הבנק על הנכסים המשועבדים, החברה תפעל לשדרוג כל המשכנתאות והשעבודים שלטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ביחס לנכסים המשועבדים ויהפכו לשעבודים ולמשכנתאות בדרגה ראשונה. מובהר, כי השעבודים האמורים ייחשבו כשעבודים בדרגה ראשונה מיד עם ביצוע הפירעון של ההלוואות ואף טרם בוצע תיקון הרישום ביחס לשעבודים שנרשמו לטובת הנאמן.

2.2.5.5 ככל שעד לתום 180 ימים ממועד ההנפקה לא בוצע הפירעון של ההלוואות כאמור (וככל שתקופה זו נדחתה, בהתאם להוראות סעיף 7.6 לשטר הנאמנות, יתוקן מועד זה בהתאם), יפקע השעבוד השני שנרשם על הנכסים המשועבדים באופן אוטומטי וללא צורך באישור נוסף והנאמן יחתום על כל המסמכים הנדרשים לשם הסרת הרישום בגינו מכל מרשם רלוונטי והחברה לא תהא זכאית לכל סכום שהוא מכספי תמורת ההנפקה לרבות לצורך פירעון ההלוואות.

2.3 <u>הוראות כלליות בקשר עם הנכסים המשועבדים</u>

2.3.1 לפרטים אודות הפדיון המוקדם הכפוי של אגרות החוב במקרה של העדר רישום השעבודים, ראו סעיף 7.6 לשטר הנאמנות.

2.3.2 השעבודים לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר נאמנות זה, לא יחולו לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכסים המשועבדים לרבות מערכות סולאריות, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכסים המשועבדים ו/או ספק של החברה ו/או מחוברים של קבע, אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו לעיל ולהלן יחדיו: "**המיטלטלין**"), אלא אם כן המיטלטלין נלקחים בחשבון בהערכת השווי של הנכסים המשועבדים. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה ו/או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין. למען הסר ספק מודגש, כי השעבוד כאמור לא יחול על מערכות סולאריות המותקנות על גגות הנכסים המשועבדים או בחלקים אחרים שלהם ו/או ההכנסות בגין מערכות אלה והללו נכללים בגדר המיטלטלין. מובהר, כי ככל שתבקש החברה לקחת את שווי המיטלטלין בחשבון לצורך שוויו של הנכס הרלוונטי, תשעבד החברה או החברה המשעבדת את המיטלטלין כאמור לטובת הנאמן כתנאי ללקיחת שווי המיטלטלין בחשבון לצורך קביעת שוויו של הנכס המשועבד.

2.3.3 "**מערכות סולאריות**" משמעם - מערכות לייצור חשמל מאנרגיה המופקת מקרני שמש (אנרגיה סולארית), באמצעות טכנולוגיה פוטוולטאית, אם יותקנו בנכס, לרבות ההכנסות בגין מערכות אלה. לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר הנאמנות, יפקעו השעבודים המפורטים בנספח זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת, והנאמן יחתום על כל מסמך או אישור כפי שיתבקש על ידי החברה ואשר יהיו נחוצים באופן סביר לשם ביטול וסילוק השעבודים שנוצרו לטובת הנאמן בהתאם להוראות בשטר נאמנות זה.

2.3.4 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הביטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או את הצורך בהעמדת בטחונות נוספים. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך 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 לערכן הכלכלי של הבטוחות ובאשר ליכולתה של החברה והחברה המשעבדת לעמוד בהתחייבויותיהן כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות, לרבות

אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר הנאמנות ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

2.3.5 החברה תהיה רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות ובנספח זה לעיל ולהלן), ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ולמעט לעניין ההגבלה בדבר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה כמפורט 2.1.6 לעיל. החברה לא תרשום כל שעבוד שהוא על הנכסים המשועבדים.

2.3.6 כל עוד לא אירע אירוע הפרה, החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) באיזה מהנכסים המשועבדים, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ("**הפעולות המותרות**"), לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות:

א. פעולות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה, פיתוח, לרבות שינוי לתב"ע החלה על הנכס המשועבד, פיצול המקרקעין ו/או חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות במועד שטר הנאמנות ו/או ניצול זכויות שטרם קיימות במועד שטר הנאמנות) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלה לרבות הוצאת היתרי בנייה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר, כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות המשועבדות).

ב. עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית ותקשורת כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב, ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתית וכיו"ב וכן, רישום הערות לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור לצורך האמור.

ג. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה מוגנת (קרי: שכירות שאינה כפופה לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972), ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

ד. ניהול והקניית זכויות שונות בקשר לנכס המשועבד, לרבות זיקות הנאה והשכרות, ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות

וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטר הנאמנות) ו/או ביטולן באופן מלא או חלקי.

ה. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ובלבד שלא יהיה בהסכם כאמור: (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להערכת שווי שתומצא לנאמן; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להסכם השיתוף; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו או לאכיפתו וכן, לא יוקנו לצד האחר זכויות ראשונים במקרקעין כלפי הנאמן.

ו. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסי מקרקעין משועבדים, לרבות פרצלציה ורה-פרצלציה, רישום בית משותף, איחוד וחלוקה, ורישום זכויות על שם החברה המשעבדת או החברה וכיו"ב.

ז. כחלק ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא באופן המשקף את השינויים הנ"ל והכל לשביעות רצון הנאמן כך שלא ייפגע תוקף השעבוד, יכולת אכיפתו ו/או מימושו.

ח. העברת הנכס המשועבד לחברה משעבדת אחרת (להלן בס"ק זה: "**התאגיד החדש**"), שישועבד על ידה באותם התנאים המפורטים בשטר זה כאשר רישום השעבוד, כך שיחול על זכויות החברה המשעבדת האחרת בנכס המשועבד, ייעשה במקביל ובד בבד להעברת הזכויות בנכס המשועבד לחברה משעבדת אחרת והכל לשביעות רצון הנאמן וזאת לאחר שיקבל חוות דעת מאת עורך דין חיצוני לחברה הקובע, כי לא נפגע תוקף השעבוד, יכולת אכיפתו ו/או מימושו וכן, התקבל אישור של נושא משרה בכיר בתאגיד החדש הקובע, כי השעבוד אינו סותר ו/או נוגד כל התחייבות שהיא של התאגיד החדש.

ט. חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר לפעולות המפורטות לעיל וכן, ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכס המשועבד, במלואו או בחלקו, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הנאמן ובעלי אגרות החוב (סדרה א') בנכס המשועבד לרבות בקשר לשעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד, היקפם, תוקפם, יכולת אכיפתם והיכולת לממשם.

למען הסר ספק יובהר, כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת (כהגדרתה לעיל), תתאפשר ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בכפוף לכך שהפעולה היא במהלך העסקים של החברה, ושהחברה

תמציא לידי הנאמן חוות דעת עורך דין, טרם נקיטת הפעולה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי אין בפעולה כאמור לפגוע בתוקפם של השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד כאמור ו/או ביכולת לממשם ו/או ביכולת לאכפם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות הנאמן על-פי דין ובהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

הנכס המשועבד מושכר ו/או יושכר מעת לעת בתנאי שוק לצדדים שלישיים ו/או לתאגידים אחרים בהחזקתה, במישרין ו/או בעקיפין של החברה ("**קבוצת אביגם**") ו/או לבעלי השליטה ו/או לתאגידים בהחזקתם, במישרין ו/או בעקיפין (להלן יחדיו: "**הצדדים השלישיים**") ו/או הוקנו ביחס אליו ו/או יוקנו ביחס אליו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, והכל בהתאם לתנאי הסכמי שכירות או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או שייחתמו עם החברה לבין צדדים שלישיים, וכי המשכנתאות ו/או השעבודים אשר יירשמו לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד יהיו כפופים לזכויות שוכרים ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה. מובהר, כי החברה אינה רשאית להשכיר את הנכס המשועבד בתמורה לשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 או לשכירות הטעונה רישום.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הנאמן, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, הוא ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה לה ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה, ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל וכן, יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל, ובלבד שככל שמדובר בפעולה שאינה מצוינת במפורש כפעולה מותרת התקבל חוות דעת עורך הדין כמפורט בסעיף זה לעיל.

2.4 <u>הוספה ו/או החלפה של הנכס/ים המשועבד/ים</u>

2.4.1 מבלי לגרוע מהאמור בשטר הנאמנות ובכפוף להוראותיו, החברה תהיה זכאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקבלת החלטה בדירקטוריון החברה, להחליף את הנכס בבית אביגם ו/או הנכס בפארק תעשיות יצהר או נכס מקרקעין משועבד אחר ככל שיהיה רלוונטי במלואו, כפי שיהיה מעת לעת, בכל אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או להוסיף אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או כל שילוב ביניהם (להלן: "**הנכס המותר**" או "**הנכסים המותרים**"), וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הקיימים באותה עת: (1) בטוחה פיננסית ו/או (2) על ידי הפקדה בידי הנאמן של ערבות בנקאית ו/או (3) נכסי מקרקעין משועבדים כלשהם, אשר ישועבדו אך ורק מלוא החזקות החברה ו/או חברה משעבדת בהם; וכל שילוב ביניהם, הכל

לפי שיקול דעתה של החברה, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים להלן במצטבר:

2.4.1.1 בעת ההחלפה, השווי הבטוחתי של הנכס המותר, אשר ייקבע על-פי סעיף 0 להלן לא יפחת מהערך ההתחייבותי. מועד התוקף של הערכת השווי של הנכס המותר, יהא לא לפני 3 חודשים ממועד ההחלפה ("**הערכות שווי עדכניות**");

2.4.1.2 במקרה שהנכס המותר הוא נכס מקרקעין, רמת הסיכון של הנכס המותר, ומאפייני הנכס המותר, אינם גבוהים באופן מהותי מרמת הסיכון של הבטוחות הקיימות במועד השינוי, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המותר וקבע, כי מתקיים האמור לעיל (ויובהר, כי כאשר מדובר במספר נכסים מותרים, ניתן לבחון את רמת הסיכון ומאפייני הנכסים במשולב ולקבוע, כי לאור התוצאה המשוקללת, מדובר בהחלפה שאינה מרעה עם מחזיקי אגרות החוב). החברה תדווח במגנ"א ותפרט את נימוקי הדירקטוריון כאמור לעיל.

2.4.1.3 לפחות 30 ימים טרם ביצוע הוספה ו/או החלפה בפועל של הנכס המשועבד, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר כוונתה להחליף את הנכס כאמור, במסגרתו יינתן מידע אודות הנכס המותר בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המשועבד לצורך ההצעה הראשונה של אגרות החוב, לרבות הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלוונטי, טיב זכויותיה המשפטיות של החברה או החברה המשעבדת בנכס המותר והשווי, אשר יוחס לנכס המותר בדוח הכספי האחרון של החברה (ככל שהנכס היה כלול בדוחות כאמור), כפי שיהיה במועד הרלוונטי. כמו כן, החברה תידרש לפרסם הערכות שווי עדכניות לנכס המותר בדוח מיידי, במועד פרסום הדוח המיידי כאמור ברישא של סעיף זה.

2.4.1.4 סוג הזכויות המשפטיות של החברה או החברה המשעבדת (בעלות, חכירה, זכויות חוזיות גרידא) בנכס המותר, יהיה מדרגה שאינה נופלת מסוג הזכויות בנכס המקרקעין המשועבד באותה. לעניין זה מובהר, כי זכויות חכירה מהוונות ברשות מקרקעי ישראל ו/או זכויות חכירה מהוונות לתקופה בת 49 שנים לפחות, אף אם החכירה אינה רשות מקרקעי ישראל, תיחשבנה בדרגה זהה לזכות בעלות. זכות של החברה או החברה המשעבדת בחלק מהנכס תחשב כשווה לזכות במלוא הנכס אם מכפלת שווי הנכס בחלק הנכס לגביו לחברה או לחברת הבת המשעבדת יש זכות שווה לשווי הנכס המותר, ובלבד שחלקה של החברה או חברת הבת המשעבדת

בנכס המותר, לפי העניין, הוא 50% או יותר, והשעבוד יהיה על כל ההחזקה בלבד. במקרה כאמור תעביר החברה לנאמן אישור ממנכ"ל או מרו"ח של החברה על חישוב מכפלת שווי הנכס בחלק הנכס האמור. במקרה של שעבוד כאמור, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על ידי עו"ד שמאשר, כי השעבוד תקף, אכיף ובר מימוש.

2.4.1.5 החברה עומדת בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

2.4.1.6 במקרה בו הנכס המותר הוא נכס מקרקעין הרי שתנאי להחלפה הוא שמדובר בנכסי מקרקעין משועבדים. לבקשת הנאמן החברה תממן לנאמן מעריך שווי בלתי תלוי לצורך בחינת הערכת השווי מטעם החברה לנכס המותר והחברה תשתף פעולה עם מעריך השווי כאמור. האמור בס"ק זה לא יחול במקרה שהנכס המותר יהא פיקדון כספי או ערבות בנקאית כאמור.

2.4.1.7 ביחס להחלפת נכס מקרקעין משועבד בבטוחה פיננסית, מובהר, כי החברה תודיע מראש, קודם לביצוע ההחלפה בפועל, אם הבטוחה הפיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וככל שלא - מהו פרק הזמן הצפוי שבמסגרתו תועמד הבטוחה הפיננסית כבטוחה למחזיקי אגרות החוב, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מותר, ובכלל זה, נכס מקרקעין משועבד וכן, תפרט מהו נכס המקרקעין שבכוונת החברה לשעבד (חלף הבטוחה הפיננסית) ותיתן את הגילוי הנדרש בדבר אותו נכס בהתאם לסעיף 2.4.1.3 לעיל.

2.4.1.8 בעת ביצוע החלפה ו/או הוספת הבטוחה, לא קיים אירוע הפרה ואין חשש סביר לקיומו מיד לאחר ההחלפה. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף זה והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2.4.1.9 עם יצירת השעבודים על הנכסים המותרים בהתאם להוראות סעיף 2.4 זה, תפרסם החברה גילוי בהתאם לכל דין ולהנחיות רשות ניירות ערך.

במקרה שהנכס המותר יהא נכס מקרקעין:

2.4.1.10 החברה תהא רשאית לשעבד זכות מקרקעין, כולה או חלקה, של החברה, בנכס המותר, לרבות כל הפירות בגין הנכס המותר. הנכס המותר יהיה נכס מקרקעין משועבד (כהגדרתו לעיל), ושוויו יהיה

כמפורט בסעיף 2.7 להלן ובמקרה בו קיים נכס חדש שאינו כלול בדוחותיה הכספיים של החברה, שוויו של הנכס יקבע על ידי הערכת שווי העומדת בכללי הרשות לניירות ערך לצורך הכללתם בדוחות הכספיים.

2.4.1.11 כמו כן, עם יצירת שיעבוד על נכס המקרקעין המשועבד לטובת הנאמן תמנה החברה את הנאמן כמוטב בלתי חוזר לקבלת מלוא התגמולים מכח פוליסת ביטוח של נכס המקרקעין האמור לגביו תחולנה הוראות סעיף 2.1.5 לעיל וכן, תיצור החברה שעבוד על הזכויות לקבלת תגמולי ביטוח כאמור.

2.4.1.12 מובהר, כי השעבודים על נכסי המקרקעין המשועבדים שיירשמו לטובת הנאמן, ככל שיירשמו, לא יחולו לגבי המיטלטלין כהגדרתם בשטר זה ויחול לגבי המיטלטלין האמור בסעיף 2.3 לעיל.

2.4.1.13 יובהר, כי החברה תהא רשאית לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב נכס מקרקעין המוחזק על ידה בשיתוף עם צדדים שלישיים, ובלבד שלחברה שליטה בנכס האמור. האמור לעיל כפוף לכך שלא חלה על החברה מגבלה בהתאם להסכם השותפות באותו הנכס (או כל הסכם אחר בקשר עם אותו נכס), לשעבד את הנכס לטובת מחזיקי אגרות החוב, שלא הוסרה ו/או לא התקבלה לגביה הסכמה כנדרש, קודם לשעבוד הנכס כאמור ("**נכס משותף**"). יצוין, כי החברה תהא רשאית לשעבד נכס משותף אף אם במסגרת הסכמים עם השותפים בנכס המקרקעין, קבועות הוראות המתייחסות להעברת הזכויות בנכס המקרקעין, כגון: זכות סירוב או הצעה ראשונה, זכות הצטרפות, bring along, מנגנוני היפרדות ומגבלות אחרות, ובלבד שהמגבלות האחרות אינן מקשיחות את תנאי מימוש השעבוד של הנכס המותר, בהשוואה לתנאי מימוש השעבוד של נכס המקרקעין המשועבד באותה עת, ובמקרה כאמור מימוש השעבוד יהא כפוף להתחייבויות אלה (האמור לא יחול על הנכס בבית אביגם ו/או על הנכנס בפארק תעשיות יצהר).

"**שליטה**" לצורך סעיף זה - החזקה ב- 50.01% ומעלה מהזכויות בנכס, לרבות מהזכויות לקבלת רווחים.

2.4.1.14 מובהר, כי השעבוד על נכס מקרקעין משועבד יהא כפוף לזכויות השוכרים באותו נכס, כפי שיהיו מעת לעת וכן, הוא עשוי להיות כפוף להגבלות שייקבעו על ידי רשות רגולטורית רלוונטית (כגון: רשות מקרקעי ישראל, כבעלים של המקרקעין) והחלטותיה, כפי שיהיו מעת לעת, ובמקרה כאמור מימוש השעבוד יהא כפוף לזכויות ו/או הגבלות אלה.

2.4.1.15 השעבוד על נכסי המקרקעין יירשם ברשם החברות או ברשם המשכונות או בכל מרשם אחר המתנהל על פי דין, לפי העניין, וככל שזכויות המקרקעין של החברה רשומות בלשכת רישום המקרקעין תירשם משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום בלשכת רישום המקרקעין, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או קבלת התחייבות לרישום משכנתא מרמ"י לפי העניין.

2.4.1.16 להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה על החברה החובה לרשום משכנתה ו/או משכון ו/או הערת אזהרה על הנכסים המשועבדים בכל מרשם אחר (או לנקוט בכל פעולה דומה), זולת כמפורט בשטר הנאמנות אלא במידה ובהיקף הנדרש על פי דין לשם מתן תוקף לשעבודים כלפי מפרק של החברה או כל נושה של החברה.

2.4.1.17 מובהר, כי בכל הנוגע לפירות שינבעו מנכס מותר, ככל שיהיה, או כל זכות אחרת הנובעת ממנו, הרי שהחברה, תהיה רשאית לקבלן לידיה, להעבירן לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתן, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא אירע אירוע הפרה והכל בכפוף לעמידתה של החברה בשווי הבטוחתי המפורט בסעיף 2.7 להלן, ובלבד שלא יהיה בהתקשרויות האמורות כדי למנוע ו/או להגביל את היקף השעבודים על הנכס המותר ו/או את רישומו ו/או את אכיפתו או את מימושו או להידרש לקבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו של צדדים שלישיים בקשר ליצירת השעבוד על הנכס המותר או אכיפתו או מימושו לרבות העברת הזכויות בהם לרוכש בהליך של מימוש.

2.4.2 דין הנכס המותר ושעבוד עליו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

2.4.3 הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה ו/או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 2.3 לעיל, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המותר, לשביעות רצונו של הנאמן והמציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המותר שישועבד, כאמור בסעיפים 2.1.2 ו-2.1.3 לעיל (בשינויים המחויבים) בשטר הנאמנות וכן, כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המותר והכל לשביעות רצונו של הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המותר מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות שטר הנאמנות, והוא יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור. יודגש, כי לדרישת הנאמן, ימונה יועץ משפטי אשר יוודא, כי

ייווצרו ויירשמו כל השעבודים והמשכנתאות הנדרשים על הנכס המחליף לשביעות רצונו. החברה תישא בעלויות הייעוץ המשפטי האמורות.

2.4.4 כל הדרוש לשם ביצוע החלפות שעבודים, תוספות וסילוק שעבודים, יבוצע בפועל על ידי החברה ועל חשבונה.

2.4.5 שעבודים שתיצור החברה על הנכסים המותרים כאמור בשטר נאמנות זה יפקעו מאליהם בכל מקרה בסמוך לאחר שנפרעה במלואה היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') והתקיימו במלואן התחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר זה.

2.4.6 אין באמור בסעיף 2.4 זה כדי לחייב את החברה לשעבד נכס כלשהו מהנכסים המותרים המפורטים בשטר זה.

2.4.7 היה והנכס המותר אינו בבעלות החברה במישרין, הרי שכתנאי להחלפת הנכס המוחלף תחתום החברה המשעבדת (בעלת הזכויות בנכס המחליף) על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן לקיים את הוראות שטר זה, בנוסח זהה לנוסח בשולי שטר זה, בשינויים המחויבים.

2.5 לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 1ז35 בחוק ניירות ערך.

2.6 <u>מכירת נכסי מקרקעין משועבדים</u>

2.6.1 החברה תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים השלישיים (כהגדרתם לעיל) את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם (או את הנכסים המשועבדים, כפי שיהיו מעת לעת, כולם או חלקם), ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן:

2.6.1.1 התמורה בגין מכירת איזה מהנכסים המשועבדים (קרי: התמורה שתתקבל ממכירת החלק המשועבד בלבד בנכס ולא מעבר לכך) נטו, היינו: בניכוי המס והוצאות ישירות על החברה המשעבדת בגין מכירת הנכס המשועבד (בסעיף זה: "**תמורת המכירה**") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות ותשמש את החברה לביצוע פדיון מוקדם מלא או חלקי, של אגרות החוב, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. החברה מתחייבת לדאוג לכך, כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

2.6.1.2 בעת המכירה ומיד לאחר העברת כספי תמורת המכירה לחשבון הנאמנות החברה עומדת בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב וכן, לא מתקיימת עילת פירעון מיידי, בהתאם לסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 לשטר הנאמנות. החברה תמציא לנאמן אישור

בכתב בדבר עמידה בסעיף 2.6.1.2 זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן חתום על ידי נושאי משרה בכירה בחברה.

2.6.1.3 מיד לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, השווי הבטוחתי לא יפחת מיתרת הערך ההתחייבותי. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקת המכר, השווי הבטוחתי של כל הנכסים המשועבדים שיוותרו לאחר המכירה, יתרת החוב (קרן, ריבית צבורה והפרשי הצמדה בגינן) למחזיקי אגרות החוב וכן, אישור, כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורת המכירה, החברה תעמוד בשווי הבטוחתי שאינו נמוך מהשווי ההתחייבותי, בצירוף אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המכר) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן באופן סביר ולשביעות רצונו המלאה. יובהר, כי הסכום העודף אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה בשווי בטוחתי שאינו נמוך מהשווי ההתחייבותי ישוחרר על ידי הנאמן לידי החברה.

2.6.2 בכפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 2.6.1 לעיל, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 2.6.1 לעיל כנגד ולאחר ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 2.6.1 לעיל. בכל מקרה השעבוד לא יפחת מ- 50% מהזכויות בנכס גם לאחר הסרת חלק מהשעבוד.

2.6.3 בסמוך לאחר פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום מלוא חובות החברה על פי שטר הנאמנות או במקרה ובו חלף התמורה נטו שועבד נכס אחר כבטוחה בהתאם להוראות סעיף 2.4 לעיל (כאשר החברה רשאית להחליף את התמורה נטו בכל נכס מותר ובכל עת ושוויו הבטוחתי ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 2.1.4 לעיל), הנאמן ישחרר את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, על פירותיהם בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות לידי החברה (ו/או על פי הוראת החברה - לתשלום למחזיקי אגרות החוב) לצורך ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל.

2.6.4 מובהר, כי האמור בסעיפי המשנה לסעיף 2.6 זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכר הנכס המשועבד והחברה לא העמידה במקומו, מבעוד מועד, בטוחה אחרת כאמור בנספח זה לשביעות רצון הנאמן.

2.7 <u>השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד</u>

השווי הבטוחתי, כהגדרתו להלן, של הנכסים המשועבדים, ייבחן בכל אחד מהמקרים הבאים בלבד: (א) <u>במועד</u> הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (ונכון למועד ההנפקה ולמועד רישום ויצירת השעבודים, בהתאם להוראות שטר זה) וכן לצורך שחרור כספים מחשבון הנאמנות; (ב) בעת הרחבת סדרת אגרות החוב (כאמור בסעיף 2.6.2 לשטר הנאמנות); (ג) בעת הוספת ו/או החלפת נכסים משועבדים (כאמור בסעיף 2.4 לעיל); ו- (ד) בעת שחרור נכסים משועבדים משעבוד או מכירת נכס מקרקעין משועבד, כאמור בסעיף 2.6 לעיל), בהתאם לכללים הבאים:

2.7.1 השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים יהיה שוויים כפי שיהא על-פי הערכת שווי (שומה), אשר ייקבע בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 0 זה, כשהוא מוכפל ב- 70% ("**שווי בטוחתי**"). השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות, אם וככל שישועבדו כנכסים מותרים כאמור בסעיף 2.4 לעיל, יהא שווה ל- 100% מסכום הבטוחות הפיננסיות, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, למועד הבדיקה הרלוונטי.

2.7.2 השווי של כל נכס מקרקעין, אשר ישועבד לטובת הנאמן, יקבע על-פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור בהתאם לשיעור שמהווה הנכס המשועבד מסך זכויות החברה המשעבדת בנכס המשועבד, ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים הבאים:

2.7.2.1 הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על-ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. כמו כן, מוסכם, כי השמאי מר ירון ספקטור הינו שמאי מוסכם על הנאמן לצורך סעיף 0 זה. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף 2.7.2.1 זה. מובהר, כי אין בסעיף כדי ליצור מגבלה כלשהי על החברה בבחירת מעריכי שווי לכל צורך אחר שאיננו מפורט בסעיף זה.

2.7.2.2 תאריך החתימה על הערכת השווי יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן, לפי המוקדם. אישור מעריך השווי, כי לא מתקיימים סממנים לשינוי בשוויו של נכס המקרקעין המשועבד ביחס להערכת השווי האחרונה שניתנה ייחשב כנכלל בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות ("**מכתבי עדכון להערכות שווי**"). במקרה של מכירת נכס משועבד, החלפת נכס משועבד, שחרור נכס משועבד והרחבת סדרה, תאריך הערכת השווי לא יעלה על שלושה (3) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן.

2.7.2.3 למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה תשמש גם לצרכי שטר הנאמנות, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

2.7.2.4 בכל מועד בו נדרשת החברה להציג הערכת שווי לנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות, היא תלווה אותה בתחשיב, המאושר על ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה, בדבר עמידה בשווי הבטוחתי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2.7.2.5 מובהר, כי על החברה לא חלה חובה לבצע הערכות שווי לנכסיה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות לצורך בחינת השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים, אולם אם תבחר החברה לבצע הערכות שווי חיצונית כאמור, או תהא מחויבת לבצע הערכות שווי כאמור על פי דין, היא תפרסם את הערכת השווי החיצונית שבוצעה, כל עוד הנכס משמש כבטוחה למחזיקי אגרות החוב ותמציא עותק של הערכות השווי לנאמן (לעניין סעיף זה, פרסום הערכת השווי על ידי החברה באתר הדיווחים של רשות ניירות ערך (המגנ"א) יהווה המצאתה לנאמן). עוד יובהר, כי החברה מתחייבת לבצע הערכת שווי לנכסים המשועבדים לפחות אחת לשנה.

2.7.2.6 החברה רשאית להמציא לנאמן הערכות שווי עדכניות באופן שוטף ואזי יעודכן השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים באופן שוטף.

2.7.2.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תכלול במסגרת דוחותיה העתיים (הרבעוניים והשנתיים) גילוי ביחס לנכסים המשועבדים, כפי שיידרש ממנה על פי כל דין ועל פי הנחיות רשות ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת.

2.7.2.8 מובהר, כי למעט כפי שפורט במפורש בשטר זה, החברה לא התחייבה לשווי בטוחתי מינימלי של נכס משועבד כלשהו ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידת שווי של נכס משועבד או בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד.

2.8 <u>הצהרות והתחייבויות החברה</u>

החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

2.8.1 היא בעלת הזכויות היחידה בנכסים הממושכנים כמפורט בנספח זה וברשימה בפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן, היא אינה בהפרה של דרישות הדין בנוגע לנכסים המשועבדים, ובכלל זאת החברה שילמה במועדם לרשויות המתאימות את כל המיסים, המיסים העירוניים, האגרות, ההיטלים, מלוות החובה ותשלומי החובה מכל סוג שהוא שחלו על הנכסים המשועבדים ואשר הגיע מועד תשלומם.

2.8.2 למעט כמפורט בנספח זה, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה כפי שיהיו מעת לעת וכן, לא רשום שעבוד שוטף כאמור במרשמי החברה.

2.8.3 התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על-פי כל דין וכן, על פי כל הסכם לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

2.8.4 למעט כמפורט בנספח זה, נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה ונכון למועד יצירת ורישום השעבודים, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על-פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבודים על הנכסים המשועבדים ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו הכל למעט המשכנתאות לטובת הבנק וקבלת אישור הבנק ליצירת השעבודים לטובת הנאמן כמפורט לעיל. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיידית ובכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.

2.8.5 למעט כמפורט בנספח זה, אין כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על-פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בקשר עם הנכסים המשועבדים ו/או העברת הבעלות בנכסים המשועבדים בעת מימוש, ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' הכל למעט המשכנתאות לטובת הבנק וקבלת אישור הבנק ליצירת השעבודים לטובת הנאמן כמפורט לעיל. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיד ובכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.

2.8.6 לא ארע אירוע, אשר על פי תנאי שטר הנאמנות, או על פי מסמך אחר כלשהו שנחתם על ידם כלפי הנאמן או כלפי הבנק, מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') או של חוב החברה כלפי הבנק, ולא ידוע להם על נסיבות העלולות להביא לקרות אירוע כנ"ל.

2.8.7 במועד חתימת שטר הנאמנות לא הוגשה לבית-משפט נגד החברה, בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק או כל בקשה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון וכן, לא מונה כל בעל תפקיד, וכי למיטב ידיעתן לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מייד בכל מקרה של הגשת בקשה כאמור לפני מועד השלמת יצירת ורישום השעבודים על פי נספח 7 זה.

2.8.8 במועד חתימת שטר הנאמנות לא עומד ותלוי צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה. כמו כן, במועד חתימת שטר הנאמנות, לא תלויה ועומדת החלטת פירוק שקיבלה החברה, והחברה אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו. החברה מתחייבת להודעה לנאמן מייד בכל מקרה שבו יינתן צו כאמור ו/או תתקבל החלטה כאמור לפני מועד השלמת יצירת ורישום השעבודים על פי נספח 7 זה.

2.8.9 למעט כמפורט בנספח זה ובכפוף לאמור בו, וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן: (א) הנכסים המשועבדים יהיו נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול (רשום או שאינו רשום), קיזוז וכן מזכות צד שלישי; וכן (ב) אין

כל מגבלה על-פי דין ו/או הסכם לשעבוד הנכסים המשועבדים ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים על-פי שטר הנאמנות ו/או ביכולת לאוכפם ו/או לממשם.

2.8.10 החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב, לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר המועד שבו ייוודע לה על כל מקרה של עיקול שהוטל על איזה מהנכסים המשועבדים וכן, על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין איזה מהנכסים המשועבדים (או כל חלק מהם) ו/או על מקרה בו מונה כונס נכסים על איזה מהנכסים המשועבדים ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע לחברה ו/או בעל תפקיד אחר. כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה, היא תודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה וכן, תנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

2.8.11 החברה מתחייבת להחזיק בכל עת, את הנכסים המשועבדים במצב ראוי לשימוש, לא להכניס בהם שינויים כלשהם שאינם מותרים בנספח זה, ולהשתמש בהם בזהירות; לתקן כל נזק, פגם או ליקוי, שיתהווה בהם בין מחמת שימוש ובין מסיבה אחרת כלשהי ובלי לגרוע מחובתם זו של החברה, בכל מקרה של נזק מהותי או ליקוי מהותי בנכסים הממושכנים, העלול להשפיע על ערכם של הנכסים הממושכנים כבטוחה, מתחייבת החברה להודיע על כך לנאמן תוך זמן סביר.

2.8.12 החברה מתחייבת למלא אחר כל הדרישות החוקיות הנוגעות לנכסים המשועבדים ובכלל זה, לשלם במועדם לרשויות המתאימות, את כל המיסים, המיסים העירוניים, האגרות ההיטלים מכל סוג שהוא, מלוות החובה ותשלומי החובה החלים או שיחולו, מפעם לפעם, על הנכסים המשועבדים.

2.8.13 לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, ככל שידרוש על-פי שיקול דעתו לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר הנאמנות.

2.8.14 נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויותיה בנכסים המשועבדים וכי אם יתגלה בעתיד פגם בזכויותיה בנכסים המשועבדים היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד כשייוודע לה על פגם כאמור וכן, תודיע על כך לנאמן בכתב בתוך 7 ימי עסקים מדבר היוודע לה אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו, בתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן, על תיקון הפגם.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

נספח 2.1.4 - רשימת הסכמי השכירות הקיימים בקשר עם הנכס בפארק תעשיות יצהר ועם הנכס בבית אביגם

להלן רשימת הסכמים קיימים נכון ליום 31 במרץ 2026:

פארק תעשיות יצהר:

1. הסכם שכירות שנחתם ביום 22 באפריל 2018 בין החברה לבין א.מ.י מערכות משולבות בע"מ.
2. הסכם שכירות שנחתם ביום 31 במרץ 2016 בין החברה לבין אמ.אס. קסקד בע"מ.
3. הסכם שכירות שנחתם ביום 25 בינואר 2024 בין החברה לבין ריבנזם גריגורי.
4. הסכם שכירות שנחתם ביום 9 באפריל 2018 בין החברה לבין חן ארז מקבוצת מגיוור בע"מ.
5. הסכם שכירות שנחתם ביום 27 במאי 2015 בין החברה לבין טיב השקית (תעשיות 2005) בע"מ.
6. הסכם שכירות שנחתם ביום 11 ביוני 2025 בין החברה לבין פרי תואר מ.א.ב בע"מ.
7. הסכם שכירות שנחתם ביום 8 ביולי 2014 בין החברה לבין מצפא אשדוד בע"מ.
8. הסכם שכירות שנחתם ביום 24 בפברואר 2020 בין החברה לבין ע.י נופר אנרג'י בע"מ.
9. הסכם שכירות שנחתם ביום 10 באוגוסט 2022 בין החברה לבין סקאיי קיטשן בע"מ.
10. הסכם שכירות שנחתם ביום 5 במרץ 2019 בין החברה לבין עלית נובה בע"מ.
11. הסכם שכירות שנחתם ביום 18 ביוני 2024 בין החברה לבין פמינה הלבשה תחתונה בע"מ.
12. הסכם שכירות שנחתם ביום 2 באפריל 2024 בין החברה לבין קלסיקלטת בע"מ.
13. הסכם שכירות שנחתם ביום 21 במרץ 2021 בין החברה לבין שא-לי לוגיסטיקה בע"מ.
14. הסכם שכירות שנחתם ביום 12 בפברואר 2014 בין החברה לבין תבניפלסט ייצור ושיווק מוצרי פלסטיק בע"מ.

בית אביגם:

1. הסכם שכירות שנחתם ביום 21 בספטמבר 2025 בין החברה לבין אוטוגלס בע"מ.
2. הסכם שכירות שנחתם ביום 27 בנובמבר 2025 בין החברה לבין אלכסנדר שניידר בע"מ.
3. הסכם שכירות שנחתם ביום 30 בנובמבר 2025 בין החברה לבין מ.א.מ תעשיות מזון בע"מ.

פרק 3 – הון החברה

3.1. הון המניות של החברה נכון לתאריך התשקיף

3.1.1. נכון לתאריך התשקיף, הון המניות של החברה מורכב מסוג מניות אחד, מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**המניות**" או "**מניות רגילות**").

3.1.2. נכון לתאריך התשקיף, הון המניות הרשום והמונפק של החברה הינו, כדלקמן:

סוג המניות	מספר מניות בהון הרשום	מספר מניות בהון המונפק
מניות רגילות	1,000,000	124,707

3.2. השינויים שחלו בהון הרשום ובהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף

3.2.1. השינויים שחלו בהון הרשום של החברה

מיום התאגדותה של החברה לא חלו שינויים בהון המניות הרשום של החברה.

3.2.2. השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה

במהלך שלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חל שינוי בהונה המונפק והנפרע של החברה ולא בוצעו עסקאות במניותיה. לפרטים אודות רכישת מעבדות השרון שבמסגרתו יוקצו מניות בחברה לכלל בעלי המניות בחברה, ראו סעיף 6.39.1 לפרק 6 לתשקיף.

3.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות במניותיה.

3.4. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה בשנים עשר החודשים שקדמו לתאריך התשקיף ובסמוך לתאריך התשקיף:

שם בעל מניות	כמות מניות רגילות (12 חודשים קודם לתאריך התשקיף)	שיעור החזקה	שיעור החזקה בדילול מלא	כמות מניות רגילות (בסמוך לתאריך התשקיף)	שיעור החזקה	שיעור החזקה בדילול מלא
אולשק אליעזר[1]	16,835	13.5%	13.5%	16,835	13.5%	13.5%
בלזיצקי שמואל	16,212	13%	13%	16,212	13%	13%
הירשפלד ארטור מנואל	16,212	13%	13%	16,212	13%	13%
אולשק רותי	16,835	13.5%	13.5%	16,835	13.5%	13.5%
גלם משה[2]	33,671	27%	27%	33,671	27%	27%
אטיאס ציון	12,471	10%	10%	12,471	10%	10%
בוקרה אליהו	12,471	10%	10%	12,471	10%	10%
סה"כ	**124,707**	**100%**	**100%**	**124,707**	**100%**	**100%**

3.5. <u>השליטה בחברה</u>

בעלי השליטה בחברה לעניין חוק החברות וחוק ניירות ערך, הינם ה"ה אולשק אליעזר, אולשק מיכל[3] (13.5%), בלזיצקי שמואל (13%), הירשפלד ארטור מנואל (13%), אולשק רותי (13.5%), גלם משה (27%), אטיאס ציון (10%) ו- בוקרה אליהו (10%), המחזיקים יחדיו במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של החברה (לרבות בדילול מלא).

3.6. <u>הסדרים בין בעלי המניות בחברה</u>

3.6.1. <u>הסכם בעלי מניות</u>

ביום 7 במרץ 2024, התקשרו ה"ה אולשק אליעזר[4] (13.5%), בלזיצקי שמואל (13%), הירשפלד ארטור מנואל (13%), אולשק רותי (13.5%), גלם משה (27%), אטיאס ציון (10%)

[1] יצוין, כי החל מיום 14 בספטמבר 2023, הופעלה הוראת ייפוי כוח מתמשך בהנחיית בית משפט בהתאם להוראת סעיף 32 יט (א)(2) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962, באופן שהגב' מיכל אולשק בתו (המכהנת כדירקטורית בחברה), מפעילה את זכויותיו כבעל מניות בחברה.

[2] יצוין, כי החל מיום 1 בדצמבר 2025, מר משה גלם מחזיק במניות החברה באמצעות גלם דליה ומשה נדל"ן, שותפות רשומה בה מחזיק משה גלם בלבד (100%).

[3] לפרטים נוספים, ראו ה"ש 1 לעיל.

[4] באמצעות הגב' אולשק מיכל, לפרטים נוספים, ראו ה"ש 1 לעיל.

ו- בוקרה אליהו (10%), בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי המניות בחברה ("**הסכם בעלי המניות**"). ההסכם נחתם לתקופה בלתי מוגבלת ויישאר בתוקפו עד להחלטת הצדדים על ביטולו או עד לפירוק החברה.

ביום 26 במאי 2026 נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות ("**התוספת**"), בקשר עם כוונת החברה לבצע הנפקת אגרות חוב (סדרה א') לציבור, במסגרתה נקבעו, בין היתר, הוראות ייעודיות לעניין אסיפה כללית (לרבות סמכויות האסיפה, דרישת הודעה מוקדמת, אפשרות לכינוס בהודעה קצרה או ללא הודעה בהסכמת כל בעלי המניות, כללי קוורום לאסיפה ראשונה ולאסיפה נדחית, אפשרות לקיום אסיפה באמצעי תקשורת וקבלת החלטות בכתב פה אחד), וכן תוקנו הוראות בקשר עם עבודת הדירקטוריון, לרבות קיצור מועדי ההודעה לישיבות, שינוי מנגנון דחיית ישיבה בהיעדר קוורום, ביטול תניות מחייבות לחברה למתן הוראות פטור שיפוי וביטוח לנושאי המשרה בה ועדכון מנגנוני קבלת החלטות מהותיות.

במסגרת הסכם בעלי המניות והתוספת נקבע, כי כל בעל מניות המחזיק 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה יהיה רשאי למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה ימנה עד שנים עשר (12) חברי דירקטוריון, ובכלל זה שני (2) דירקטורים חיצוניים וכן דירקטור אחד (1) העומד בתנאים של דירקטור בלתי תלוי, כהגדרתם בחוק החברות. בנוסף נקבע כי, בכפוף להוראות כל דין והוראות רשות מוסמכת, מינוי שני (2) הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי ייעשה בהחלטת אסיפה כללית ברוב של 70% מזכויות ההצבעה בחברה. יו"ר דירקטוריון החברה ייבחר מבין חברי הדירקטוריון ולא יהיה לו קול נוסף או קול מכריע. מניין חוקי בישיבות הדירקטוריון יתהווה בנוכחות של דירקטור אחד (1) לפחות מבין ה"ה אולשק אליעזר או בלזיצקי שמואל או הירשפלד ארטור מנואל או אולשק רותי וכן, דירקטור אחד (1) לפחות מבין ה"ה גלם משה או אטיאס ציון או בוקרה אליהו. החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל בכפוף לעמידה בתנאי זהות הדירקטורים או ברוב של הדירקטורים הנוכחים בישיבת הדירקטוריון והמחזיקים יחד לפחות ב- 65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, למעט החלטות שנקבעו בהסכם בעלי המניות, אשר לגביהן נקבע שהן יתקבלו ברוב מיוחד של דירקטורים המחזיקים לפחות ב- 80% מזכויות ההצבעה בחברה, ובכלל זה: שינוי בזכויות המניות, שינוי תחום פעילות החברה, עסקאות עם בעלי עניין, מינוי או פיטורי מנכ"ל, שינוי בזכויות חתימה, חלוקת דיבידנד, מתן ערבויות או הלוואות בעלים, רכישת מניות עצמיות, הקמת חברות בנות, מינוי והחלפת רוה"ח ו/או עו"ד ורכישת ו/או חידוש רכוש קבוע ו/או נדל"ן להשקעה.

הסכם בעלי המניות כולל הוראות בנוגע להעברת מניות, לפיהן כל העברה כפופה לאישור דירקטוריון החברה, אשר לא ימנע את הסכמתו ככל שההעברה נעשית בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, כאשר מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נקבע כי העברת מניות לקרובי משפחה מדרגה ראשונה, בירושה או לתאגיד בשליטת (100%) המעביר, החזקה באמצעי השליטה בתאגיד הרלוונטי תותר ללא הצעה מוקדמת, וכי העברה בין בעלי מניות קיימים תתאפשר ללא צורך באישור יתר בעלי המניות.

הסכם בעלי המניות כולל הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה, הוראות בדבר זכות הצטרפות (Tag Along), הוראות בדבר זכאות ראשונה לרכישת מניות במקרה של אובדן כשרות

משפטית של בעל מניות וכן מנגנון של מכירה כפויה (Buy/Sell Auction) במקרים הקבועים בהסכם. הסכם בעלי המניות כולל הוראה בדבר זכות קדימה בהקצאת מניות (Preemptive Right) וכן הוראות בדבר אופן מימון פעילות החברה, וכן הוראות ותנאים החלים במקרה של מימון בדרך של הלוואת בעלים. בנוסף, בהסכם בעלי המניות נקבע, כי בעלי המניות אינם רשאים לשעבד או למשכן את מניותיהם לטובת צד שלישי כלשהו, לרבות מוסדות פיננסיים, אלא אם התקבלה לכך הסכמה מראש ובכתב מכל יתר בעלי המניות.

עוד נקבעו בהסכם בעלי המניות, הוראות בדבר מדיניות חלוקת רווחים, הוראות בדבר שמירה על סודיות ואי תחרות מצד בעלי המניות כל עוד הם מחזיקים במניות החברה, וכן הוראות בדבר בוררות לכל סכסוך בין הצדדים תוך שמירה על המשך פעילות החברה השוטפת.

3.6.2. **<u>הסדר תיחום פעילות</u>**

לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעלי המניות, ראו סעיף 6.2.2 לפרק 6 לתשקיף.

פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה

להלן יובא תיאור תמציתי של הזכויות הנלוות למניות החברה, ובכלל זה זכויות ההצבעה של המניות על פי תקנון ההתאגדות של החברה ("**התקנון**"). מובהר, כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, אינו ממצה ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון, המצורף כ**נספח א'** לפרק 4 לתשקיף.

ביום 26 במאי 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון התקנון הנוכחי בתקנון חדש המותאם לתאגיד מדווח. מובהר, כי הוראות התקנון טרם אומצו על ידי החברה, וההחלטה בדבר אימוצן תיכנס לתוקף, במועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה.

אלא אם צוין אחרת, כלל מניות החברה הינן מסוג מניות רגילות השוות בזכויותיהן 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 יחלקו; זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

האמור בתקנון ובפרק זה כפוף להוראות תקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") וההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו מעת לעת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

טרם הצעת מניות של החברה על פי תשקיף מדף (ככל שתהיה), בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באופן שלאחר הצעת המניות תהפוך החברה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, תפעל החברה, ככל שיידרש, להחלפת או עדכון התקנון כך שהתקנון יותאם לחברה ציבורית ובפרט להוראות סעיף 246ב לחוק ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

4.1. <u>הזכויות הצמודות למניות החברה על פי התקנון</u>

לפירוט הוראות התקנון בדבר זכויות הצמודות למניות החברה, לרבות זכויות לדיבידנד, זכות לקבלת הזמנות לאסיפות וזכויות בפירוק החברה, ראו תקנה 22 לתקנון. המידע בסעיף זה מובא בדרך של הפניה לתקנון בהתאם להוראת תקנה 26(ג) לתקנות פרטי תשקיף.

4.2. <u>הסדרים לפי חוק החברות</u>

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון לפי סעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף, ככל שנקבעו הסדרים כאמור.

4.2.1. <u>שינוי תקנון (סעיף 20 לחוק החברות) – תקנות 18 ו- 19 לתקנון</u>: החברה רשאית לשנות את התקנון בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב של המחזיקים ב- 55% מזכויות ההצבעה בחברה.

4.2.2. <u>העברת סמכויות בין האורגנים לפי התקנון (סעיף 50 לחוק החברות) – תקנות 89, 159-160 לתקנון</u>: על פי החלטתה רשאית האסיפה הכללית, בהחלטה שתתקבל באסיפה שנתית או מיוחדת, ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון או למנהל הכללי של החברה, או להורות כי סמכויות המנהל הכללי יועברו לדירקטוריון, ובלבד שהחלטה כאמור תהיה 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 לחלק השישי לחוק החברות. הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי והכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. כמו כן, בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור כאמור יכול שינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים.

4.2.3. <u>מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות) – תקנות 138-140 לתקנון</u>: דירקטוריון החברה ימנה עד שנים עשר (12) חברים כולל שני (2) דירקטורים חיצוניים (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ודירקטור אחד שיעמוד בתנאים המוגדרים של דירקטור בלתי תלוי אחד (1) (כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות). בכפוף להוראות כל דין והוראת רשות מוסמכת, מוסכם כי שני דירקטורים אשר עומדים בהגדרות של דירקטור חיצוני (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ודירקטור אחד שיעמוד בתנאים המוגדרים של דירקטור בלתי תלוי (כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות) ימונו לדירקטוריון החברה בהחלטת אסיפה כללית ברוב 70% מהמחזיקים בזכויות ההצבעה. מינוי הדירקטורים, למעט הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלוי, יתבצע כאשר כל המחזיק ו/או המחזיקים במניות החברה יהיה רשאי למנות דירקטור אחד בדירקטוריון החברה בגין כל 10% ממניותיה המונפקות של החברה המוחזקות על ידו/ידם. מינוי דירקטור או ביטול המינוי יעשה בהודעה בכתב לחברה ויכנס לתוקף במועד הקבוע לכך בהודעת המינוי או בהודעת הביטול בהתאמה או במועד בו נמסרה ההודעה לחברה - הכל לפי המאוחר.

<u>אי קיום אסיפה שנתית (סעיף 61(א) לחוק החברות) – תקנה 90 לתקנון</u>: כל עוד החברה אינה חברה ציבורית, החברה לא תהיה חייבת לקיים אסיפה שנתית, אלא ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר, או במקרה בו נדרש קיומה של אסיפה שנתית על ידי בעל מניות בחברה או דירקטור בחברה.

4.2.4. <u>מנין חוקי לקיום אסיפה כללית (סעיף 81 לחוק החברות) – תקנות 107-109 לתקנון</u>: אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, כל אחד מבעלי המניות, אלא אם באותו מועד קיים בחברה בעל מניות אחד, שאז המניין החוקי יתהווה בנוכחות של בעל מניות אחד בלבד ("**המנין החוקי באסיפה הכללית**"), תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה, לאותו מקום המניין החוקי לקיום אסיפה נדחית של בעלי מניות בחברה הינו נוכחות, בין בעצמם ובין באמצעות בא כוח, של לפחות שלושה מבעלי המניות בחברה, או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות ("**האסיפה הנדחית**"). לא נכח מנין חוקי באסיפה

נדחית תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, תתבטל האסיפה ולא יתקבלו החלטות באותם נושאים נושא האסיפה.

4.2.5. <u>רוב באסיפה הכללית (סעיף 85 לחוק החברות) – תקנה 135 לתקנון</u>: בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות התקנון בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב של 55% מהמחזיקים בזכויות ההצבעה. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע.

4.2.6. <u>הצבעה בדירקטוריון (סעיף 105 לחוק החברות) – תקנה 175 לתקנון</u>: בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

4.2.7. <u>קבלת החלטות (סעיף 107 לחוק החברות) – תקנות 175-176 לתקנון</u>: החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים ובלבד שלפחות דירקטור אחד מטעם אליעזר אולשק, שמואל בלזיצקי, הירשפלד ארטור מנואל או רותי אולשק ושל דירקטור אחד מטעם משה גלם או ציון אטיאס או אליהו בוקרה יאשרו את ההחלטה או שההחלטה התקבלה ברוב של לפחות 65% מהנוכחים בישיבה. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל בהתאם להוראות התקנון.

4.2.8. <u>תקופת הכהונה (סעיף 222 לחוק החברות) – תקנות 139 , 140 ו- 143 לתקנון</u>:

א. במקרה של מינוי דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים בהתאם לתקנה 139 לתקנון, משך הכהונה בכפוף להוראות חוק החברות. במקרה של מינוי דירקטורים בהתאם לתקנה 140 לתקנון, משך הכהונה הינו עד למתן הודעת ביטול המינוי על ידי בעל המניות הממנה או בכפוף להוראות תקנה 140.3 לתקנון.

ב. בכפיפות להוראות תקנה 143 לתקנון והוראות חוק החברות, תופסק כהונתו של דירקטור (למעט דירקטור חיצוני):

(1) אם ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים כל עוד לא הופטר;

(2) אם הוכרז כחולה רוח או חלה ברוחו;

(3) אם התפטר ממשרתו בהודעה בכתב לחברה בהתאם לתקנה 148 לתקנון;

(4) אם הופסקה כהונתו בהתאם לתקנה 145 לתקנון;

(5) במותו ימונה מיידית דירקטור על ידי בעל המניות שמינה אותו ובמקרה שהחברה התפרקה;

(6) במקרה שהורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

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

(8) במועד מתן הודעה כאמור בסעיף 227א לחוק החברות;

(9) לפי החלטת בית משפט כאמור בסעיף 233 לחוק החברות.

ג. כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני יכהן במשרתו עד אשר כהונתו תופסק בהתאם לתקנה 143 לתקנון או עד המועד הקבוע בכתב ביטול המינוי כאמור בתקנה 140.3 לתקנון, לפי המוקדם.

ד. על אף כל האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב של המחזיקים ב- 55% מזכויות ההצבעה בחברה, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, חלטה ברוב של המחזיקים ב- 55% מזכויות ההצבעה בחברה, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור. דירקטור שמונה כאמור יכהן בתפקידו רק לתקופת הכהונה אשר היה מכהן הדירקטור שהוא מונה במקומו.

ה. החברה תהיה רשאית להפסיק כהונתו של דירקטור חיצוני בהתאם להוראות חוק החברות.

4.2.9. <u>הסכמה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות) – תקנה 221 לתקנון</u>: בכפוף להוראות כל דין, בין מראש ובין בדיעבד, רשאית החברה לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט אחריות דירקטור כלפי החברה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

4.2.10. <u>חלוקה מותרת אי התניה (סעיף 301 לחוק החברות)</u>: החברה איננה התחייבה בתקנונה במגבלות לביצוע חלוקה הנוספות על הוראות הפרק השני לחלק השביעי לחוק החברות.

4.2.11. <u>החלטה על חלוקת דיבידנד (סעיף 307 לחוק החברות) – תקנה 231 לתקנון</u>: החלטה הנוגעת לקביעת מדיניות חלוקת דיבידנד וכל שינוי בה תתקבל באורגן המוסמך בחברה.

4.2.12. <u>התנאה לעניין מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות)</u>: החברה איננה התחייבה בתקנונה בהתחייבויות אשר יש בהן כדי למנוע ביצועו של מיזוג או כדי להתנות ביצועו של מיזוג בתנאים.

נספח א' לפרק 4

חוק החברות, התשנ"ט-1999

חברה מוגבלת במניות

תקנון ההתאגדות

של

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

ובאנגלית –

AVIGAM ENTREPRENERSHIP AND MANAGEMENT (2012) LTD

מבוא

1. בתקנות אלה, תהא למונחים המנויים מטה המשמעות המופיעה לצידם, מלבד אם תוכן הכתוב מחייב אחרת:

"**אסיפה כללית**" -	אסיפה שנתית (כהגדרתה להלן) או אסיפה מיוחדת (כהגדרתה להלן) של בעלי המניות;
"**אסיפה מיוחדת**" -	אסיפה כללית של בעלי המניות שאינה אסיפה שנתית;
"**אסיפה שנתית**" -	אסיפה של בעלי המניות לפי סעיף 60 לחוק החברות (כהגדרתו להלן);
"**בעל מניות**" -	מי שרשום ככזה במרשם בעלי המניות של החברה (כהגדרתו להלן). היה וקיים מועד קובע, כהגדרתו בסעיף 182 לחוק החברות, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע;
"**הבורסה**" -	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**החברה**" -	החברה הנזכרת לעיל;
"**הליך מנהלי**" -	הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) ו/או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים ו/או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) ו/או ט'2 (שיתוף פעולה עם רשות חוץ) לחוק ניירות ערך כפי שיתוקן מעת לעת, וכן הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות כפי שיתוקן מעת לעת, ובכפוף לכל דין;
"**המשרד**" או "**המשרד הרשום**" -	המשרד של החברה, שמענו יהיה רשום אצל רשם החברות, כפי שיהיה מעת לעת;
"**הסכם בעלי המניות**" -	הסכם בעלי מניות שנחתם ביום 7 למרץ 2024 והתוספת להסכם בעלי המניות שנחתמה ביום 26 במאי 2026, בין ה"ה אליעזר אולשק, שמואל בלזיצקי, מנואל ארטור הירשפלד, רותי אולשק, משה גלם, ציון אטיאס ואליהו בוקרה;
"**הצדדים להסכם בעלי**	הצדדים להסכם בעלי המניות ולרבות כל נעבר מורשה שלהם

המניות" -	שאליו הועברו מניות על ידי מי מהצדדים;
"**הפקודה**" או "**פקודת החברות**" -	פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, כפי שתהיה מעת לעת וכן, התקנות שיותקנו מכוחה;
"**הקבוצה**" -	החברה, וכל תאגיד המוחזק על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשמעות הגדות אלה בחוק ניירות ערך;
"**חוק החברות**" -	חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מעת לעת וכן, התקנות ו/או הצווים שיותקנו ו/או יוצאו מכוחו, לפי העניין, כפי שיהיו מעת לעת;
"**חוק ניירות ערך**" -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת וכן, התקנות שיותקנו מכוחו;
"**אליעזר אולשק**" -	אליעזר אולשק, ת.ז. 064418973;
"**שמואל בלזיצקי**" -	שמואל בלזיצקי, ת.ז. 052073764;
"**מנואל ארטור הירשפלד**" -	מנואל ארטור הירשפלד, ת.ז. 065493264;
"**רותי אולשק**" -	רותי אולשק, ת.ז. 057083099;
"**משה גלם**" -	משה גלם, ת.ז. 000790667;
"**ציון אטיאס**" -	ציון אטיאס, ת.ז. 055526420;
"**אליהו בוקרה**" -	אליהו בוקרה, ת.ז. 056674518;
"**נושא משרה**" -	כמשמעות מונח זה בחוק החברות;
"**נעבר מורשה**" -	כל גוף בשליטתו המלאה של אותו צד, בעל השליטה באותו צד, גוף בשליטה מלאה של בעל השליטה באותו צד או יורשו;
"**פסול דין**" -	כמשמעותו בחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962;
"**צד שלישי**" -	גוף, תאגיד (בין רשום ובין שאינו רשום), יחיד או רבים, לפי העניין, שאינם אחד הצדדים להסכם זה או נעבר מורשה שלהם;
"**רוב רגיל**" -	רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, הרשאים להצביע והצביעו בה. במניין הקולות לא יבואו בחשבון קולות הנמנעים;
"**שנה**" או "**חודש**" -	למניין הלוח הגרגוריאני;
"**תאגיד**" -	חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני-אדם אחר מואגד או בלתי מואגד;
"**תקנות אלה**" או "**התקנון**" -	תקנות ההתאגדות של החברה, כפי שתהיינה בתוקף באותה העת.

2. כפוף להוראות תקנון זה, מלבד אם תוכן הכתוב מחייב אחרת, יפורשו המונחים המשמשים בתקנון בהתאם לפירוש הניתן להם בחוק החברות או חוק ניירות ערך, לפי העניין, כפי שיהיו מעת לעת, בנוסח שיהיה בתוקף במועד בו תחייבנה תקנות אלו את החברה.

3. מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים, וכן להיפך, מילים הבאות בלשון זכר תכלולנה גם מין נקבה וכן להיפך ; מילים המיוחסות לבני אדם תכלולנה גם תאגידים.

4. כותרת המופיעה בשולי תקנה או כראש פרק של מספר תקנות נועדה לשם נוחות בלבד, היא איננה חלק מהתקנה ואין לעשות בה שימוש לצורך פירוש התקנה. סתרה תקנה שהוספה לתקנות אלה תקנה מקורית - התקנה שהוספה עדיפה.

5. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע, כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות הפקודה ו/או בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין, הכוונה היא להוראות הפקודה ו/או להוראות חוק החברות ו/או להוראות כל דין, שאינן ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת.

6. ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בינן לבין הוראות תקנון זה.

7. בכל מקום בתקנות אלו שבו נקבע מועד, לרבות, אך לא רק, מועד להודעה מוקדמת או כל מועד אחר, יהא דירקטוריון החברה מוסמך, בהחלטה פה אחד של כל הדירקטורים המכהנים באותה עת, לקצר או להאריך מועד זה, והכל אלא אם וככל שנקבע אחרת בהוראות חוק החברות ו/או הפקודה ו/או בכפוף להוראות כל דין.

8. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל, בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין.

9. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה, מפורשת או משתמעת, בין הוראות תקנון זה לבין הוראות הסכם בעלי המניות, יגברו הוראות הסכם בעלי המניות והצדדים להסכם בעלי המניות יפעלו לתיקון הסתירה על ידי שינוי והתאמת הוראות התקנון, באופן שיעלה בקנה אחד עם הוראות הסכם בעלי המניות.

<u>מטרות החברה</u>

10. מטרת החברה היא לעסוק ברכישה, השבחה, בפיתוח וניהול מקרקעין ובכל עיסוק חוקי בהתאם להחלטות החברה לפי הוראות תקנון זה.

<u>תכלית החברה</u>

11. 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.

<u>אחריות בעלי המניות</u>

12. אחריותם של בעלי המניות מוגבלת, כמפורט בחוק החברות. לעניין זה, כל בעל מניות אחראי לפירעון הערך הנקוב של המניות שבבעלותו בלבד. הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב כאמור בסעיף 304 לחוק החברות, תהא אחריותו של כל בעל מניות מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת בגין כל מניה שהוקצתה לו כאמור.

חברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב

13. כל עוד אגרות החוב של החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו על פי התשקיף כמשמעותו בחוק ניירות ערך ומוחזקות על ידי הציבור, החברה תחשב כ"חברת איגרות חוב", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, ו"תאגיד מדווח" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.

14. זכות העברת המניות תהיה מוגבלת כפי הקבוע בתקנון זה.

15. מספר בעלי המניות בחברה לא יעלה על חמישים, מלבד עובדי החברה או מי שהיו עובדיה ובהיותם עובדיה ואף לאחר שהופסקה עבודתם הם מוסיפים להיות בעלי מניות בחברה; לעניין פיסקה זו, שניים או יותר שיש להם יחד מניה או מניות בחברה, יראו אותם כבעל מניה אחד.

16. כל הצעה לציבור של מניות של החברה - אסורה.

המשרד הרשום

17. המשרד הרשום של החברה יימצא במקום שיקבע הדירקטוריון מעת לעת.

שינוי הוראות התקנון

18. החברה רשאית לשנות תקנון זה או כל הוראה מהוראותיו, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב של המחזיקים ב- 55% מזכויות ההצבעה בחברה.

19. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור בתקנה 18 לעיל, המשנה הוראה מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינויו של תקנון זה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

ההון

20. הון המניות הרשום של החברה הוא בסך של 1,000,000 ש"ח מחולק ל- 1,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**מניות רגילות**").

21. החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ותקנות אלה.

22. כל המניות הרגילות של החברה תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין. המניות הרגילות תקנינה לבעליהן את זכויות כדלקמן:

22.1. זכות שווה להשתתף בחלוקת דיבידנדים, בין במזומן ובין במניות הטבה, בחלוקת נכסים או בכל חלוקה אחרת, לפי יחס ערכן הנקוב של המניות המוחזקות על ידם;

22.2. זכות שווה להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה לפי יחס ערכן הנקוב של המניות המוחזקות על ידם יחד עם כל פרמיה ששולמה עליה;

22.3. זכות שווה להשתתף ולהצביע באספות הכלליות של החברה, כאשר כל אחת מהמניות תזכה את בעליה, הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה, בעצמו, באמצעות שליח או באמצעות כתב, לקול אחד.

מניות

23. בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות, או מי שאוחז בתעודת מניה.

24. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימים של החברה, ככל שניתנו, החברה

יכולה 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 שתתקבלה באסיפה הכללית ברוב מיוחד של בעלי המניות.

25. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב מיוחד (כמפורט בסעיף 182 להלן), 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 שהתקבלה באסיפה כללית ברוב מיוחד של בעלי המניות מן הסוג הזה.

26. 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.

27. 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 איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

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

<u>תעודות מניה</u>

29. בעל מניה שהוא נאמן יירשם במרשם בעלי המניות, תוך ציון נאמנותו, ויראו אותו לעניין חוק החברות כבעל מניה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תכיר בנאמן, כאמור, כבעל מניה, לכל דבר ועניין, ולא תכיר באדם אחר כלשהו, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה.

30. בכפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, כל תעודה תישא את חתימת ידו או חתימת ידם של אותם אנשים שנתמנו על ידי הדירקטוריון למטרה זו, ואת חותם או חותמת החברה. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי חתימה או חתימות כאמור יעשו בדרך מכאנית כלשהי, כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון.

31. פרט למקרה שתנאי ההנפקה של מניות קובעים אחרת, כל בעל מניות שרשום במרשם בעלי המניות זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו וללא תשלום, תוך תקופה של שלושה חודשים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה, לפי העניין, תעודת מניה אחת המעידה על בעלותו במניות הרשומות על שמו, או, בהסכמת החברה, מספר תעודות כאמור.

32. בכפוף להוראות חוק החברות, בכל תעודה יפורטו כמות המניות שבגינן הוצאה, מספריהן הסידוריים וערכן הנקוב.

33. אם שניים או יותר רשומים במרשם בעלי המניות כבעלי מניות במשותף במניה הם יהיו אחראים ביחד ולחוד לכל דרישה או חבות אחרת בקשר לאותה מניה. אולם לצורך הצבעה, ייפוי כוח והמצאת הודעות,

הרשום ראשון מהם במרשם בעלי המניות ייחשב כבעל המניה היחיד, וזאת כל עוד לא הודיעו לחברה בכתב, כל הרשומים במשותף כבעלי המניה, לנהוג באחד אחר מהם כבעל מניות יחיד של המניה כמפורט לעיל.

34. מקום ששני אנשים או יותר רשומים במשותף כבעלי מניה רשאי כל אחד מהם לתת קבלות המחייבות את כל המחזיקים האחרים באותה מניה עבור כל דיבידנד או כספים אחרים בקשר לאותה מניה ורשאית החברה לשלם כל דיבידנד או כספים אחרים המגיעים בגין המניה, לאחד או יותר מהם לפי בחירתה.

35. הושחתה, התקלקלה, הושמדה, אבדה או נפגמה תעודת מניה, רשאי הדירקטוריון לצוות על ביטולה ולהוציא תעודה חדשה במקומה, ובלבד שתעודת המניה הומצאה לחברה והושמדה על ידה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון, כי התעודה אבדה או הושמדה והחברה קיבלה ערובות להנחת דעתו של הדירקטוריון בעד כל נזק אפשרי. בעד כל תעודת מניה שתוצא לפי תקנה זו ישולם סכום סביר כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת ועל פי אותם תנאים, לכשייקבעו, בנוגע לראיה וערבות לנזקים, ככל שאשר ימצא לנכון הדירקטוריון. הדירקטוריון יהא רשאי להסמיך כל אדם להשתמש בסמכויותיו על פי תקנה זו.

<u>תשלומים בעד מניות וחילוט מניות</u>

36. כל המניות בהון המונפק של החברה, תהיינה מניות שנפרעו במלואן.

37. הדירקטוריון רשאי, בכפיפות להוראות תקנות אלה, לדרוש מעת לעת דרישות תשלום מבעלי המניות כפי שיראה לו על חשבון הכספים אשר טרם סולקו עבור מניותיהם, לרבות פרמיה, בתנאי שתינתן הודעה מוקדמת של ארבעה-עשר (14) ימים לפחות על כל דרישת תשלום (בפרק זה: "**דרישת התשלום**"), וכל בעל מניה יהא חייב לשלם את הסכום הנדרש ממנו כאמור בשיעורים (אם יהיו כאלה), במועדים, במקומות ובכפוף ליתר ההוראות (אם תהיינה) שייקבעו על ידי הדירקטוריון. ההודעה תפרט כי אי התשלום במועד הקבוע או לפניו במקום המפורט, יכולה לגרור חילוט המניות שביחס אליהן נדרש התשלום. דרישת תשלום ניתנת לביטול או לדחייה למועד אחר, הכל כפי שיוחלט על-ידי הדירקטוריון.

38. כל בעל מניה ישלם את הסכום הנדרש ממנו במועדים ובמקומות כפי שיקבעו על ידי הדירקטוריון. רואים דרישת תשלום כאילו נדרשה במועד בו התקבלה החלטת הדירקטוריון המאשרת אותה.

39. לא נפרע סכום אשר יש לשלמו על־פי דרישת תשלום, או במועד קבוע ביום הקבוע לפרעונו או לפניו, יהיה על החייב בפירעון לשלם על אותו סכום ריבית בשיעור שייקבע על ידי הדירקטוריון, או הפרשי הצמדה למדד רשמי כלשהו או הפרשי הצמדה לשער מטבע חוץ בצירוף ריבית בשיעור שייקבע על ידי הדירקטוריון, הכל כפי שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור שיהיה מותר באותו המועד על פי הדין, החל מהיום שנקבע לתשלומו עד היום בו ייפרע סופית, ואולם הדירקטוריון רשאי לוותר על תשלומים אלו, כולם או מקצתם.

40. הדירקטוריון רשאי, אם ימצא לנכון, לקבל מראש מבעל מניות הרוצה בכך את כל הכספים או חלק מהם המגיעים על חשבון מניותיו, נוסף לסכומים אשר תשלומם נדרש למעשה, וכן רשאי הדירקטוריון להחליט, כי החברה תשלם לו ריבית על הסכומים אשר שולמו מראש כנ"ל, או על אותו חלק מהם העולה על הסכום אשר בזמן הנדון נדרש על חשבון המניות שביחס אליהן נעשה התשלום מראש, בשיעור שהדירקטוריון ובעל המניה יסכימו עליו, נוסף לדיבידנד המשתלם על אותו החלק המשולם של המניה שביחס אליה נעשה התשלום מראש.

41. לא מילא בעל המניה את הדרישות הקבועות בדרישת תשלום, מותר בכל עת לאחר מכן ולפני שהתשלום הנדרש בדרישת התשלום סולק, לחלט כל מניה שביחס אליו ניתנה דרישת תשלום, לפי החלטה של

הדירקטוריון. חילוט המניות ייחשב קניינה של החברה ויכלול את כל הדיבידנדים והזכויות האחרות שניתנו (אם ניתנו) או הוכרזו בגין אותן מניות אשר תמורתם לא שולמה לפני החילוט.

42. מקום שחולטה מניה לפי תקנון זה, תימסר מיד הודעה על החילוט לבעל המניה או לאדם שרכש בה זכות, לפי המקרה, ודבר מסירת ההודעה והחילוט וכן, תאריכה ירשמו במרשם בעלי המניות; אולם הוראות תקנה זו הינן הוראות מדריכות בלבד וחילוט לא יהיה בלתי תקף מחמת אי מסירת הודעה או אי רישום במרשם בעלי המניות כאמור. חילוט המניות יבוצע ובלבד שהחברה שלחה לבעל המניות התראה בכתב על כוונתה לחלט את מניותיו תוך 7 ימים לפחות ממועד קבלת ההתראה במידה שהתשלום לא יבוצע במהלך התקופה שנקבעה במכתב ההתראה.

43. הדירקטוריון רשאי בכל עת לפני המועד שבו מניה שחולטה נמכרה, הוקצתה מחדש או הועברה בדרך אחרת, לבטל את החילוט באותם תנאים שיראה לנכון (לרבות פירעון כל דרישה בגין פיגור בתשלום), אך ביטול כאמור לא ימנע מהדירקטוריון לחלט מחדש את המניה בהתאם להוראות תקנון זה.

44. מניה שחולטה תעבור לבעלותה של החברה ואפשר לבטלה, למכרה, להקצותה מחדש או להעבירה בדרך אחרת לכל אדם שהוא, באותם התנאים ובאותו האופן שיראו כמתאימים בעיני הדירקטוריון. ממועד החילוט ועד המועד בו מניה שחולטה נמכרה, הוקצתה מחדש או הועברה בכל צורה אחרת, מניה זו תחשב כ"מניה רדומה", כמשמעות המונח בסעיף 308 לחוק החברות.

45. מי שחולטו מניותיו יחדל להיות בעל מניות בגין המניות המחולטות, ואולם בכל זאת יישאר אחראי לשלם לחברה את כל הכספים שבשעת החילוט יהיו מגיעים ממנו לחברה בגין דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון המניות או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים החל מיום החילוט ועד ליום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר באותה העת על פי כל דין. אחריותו תחדל במקרה ובמועד שהחברה תקבל את הסכום הנומינלי של המניות יחד עם כל ריבית שנתרבתה עליו וכל ההוצאות שהוצאו בגלל אי התשלום, במלואו.

46. עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו כאמור, זכאי בעל המניות להשבת התמורה החלקית שנתן עבורן, אם היתה כזו, כפוף להוראות הסכם ההקצאה, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת מהסכום הנומינלי של המניות יחד עם כל ריבית שנתרבתה עליו וכל ההוצאות שהוצאו בגלל אי התשלום, במלואו.

47. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 36 לעיל, חילוט מניה יגרור עמו בעת החילוט ביטול של כל זכות בחברה וכל תביעה או דרישה כלפיה ביחס למניה ויתר הזכויות והחובות שבין בעל מניה והחברה הנלוות למניה, פרט לאותן הזכויות והחובות אשר מוצאות מכלל זאת על פי תקנון זה או חוק החברות.

48. בהעדר קביעה אחרת בתנאי הקצאת המניות, בעל מניה לא יהא זכאי לקבל דיבידנד או להשתמש בכל זכות כבעל מניה בגין מניות שטרם שולמו במלואן.

49. אנשים שהינם בעלים משותפים של מניה יהיו אחראים ביחד ולחוד לתשלום הסכומים המגיעים לחברה בגין המניה.

50. תצהיר בכתב של אחד מנושאי המשרה בחברה, המציין כי המניה חולטה בהתאם לתקנון זה והמציין את יום החילוט, יהווה ראיה חלוטה לעובדות המצוינות בו כלפי כל אדם התובע זכות המנוגדת לחילוט. תצהיר זה, ביחד עם הקבלה של החברה על התמורה שניתנה עבור המניה בשעת מכירתה או העברתה, ותעודת בעלות על המניה שנחתמה בחותמת החברה ושנמסרה לאדם שקנה או שקיבל את המניה בהעברה, יהוו קניין בעלות על המניה. אדם כזה ירשם כבעל המניה, יהיה פטור מלמלא אחר דרישות תשלום שנעשו לפני המכירה או ההעברה הנ"ל ולא יהא חייב לוודא את אופן השימוש בכספים וכן, לא

תיפגע זכותו למניה על ידי מעשה, מחדל או פגם בדרך חילוטה, מכירתה, הקצאתה מחדש או העברתה.

51. אין באמור בתקנות 37 עד 50 לעיל בכדי לגרוע מכל סעד אחר של החברה כלפי בעל מניה שלא פרע את חובו לחברה בגין מניותיו.

<u>עכבון ושעבוד</u>

52. לחברה תהיה זכות עכבון וזכות שעבוד ראשונה על כל המניות שלא נפרעו במלואן הרשומות על שם כל בעל מניה (בין אם רשומות בשמו בלבד ובין ביחד עם אחר או אחרים) בשל כל תשלום המגיע עדיין עבור המניה, בין אם הגיע זמן פירעונו ובין אם לאו, ועבור חובותיו והתחייבויותיו לחברה, בין לבדו ובין יחד עם אחרים. זכות שעבוד זו תהא קיימת בין אם הגיע זמן פירעון, קיום או ביצוע החובות או ההתחייבויות ובין אם לאו, ותחול על כל הדיבידנדים אשר עליהם יוחלט מעת לעת בקשר למניות אלו, ואשר כנגדם תהא החברה זכאית לקזז כל חוב של בעל המניות כלפיה. לא תיווצר כל טובת הנאה במניה המבוססת על כללי הצדק שתסכל שעבוד זה, אולם הדירקטוריון רשאי להכריז בכל עת על איזו מניה, שהיא משוחררת כולה או מקצתה, זמנית או סופית, מתנאי תקנה זו. רישום על ידי החברה של העברת מניות ייחשב כוויתור מצד החברה על השעבוד על אותן מניות.

53. החברה רשאית למכור את המניות המשועבדות באותו זמן ובאותו אופן שהדירקטוריון ימצא לראוי. ואולם, מכירה זו לא תבוצע, אלא אם כן הגיע זמן הפירעון או זמן קיום החובות או ההתחייבויות שבגינן קיים השעבוד, ולאחר שנמסרה דרישה בכתב לבעל המניות או לאדם שקנה זכות במניות, המפרטת את הסכום המגיע או ההתחייבות שיש לקיימה והדורשת פרעונו או קיומו, ומודיעה על כוונת הדירקטוריון למכור את המניות המשועבדות, במקרה של אי מילוי הדרישה, והדרישה לא מולאה תוך שבעה (7) ימים לאחר מסירתה כאמור.

54. ההכנסה הנקייה מכל מכירה כזאת תשמש לסילוק הסכום המגיע לחברה או למילוי ההתחייבויות או ההתקשרות, והעודף (אם יושאר), ישולם לבעל המניות או לאדם אשר קנה זכות במניות אשר נמכרו כאמור לעיל.

55. לאחר ביצוע מכירה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון למנות אדם לחתום על שטר העברה של מניות שנמכרו ולרשום את שם הקונה במרשם בעלי המניות כבעל המניות שנמכרו ולא תהא זו מחובתו של הקונה להשגיח על השימוש בכספים ולא תתמעט זכותו במניות על ידי פגם או אי חוקיות במהלך המכירה לאחר ששמו נרשם במרשם בעלי המניות ביחס לאותן מניות. תקנתו היחידה של אדם שנפגע על ידי המכר תהיה אך ורק בתביעה להטבת נזק נגד החברה, והחברה בלבד.

<u>העברת מניות ומסירתן</u>

56. מניות החברה ניתנות להעברה כמפורט בתקנות אלה. כל העברת מניות, תיעשה באמצעות שטר העברת מניות בנוסח המופיע להלן, או בנוסח הדומה לו ככל האפשר או בנוסח אשר ייקבע או שיאושר על ידי הדירקטוריון, מעת לעת. את שטר העברת המניות יש למסור לחברה במשרד הרשום או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו, ביחד עם תעודת המניות המועברות ועדות נוספת אחרת אשר הדירקטוריון ידרוש, אם ידרוש, כדי להוכיח את זכות קניינו של המעביר. שטרי ההעברה שירשמו או, לפי החלטת הדירקטוריון, העתקים שלהם, יישארו בידי החברה, אך כל שטר העברה שהדירקטוריון יסרב לרשמו יוחזר, לפי דרישה, למי שמסרו יחד עם תעודת המניות (אם נמסרה).

שטר העברת מניות

אני/אנו הח"מ _____ מ- _____ ("**המעביר**") תמורת הסך של _____ ש"ח (במילים _____ש"ח) ששולם לי על ידי _____ מ- _____ ("**מקבל ההעברה**") מעביר בזאת למקבל העברה את _____ המניות בנות _____ ש"ח כל אחת המסומנות במספרים מ- _____ ועד _____ ועד בכלל של _____ בע"מ [שם החברה] להיות בידי מקבל העברה, מבצעי צוואתו, מנהלי עזבונו, האפוטרופוסים שלו ובאי כוחו על פי התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן סמוך לשעת חתימת שטר זה; ואני מקבל ההעברה מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנ"ל.

ולראיה באו על החתום ב _____ **היום** _____ **בחודש** _____ **שנת** _____

_____	_____
חתימת המעביר	חתימת מקבל ההעברה
_____	_____
עד לחתימת המעביר	עד לחתימת מקבל ההעברה

57. שטר העברת מניות ייחתם על ידי המעביר ומקבל ההעברה, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד לרישום שמו של מקבל ההעברה במרשם בעלי המניות ביחס למניה המועברת. אם המעביר או מקבל ההעברה הינו תאגיד, יינתן אישור עורך דין או רואה חשבון או אדם אחר שזהותו מקובלת על הדירקטוריון, בדבר סמכות החותמים בשם התאגיד לבצע או לקבל את ההעברה, לפי העניין.

58. בכפוף להוראות תקנון זה, כל העברת מניות או זכויות בחברה תהא טעונה אישור הדירקטוריון שיהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לאשר או לסרב לאשר העברה, ובלבד שהדירקטוריון לא יתנגד להעברת מניות שנעשתה בהתאם להוראות תקנון זה, אלא מטעמים סבירים.

59. אם הדירקטוריון משתמש בסמכותו לפי תקנה זו ומסרב לרשום העברת מניות, על החברה להודיע לבעל המניה ולמקבל ההעברה על הסירוב בתוך שישים (60) ימים מיום שנמסר שטר ההעברה לחברה.

60. <u>הגבלת עבירות המניות מהון החברה</u>

60.1. בכפוף להוראות התקנון, בעלי המניות מתחייבים, כי לא יעבירו את מניות החברה המוחזקות על ידם ו/או מניות שירכשו ו/או יקבלו בעתיד בדרך כלשהי, כולן או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, אלא בדרך שנקבעה בתקנה זו ובכפוף למגבולתיה.

60.2. לא תירשם כל העברת מניות על ידי החברה בפנקס בעלי המניות אלא אם כן תאושר על ידי דירקטוריון החברה. בעלי המניות מתחייבים לגרום לכך, כי דירקטוריון החברה יאשר העברת מניות אשר תבוצע בהתאם לתנאי תקנה זו ולא יאשר העברת מניות אשר לא נעשתה בהתאם לתנאי התקנון.

60.3. הדירקטוריון יהיה רשאי שלא לאשר העברת מניות לצד שלישי כלשהו אך ורק בהחלטה מנומקת, במקרה בו הצד השלישי יהיה גורם המתחרה בחברה או שהיותו של אותו צד ג' בעל מניות בחברה עלול לפגוע בעסקי החברה, מטעמים סבירים.

60.4. רצה צד מן בעלי המניות ("**המוכר**") להעביר את כל מניותיו, אך לא את חלקן, ייתן על כך הודעה בכתב לכל בעלי המניות האחרים. בהודעה יפרט המוכר את מספר המניות שברצונו למכור ואת המחיר ותנאי התשלום שהוסכמו ע"י צד ג' ("**הודעת המכירה**"). להודעת המכירה תצורף הצעתו בכתב של צד ג', החתומה ומאושרת על ידו.

בעל מניות לא יהיה רשאי להציע את מניותיו לבעלי המניות האחרים ו/או לצד ג' כלשהוא, לפני שהציע לחברה לרכוש אותן.

60.5. בעל המניות יהיה רשאי להודיע לצד המוכר, כי אינו מוכן למכירת ו/או העברת המניות אלא אם באותה עסקה ובאותם תנאים ימכרו ו/או יועברו גם המניות המוחזקות ע"י אותו צד כמפורט בהוראות תקנה 61 להלן.

60.6. ניתנה הודעה כאמור - יהיה המוכר חייב לפעול על פיה או להימנע ממכירת ו/או העברת מניותיו.

60.7. כל אחד מבעלי המניות האחרים ("**צד אחר**") יהיה רשאי להודיע, בהודעה בכתב, בתוך 30 ימים מקבלת הודעת המכירה, כי ברצונו לקנות את כל המניות המוצעות למכירה על ידי המוכר (אולם לא את חלקן) ("**הודעת הרכישה**").

60.8. הודעת הרכישה תציין, כי הצד האחר מסכים למחיר ותנאי התשלום הנדרשים בהודעת המכירה.

60.9. לאחר שניתנה הודעת רכישה יראו את הודעת המכירה והודעת הרכישה כהסכם מחייב בין בעלי המניות להעברת המניות שהוצעו למכירה על ידי המוכר.

60.10. לא ניתנה הודעת רכישה על ידי אף אחד מן הצד האחר בתוך 30 הימים האמורים, יהיה המוכר רשאי למכור את המניות המפורטות בהודעת המכירה לכל צד שלישי שהוא במשך 60 הימים שלאחר תום התקופה למתן הודעת הרכישה, וזאת במחיר ובתנאי התשלום שנדרשו על ידו בהודעת המכירה.

60.11. לעניין מנין 60 הימים האמורים יחשב הסכם מכירה חתום על ידי המוכר ועל ידי הצד השלישי, כשהוא מלווה בהפקדת שטרי העברת מניות חתומים על ידי המוכר לצד השלישי, כמכירה שהושלמה.

60.12. לאחר חלוף 60 הימים האמורים לא יהא המוכר רשאי למכור את מניותיו אלא אם כן יחזור על ההליך הקבוע בסעיף זה לעניין מכירת מניות, מתחילתו.

60.13. בעלי המניות מתחייבים לגרום לכך, כי הדירקטוריון יאשר העברת מניות ורישומה על ידי החברה בכפוף לחתימת הרוכש על הסכם בעלי המניות והצטרפותו כצד לו לכל דבר ועניין, כאשר כל המגבלות, הסייגים והמחויבויות שחלו על המוכר יחולו גם על רוכש המניות וכל הזכויות שהוקנו למוכר יוקנו אף הן לרוכש המניות.

60.14. בעלי המניות מתחייבים לא לשעבד בשעבוד ספציפי ו/או במשכון ו/או להקנות ו/או להמחות ו/או להסב לצד ג' כלשהו זכות כלשהי במניות ו/או זכויות אחרות שלהם בחברה אלא בהסכמת כל בעלי המניות, מראש ובכתב, ולפעול כמיטב יכולתם להסרת כל זכות צד ג' שתוטל כאמור, שלא בהסכמתם.

60.15. הוראות נוספות ביחס לעבירותן של המניות אם תהיינה, תכללנה בתקנון החברה ובתנאי שלא תסתורנה הוראות תקנה זו.

60.16. חרף כל האמור לעיל, צד להסכם בעלי המניות יוכל להעבירן בלא שיידרש להציען לצדדים האחרים להסכם בעלי המניות בכל אחד מן המקרים הבאים:

60.16.1. העברה ע"י צד להסכם בעלי המניות שהנו יחיד לבני משפחתו מדרגה ראשונה;

60.16.2. העברה ע"י צד להסכם בעלי המניות שהנו יחיד אגב הורשה;

60.16.3. העברה לתאגיד שבשליטתו המלאה של צד להסכם בעלי המניות המעביר;

60.16.4. העברה ע"י צד להסכם בעלי המניות שהנו תאגיד לבעלי השליטה בו;

60.16.5. העברה ע"י צד להסכם בעלי המניות שהנו תאגיד לתאגיד בשליטה זהה. "שליטה" לצורך תקנון זה משמעה אחזקה ב- 100% לפחות מאיזה מאמצעי השליטה בתאגיד הרלבנטי.

60.17. הוראות תקנה זו לא תחולנה על העברת מניות בין בעלי המניות, שאז ניתן יהיה למכרן לצד אחר בחברה מבלי להציען קודם לכן לאחר/ים, ובמקרה כאמור לא ידרש אישור של יתר בעלי המניות, לביצוע העברה כאמור.

61. <u>השתתפות במכירת מניות החברה (Tag Along)</u>

61.1. בכל מקרה בו צד שלישי כלשהו יהיה נכון לרכוש את כל המניות של מי מן בעלי המניות של החברה ובעסקה אחת (בתקנה זו: "**הרוכש**" ו- "**המוכר**", בהתאמה) תהא לבעלי המניות האחרים (בתנאי כי זכות הסירוב הראשונה בתקנה 59 כאמור לעיל לא מומשה) הזכות לדרוש מן המוכר, כי יכלול במסגרת המניות המוצאות על ידו למכירה לרוכש עד אותו מספר ממניות החברה שבבעלותו אשר שווה למכפלת כמות מניות החברה שבבעלות הצד האמור כפי שתהיה אותה עת במספר המניות המוצעות למכירה ע"י המוכר מחולק לכמות המניות הכוללות שבידי המוכר ("**הזכות להשתתפות במכירה**").

61.2. נמסרה לבעלי המניות של החברה הודעת המוכר, בכתב, עם אישור למסירה, בדבר ההצעה למכירת מניותיו, כאמור, וזה לא הודיע, בתוך 30 ימים ממועד שקיבל את ההודעה, על רצונו להשתתף במכירה ו/או על מימוש זכות הקדימה כאמור בתקנה 59 לעיל יראו בו כמי שוויתר על זכויותיו והמוכר יהיה זכאי למכור את המניות לרוכש בתנאים שפורטו בהודעות.

61.3. לא נמכרו המניות תוך 60 ימים מיום ההצעה יחולו מחדש זכות הצד כאמור בתקנה 59 ו- 61.1 לעיל.

61.4. הודיע בעל מניות למוכר, כי הוא מעוניין לצרף את מניותיו ולהשתתף במכירה (ולא נמסרה הודעת בעל מניות המבקש לממש את זכות הסירוב לפי סעיף 59 לעיל), כי אז, כתנאי להוצאתה אל הפועל של המכירה, כאמור, יועברו מניותיו המוצעות למכירה של אותו צד (עד למספר מניות שיחושב באופן המפורט בס"ק 61.1 לעיל), לרוכש, במועד בו תושלם העברת המניות מהמוכר לרוכש, ובאותו מחיר ובאותם תנאים החלים על מכירת מניות החברה שבבעלות המוכר לרוכש.

61.5. תנאי נוסף לאישור העברת המניות לרוכש, בין לפי תקנה 59 לעיל ובין לפי תקנה 61 ורישומן בשם הרוכש, יהיה כי המוכר והרוכש ימסרו לבעלי המניות האחרים בחברה (עם העתק לחברה עצמה) תצהיר בחתימת כ"א מהם בנפרד המאשר, כי המכר התבצע בהתאם לתנאים שפורטו בהצעה, כי התמורה בגין המניות שולמה במלואה וכי אין כל הסכמים או הסדרים נוספים בין המוכר והרוכש הקשורים, במישרין או בעקיפין, למניות הנעברות, למחיר ולתנאי רכישתן, כפי שפורטו בהצעה.

62. <u>הזכות להשתתף בהקצאת מניות (Preemptive Right)</u>

62.1. במקרה בו תבקש החברה לגייס הון באמצעות הקצאת מניות, שלא בדרך של הנפקה לציבור, תינתן לבעלי המניות של החברה אותה עת הזכות להשתתף בגיוס ההון בתנאים שפורטו בהודעת החברה ולרכוש את המניות המוצאות בחלוקה המממשת את הזכות, כאמור, כיחס אחזקותיהם אותה עת במניות החברה.

62.2. למען הסר ספק מובהר, כי כ"א מן בעלי המניות של החברה שיבקש לממש את הזכות כאמור בתקנה 62.1 לעיל יהיה זכאי לממש את זכותו אך ורק ביחס לכל מכסת המניות שבחלקו בהקצאה, כמפורט לעיל.

62.3. לא גויס ההון ע"י החברה, כאמור בתקנה 62 לעיל, בתוך 120 ימים ממועד מסירת ההודעה לבעלי המניות של החברה, תחול מחדש זכותם של בעלי המניות.

62.4. הוראות תקנה 62 לא יחולו על הקצאת מניות החברה לעובדיה או במקרה של מימוש אופציות שניתנו לעובדים על פי החלטות תקפות של דירקטוריון החברה.

63. <u>מכירה כפויה של מניות</u>

63.1. בכל מקרה בו יסבור ו/או יסברו מי מבעלי המניות אשר מחזיקים לבד ו/או יחד לפחות ב- 70% מכלל המניות בחברה ("**הצד המעוניין**"), על פי שיקול דעתו המוחלט, כי יחסי העבודה בין בעלי המניות הגיעו למצב שאינו מאפשר את המשך שיתוף הפעולה, יהיה אותו צד רשאי לדרוש, כי תיערך בין בעלי המניות התמחרות בשיטת מכרז לרכישת מניות החברה, באופן הבא:

63.1.1. הצד המעוניין בביצוע התמחרות יודיע על רצונו בקיום התמחרות בהודעה בכתב שתימסר לכל בעלי המניות האחרים.

אולם, מוסכם על בעלי המניות, כי לחברה קיימת זכות להחליט לרכוש את המניות בעצמה כאילו היא אחד מבעלי מניותיה ולקיים התמחרות ו/או כל פעולה אחרת המפורטת בסעיף זה שבעל המניות היה יכול לנקוט בה ובעלי המניות יהיו מושתקים מלהעלות כל טענה בעניין זה. מובהר, כי בנסיבות כאמור רכישת המניות ע"י החברה תהיה ע"י הצד המעוניין למעט אותו בעל מניות שמניותיו נרכשות בהליך ההתמחרות.

63.1.2. ביום ה- 60 מיום מסירת ההודעה, או במועד סמוך לכך ככל הניתן, במועד שיתואם בין כל בעלי המניות, יפגשו כל בעלי המניות במשרדו של עו"ד של החברה, ושם תקוים ההתמחרות.

63.1.3. מוסכם על בעלי המניות, כי טרם ביצוע ההתמחרות כאמור לעיל ולכל המאוחר תוך 14 ימים מיום מסירת ההודעה כאמור, החברה תפנה לשמאי מוסכם על מנת להעריך את שוויה בניכוי התחייבויותיה.

63.1.4. השמאי ייתן את חוות דעתו לפחות 21 ימים לפני ביצוע הליך ההתמחרות.

63.1.5. לא הסכימו בעלי המניות על זהות השמאי הוא יקבע ע"י יו"ר מועצת השמאים.

63.1.6. הצד המעוניין לבצע את ההתמחרות הוא זה שישא בעלות השמאי.

63.1.7. הצד המעוניין בביצוע ההתמחרות יהיה הראשון לנקוב במחיר (שלא יפחת מהשווי כפי שנקבע ע"י השמאי) ובתנאי התשלום המוצעים על ידו עבור כל מניה מונפקת של החברה וכל בעל מניות אחר יהיה רשאי ליתן הצעה אחת טובה יותר.

63.1.8. מובהר בזאת, כי תינתן לכל אחד מבעלי המניות אפשרות ליתן הצעה טובה יותר מפעם אחת, ובסיום מתן ההצעות יסתיים הליך ההתמחרות.

63.1.9. כל בעל מניות יהיה רשאי לתת הצעה טובה יותר ובלבד והיא תהיה גבוהה מההצעה הקודמת לה בסך שלא יפחת מ- 500,000 ש"ח כל פעם.

63.1.10. בכל מקרה, בעל המניות שנתן את ההצעה הפחות טובה יהיה רשאי להצטרף לצד שנתן את ההצעה הטובה ביותר ובלבד וירכוש עד 50% מאותה רכישה, באותם תנאים ובאותו מחיר.

63.1.11. עו"ד החברה יערוך פרוטוקול של ההתמחרות ועם סיומה יחתמו בעלי המניות על הפרוטוקול שיחשב כהסכם לרכישת המניות לכל דבר ועניין.

63.1.12. מובהר, כי בעל המניות שרכש את המניות יכנס בנעליו של הצד המוכר לכל דבר ועניין, לרבות בטוחות ו/או ערבויות ו/או כל התחייבות למוסדות פיננסיים ו/או לכל צד ג' כלשהוא.

64. <u>אובדן הכשרות המשפטית של בעלי מניות החברה</u>

64.1. אם מי מבעלי מניותיה של החברה ייקלע להליכי פשיטת רגל, אבדן הכשרות המשפטית, הליכי מיזוג שבעקבותיהם יחוסל, הליכי כינוס נכסים ו/או הליכי פירוק ו/או להסדר נושים (או למצבים בעלי אופן דומה לפי הדין החל) והליכים אלה לא בוטלו תוך 90 ימים, כי אז, כל בעל מניות אחר של החברה יהיה זכאי לדרוש ובעל המניות הנוגע בדבר (ומי שייכנס בנעליו) יהיה חייב למכור במקרה כזה את מניות החברה שבבעלותו במחיר ובתנאים שיקבעו בין בעלי מניות החברה במו"מ.

אולם, מוסכם על בעלי המניות, כי לחברה קיימת זכות לרכוש את המניות קודם שיוצעו ו/או ירכשו ע"י בעלי מניותיה.

מוסכם על בעלי המניות, כי הפעלת ייפוי כוח מתמשך לא תיחשב כאובדן הכשרות המשפטית.

64.2. ככל שהחברה לא הייתה מעוניינת לרכוש את המניות כאמור וביקש יותר מאחד מבין בעלי מניות החברה לרכוש את מניותיו של הצד שאיבד את כשרותו המשפטית, כאמור בתקנה 64.1 לעיל, כי אז, המניות הנעברות ימכרו להם בחלוקה ביניהם לפי שיעורי אחזקותיהם במניות החברה אותה עת.

64.3. לא יגיעו בעלי מניות החברה לידי הסכמה בתוך 30 ימים (או מועד מאוחר מזה אם הצדדים הרלבנטיים יסכימו על כך בכתב), ביחס למחיר שבו תימכרנה המניות, כי אז, המחיר ייקבע בנוהל הבא:

64.3.1. בעלי המניות הנוגעים בדבר, לאמור: בעל המניות שמניותיו מועמדות למכירה ואותו/ם בעל/י מניות המבקש/ים לרכוש אותן, ימנו שני מעריכים, אשר יעריכו את שוויין של המניות המועמדות למכירה.

64.3.2. בעל מניות שלא יימנה מעריך מטעמו בתוך 30 ימים ייחשב כמי שוויתר על כך.

64.3.3. הערכות המעריכים יוצגו לבעלי המניות בתוך 60 ימים מהמועד האחרון שנועד להשגת הסכמת בעלי המניות.

64.3.4. היה ויתגלה פער בין הערכות המעריכים שימונו ע"י בעלי המניות הרלבנטיים בשיעור

של עד 10% מן השווי שנקבע בהערכה הגבוהה יותר, כי אז, השווי לצורך קביעת מחיר המניות, יהיה ממוצע ההערכות.

64.3.5. עלה הפער שבין ההערכות על 10% מן השווי שנקבע בהערכה הגבוהה יימנו המעריכים מעריך נוסף שאיננו קשור בבעלי המניות וזה יכריע בטווח שבין ההערכות.

64.3.6. תמורת המניות שתיגזר מן השווי שיקבע בנוהל דלעיל תשולם לבעל המניות הזכאי לכך בתוך 90 ימים.

65. החברה תהא זכאית לגבות תשלום לכיסוי הוצאותיה בגין רישום ההעברה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר, בהתחשב בנסיבות העניין.

66. במקרה של פטירת בעל מניה, שותפיו למניה שנשארו בחיים (במקרה שהמנוח היה שותף במניה) או האפוטרופוסים או מנהלי העיזבון או יורשיו של המנוח (במקרה שהמחזיק החזיק לבדו במניה או היה היחיד שנותר בחיים מבין מחזיקי מניה בשותפות) יוכרו על ידי החברה כבעלי הזכות היחידים למניות המנוח. אולם שום דבר מהאמור לעיל לא יפטור את עזבונו של בעלים משותף במניה מחובה כלשהי ביחס למניה שהחזיק בה בשותפות.

67. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך הזמן שייקבע על ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה, בסך הכל, על שלושים (30) ימים בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תרשם העברת מניות במרשם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות להצביע באסיפה כללית, או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאה של זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.

68. בכפוף להוראות תקנון זה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, המניות יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

69. אדם הרוכש זכות במניה כתוצאה ממותו או מפשיטת רגלו או מפירוקו של בעל מניה, זכאי, לאחר שהביא ראיות על זכותו כפי שהדירקטוריון ידרוש:

(א) להירשם בהסכמת הדירקטוריון כבעל המניה או להעבירה, בכפוף להוראות תקנון זה וחוק החברות;

(ב) לקבל ולתת קבלות עבור דיבידנדים או תשלומים אחרים המשתלמים בקשר למניה;

אולם, אדם זה אינו רשאי לקבל הודעות בקשר לאסיפות החברה או להשתתף או להצביע בהן בקשר לאותה מניה או, פרט לאמור לעיל, להשתמש בזכות כל שהיא של בעל מניה, אלא לאחר רישומו במרשם בעלי המניות של החברה כבעל מניה זו.

70. העברה של חלק ממניה או מנייר ערך אחר לא תהא תקפה.

<u>שינויים בהון</u>

71. החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב של המחזיקים ב- 55% מזכויות ההצבעה בחברה, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, בסוגי מניות, כפי שתקבע.

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

73. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב של המחזיקים ב- 55% מזכויות ההצבעה בחברה:

73.1. לאחד את מניותיה, כולן או מקצתן, ולחלקן למניות בנות ערכים נקובים גדולים יותר מערכן

הנקוב של מניותיה הקיימות ;

73.2. לחלק את מניותיה, כולן או מקצתן, חלוקת משנה, למניות בנות ערכים נקובים קטנים מערכן הנקוב של מניותיה הקיימות ;

73.3. לבטל הון מניות אשר טרם הוצאו ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות ;

73.4. להפחית את הונה של החברה וכל קרן שמורה מפדיון הון בכל דרך מותרת ואפשרית בכפוף לחוק החברות ;

73.5. להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון ליישב, לפי שיקול דעתו, כל קושי שיתעורר בקשר לכך.

74. מבלי לגרוע מכלליות סמכותו של הדירקטוריון, כאמור לעיל, אם כתוצאה מהאיחוד או החלוקה, כאמור לעיל, יוותרו בידי בעלי מניות שברי מניה, רשאי הדירקטוריון לפי שיקול דעתו, לפעול כדלקמן :

74.1. לקבוע, כי שברי מניות שלא יזכו את בעליהם במניה שלמה, ימכרו על ידי החברה ותמורת המכירה תשולם לזכאים, בתנאים ובאופן שיקבעו.

74.2. להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד ו/או החלוקה יותירו בידיו שבר מניה, מניות מסוג המניות שהיה קיים בהון החברה לפני האיחוד ו/או החלוקה, במספר כזה, אשר איחודן עם השבר ייצור מניה אחת, שלמה, והקצאה כאמור תיחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד או החלוקה, לפי העניין.

74.3. לקבוע את הדרך שבה יפרעו הסכומים שיש לשלמם בעד המניות שהוקצו כאמור בתקנה 74.2 לעיל, לרבות בדרך שבה ניתן לפרוע את הסכומים על חשבון מניות הטבה.

74.4. לקבוע, כי בעלי שברי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה.

74.5. לקבוע, כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה שלמה בערך נקוב מסוים או פחות ממנו ויהיו זכאים לקבל מניה שלמה, בגין שבר של מניה שלמה שערכה הנקוב גבוה מן הערך הנקוב האמור.

שינוי זכויות

75. בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההוצאה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של כל בעלי המניות מאותו סוג או שההחלטה אושרה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג ברוב רגיל, או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

לעניין זה, ההוראות הקבועות בתקנון זה בעניין אסיפות כלליות יחולו בשינויים המחויבים, על כל אסיפת סוג שתתכנס לצורך קבלת החלטה בדבר שינוי זכויות כאמור בתקנה 75 זו, ובלבד שמנין חוקי באסיפת סוג יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בפתיחת האסיפה, בעצמם או על ידי שלוח, לפחות שני בעלי מניות שבבעלותם לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) ממספר המניות שהונפקו מאותו סוג. ואולם

אם לא יתהווה מנין חוקי כאמור, תדחה אסיפת הסוג למועד אחר. לא נכח מנין חוקי באסיפה נדחית תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, ייחשבו בעלי המניות הנוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, למנין חוקי.

76. הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא יחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות מכל סוג שהוא, בין בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, וכן לא יחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר, על ידי שינוי הזכויות הצמודות למניות מסוג אחר כלשהו, והכל, אלא אם כן הותנה, במפורש, אחרת בתנאי ההוצאה של אותן מניות.

<u>הנפקת מניות וניירות ערך אחרים</u>

77. הדירקטוריון רשאי להנפיק מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לעניין זה, יראו ניירות ערך המירים הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם לרבות אופציות או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה, בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

78. סעיף 290 לחוק החברות לא יחול והחברה לא תהיה חייבת להציע לבעלי מניותיה הקיימים מניות בהקצאות עתידיות, למעט אם נקבע אחרת בתקנון.

79. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות יוקצו כמניות הטבה או כי המניות יוקצו בתמורה השווה לערכן הנקוב או הגבוהה ממנו, בין ביחידות ובין בסדרות, והכל, בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

80. בהחלטה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה רשאית האסיפה הכללית לקבוע, ברוב של המחזיקים ב- 55% מזכויות ההצבעה בחברה, כי המניות החדשות הכלולות בסכום שבו הוגדל הון המניות הרשום כאמור ("**המניות החדשות**"), או כל חלק מהן, יוצעו תחילה, בערכן הנקוב או בפרמיה, לכל בעלי המניות המחזיקים אותה שעה במניות, בשיעור יחסי לערך הנקוב של מניותיהם בחברה או לקבוע הוראות אחרות בדבר הנפקתן והקצאתן של המניות החדשות. ואולם, אם לא קבעה האסיפה הכללית כאמור בהחלטה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, רשאי הדירקטוריון להציען, לפי שיקול דעתו, לבעלי המניות ו/או לצדדים שלישיים, כאמור בתקנה 77 לעיל.

81. הדירקטוריון רשאי להחליט לשלם דמי עמילות או דמי חיתום לכל אדם, בעת חתימה או הסכמה לחתום או השגת חתימות או הבטחת חתימות על מניות, או אגרות חוב או ניירות ערך אחרים של החברה. כן רשאי הדירקטוריון בכל מקרה של הוצאת ניירות ערך של החברה להחליט לשלם דמי תיווך, והכל, במזומנים, במניות החברה, או בניירות ערך אחרים שהונפקו על-ידי החברה, או בכל דרך אחרת, או חלק בצורה אחת וחלק בצורה אחרת, והכל בכפוף להוראות כל דין.

ניירות ערך בני פדיון

82. בכפוף להוראות חוק החברות רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי לחוק החברות. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתוכנותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

מרשמים

83. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את שמות בעלי המניות ושאר הפרטים הנדרשים על פי חוק החברות, בסמוך לאחר הנפקת מניות כלשהן של החברה. בכפוף להוראות חוק החברות, עם רישומו במרשם ייחשב בעל המניות הרשום כבעלים של המניות הרשומות בשמו, וזאת אף אם לא הוצאו תעודות מניה בגין מניות אלה.

84. החברה תנהל מרשם בעלי מניות מהותיים, כנדרש על פי חוק החברות.

85. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל בתנאים שנקבעו לעניין זה בחוק החברות.

86. 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.

87. החברה תנהל מרשם של המחזיקים באגרות חוב ובניירות ערך המירים למניות החברה, וכל הוראות תקנון זה בקשר למניות יחולו לגבי ניירות ערך המירים אלה, לעניין הרישום במרשם, הוצאת תעודות, החלפת תעודות, העברה והסבה, בשינויים המחויבים לפי העניין, והכל בכפוף לתנאי ההקצאה של ניירות הערך.

אסיפות כלליות

88. החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית:

88.1. שינויים בתקנון החברה;

88.2. הפעלת סמכויות הדירקטוריון בידי האסיפה הכללית, אם נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;

88.3. מינוי רואה החשבון המבקר של החברה תנאי העסקתו והפסקת העסקתו;

88.4. מינוי דירקטורים חיצוניים ופיטוריהם;

88.5. אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255, 267א ו- 268 עד 275 לחוק החברות;

88.6. הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו בהתאם להוראות סעיפים 286 ו- 287 לחוק החברות וכן, כל שינוי בהון כאמור בתקנות 71, 73 ו- 80 לעיל;

88.7. בכפוף להוראת סעיף 320(א1) לחוק החברות, מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות;

88.8. פירוק חברה בידי בית המשפט לפי סעיף 342(1) לחוק החברות, פירוקה מרצון לפי סעיף 342כד לחוק החברות, או פירוקה מרצון בהליך מזורז לפי סעיף 342מב לחוק החברות;

88.9. כל החלטה שיש לקבלה על פי תקנון זה ו/או על פי כל דין, בהחלטה של האסיפה הכללית;

89. על פי החלטתה רשאית האסיפה הכללית, בהחלטה שתתקבל באסיפה שנתית או מיוחדת, ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון או למנהל הכללי של החברה, או להורות כי סמכויות המנהל הכללי יועברו לדירקטוריון, ובלבד שהחלטה כאמור תהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין;

90. כל עוד החברה אינה חברה ציבורית, היא לא תהיה חייבת לקיים אסיפה שנתית, אלא ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר, או במקרה בו נדרש קיומה של אסיפה שנתית על ידי בעל מניות בחברה או דירקטור בחברה.

91. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 90 לעיל, סדר היום באסיפה הכללית השנתית יכלול נושאים, כדלקמן:

91.1. דיון בדוחות הכספיים של החברה ובדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה;

91.2. מינוי רואה חשבון מבקר והסמכת דירקטוריון החברה ו/או מי מטעמו לקבוע את שכרו;

91.3. נוסף על האמור לעיל, ניתן לכלול בסדר היום של האסיפה השנתית כל נושא אחר שנקבע על סדר היום, כאמור בתקנה 97 להלן.

92. החברה לא תשלח לבעלי המניות העתק של הדו"חות הכספיים של החברה ודו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה המוגשים לאסיפה הכללית, עובר לכינוסה של האסיפה הכללית, למעט פרסומם באתרי האינטרנט של רשות ניירות הערך ושל הבורסה. הדירקטוריון רשאי, כל אימת שימצא לנכון, לכנס אסיפה מיוחדת.

93. הדירקטוריון חייב לכנס אסיפה מיוחדת לדרישת כל אחד מאלה:

93.1. דירקטור אחד.

93.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

94. נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בתקנה 103 להלן, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר מארבעים וחמישה ימים ממועד מסירת ההודעה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

כל דרישת כינוס צריכה לפרט את המטרות שלשמן יש לקרוא לאסיפה ותהא חתומה על ידי הדורשים ותימסר למשרד הרשום של החברה. אפשר שהדרישה תהא מורכבת ממספר מסמכים בנוסח זהה אשר כל אחד חתום על ידי דורש אחד או יותר.

95. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שנדרשה לפי תקנה 93 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.

96. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 93 לעיל וכן, נושא שנתבקש כאמור בתקנה 97 להלן.

97. 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.

98. בקשה כאמור בתקנה 97 לעיל תוגש לחברה בכתב לפחות שבעה ימים לפני מתן ההודעה על כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצע על ידי בעל המניות.

99. הזמנה לאסיפה הכללית תימסר לא יאוחר משבעה ימים לפני מועד כינוסה ולא מוקדם מארבעים וחמישה ימים לפני מועד כינוסה. ההודעה תינתן לאותם בעלי המניות הרשומים במרשם בעלי המניות הזכאים לפי תקנון זה לקבל הודעות מהחברה ולהשתתף באסיפה הכללית.

100. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לכנס אסיפה בהודעה קצרה יותר או בלי כל הודעה בהסכמת כל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית באותו זמן ובאותו אופן, בדרך כלל, שבעלי מניות אלה יאשרו.

101. ניתן לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, ובלבד שכל בעלי המניות המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן.

102. ניתן לקבל החלטה באסיפה כללית ללא הזמנה וללא התכנסות ובלבד שההחלטה תתקבל פה אחד על ידי כל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית, או ככל שלחברה בעל מניות אחד בלבד.

103. בהזמנה לאסיפה כללית יצוינו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה והיא תכלול את סדר היום, פירוט סביר של הנושאים לדיון וכל פירוט אחר הנדרש על פי דין.

104. בהחלטתו בדבר זימון אסיפה, רשאי הדירקטוריון לקבוע את אופן הפירוט של הנושאים שעל סדר היום של האסיפה, אשר יימסרו לבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק החברות.

105. מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון כאמור לעיל ומבלי לגרוע מכלליות הוראות תקנון זה בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו כאמור לעיל, לוועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה.

106. פגם בתום לב בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה לרבות, פגם 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>דיונים באסיפות כלליות</u>

107. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, כל אחד מבעלי המניות, אלא אם באותו מועד קיים בחברה בעל מניות אחד, שאז המניין החוקי יתהווה בנוכחות של בעל מניות אחד בלבד ("**המנין החוקי באסיפה הכללית**"), תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה.

108. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה, לאותו מקום, המניין החוקי לקיום אסיפה נדחית של בעלי מניות בחברה הינו נוכחות, בין בעצמם ובין באמצעות בא כוח, של לפחות שלושה מבעלי המניות בחברה, או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות ("**האסיפה הנדחית**").

109. לא נכח מנין חוקי באסיפה נדחית תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, תתבטל

האסיפה ולא יתקבלו החלטות באותם נושאים נשוא האסיפה.

110. בכפוף לתנאי התקנון, לאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תהיינה כל הסמכויות הנתונות לאסיפה הכללית של חברה על פי דין.

111. שום עניין לא יידון באסיפה כללית כלשהי, אלא אם האסיפה כונסה כדין וניתנה לבעלי מניות החברה הודעה של שבעה (7) ימים לפחות מראש כדין בדבר כינוסה של אסיפה כאמור. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לזמן אסיפה כללית בהודעה מוקדמת קצרה מן הקבוע בתקנון החברה החדש ואף ללא הודעה ובלבד שכל בעלי מניות החברה הסכימו במפורש בכתב לזימון האסיפה כאמור.

112. ניתן יהיה לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי התקשורת, ובלבד שכל המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו זמנית.

113. יושב ראש הדירקטוריון או, בהיעדרו, כל דירקטור שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב שבראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

114. החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים באסיפה הכללית, שיכללו פרטים, כדלקמן:

114.1. שמות בעלי המניות המשתתפים באסיפה הכללית ומספר המניות המוחזקות על ידם.

114.2. העניינים הנדונים באסיפה הכללית וההחלטות שהתקבלו.

115. פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה הכללית, מהווה ראיה לכאורה לאמור בו.

<u>הצבעה וקבלת החלטות באסיפות הכלליות</u>

116. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות החברה.

117. כל בעל מניות, הנוכח באסיפה בעצמו או ע"י בא-כוח או באמצעות כתב הצבעה או בכל דרך אחרת שתתאפשר על פי דין, זכאי לקול אחד לכל מניה שהוא מחזיק בה.

118. התנגדות לזכותו של בעל מניה או של שלוח להצביע באסיפה הכללית, יש להעלות באותה אסיפה או באסיפה נדחית בה אמור אותו אדם להצביע, וכל הצבעה שלא נפסלה באסיפה כאמור תהיה בת תוקף לכל דבר ועניין. הועלתה התנגדות כאמור במועד, יכריע בהתנגדות יושב ראש האסיפה ודעתו תהא מכרעת.

119. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות שלוח, וכן בכתב הצבעה, הכל בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות חוק החברות. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

120. בכל הצבעה רשאי בעל מניות להצביע בין בעצמו ובין על ידי שלוחו. שלוח אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

121. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי ליפות את כוחו של אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל

אסיפה של החברה. אדם המיופה כוח כאמור לעיל יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותם הכוחות שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהם אילו היה בעל מניות בשר ודם בחברה.

122. בעל מניות שהינו פסול דין, רשאי להצביע רק על ידי אפוטרופסו שנתמנה על ידי בית משפט מוסמך; האפוטרופוס רשאי להצביע באמצעות שלוח.

123. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, 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. אפוטרופסים אחדים או מנהלי עיזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי תקנה זו כבעלים במשותף במניות אלו.

124. כתב מינוי שלוח להצבעה ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, ייערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד; הדירקטוריון רשאי לדרוש, כי יימסר לחברה לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו של הדירקטוריון, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כן רשאי הדירקטוריון לקבוע הוראות ונהלים בכל הקשור בכך.

כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון, יופקד במשרד הרשום או במקום אחר או אחרים, בישראל או מחוצה לה - כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד - לפחות ארבעים ושמונה (48) שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור בתקנה זו לעיל, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.

125. שלוח להצבעה רשאי להשתתף בדיונים באסיפה הכללית ולהיבחר כיושב ראש האסיפה כפי שהיה זכאי לכך בעל המניות הממנה ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

126. כתב המינוי הממנה שלוח להצבעה (בין אם לאסיפה מסוימת ובין אחרת) יהיה בנוסח כמפורט להלן או בנוסח דומה לו או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון:

אני, החתום מטה, _____ מ- _____ בעל מניות ב_____ בע"מ ("**החברה**"), וזכאי ל- _____ קולות בחברה, ממנה בזאת את _____ מ- _____, או במקומו את _____מ- _____, כשלוח להצביע בשמי ובמקומי באסיפה הכללית (רגילה/מיוחדת - לפי המקרה) של החברה, אשר תתקיים ביום ___ בחודש _____, שנת _____, ובכל אסיפה נדחית הימנה. ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש_____ שנת ___ _____ חתימת הממנה

126.1. כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן. לא צוין בכתב המינוי מספר המניות שבגינן הוא ניתן או צוין בו מספר מניות הגבוה ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין מניותיו של בעל המניות.

126.2. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הנמוך ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מלהיות נוכח בהצבעה בגין יתרת מניותיו וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

127. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה בדבר מינוי שלוח להצבעה, בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר משלוח אחד, בכפוף להוראות אלה:

127.1. כל כתב מינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן.

127.2. עלה המספר הכולל של מניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג הרשומות על שמו או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות.

128. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.

129. קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר-תוקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה, בכתב, בדבר הפגם, הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל הודעה, כאמור, גם במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו.

130. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

131. להצבעה בהתאם להוראות מסמך הממנה שלוח יהיה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול ייפוי הכוח או פקיעתו בהתאם לכל דין או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם כן הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על ידי יושב ראש האסיפה לפני ההצבעה.

132. הצביע בעל מניה ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת.

133. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים; ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר והחלטתו בתום לב, תהא סופית ומכרעת.

134. הכרזת יושב הראש שהחלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו והערה שנרשמה בעניין זה בפרוטוקול האסיפה, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה, ולא יהיה צורך להוכיח את מספר הקולות (או את חלקם היחסי), שניתנו בעד הצעת החלטה או נגדה.

135. החלטות האסיפה הכללית תתקבלנה ברוב של המחזיקים ב- 55% מזכויות ההצבעה בחברה, אלא אם נקבע רוב אחר בחוק החברות, או בתקנון החברה. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע.

136. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון או לדחות קבלת החלטה בנושא מסוים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחייה. נדחתה האסיפה הכללית למועד העולה על עשרים ואחד ימים, יינתנו הודעות והזמנות לאסיפה הנדחית כאמור בתקנות 257 ו- 103 לעיל. נדחתה האסיפה הכללית מבלי לשנות את סדר יומה, למועד שאינו עולה על 21 ימים, יינתנו הודעות והזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ- 72 שעות קודם האסיפה הכללית; ההודעות וההזמנות כאמור יינתנו לפי תקנות 257 ו- 103 בשינויים המחויבים.

137. ניתן יהיה לקבל החלטה באסיפה כללית ללא הזמנה וללא התכנסות ובלבד שההחלטה התקבלה בכתב (לרבות באמצעי תקשורת אחר, בתנאי שנתקבלה החלטה באסיפה הכללית של החברה המאשרת מראש קבלת החלטות, דרך כלל או לעניין מסוים, באמצעי אחר כאמור), פה אחד על-ידי כל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית. החלטה זו יכולה להיות מורכבת ממספר עותקים בנוסח דומה, שכל אחד מהם חתום בידי בעל מניות אחד או מספר בעלי מניות.

<u>הדירקטוריון</u>

138. דירקטוריון החברה ימנה עד שנים עשר (12) חברי דירקטוריון כולל שני (2) דירקטורים חיצוניים (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ודירקטור אחד שיעמוד בתנאים המוגדרים של דירקטור בלתי תלוי אחד (1) (כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות).

139. בכפוף להוראות כל דין והוראת רשות מוסמכת, מוסכם כי שני דירקטורים אשר עומדים בהגדרות של דירקטור חיצוני (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ודירקטור אחד אשר עומד בהגדרות של דירקטור בלתי תלוי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ימונו לדירקטוריון החברה בהחלטת אסיפה כללית ברוב של 70% מהמחזיקים בזכויות ההצבעה בחברה.

140. הדירקטורים, למעט הדירקטורים החיצוניים, ימונו וכהונתם תסתיים כדלקמן:

140.1. כל המחזיק ו/או המחזיקים במניות החברה יהיה רשאי למנות דירקטור אחד בדירקטוריון החברה בגין כל 10% ממניותיה המונפקות של החברה המוחזקות על ידו/ידם.

140.2. ניתן לאחד אחזקות של בעלי מניות שונים לצורך מינוי דירקטור.

140.3. מינוי דירקטור או ביטול המינוי יעשה בהודעה בכתב לחברה ויכנס לתוקף במועד הקבוע לכך בהודעת המינוי או בהודעת הביטול בהתאמה או במועד בו נמסרה ההודעה לחברה - הכל לפי המאוחר.

140.4. בעת העברת מניות תפקע כהונתו של כל דירקטור שמונה מכח המניות המועברות לפני העברתן.

140.5. דירקטור יהיה רשאי למנות ממלא מקום זמני לישיבה ו/או ישיבות דירקטוריון מסוימות בהודעה בכתב שימסור לחברה.

140.6. חבר דירקטוריון יהיה רשאי למנות ממלא מקום קבוע להשתתף ולהצביע בשמו ובמקומו בישיבות הדירקטוריון אך יהיה חייב להודיע מראש על מינוי מיופה הכוח ולהפקיד מראש את יפוי הכוח המתאים במשרדי החברה.

140.7. יו"ר הדירקטוריון (ובהעדרו - יו"ר ישיבה כלשהי) יתמנה ע"י הדירקטוריון, מבין חבריו. ליו"ר דירקטוריון החברה לא יהיה קול מכריע או קול נוסף בהצבעות הדירקטוריון.

140.8. הוראות תקנות 107, 108, 110, 111, 112, 135 ו- 137 לעיל יחולו בשינויים המחייבים על הצבעת בעלי המניות ביחס למינוי הדירקטורים לדירקטוריון החברה.

140.9. אין בהוראות תקנה זו זה כדי לגרוע מהוראות כל דין ביחס לאופן מינוי דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים.

141. פרט למי שכיהן כדירקטור עד למועד האסיפה השנתית, לא ימונה דירקטור באסיפה השנתית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו, או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע

על כוונת אותו בעל מניות להציע כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.

142. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע, כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד מינויו.

143. בכפיפות להוראות תקנות אלה והוראות חוק החברות, תופסק כהונתו של דירקטור (למעט דירקטור חיצוני):

143.1. אם ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים כל עוד לא הופטר;

143.2. אם הוכרז כחולה רוח או חלה ברוחו;

143.3. אם התפטר ממשרתו בהודעה בכתב לחברה בהתאם לתקנה 148 להלן;

143.4. אם הופסקה כהונתו בהתאם לתקנה 145 להלן;

143.5. במותו ימונה מיידית דירקטור על ידי בעל המניות שמינה אותו ובמקרה שהחברה התפרקה;

143.6. במקרה שהורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

143.7. במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות;

143.8. במועד מתן הודעה כאמור בסעיף 227א לחוק החברות;

143.9. לפי החלטת בית משפט כאמור בסעיף 233 לחוק החברות.

144. כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני יכהן במשרתו עד אשר כהונתו תופסק בהתאם לתקנה 143 לעיל או עד המועד הקבוע בכתב ביטול המינוי כאמור בתקנה 140.3 לעיל, לפי המוקדם.

145. על אף כל האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב של המחזיקים ב- 55% מזכויות ההצבעה בחברה, אלא אם נקבע רוב אחר בחוק החברות, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב של המחזיקים ב- 55% מזכויות ההצבעה בחברה, אלא אם נקבע רוב אחר בחוק החברות, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור. דירקטור שמונה כאמור יכהן בתפקידו רק לתקופת הכהונה אשר היה מכהן הדירקטור שהוא מונה במקומו.

146. החברה תהיה רשאית להפסיק כהונתו של דירקטור חיצוני בהתאם להוראות חוק החברות.

147. אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנה 138 לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא אך ורק כדי למלא את מקום הדירקטור שהתפנה או לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, ועד לכינוס האסיפה הכללית כאמור, יוכלו לפעול לשם ניהול עסקי החברה רק בעניינים שאינם סובלים דיחוי, אך לא לכל מטרה אחרת.

148. דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.

149. בין הדירקטורים לבין החברה לא יחולו יחסי עובד מעביד אך בשל היותם דירקטורים בחברה.

150. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה תהיה רשאית לשלם לדירקטורים, אשר אינם מקבלים שכר או דמי ניהול מהחברה, גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים.

151. כל דירקטור יהיה זכאי לתשלום או להחזר מכספי החברה של כל הוצאותיו הסבירות לנסיעות, למלון, הוצאות אחרות שהוציא עקב או לצורך נוכחותו בישיבות הדירקטוריון או של ועדה כלשהי של הדירקטוריון או באופן אחר תוך ביצוע או מילוי תפקידיו כדירקטור או בקשר עם עסקיה של החברה.

152. בכפוף להוראות חוק החברות, דירקטור רשאי למלא תפקיד אחר או משרה אחרת בתשלום בחברה, או בכל חברה אחרת שהחברה מחזיקה מניות בה או שיש לה בה טובת הנאה אחרת, יחד עם תפקידיו כדירקטור (פרט לרואה חשבון), באותם התנאים ביחס לשכר ולעניינים אחרים כפי שהדירקטוריון יקבע.

153. <u>דירקטור חליף</u>

153.1. דירקטור רשאי בכל עת למנות לו חליף וזאת בכפוף לאישורו כדירקטור חליף על ידי הדירקטוריון ("**דירקטור חליף**"). על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה או כנציג תאגיד.

153.2. דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.

153.3. דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור, אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.

153.4. כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי, כאמור לעיל, יעשו בהודעה בכתב שתימסר לדירקטור החליף ולחברה, ויכנס לתוקפו לאחר מסירת כתב המינוי, כאמור או במועד שנקבע בכתב המינוי, לפי המאוחר.

153.5. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לשלם לדירקטור חליף גמול בעד השתתפותו בישיבות הדירקטוריון.

153.6. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן כחבר באותה ועדת דירקטוריון.

153.7. לא ניתן למנות חליף לדירקטור חיצוני.

<u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו</u>

154. לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות והכוחות הנתונים לו על פי תקנון זה, על פי חוק החברות ועל פי כל דין.

155. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה, הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, ובכלל זה -

155.1. יקבע את תכניות הפעולה של החברה, עקרונות למימונן וסדרי עדיפויות ביניהן ;

155.2. יבדוק את מצבה הכספי של החברה, ויקבע את מסגרת האשראי שהחברה רשאית ליטול ;

155.3. יקבע את המבנה הארגוני ואת מדיניות השכר;

155.4. רשאי להחליט על הנפקה של סדרות של אגרות חוב;

155.5. אחראי לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם, כאמור בסעיף 171 לחוק החברות;

155.6. ידווח לאסיפה השנתית על מצב ענייני החברה ועל התוצאות העסקיות, כאמור בסעיף 173 לחוק החברות;

155.7. ימנה ויפטר את המנהל הכללי;

155.8. יחליט בפעולות ובעסקאות הטעונות אישורו לפי תקנון זה או לפי הוראות סעיפים 255, 267א ו- 268 עד 275 לחוק החברות;

155.9. רשאי להקצות מניות וניירות ערך המירים למניות עד גבול הון המניות הרשום של החברה;

155.10. רשאי להחליט על חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, לרבות חלוקת דיבידנד או על חלוקת מניות הטבה, לפי העניין;

155.11. רשאי להחליט על רכישה כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, מכל בעלי מניותיה של החברה או מחלקם או ממי מהם, לפי שיקול דעתו;

155.12. יחווה דעתו על הצעת רכש מיוחדת, כאמור בסעיף 329 לחוק החברות;

155.13. קביעת המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005; הדירקטוריון יקבע את המספר המזערי כאמור בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, ובכפוף למספר הדירקטורים שנקבע בתקנון לפי סעיף 219 לחוק החברות;

סמכויות הדירקטוריון לפי תקנה זו אינן ניתנות לאצילה למנהל הכללי למעט כמפורט בחוק החברות.

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

157. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

158. 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.

159. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

160. מבלי לגרוע מהוראות תקנה 159 לעיל ובכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

פעולות הדירקטוריון

161. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, כפי שיהיו מעת לעת ולפחות אחת לשלושה חודשים.

162. אם לא נקבע אחרת מנין חוקי בישיבת הדירקטוריון יהיה בנוכחותם (בעצמם או באמצעות חליפיהם או באמצעות מיופה כוחם) במועד פתיחת הישיבה, דירקטור אחד לפחות מטעם אליעזר אולשק או שמואל בלזיצקי או מנואל ארטור הירשפלד או רותי אולשק, ושל דירקטור אחד מטעם משה גלם או ציון אטיאס או אליהו בוקרה. בהיעדר מנין חוקי כאמור כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת הישיבה, תידחה הישיבה ב- 48 שעות ממועד הישיבה במקורית, באותו המקום ובאותה השעה של הישיבה המקורית, במועד הנדחה כל מספר וזהות של דירקטורים יהווה מניין חוקי לצורך קיום הישיבה.

163. אין לדון בישיבת הדירקטוריון בשום עניין, אלא אם כן יהיה נוכח המנין החוקי הדרוש בתחילת הישיבה, וכל החלטה לא תתקבל אלא אם כן יהיה נוכח המנין החוקי הדרוש בשעת ההצבעה על ההחלטה.

164. הדירקטוריון ימנה אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון ("**יושב ראש הדירקטוריון**"). כן רשאי הדירקטוריון להעביר מתפקידו את יושב ראש הדירקטוריון ולמנות אחר תחתיו. הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו אחד או יותר כסגן ליושב ראש הדירקטוריון, אשר ישמש כממלא מקומו בהיעדרו. הדירקטוריון רשאי לקבוע את התקופה שבה יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם. אם לא נקבעה תקופה כאמור, יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם, כל עוד הם מכהנים כדירקטורים.

165. יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה ("**היעדרות**"), כי אז ישב בראש הישיבה סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה). בהיעדרם של יושב ראש הדירקטוריון וסגנו, מהישיבה, גם יחד, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים, באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.

166. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.

167. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:

167.1. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתם;

167.2. קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי המצריכים פעולה של הדירקטוריון;

167.3. קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה;

167.4. קבלת הודעה מאת דירקטור על עניין של החברה שנתגלו בו לכאורה הפרת חוק או פגיעה בנוהל עסקים תקין;

168. עם קבלת הודעה או דיווח כאמור לעיל, יכנס יושב ראש הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה, ההודעה או הדיווח, לפי העניין.

169. הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון, זמן סביר לפני מועד כינוס הדירקטוריון.

170. על אף האמור לעיל, אם יוסכם אחרת על-ידי כל הדירקטורים המכהנים באותה עת, הודעה על ישיבת דירקטוריון תימסר לדירקטורים לפחות 48 שעות לפני מועד כינוס הישיבה, אך למעט אם הנושא/ים המובא/ים לדיון יחייב/ו החלטה בפרק זמן קצר יותר, שאז ניתן יהיה לכנס את ישיבת הדירקטוריון במועד מוקדם יותר, בהתאם לנסיבות העניין.

171. ניתן יהיה לכנס ישיבת דירקטוריון ללא הודעה, אם הסכימו לכך כל הדירקטורים הזכאים להשתתף באותה הישיבה.

172. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול ("**סדר היום**"):

172.1. נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון;

172.2. נושאים שנקבעו כאמור בתקנה 147 לעיל;

172.3. כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכללו בסדר היום;

173. בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצוין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שידונו בישיבה, על פי סדר היום.

174. הודעה על ישיבת הדירקטוריון תימסר למענו של הדירקטור שנמסר מראש לחברה, אלא אם ביקש הדירקטור, כי ההודעה תימסר לו במקום אחר.

175. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור, אלא אם נקבע כך בהסכם או על פי הוראות תקנון זה, החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים ובלבד שלפחות דירקטור אחד מטעם אליעזר אולשק, שמואל בלזיצקי, הירשפלד ארטור מנואל או רותי אולשק ושל דירקטור אחד מטעם משה גלם או ציון אטיאס או אליהו בוקרה יאשרו את ההחלטה או שההחלטה התקבלה ברוב של לפחות 65% מהנוכחים בישיבה. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

176. על אף האמור לעיל ובכפוף לתקנון החברה, החלטות בנושאים המפורטים להלן ו/או איזה מהם תתקבל אך ורק בהסכמתם של הדירקטורים ובלבד שלפחות שני דירקטורים מטעם אליעזר אולשק, שמואל בלזיצקי, מנואל ארטור הירשפלד או רותי אולשק ושלפחות שני דירקטורים מטעם משה גלם או ציון אטיאס או אליהו בוקרה יאשרו את ההחלטה או שההחלטה התקבלה ברוב של לפחות 80% מהנוכחים בישיבה:

176.1. שינוי זכויות הצמודות למניות בחברה ו/או רישום סוג מניות נוסף ו/או אחר;

176.2. מתן ערבויות ו/או בטחונות לצדדים שלישיים;

176.3. שינוי בתחום עיסוקה של החברה ו/או החלטה על כניסה לתחום עיסוק נוסף ו/או אחר מתחום הפעילות של החברה כפי שהוא מתוכנן במועד חתימת הסכם זה;

176.4. עסקאות עם בעלי עניין ו/או פעולות משפטיות בקשר עם בעלי עניין כמשמעות המושג בחוק החברות9 ו/או עסקאות שבעלי עניין בחברה יש להם עניין אישי בהן;

176.5. רכישת ו/או חידוש רכוש קבוע ו/או נדל"ן להשקעה;

176.6. מינוי מנכ"ל לחברה או הפסקת העסקתו;

176.7. החלטה המשנה את אופן חלוקת רווחי החברה;

176.8. כל החלטה בדבר הקמת חברת בת ו/או רכישת מניות ו/או זכויות בחברה כלשהי;

176.9. הפסקת פעילות ופירוק מרצון;

176.10. שינוי בזכויות החתימה בשם החברה;

176.11. מינוי ו/או החלפת רואה חשבון ו/או עו"ד;

176.12. חלוקת דיבידנד;

176.13. מתן ו/או החזר הלוואות בעלים;

176.14. שיטות ועבודה ברמה האסטרטגית;

176.15. רכישת מניות של בעל מניות בחברה ע"י החברה עצמה.

177. היו הדעות שקולות, תיחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

178. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת.

179. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך. ההחלטות שנתקבלו על פי תקנה זו, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, תיחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון ותהא תקפה, לכל דבר ועניין, כאילו נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה ונוהלה כדין.

<u>ועדות הדירקטוריון</u>

180. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות דירקטוריון, בנות שני חברים או יותר, ולאצול להן מסמכויותיו. על אף האמור לעיל, הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לוועדת דירקטוריון בנושאים שלהלן, אלא לשם המלצה בלבד:

180.1. קביעת מדיניות כללית לחברה;

180.2. חלוקה, אלא אם כן מדובר ברכישה של מניות החברה בהתאם למסגרת שהותוותה מראש בידי הדירקטוריון;

180.3. קביעת עמדת הדירקטוריון בעניין הטעון אישור האסיפה הכללית או מתן חוות דעת כאמור בסעיף 329 בחוק החברות;

180.4. מינוי דירקטורים, אם הדירקטוריון רשאי למנותם;

180.5. הנפקה או הקצאה של מניות או של ניירות ערך המירים למניות או הניתנים למימוש למניות, או של סדרת איגרות חוב, למעט כמפורט בסעיף 288(ב) לחוק החברות;

180.6. אישור דו"חות כספיים;

180.7. אישור דירקטוריון לעסקאות ופעולות הטעונות אישור הדירקטוריון לפי הוראות סעיפים 255, 267א ו- 268 עד 275 לחוק החברות;

181. בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון.

182. בוועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון.

183. בהשתמשה בסמכות שאצל לה הדירקטוריון חייבת כל ועדה לנהוג בהתאם להנחיות שיקבעו על ידי הדירקטוריון, באם יקבעו. לא נקבעו על ידי הדירקטוריון הנחיות או לא היו ההנחיות שלמות ומקיפות, תמלא כל ועדה אחר הוראות תקנות אלה בקשר לסדור הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות של הדירקטוריון עפ"י תקנה זו.

184. החלטה בכתב חתומה על ידי כל חברי ועדת דירקטוריון או החלטה כזו שכל חברי ועדת דירקטוריון הסכימו עליה בכתב או פקסימיליה תהא בת תוקף לכל צורך כהחלטה שנתקבלה בישיבה של ועדת דירקטוריון.

185. החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בוועדת דירקטוריון על פי סמכות שהואצלה לה מסמכויות הדירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע, במפורש, אחרת, על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת. הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לוועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכויות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

186. המניין החוקי לפתיחת ישיבה של ועדת דירקטוריון יהיה שני חברי ועדה המכהנים במועד הישיבה, הם או חליפיהם, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון.

187. הוראות הכלולות בתקנון זה בעניין פעולות הדירקטוריון, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

188. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

189. הוראות התקנון בעניין פעולות הדירקטוריון, לרבות כינוס ישיבות הדירקטוריון, אופן ניהולן וההצבעה בהן ומינוי יושב ראש והסמכויות המוקנות לו, יחולו, בשינויים המחויבים גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות התקנון. ליושב ראש ועדת דירקטוריון, אם נבחר כזה, לא יהיה קול נוסף בהצבעות בוועדה.

<u>פרוטוקולים</u>

190. הדירקטוריון ידאג לעריכתם של פרוטוקולים של כל ההליכים באסיפות הכלליות, בישיבות הדירקטוריון ובישיבות ועדות דירקטוריון; הפרוטוקולים יירשמו, בספרים שיוכנו למטרה זו, ויכללו, בין היתר, את הפרטים שלהלן:

190.1. המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה;

190.2. שמות הדירקטורים המשתתפים והנוכחים האחרים באסיפה או בישיבה;

190.3. העניינים שנדונו באסיפה או בישיבה וההחלטות שנתקבלו;

190.4. לבעלי המניות בחברה תעמוד הזכות לעיין בפרוטוקולים של הדירקטוריון ובהחלטותיו;

191. כל פרוטוקול ייחתם בידי יושב ראש האסיפה או יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי העניין; פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

תוקף פעולות ואישור עסקאות

192. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור (לרבות דירקטור חליף) 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 הוועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

193. בכפוף להוראות חוק החברות, החזקת מניות בחברה וכן, היות נושא משרה בחברה בעל עניין או נושא משרה בכל תאגיד אחר, לרבות תאגיד שהחברה הינה בעלת עניין בו או שהינו בעל מניות בחברה, לא תפסול את נושא המשרה, מהיות נושא משרה בחברה. כמו כן, לא יפסל נושא משרה, מהיות נושא משרה בחברה, עקב התקשרותו או עקב התקשרות כל תאגיד כאמור לעיל, בחוזה עם החברה בכל עניין שהוא ובכל דרך שהיא.

194. בכפוף להוראות חוק החברות, היותו של אדם נושא משרה בחברה לא תפסול אותו ו/או את קרובו ו/או תאגיד אחר שהוא בעל עניין בו, מלהתקשר עם החברה בעסקאות שבהן יש לנושא המשרה עניין אישי בדרך כלשהי.

195. בכפוף להוראות חוק החברות, נושא משרה יהיה רשאי להשתתף ולהצביע בדיונים בעניין אישור עסקאות או פעולות שיש לו בהן עניין אישי.

196. עסקה של החברה עם נושא משרה בה או עם בעל שליטה בה או עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה או לבעל שליטה בחברה, יש בה ענין אישי, תאושר בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכפוף להוראות כל דין.

197. בכפוף להוראות חוק החברות, הודעה כללית הניתנת לדירקטוריון על ידי נושא משרה או בעל שליטה בחברה, בדבר עניינו האישי בגוף מסוים, תוך פירוט עניינו האישי, תהווה משום גילוי של נושא המשרה או בעל השליטה, לחברה, בדבר עניינו האישי כאמור, לצורך כל התקשרות עם גוף כאמור לעיל, בעסקה שאינה חריגה. אין באמור לעיל בתקנה זו כדי לפגוע בהוראות חוק החברות בדבר חובת הגילוי על נושא משרה ו/או בעל השליטה בחברה.

המנהל הכללי

198. הדירקטוריון ימנה מנהל כללי לחברה, ורשאי הוא למנות יותר ממנהל כללי אחד (כל אחד מהם ייקרא להלן: "**המנהל הכללי**"). כן רשאי הדירקטוריון לפטר את המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון, בכפוף להוראות כל חוזה בינו לבין החברה. ככל שנדרש לפי כל דין אישור של האסיפה הכללית למינוי המנהל הכללי, יהיה מינוי זה כפוף לאישור האסיפה הכללית.

199. המנהל הכללי אינו חייב להיות בעל מניות בחברה ואינו חייב להיות דירקטור.

200. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה, במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו.

201. למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה או מכוחו לאורגן אחר של החברה למעט סמכויות כאמור שיועברו ממנו לדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנה 157 לעיל, אם יועברו; המנהל הכללי יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

202. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון זה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק

מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שייראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויותיו בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.

203. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור כאמור יכול שינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים.

204. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים, בנושאים, במועדים ובהיקף, כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

נושאי משרה אחרים של החברה

205. הדירקטוריון רשאי, בכפוף להוראות חוק החברות, למנות מעת לעת מזכיר לחברה; הדירקטוריון ו/או המנהל הכללי רשאים למנות נושאי משרה נוספים, כפי שהדירקטוריון ו/או המנהל הכללי ימצאו לנכון, או להפסיק כהונתו של מי מהם. הדירקטוריון ו/או המנהל הכללי רשאים, בכפוף להוראות חוק החברות, לקבוע את הסמכויות והמטלות של נושאי משרה אלה וכן, בכפוף להוראות חוק החברות, את שכרם וכל תגמול אחר, וכן רשאים לדרוש בטחונות במקרים ובסכומים כפי שימצא לנכון. הדירקטוריון רשאי, בכפוף להוראות חוק החברות ו/או הפקודה ו/או בכפוף להוראות כל דין, לבטל ו/או לשנות כל החלטה ו/או פעולה של המנהל הכללי לפי סעיף זה.

רואה חשבון מבקר

206. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 90 לעיל, רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים יתמנו בכל אסיפה שנתית, וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה או לתקופות ארוכות יותר בהתאם להוראות חוק החברות.

207. מונה לחברה רואה חשבון מבקר, יקבע הדירקטוריון או בידי מי שהוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

208. שכרו של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת, ייקבע בידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

209. הדירקטוריון ידווח לאסיפה השנתית על תנאי התקשרותו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפי רואה החשבון; לענין תקנה זו, "**רואה חשבון**" – לרבות שותף, עובד או קרוב של רואה חשבון ולרבות תאגיד בשליטתו.

מבקר פנימי

210. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי בהתאם להצעת ועדת הביקורת.

211. כהונתו של המבקר הפנימי לא תופסק שלא בהסכמתו והוא לא יושעה מתפקידו, אלא אם כן החליט על כך הדירקטוריון לאחר שקיבל את עמדת ועדת הביקורת, ולאחר שניתנה למבקר הפנימי הזדמנות סבירה להשמיע את עמדתו בפני הדירקטוריון ובפני ועדת הביקורת.

212. הדירקטוריון יקבע את זהות נושא משרה אשר יהיה הממונה הארגוני על המבקר הפנימי, ובהיעדר קביעה כזו יהיה זה יושב ראש הדירקטוריון.

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

214. תוכנית העבודה לביקורת הפנימית שיכין המבקר הפנימי תוגש לאישור ועדת הביקורת, אולם רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התוכנית תוגש לאישור הדירקטוריון.

215. יושב ראש הדירקטרויון או יושב ראש ועדת הביקורת רשאים להטיל על המבקר הפנימי לערוך ביקורת פנימית, נוסף על תכנית העבודה, בעניינים שבהם יתעורר צורך לבדיקה דחופה.

216. המבקר הפנימי יגיש דין וחשבון על ממצאיו ליושב ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליושב ראש ועדת הביקורת. דין וחשבון בנוגע לעניינים שבדק בהתאם לתקנה לעיל יימסר למי שהטיל על המבקר הפנימי את עריכת הביקרות.

חתימה בשם החברה

217. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון ולהוראות הסכם בעלי המניות, הדירקטוריון רשאי להסמיך כל אדם לפעול ולחתום בשם החברה, בין לבדו ובין ביחד עם אדם אחר, בין באופן כללי ובין לעניינים מסוימים. פעולותיו וחתימותיו של האדם או האנשים הנ"ל, בהתאם להסכמת הדירקטוריון, תחייבנה את החברה.

218. לחברה תהיה חותמת הנושאת את שם החברה. החתימה על מסמך לא תחייב את החברה, אלא אם כן, חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס.

מינוי באי כח

219. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון בכל עת, ליפות את כוחו של כל אדם להיות בא כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ושיקול דעת, לאותה תקופה ובכפוף לאותם תנאים, והכל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

220. הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק לאותו אדם, בין היתר, סמכות להעביר לאחר, באופן מלא או חלקי, את הסמכויות, ההרשאות ושיקול הדעת המסורים לו.

פטור, שיפוי וביטוח

221. בכפוף להוראות כל דין, בין מראש ובין בדיעבד, רשאית החברה לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט אחריות דירקטור כלפי החברה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

222. בכפוף להוראות כל דין, רשאית החברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

222.1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

222.2. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

222.3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

222.4. הוצאות שהוציא נושא משרה בכירה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, בכלל זה שכר טרחת עורך דין;

222.5. חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בשל תשלום עבור נפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;

222.6. כל אירוע אחר אשר בשלו מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה על פי כל דין.

223. בכפוף להוראות כל דין -

223.1 החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה, בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו או שיוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה ("**התחייבות לשיפוי**") -

(א) כמפורט בתקנת משנה 224.1 להלן, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן, לסכום השיפוי המרבי כהגדרתו להלן, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע, כי הם סבירים בנסיבות העניין;

(ב) כמפורט בתקנות משנה 224.2 או 224.7 להלן, בשינוים המחויבים;

223.2 מבלי לגרוע מן האמור בתקנה 223.1 לעיל, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 224 להלן, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

223.3 סכום השיפוי הכולל והמצטבר שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בגין חבות כספית, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ושיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין חבות כספית, כמפורט בתקנה 224 להלן, הנובעת מאחד או יותר מסוגי האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, האחרונים של החברה שפורסמו לפני מתן תשלום השיפוי בפועל, וזאת לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר ("**סכום השיפוי המרבי**"). יובהר, כי התחייבות החברה לשיפוי נושאי המשרה הינה בנוסף ומעל, ולאחר מיצוי הזכות לקבלת סכומי שיפוי כלשהם בגין האירועים ברי השיפוי מאת המבטח/ים מהם רכשה החברה ביטוח לאחריות נושאי המשרה.

224. התחייבות לשיפוי או שיפוי, כאמור בתקנה 223 לעיל, יכול שיינתנו בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנות משנה 224.1 עד 224.7 להלן, שהוטלה על נושא המשרה עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, כדלקמן:

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

224.2 הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

בתקנה זו –

"**סיום הליך ללא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית**" - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בתקנת משנה זו

- "**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 המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר;

224.3. 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;

224.4. חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בשל תשלום עבור נפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;

224.5. הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

224.6. הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר להליך לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

224.7. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה;

225. בכפוף להוראות כל דין -

225.1. החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות כל אדם לרבות נושא משרה בחברה, המכהן או כיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("**דירקטור בחברה האחרת**"), בכפוף להוראת תקנה 223 לעיל, אשר תחול בשינויים המחויבים.

225.2. מבלי לגרוע מן האמור בתקנה 225.1 לעיל, החברה רשאית לשפות דירקטור בחברה האחרת בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 224 לעיל, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה האחרת.

226. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות עובד או פקיד של החברה שאינו נושא משרה בחברה או לשפותו בדיעבד בשל כל חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר בשל פעולה שעשה בתום לב בתוקף היותו עובד או פקיד של החברה.

227. בכפוף להוראות חוק החברות, אין בהוראות תקנון זה כדי להגביל את החברה, בכל דרך שהיא, לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח, או לעניין מתן פטור או שיפוי:

227.1. בקשר לנושא משרה בחברה או דירקטור בחברה האחרת, ככל שהביטוח, הפטור או השיפוי אינם אסורים על פי כל דין.

227.2. בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה או דירקטור בחברת האחרת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עובדים, קבלנים או יועצים.

228. לעניין הוראות תקנות 221 עד 227 לעיל, האמור יחול על "נושא משרה" כמשמעותו בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך (לרבות הגדרת "נושא משרה בכירה") ו/או כל דין אחר החל על פעילות החברה ונושאי המשרה בה, ורלבות עובד החברה.

דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים

229. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, כאמור בתקנה 231 להלן, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד, לחלוקת מניות הטבה או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. כמו כן, רשאי הדירקטוריון להותיר בחברה רווחים שאין בכוונתו להחליט על חלוקתם מבלי להעבירם לקרנות כאמור לעיל.

230. עד שייעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

231. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט, כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

232. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שיקבע על ידי הדירקטוריון ואשר לא יפחת מערכן הנקוב של מניות ההטבה.

232.1. הדירקטוריון המחליט על הקצאת מניות הטבה, יקבע האם הן יהיו מסוג אחד בלבד לכל בעלי המניות מבלי להתחשב בסוגי המניות המוחזקות על ידם או שלכל בעל מניה כאמור יחולקו מניות הטבה מאותו סוג בגין כל סוג מניות המוחזק על ידו.

232.2. מניות הטבה שיוקצו על פי תקנה זו ייחשבו כנפרעות במלואן.

232.3. הדירקטוריון המחליט על הקצאת מניות הטבה רשאי להחליט, כי החברה תעביר לקרן מיוחדת שתיועד לחלוקת מניות הטבה בעתיד, סכום כזה שהפיכתו להון מניות יהיה מספיק כדי להקצות למי שבאותה עת יהיה מכל סיבה שהיא, בעל זכות לרכישת מניות בחברה (לרבות זכות הניתנת להפעלה רק במועד מאוחר יותר), מניות הטבה אשר היו מגיעות לו, אילו ניצל את הזכות לרכישת המניות ערב התאריך הקובע את הזכות לקבלת מניות ההטבה (בתקנה זו: "**התאריך הקובע**"). והיה אם לאחר התאריך הקובע ינצל בעל הזכות האמורה את זכותו לרכישת המניות או חלק מהן תקצה לו החברה מניות הטבה, שלהן ערך נקוב ואשר היו מגיעות לו אילו ניצל ערב התאריך הקובע את הזכות לרכישת המניות שרכש בפועל, וזאת על ידי הפיכה להון מניות חלק מתאים מתוך הקרן המיוחדת האמורה. מניות ההטבה יזכו את בעליהן להשתתפות בחלוקת הדיבידנדים במזומן או במניות הטבה החל מהמועד שיקבע על ידי הדירקטוריון. לעניין קביעת הסכום שיועבר לקרן המיוחדת האמורה, יראו כל סכום שהועבר לקרן זו בגין חלוקות קודמות של מניות הטבה, כאילו כבר הוון והוקצו ממנו מניות המזכות את בעלי הזכות לרכישת מניות, למניות הטבה.

233. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה.

234. לשם ביצוע החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה רשאי הדירקטוריון:

234.1. לישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה.

234.2. להחליט ששברים או שברים בסכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע הדירקטוריון, לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכותם של בעלי המניות או למכור שברי מניות ולשלם את התמורה (נטו) לזכאים להם.

234.3. להסמיך לחתום בשם בעלי המניות על כל חוזה או מסמך אחר שיהיה דרוש לשם מתן תוקף להקצאה ו/או לחלוקה, ובמיוחד, להסמיך לחתום ולהגיש לרישום מסמך בכתב כאמור בסעיף 291 לחוק החברות.

234.4. לקבוע את השווי של נכסים מסוימים שיחולקו ולהחליט, כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות על סמך השווי שנקבע.

234.5. להקנות מזומנים או נכסים מסוימים לנאמנים לטובת מי שזכאים להם, כפי שייראה למועיל בעיני הדירקטוריון.

234.6. לעשות כל סידור או הסדר אחר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה, או החלוקה, לפי העניין.

235. דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא ישאו ריבית.

236. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.

237. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, לפי העניין, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדין, לפי העניין.

238. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להם וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך.

239. אם שניים או יותר רשומים במרשם כבעלים במשותף של מניה, כל אחד מהם רשאי לתת קבלה בעלת תוקף בעד כל דיבידנד, מניה או נייר ערך אחר, או כספים אחרים או זכויות הנאה המגיעים בגין המניה.

240. <u>מדיניות חלוקת רווחים</u>

240.1. מדיניות החברה לחלוקת רווחים תהיה בכפיפות לצורכי החברה, מדיניות ההשקעות שלה, תזרים המזומנים והוראות כל דין החלות בעניין.

מוסכם, כי עיקרי מדיניות חלוקת הרווחים יהיו כמפורט להלן:

במועד חלוקת הרווחים ישמשו רווחי החברה קודם כל להחזרת כספים שנלקחו במסגרות אשראי ו/או הלוואות בנקאיות.

לאחר שיוחזרו הכספים ו/או חלקם שנלקחו במסגרות אשראי ובהלוואות בנקאיות עפ"י האמור לעיל, ובכפוף להשארת הון חוזר מספיק לפעילות החברה, יחולקו רווחי החברה לפי הסדר המפורט:

רווחי החברה יחולקו בין בעלי המניות ביחס פרו רטה להלוואות הבעלים שנתנו לחברה ועד לסילוק כל הלוואות הבעלים.

היה ויוותרו רווחים לאחר החזר הלוואות הבעלים כאמור לעיל, תחולק יתרת הרווחים בחברה בהתאם לשיעור האחזקה במניות של כלל בעלי המניות בחברה ובמועד כפי שיחליט הדירקטוריון.

אולם, מוסכם כי חלוקת הרווחים תהיה על בסיס מזומן בלבד ולא בסיס מאזני ובהתחשב בגיול החובות.

מוסכם, כי בכל מקרה חלוקת הרווחים תיעשה בתום כל שנה קלנדארית ולכל המאוחר עד ליום 31/3 בשנה שלאחריה ומוסכם בין בעלי המניות ואף על האמור לעיל, חלוקת הרווחים תיעשה בכפוף להשארת יתרות כספיות בקופת החברה להבטחת הפעלתה השוטפת ותשלום כל התחייבויותיה השוטפות והעתידיות.

<u>מימון ובטחונות</u>

241. מימון פעילות החברה יעשה בעדיפות ראשונה ממקורותיה העצמאיים של החברה ובעדיפות שנייה מהלוואות שיתקבלו ממוסדות פיננסיים חיצוניים.

242. ככל שהחברה לא תצליח לממן פעילותה מהמקורות כאמור בתקנה 241 לעיל, דירקטוריון החברה רשאי לקבל החלטה לפנות לבעלי מניותיה לממן את פעילות החברה באמצעות הלוואות בעלים, בשיעור יחסי לשיעור אחזקותיהם במניות החברה.

243. החליט דירקטוריון החברה שבעלי המניות נדרשים לממן פעילותה, כאמור לעיל, כי אז בעלי המניות ידאגו להעמדת כל ההון, התזרים, הערבויות והביטחונות שידרשו לצורך פעילות החברה ו/או הרחבתה. ככל שיידרשו בעלי המניות להעמיד ערבויות וביטחונות לטובת החברה, יעמידו בעלי המניות ביטחונות כאמור באופן יחסי למניותיהם.

244. במידה ואחד מבעלי המניות ("**הצד הנמנע**") לא יעמיד לרשות החברה כספים ו/או ביטחונות בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה כאמור בתקנה 242 לעיל וזאת בתוך 30 ימים מהמועד שנקבע על ידי דירקטוריון החברה להעמדתם ("**המועד הנכון להעמדת המימון**") יהיו שאר בעלי המניות בחברה ("**הצד המשקיע**") רשאים, אך לא חייבים, להעמיד את חלקו של הצד הנמנע בהעמדת הכספים ו/או ביטחונות, או כל חלק ממנו, בתוך 30 ימים מהמועד הנכון להעמדת המימון.

245. ביקשו מספר בעלי מניות להעמיד מימון במקום צד נמנע, כי אז הסכום שישקיע כל אחד מהצדדים המשקיעים יהיה באופן יחסי לחלקו במניות החברה לעומת שאר הצדדים המשקיעים.

246. העמדת הכספים כאמור בתקנה 245 לפי העניין, תבוצע בצורה של השקעה בחברה, תוך דילול חלקו של הצד הנמנע או בצורה של הלוואת בעלים בצירוף ריבית אשר תוסכם עם החברה, והכל לבחירת הצד המשקיע.

247. במידה שייבחר הצד המשקיע לדלל את חלקו של הצד הנמנע, יבוצע הדילול בהתאם להערכת שווי אשר תבוצע לחברה, על פי פניה של דירקטוריון החברה למעריך שווי שימונה על ידי דירקטוריון החברה, בתוך 15 ימים מהמועד הנכון להעמדת המימון. בהעדר הסכמה בדירקטוריון החברה על זהות המעריך, דירקטוריון החברה יפנה למעריך שווי שייקבע על ידי רואה החשבון של החברה.

עלות חוות דעתו של המעריך שווי תחול במלואה על הצד הנמנע וככל ולא יישא בתשלום הוא ידולל גם בשווי עלות חוות הדעת עפ"י המנגנון לדילול הקבוע בתקנה זו.

248. מעריך השווי ייתן חוות דעתו בתוך 30 ימים ממועד שדירקטוריון החברה פנה אליו כאמור לעיל.

249. זכות הדילול או הזכות למתן הלוואה כאמור בתקנה 246 הינה הסעד היחיד שיעמוד לרשות צד משקיע כלפי צד נמנע במקרה של אי קיום התחייבות צד נמנע להעמיד כספים ו/או ביטחונות לטובה החברה.

מסמכי החברה

250. לבעלי המניות תהא זכות עיון במסמכי החברה המפורטים בסעיף 184 לחוק החברות, בהתקיים התנאים שנקבעו לכך.

251. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 250 לעיל, רשאי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, להחליט על מתן זכות עיון במסמכי החברה, או כל חלק מהם, לרבות לבעלי מניות, כולם או חלקם, כפי שימצא לנכון, לפי שיקול דעתו.

252. לבעלי המניות לא תהא זכות עיון במסמכי החברה או בכל חלק מהם, אלא אם הוענקה להם זכות כאמור, על פי חיקוק או על פי תקנון זה או אם הורשו לכך על ידי הדירקטוריון, כאמור בתקנה 251 לעיל.

253. בכפוף להוראות כל דין, כל ספר, פנקס או מרשם שהחברה חייבת בניהולו, על פי דין או על פי תקנון זה, ינוהל על ידי אמצעים טכניים, מכאניים, או אחרים, כפי שיחליט הדירקטוריון.

דוחות כספיים

254. החברה תנהל חשבונות ותערוך דוחות כספיים בהתאם לנדרש לפי כללי חשבונאות מקובלים ולפי הנדרש על פי כל דין. הדוחות הכספיים של החברה יאושרו בידי הדירקטוריון, ייחתמו בשמו על ידי מי שיוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, כנדרש על פי דין ויובאו בפני האסיפה הכללית.

הודעות

255. מתן הודעות או מסירת מסמכים לבעלי המניות, על פי הוראות חוק החברות או על פי תקנון זה, ייעשו באחת הדרכים הנזכרות להלן בפרק זה.

256. הודעה על אסיפה כללית תימסר כאמור בתקנה 98 לעיל.

256.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית למסור הודעה או מסמך לבעל מניה, על ידי מסירה ביד או על ידי פקסימיליה או על ידי משלוח בדואר או על ידי דואר אלקטרוני ; משלוח בדואר ייעשה לפי כתובתו של בעל המניה, הרשומה במרשם, או אם אין כתובת רשומה כזו, לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה, תישלח לבעל המניה, בהתאם למספר הפקסימיליה שנמסר על ידו לחברה. הודעה הנמסרת בדואר אלקטרוני, תישלח לבעל המניה לפי כתובת הדואר האלקטרוני שנמסרה על ידו לחברה.

256.2. הודעה או מסמך שנמסרו לידיו של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידיו.

256.3. הודעה או מסמך שנשלחו על ידי הדואר, יחשבו כאילו נמסרו כהלכה, אם נמסרו למשלוח בבית דואר כשהם נושאים את הכתובת הנכונה ומבוילים כדין. המסירה תיחשב כאילו בוצעה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה על ידי הדואר, ולא יותר משני ימים מהתאריך שבו נמסר המכתב המכיל את ההודעה כאמור בבית הדואר.

256.4. הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תיחשב כנמסרת עשרים וארבע שעות

לאחר שיגורה.

257. החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרד או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות האינטרנט ו/או בשני (2) עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בשפה העברית, במועד כקבוע בתקנות אלה ובכפוף הוראות כל דין, מבלי שתצטרך למסור כל הודעה נוספת.

258. לבעלים במשותף במניה רשאית החברה למסור הודעה או מסמך על ידי משלוחם לבעל המניה ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, לגבי אותה מניה.

259. מסירת הודעה או מסמך לאחד מבני המשפחה הגרים עם האדם שלו הם מיועדים תיחשב כמסירתם לידיו של אותו אדם.

260. כל אדם שנתגלגלה לידיו זכות לכל מניה, מכוח הדין, על פי העברה או בדרך אחרת, תחייב אותו כל הודעה ביחס לאותה מניה, שנמסרה כדין לאדם שממנו נשאבה זכותו לאותה מניה, בטרם נרשמו פרטיו במרשם.

261. כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגלו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכוח הסבת הזכות, על פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.

262. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או לפי חוק החברות, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן יחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינן היה צריך לתת את ההודעה, יחשבו כתקפים ושרירים.

263. אישור בכתב חתום על ידי דירקטור או על ידי מזכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון זה, יחשב כהוכחה מכרעת לגבי כל פרט הכלול בו.

264. כל אימת שיש לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים או הודעה שכוחה יפה במשך תקופה מסוימת, יובא יום המסירה במניין מספר הימים או התקופה, פרט אם נקבע אחרת. ניתנה הודעה ביותר מאחת הדרכים המפורטות לעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד המוקדם ביותר שב היא נחשבת כנמסרת, כאמור לעיל.

<u>מיזוג</u>

265. בכפוף להוראות כל דין, מיזוג טעון אישורה של האסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, בהתאם לסעיף 320 לחוק החברות.

<u>בוררות</u>

266. מוסכם בין בעלי המניות כי כל המחלוקות, מכל מין וסוג שהוא, שתתגלענה ביניהם בכל להוראות תקנון זה ו/או הסכם בעלי המניות, לרבות עצם תוקפו וקיומו, ו/או להקמת ו/או ניהול החברה ו/או העסק ו/או קביעת שוויה של החברה לשם רכישת אחד מבעלי המניות את חלקו של האחר, תועברנה להכרעתו של עו"ד בורר מוסכם, כזה שיסכים להכריע במחלוקת לכל המאוחר תוך 60 ימים מיום הפנייה אליו ("**הבורר**").

267. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי ולא לדיני הראיות ופסק דינו יהיה מנומק.

268. כמו כן, הבורר יהא רשאי למנות מומחה חיצוני ו/או כל אדם אחר ככל שהדבר יידרש על מנת לשום ו/או להעריך שווי ו/או עניין וכן יהא רשאי למנות כל מומחה אחר כפי שימצא לנכון.

269. צד שירצה להעביר עניין כלשהו להכרעת הבורר יפנה לצד השני, בהודעה בכתב בה יפורטו העניינים שברצון אותו צד להעביר להכרעת הבורר.

270. בכל מקרה בו עו"ד בעלי המניות לא יגיעו להסכמה על זהות הבורר בתוך 10 ימים מפניית צד אחד למשנהו בדרישה למינוי בורר, ימונה בורר שהינו שופט בדימוס ע"י לשכת עוה"ד בת"א עפ"י פניית אחד מבעלי המניות.

271. בעלי המניות יסמיכו את הבורר ליתן צווי ביניים בהתאם לצורך ו/או לפעול ולחתום במקום כל צד שלא ימלא אחר צו ו/או החלטה של הבורר.

272. בנוסף לכל האמור לעניין הבוררות ועל מנת למנוע מצב בו בשל מחלוקות בין בעלי המניות של החברה תקלע החברה למצב של מבוי סתום שיפגע ביכולתה לפעול, כל צד מתחייב כי גם במקרה בו תתגלענה מחלוקות בכל דבר ועניין, לרבות בכל הקשור לניהול והפעלת החברה ו/או העסק, ימשיך ויחתום על כל המחאה ו/או מסמך שחתימתם דרושה להמשך הניהול השוטף של החברה ו/או העסק.

273. הוראות תקנה זו תחשבנה כהוראות חוזה בוררות בין בעלי מניות החברה, כמשמעו בחוק הבוררות, התשכ"ח-1968.

<u>פירוק</u>

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

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

274.2. בכפוף לזכויות המיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו רטה לכמות המניות;

274.3. בכפוף להוראות כל דין, רשאי המפרק, על פי החלטה שלא מן המניין (כהגדרתה בפקודת החברות) של האסיפה הכללית, לחלק בעין בין בעלי המניות, את הנכסים העודפים, כולם או מקצתם, וכן רשאי המפרק על פי החלטה שלא מן המניין (כהגדרתה בפקודת החברות) של האסיפה הכללית, למסור כל חלק מהנכסים העודפים בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות, כפי שהמפרק ימצא לנכון. לשם חלוקת הנכסים העודפים בעין, רשאי המפרק לקבוע את הערך הראוי של הרכוש העומד לחלוקה ולהחליט כיצד תבוצע החלוקה בין בעלי המניות בהתחשב בזכויות הנלוות לסוגי המניות השונים בחברה שבבעלותם;

***

פרק 5 – תמורת ההנפקה וייעודה

5.1 **תמורת ההנפקה**

התמורה הצפויה ברוטו מהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה והתמורה הצפויה נטו לחברה מההנפקה יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. החברה תפרט במסגרת ההודעה המשלימה, את עלויות ההנפקה, לרבות ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף, ובכלל זה עלויות הפצה.

התמורה הצפויה ברוטו, בהנחה שיירכשו מלוא ניירות הערך המוצעים, עשויה לעמוד על סך של כ- 175 מיליון ש"ח. החברה מעריכה, כי סך כל ההוצאות המשוערות של החברה הכרוכות בהנפקה על פי התשקיף הינם בסך של כ- 2 מיליון ש"ח המהווים כ- 1.2% מהתמורה הצפויה הכוללת על פי תשקיף זה כמפורט להלן:

תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) (אלפי ש"ח)	כ- 175,000
בניכוי	
עמלת התחייבות מוקדמת, עמלות הפצה ועמלת ריכוז (אלפי ש"ח)	כ- 1,000
הוצאות אחרות (אלפי ש"ח)	כ- 1,000
התמורה הצפויה נטו (אלפי ש"ח)	**כ- 173,000**

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

5.2 **ייעוד תמורת ההנפקה**

5.2.1 תמורת ההנפקה תשמש לצורך פירעון חלק מהלוואות שנטלה החברה מבנק לאומי לישראל בע"מ בסך 147 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 6.39 לפרק 6 לתשקיף וכן, לצורך פירעון הלוואת המוכרים בסך של כ- 16 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 6.39.1 לפרק 6 לתשקיף. כמו כן, בכוונת החברה לפעול, לפי שיקול דעתה וצרכיה, לשחרור בעלי השליטה בחברה מערבויות אישיות שהועמדו להלוואות הנ"ל כמפורט בסעיף 6.34.4 לפרק 6 לתשקיף.

יובהר ויודגש, כי האמור בסעיף זה לעיל בדבר הערכות החברה בקשר עם שימוש בתמורת ההנפקה לחברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך שהתממשותו אינה ודאית והוא מבוסס על הערכות וניסיון הנהלת החברה בהתאם לנתונים המצויים בידי החברה נכון לתאריך התשקיף ובהתאם לאסטרטגיה של החברה הקיימת נכון לתאריך התשקיף. מידע צופה פני העתיד עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי עקב מכלול גורמים המפורטים בסעיף 6.42 לפרק 6 לתשקיף. עוד יובהר ויודגש, כי האסטרטגיה של החברה עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. יצוין, כי 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 ההנפקה כאמור, תמורת ההנפקה תופקד (בין באמצעות החברה ובין באמצעות גורמים מקצועיים חיצוניים) על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת בהשקעות סולידיות ברמת סיכון נמוכה, כגון בעו"ש ו/או בפיקדונות שקליים בבנק בישראל, באג"ח מדינה או אג"ח המדורג AAA, בהתאם לתוכניות העבודה שלה, וצרכיה השוטפים והעתידיים וכד'.

יודגש, כי תמורת ההנפקה על פי התשקיף תופקד ראשית בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אשר זכויות החברה בו תשועבדנה לטובת הנאמן ושחרור הכספים יבוצע בהתאם להוראות שטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות מנגנון שחרור הכספים, ראו נספח 7 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף.

5.2.3 בנוגע לתשקיף המדף, במידה שיוצעו 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 **חיתום**

ההצעה על פי התשקיף אינה מובטחת בחיתום.

5.4 **סכום מינימלי**

לא נקבע סכום תמורת הנפקה מינימאלי כתנאי להנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף.

פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים מפורט

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1	הגדרות	ו-3
6.2	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	ו-4
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-6
6.4	חלוקת דיבידנדים	ו-6

חלק שני - מידע אחר

6.5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	ו-7
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו-8

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות

6.7	תיאור פעילות החברה	ו-12
6.8	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	ו-14
6.9	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות	ו-16
6.10	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות	ו-16
6.11	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	ו-17

חלק רביעי – גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

6.12	תמצית תוצאות הפעילות	ו-18
6.13	אזורים	ו-18
6.14	פילוח ברמת תחום הנדל"ן להשקעה בישראל בכללותו	ו-19
6.15	פילוח שווי נדל"ן להשקעה לפי שימושים	ו-19
6.16	פילוח סך NOI לפי שימושים	ו-20
6.17	פילוח סך רווחי (הפסדי) השערוך לפי שימושים	ו-20
6.18	פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים	ו-21
6.19	פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהסכמים	ו-21
6.20	פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי שימושים	ו-22
6.21	פילוח של מספר נכסים מניבים לפי שימושים	ו-22
6.22	פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שימושים	ו-22
6.23	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	ו-23

6.24	שוכרים עיקריים (מצרפי)	ו-25
6.25	נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)	ו-26
6.26	קרקעות (מצרפי)	ו-27
6.27	רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)	ו-27
6.28	נתונים ביחס לנכסים מהותיים מאוד	ו-29
6.29	מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד	ו-51
6.30	תחרות	ו-57
6.31	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	ו-57
6.32	הון אנושי	ו-57
6.33	הון חוזר	ו-57
6.34	מימון ואשראי	ו-57
6.35	מיסוי	ו-58
6.36	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-58
6.37	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	ו-59
6.38	ביטוח	ו-59
6.39	הסכמים מהותיים	ו-59
6.40	הליכים משפטיים	ו-63
6.41	יעדים ואסטרגיה עסקית ; צפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-64
6.42	גורמי סיכון	ו-64
6.43	חברות בת וחברות קשורות לחברה	ו-67
נספח א'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 והערכות שווי	
נספח ב'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2026 ועדכון הערכת שווי	

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד[1]

6.1 **<u>הגדרות</u>**

בפרק 6 זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצדם להלן, אלא אם כן, נכתב במפורש אחרת:

"הבורסה"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"החברה"	-	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ;
"הנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן להשקעה"	-	הצעה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", בנוסח מעודכן לחודש דצמבר 2013 של רשות ניירות ערך;
"הפקודה"	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961;
"הקבוצה"	-	החברה והחברות המוחזקות על-ידה;
"חוק ההסדרים"	-	חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992;
"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק התכנון והבניה"	-	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
"חוק מיסוי מקרקעין"	-	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;
"חוק מס ערך מוסף"	-	חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975;
"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"פרויקט בית אביגם"	-	כמפורט בסעיף 6.7.4.2 לתשקיף;
"פרויקט יוקא"	-	כמפורט בסעיף 6.7.4.3 לתשקיף;
"פרויקט פארק הייטק אשדוד"	-	כמפורט בסעיף 6.7.4.4 לתשקיף;
"פרויקט פארק תעשיות יצהר"	-	כמפורט בסעיף 6.7.4.1 לתשקיף;
"פרויקט נדל"ן להשקעה"	-	כהגדרתו בהנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן להשקעה;
"רמ"י"	-	רשות מקרקעי ישראל;

[1] לתאריך התשקיף עומדת החברה בתנאים הקבועים בסעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף, ומשכך, אלא אם צוין אחרת, תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורטו להלן, הינה לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 וסיומה סמוך לתאריך פרסום התשקיף.

6.2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.2.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 4 ביולי 2012, כחברה פרטית מוגבלת במניות, על-פי הוראות חוק החברות. נכון לתאריך התשקיף, החברה נמצאת בבעלות של שבעה בעלי מניות שונים, כמפורט בסעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף. עם רישומן של אגרות החוב למסחר בבורסה, בהתאם לתשקיף, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

החל ממועד היווסדה ועד לתאריך התשקיף פועלת החברה בתחום פעילות אחד, והוא תחום הנדל"ן להשקעה בישראל ("**תחום הנדל"ן להשקעה**"). נכון לתאריך התשקיף, החברה מפעילה, מנהלת ומחזיקה חמישה נכסים, מתוכם שלושה נכסים מניבים בהיקף של למעלה מכ- 52,000 מ"ר הפרוסים על פני כ- 100 דונם, המיועדים בעיקר לתעשייה ולוגיסטיקה, תוך התמקדות באזור התעשייה 'עד הלום', שבבאר טוביה, כפי שיפורט בהרחבה להלן. כמו כן, החברה מחזיקה 75% מהון מניות המונפק והנפרע של חברת נופר אביגם בע"מ ("**נופר אביגם**"), בעלת מתקנים פוטוולטאיים על גגות של פארק תעשיות יצהר מהם יש לה הכנסות מייצור חשמל.

6.2.2 הסדר תיחום פעילות

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את התקשרות החברה, עם ה"ה אולשק אליעזר[2], בלזיצקי שמואל, הירשפלד ארתור מנואל, אולשק רותי, גלם משה, אטיאס ציון ובוקרה אליהו, בעלי השליטה בחברה ("**בעלי השליטה**"), בהסדר לתיחום פעילות, אשר ייכנס לתוקף בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה ("**ההסדר**"). על פי ההסדר, התחייבו בעלי השליטה בחברה, בין במישרין ובין בעקיפין, שלא לעסוק בתחום פעילות החברה (לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות של החברה, ראו סעיף 6.7 לפרק 6 לתשקיף) כל עוד ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה או כל עוד מי מבעלי השליטה מכהן כנושא משרה בחברה. על אף האמור לעיל, ככל שמי מבעלי השליטה יחזיק (במישרין או בעקיפין, לרבות ביחד עם אחרים) פחות מ- 10% מהון המניות המונפק של החברה ו/או ככל שבעל שליטה לא יוגדר עוד כחלק מקבוצת השליטה בחברה (לפי כל דין ו/או כללי הבורסה, לפי העניין), לא תחול ההתחייבות על בעל השליטה הרלוונטי.

התחייבות בעלי השליטה לתיחום פעילות לא תחול על:

(1) נכסים ו/או פרויקטים שנקבעו מראש והמפורטים בהסכם תיחום הפעילות; (2) כל פעילות נדל"נית מל סוג מחוץ לישראל; (3) רכישה, החזקה, השכרה, ניהול או כל שימוש בנכסי מגורים ו/או נכסים שאינם למטרות עסקיות, לרבות דירות/בתים פרטיים, משקים חקלאיים או נכסים המיועדים לשימוש חקלאי; (4) השכרה ללקוחות פרטיים שאינם עסקיים; (5) רכישה של עד 5% בנכסים שהינם בתחום הפעילות של החברה, כאמור לעיל, ו/או רכישה של עד 5% בתאגיד המחזיק בנכסים כאמור, ובלבד שלא תהיה לבעלי השליטה מעורבות פעילה בניהול אותו נכס; (6) רכישת החזקות בתאגיד, אשר היקף נכסיו בתחומי הפעילות של החברה אינו עולה על 15% מסך היקף נכסיו, והיקף הכנסותיו מפעילות בתחומי הפעילות של החברה בשנה שחלפה למועד הרכישה אינו עולה על 15% מסך היקף הכנסותיו; (7) החזקה בתאגיד כאמור בס"ק (6) לעיל, גם אם לאחר

[2] באמצעות הגב' מיכל אולשק. לפרטים נוספים, ראו ה"ש 1 לפרק 3 לתשקיף.

הרכישה, אשר נעשתה בהתאם לאמור בס"ק (6) לעיל, היקף הנכסים בתחומי הפעילות של החברה ו/או היקף הכנסותיו מפעילות בתחומי הפעילות של החברה עולה על 15% מסך היקף הכנסותיו; (8) רכישה של מניות ו/או אגרות חוב בחברות שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל ובחו"ל, ובלבד שבעל השליטה לא יהפוך בעל עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה; (9) רכישת זכויות שותפים בנכסים או פרויקטים המוחזקים על ידי בעל השליטה; (10) רכישת נכסים או פרויקטים הגובלים בנכסים או פרויקטים שנקבעו מראש והמפורטים בהסכם תיחום הפעילות.

בעלי השליטה התחייבו, כי בכל מקרה בו יוצע להם נכס חדש ו/או פרויקט חדש ו/או עסקה חדשה בתחומי פעילות החברה, הם יפנו לחברה בהצעה, כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הנכס החדש ו/או תשקיע בנכס החדש ו/או תתקשר בעסקה החדשה, לפי העניין ("**ההצעה**").

ההצעה תופנה ראשית לדירקטורון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטה בקשר עם ההצעה ("**פרטי ההצעה הנדרשים**"). החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד וללא השתתפות הדירקטורים שיש להם עניין אישי בהצעה.

לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 10 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 יהיו רשאים בעלי השליטה לקבל את ההצעה וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה.

יובהר, כי במקרה שדירקטוריון החברה לא אישר את ההצעה, לאחר שוועדת הביקורת לא אישרה את דחיית ההצעה על ידי החברה כאמור, יהיו בעלי השליטה, לרבות באמצעות חברה בשליטתם, רשאים לקבל את ההצעה.

בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה הנדרשים, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה על ידי ועדת הביקורת כאמור, או העדר היענות בתוך 10 ימי עסקים מיום שהופנתה אליה ההצעה, יהיו בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאים לקבל את ההצעה.

בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעלי השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או בעסקה החדשה ו/או לרכישת הפרויקט החדש ו/או הנכס החדש על ידי החברה, יהיו רשאים בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין), לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה ללא הפעלה מחדש של מנגנון זכות הסירוב ובאותם תנאים כפי שהוצעו לחברה, וזאת ככל שטרם חלפו שלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור, או בכפוף 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.

6.2.3 <u>אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים</u>

6.2.3.1 ביום 24 באפריל 2023, נחתם הסכם בין החברה לבין בעלי מניותיה, לפיו העבירו בעלי המניות, במועד חתימת ההסכם, את מלוא זכויות החכירה שבבעלותם בפרויקט פארק תעשיות יצהר לחברה, ללא תמורה, וזאת לפי סעיף 104ב לפקודה.

6.2.3.2 ביום 10 בפברואר 2026, נחתמו שלושה הסכמי מכר (אחד לכל מגרש) בין בעלי השליטה לבין החברה, על פיהם בעלי השליטה מכרו לחברה את מלוא זכויותיהם במקרקעין (מגרשים 150, 151 ו- 101א'), המהוות כ- 78% מן המקרקעין ("**מקרקעי מעבדות השרון**"). סך התמורה בגין מקרקעי מעבדות השרון הינו 138 מיליון ש"ח; לפרטים אודות עסקת מעבדות השרון, ראו סעיף 6.39.1 לפרק 6 לתשקיף.

6.3 **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

6.3.1 למיטב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על ידי בעל עניין בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף.

6.3.2 לפרטים בדבר החזקות החברה ובעלי מניותיה, ראו סעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף.

6.4 **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

6.4.1 נכון לתאריך התשקיף, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד למעט כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לפרק 2 לתשקיף.

6.4.2 מיום היווסדה ועד סמוך לפני תאריך פרסום התשקיף, החברה לא חילקה או הכריזה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה.

6.4.3 נכון לתאריך התשקיף, החברה לא קבעה מדיניות לחלוקת דיבידנדים.

6.4.4 נכון לתאריך התשקיף, אין לחברה יתרת עודפים ראויים לחלוקה.

חלק שני – מידע אחר

6.5 **<u>מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה</u>**

<u>להלן נתונים כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו- 2025 (באלפי ש"ח)</u>:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
הכנסות	**18,888**	**19,600**	**16,034**
הוצאות (הכנסות) מיסים	-	-	-
עלויות קבועות	2,695	2,202	1,744
עלויות משתנות	3,919	3,476	3,348
סך הכל עלויות	**6,614**	**5,678**	**5,092**
הוצאות מימון, נטו	16,000	15,900	14,678
מיסים על הכנסה	(4,461)	2,302	6,059
רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלים של החברה	15,531	5,007	(2,369)
רווח (הפסד) נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	51	108	51
סך הכל רווח (הפסד) לתקופה	**15,582**	**5,115**	**(2,318)**
סך נכסים במאזן	**443,120**	**-**	**-**
סך התחייבויות במאזן	**318,245**	**-**	**-**
הון עצמי	124,875	**-**	**-**

לפרטים נוספים, ראו דוחות פרופורמה לשנת 2025.

לפרטים נוספים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים המפורטים לעיל, ראו דוחות דירקטוריון החברה המצורפים כ**<u>נספחים א'</u>** ו- **<u>ב'</u>** לפרק 6 לתשקיף.

6.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה[3]

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המאקרו-כלכלית בה פועלת החברה נכון לתאריך התשקיף, וההשפעות המאקרו-כלכליות אשר יכול ותהא להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או ההתפתחויות בה:

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים, אשר לא אומתו על ידי החברה. יובהר, כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות, כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

6.6.1 המצב המאקרו-כלכלי בישראל

תחום הנדל"ן להשקעה בישראל מושפע ממגוון גורמים, לרבות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל. להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל:

טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל*			
פרמטרים מאקרו כלכליים	**2025**	**2024**	**2023**
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)	2,111	2,006	1,868
תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח	209,000	201,000	191,000
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי	5.2%	1%	2%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש	1.7%	(0.3%)	(0.1%)
שיעור אינפלציה	[2.6%]	[3.2%]	[2.7%]
דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**	Baa1/Negative	Baa1/Negative	A2/Negative
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה	דולר – 3.19 אירו – 3.746	דולר – 3.647 אירו – 3.796	דולר – 3.627 אירו – 4.012
שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים	[5.1%]	[2.9%]	[2%]

*** אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך בנק ישראל, משרד האוצר, IMF והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.**

**** מתוך הסקירה השנתית של הבורסה בכתובת: www.tase.co.il.**

שנת 2025 הייתה שנה מאתגרת בעולם כולו ובמדינת ישראל בפרט. בעוד העולם התמודד עם המשך השפעות משבר האינפלציה, סביבת ריבית גבוהה, משבר אשראי והאטה בקצב שעורי הצמיחה, בישראל נוספו אתגרים מהותיים נוספים כמפורט להלן. לפרטים נוספים אודות ניתוח רגישות ריבית, ראו באור 14(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים לפרק 9 לתשקיף.

בעוד כלכלת ישראל מתמודדת עם האתגרים האמורים, ביום 7 באוקטובר 2023, ביצעו מחבלי ארגון הטרור "חמאס" מתקפת טרור אכזרית ורצחנית שהובילה לתחילתה של מלחמת "חרבות

[3] המידע בסעיף 6.6 לפרק 6 לתשקיף הינו מידע פומבי שפורסם לציבור. יובהר, כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללתו בתשקיף.

ברזל" ("**חרבות ברזל**"). ביום 13 ביוני 2025, פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן, והחל ממועד זה החלה איראן לשגר טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים, בין היתר, כנגד ריכוזי האוכלוסין בישראל ("**מבצע עם כלביא**", ו- "**חרבות ברזל**" יקראו יחד: "**המלחמה**"). המלחמה הביאה להשבתה של חלק מפעילות המסחר בארץ, פגיעה בכושר הייצור באזורי לחימה ובאזורים מאוימים, קיטון בצריכה ועלייה בהוצאות המדינה ובגירעון הממשלתי. אי-הוודאות בשוק לגבי היקף המלחמה, אורכה, עצימותה ותוצאותיה הובילה לקיטון בתחזית הצמיחה, לעלייה צפויה בתקציב הביטחון של המדינה ולצפי לעלייה ביחס חוב תוצר.

אף על פי כן, על פי האומדן השני לשנת 2024 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 חלה עלייה של 0.9% בתוצר ועלייה של 3.7% בהוצאה לצריכה פרטית.[4]

על-פי התחזית המאקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש ינואר 2026 (בסעיף זה: "**התחזית**") המנתחת את משתני המאקרו העיקריים (התוצר, האינפלציה והריבית) תחת ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות לאחר הפסקת האש מחודש אוקטובר 2025. התוצר צפוי לצמוח בשיעורים של 5.2% ו- 4.3% במהלך השנים 2026 ו- 2027 (בהתאמה), שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ו- 2.0% בשנים 2026 ו- 2027 (בהתאמה) והריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 3.5% ברבעון הרביעי של שנת 2026.[5]

6.6.2 <u>מצב ביטחוני ומצב מדיני</u>

פעילות החברה מושפעת מהמצב המדיני-ביטחוני בישראל. המלחמה השפיעה על המשק הישראלי, בין היתר, בסגירה זמנית של עסקים, בהגבלות על עבודה באתרי בנייה, במגבלות על פעילות מערכת החינוך, בגיוס מילואים משמעותי, בעלייה בהוצאות המדינה ובגירעון הממשלתי. השלכות המלחמה על המשק הישראלי הובילו לעליית פרמיית הסיכון של המדינה ולוו בפעולות דירוג שליליות של כל חברות הדירוג הבין-לאומיות. כך, בחודש פברואר 2024, חברת הדירוג Moody's הוציאה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרשימת מעקב, הורידה את הדירוג ל- 'A2' מדירוג 'A1', שינתה את תחזית הדירוג לשלילית, ובהמשך לכך, בחודש ספטמבר 2024 הורידה את דירוג האשראי של ישראל לרמה 'Baa1' עם תחזית שלילית. בחודש אפריל 2024 חברת הדירוג Fitch אישררה את דירוג האשראי של ישראל ברמה 'A+' אך שינתה את תחזית הדירוג לשלילית ובחודש אוגוסט 2024 הורידה את דירוג האשראי של ישראל לרמה 'A' והותירה את תחזית הדירוג השלילית. גם חברת הדירוג S&P הורידה בחודש אפריל 2024 את דירוג האשראי של ישראל לדירוג 'A+' מדירוג של 'AA-' והותירה את תחזית הדירוג השלילית, ובחודש אוקטובר 2024 הורידה את הדירוג של ישראל ל- 'A' ובחודש נובמבר 2025 הותירה את הדירוג 'A' והעלתה את התחזית משלילית ליציבה. יש לציין, כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ותוך מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.

מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה הסדירה, ולא נרשמה פגיעה ברציפות התפקודית של החברה ולא נרשמה פגיעה בהכנסות החברה ו/או בנכסיה.

---

[4] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – החשבונות הלאומיים לשנת 2024 שפורסם ביום 10 במרץ 2025. <u>קישור</u>

[5] בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 5 בינואר 2026, הוועדה המוניטרית החליטה ב- 5 בינואר 2026, להוריד את הריבית ב- 0.25% נקודות האחוז לרמה של 4%. אתר בנק ישראל: <u>קישור</u>

6.6.3 גורמים רגולטוריים

הפעילות בענף הנדל"ן להשקעה מושפעת וכפופה להליכים רגולטוריים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה והמיסוי, ולשינויים החלים בהם. שינוי בדרישות אלו וקביעת דרישות נוספות עלולים להשפיע לרעה על החברה עקב הוצאות והליכים בלתי צפויים.

6.6.4 זמינות ועלות אשראי

הפעילות בענף הנדל"ן להשקעה מושפעת מזמינות מקורות המימון במשק ומעלותם, וכן משינויים במדיניות האשראי של הגופים המממנים. מאז פרוץ מלחמת חרבות ברזל, ולאור העלייה בפרמיית הסיכון של ישראל ופעולות דירוג כאמור לעיל, נרשמו תנודתיות והקשחה מסוימת בתנאי העמדת אשראי, לרבות דרישות מחמירות יותר ביחס להיקף בטוחות, אמות מידה פיננסיות ומרווחי אשראי. נכון לתאריך התשקיף, ריבית בנק ישראל עומדת על 4% ושיעור ריבית הפריים עומד על 5.5%. בהתאם, ככל שלחברה אשראים בריבית משתנה, עלות המימון שלה מושפעת משינויים בשיעורי הריבית וממרווחי האשראי, ועלייה בהם עלולה להגדיל את הוצאות המימון ולהשפיע על יכולת החברה למחזר חוב ו/או לגייס מקורות מימון נוספים, לרבות לקראת מועדי פירעון אשראים בשנת 2026. על אף האמור, לא הייתה השפעה מהותית על החברה בגין השינויים המפורטים.

6.6.5 אינפלציה ושיעור הריבית

ענף הנדל"ן חשוף לסיכונים הנובעים משינויים בשיעורי הריבית, בשיעור האינפלציה ובמדד המחירים לצרכן. מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2025 בשיעור של 2.6% לעומת עלייה של 3.4% בשנת 2024[6]. על רקע התמתנות מגמתית בקצב האינפלציה בישראל ובהמשך להודעת הוועדה המוניטרית מיום 5 בינואר 2026, בדבר הורדת ריבית בנק ישראל לרמה של 4%[7], שיעור ריבית הפריים עומד על שיעור של 5.5%.

לתאריך התשקיף, לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים אינן צמודות למדד.

כמו-כן, מרבית הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן. יחד עם זאת, מקורות המימון של החברה מושפעים באופן ישיר מעלייה בשיעורי הריבית, באופן שלעליית הריבית הייתה השפעה מסוימת על יכולתה של החברה לעמוד בהחזרי האשראי שנטלה. החל מחודש דצמבר 2024, החברה פורעת בעיקר החזרי ריביות. בשנת 2026 צפויים לחול מועדי הפירעון של חלק מהאשראים שנטלה החברה. בכוונת החברה לפרוע חלק מההלוואות הנ"ל באמצעות תמורת ההנפקה. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 6.34 לפרק 6 לתשקיף.

6.6.6 אזור התעשייה 'עד הלום' אשדוד

אזור התעשייה "עד הלום" מצוי בסמיכות גיאוגרפית לעיר אשדוד, אף כי מבחינה מוניציפאלית הוא בתחום שיפוט המועצה האזורית באר טוביה, וממוקם בסמיכות לכביש 4 ובקרבת עורקי תנועה ראשיים נוספים, לרבות כבישים 7 ו- 6. בנוסף, האזור מצוי בקרבה לנמל אשדוד (כ- 13 דקות

---

[6] מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – מדדי המחירים לצרכן – דצמבר 2025 וסיכום שנת 2025 שפורסם ביום 15 בינואר 2026. קישור

[7] בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 5 בינואר 2026, הוועדה המוניטרית החליטה ב- 5 בינואר 2026, להוריד את הריבית ב- 0.25% נקודות האחוז לרמה של 4%. אתר בנק ישראל: קישור

נסיעה). מאפיינים אלה מקנים לאזור יתרון נגישות תפעולית עבור שוכרים, ובפרט בתחום התעשייה, הייצור, האחסנה והלוגיסטיקה, ובכלל זה ביחס לקליטת סחורות מהנמל והפצתן באמצעות עורקי התחבורה הראשיים, ובפרט כביש 4.

להערכת החברה, בשנים האחרונות נרשמה עלייה בביקושים לשטחי תעשייה ולוגיסטיקה באזור, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, בעלייה במחירי שכירות. בהתאם לניסיון החברה ולמידע המצוי בידיה, דמי שכירות אשר בעבר עמדו על כ- 25-28 ש"ח למ"ר, מוצעים כיום, בחלק מהנכסים באזור (לרבות נכסים של החברה ושל צדדים שלישיים), ברמות גבוהות יותר העשויות להגיע לכ- 60 ש"ח למ"ר. כמו כן, על פי נתוני החברה, פארק תעשיות יצהר מאופיין בשיעורי תפוסה גבוהים, אשר עמדו להערכתה של החברה על כ- 100% במשך תקופה ממושכת (כ- 7 שנים), לרבות בתקופות חריגות במשק (קורונה, מלחמת חרבות ברזל וסביבת ריבית גבוהה). למועד התשקיף לא ניתן להעריך האם מגמות אלה תימשכנה, אם בכלל, בין היתר נוכח שינויים אפשריים בביקוש ובהיצע, בתנאי שוק המימון, במצב המאקרו-כלכלי, במצב הביטחוני ובתחרות באזור.

עוד יצוין, כי קיימות תכניות להקמת מחלף חדש מכביש 4 (מחלף אמונים) אשר, ככל שיאושרו וככל שיוקמו בפועל, עשויים לשפר את הנגישות התחבורתית לאזור. עם זאת, אין ודאות בדבר אישור התכניות, מועד ביצוען, היקפן או השפעתן בפועל על האזור ועל פעילות החברה. בנוסף, שינויים גיאו-פוליטיים ואזוריים עשויים להשפיע על היקפי פעילות בתחום הלוגיסטיקה בישראל. במסגרת זו הועלו מעת לעת הערכות בדבר אפשרות להתפתחות פעילות לוגיסטית באזור עוטף עזה. ככל שמגמות כאמור יתממשו, ייתכן שמיקומו של אזור "עד הלום", בסמיכות לנמל אשדוד ובמרחק נסיעה של כ- 45 דקות מאזור עוטף עזה, יעצים את אטרקטיביות האזור לפעילות לוגיסטית; עם זאת, אין ודאות כי התפתחויות כאמור אכן יתממשו או כי תהיינה להן השפעה מהותית על החברה.

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות

6.7 **<u>תיאור פעילות החברה</u>**

6.7.1 החל ממועד היווסדה ועד לתאריך התשקיף פועלת החברה בתחום פעילות אחד, והוא תחום הנדל"ן להשקעה בישראל, בדגש על שטחי תעשיה ולוגיסטיקה ("**תחום הנדל"ן להשקעה**").

6.7.2 בתחום הנדל"ן להשקעה, החברה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של שטחי תעשייה ולוגיסטיקה ומשרדים, תוך התמקדות באזור התעשייה 'עד הלום', שבבאר טוביה. החברה מעריכה, כי מיקומו האסטרטגי של אזור התעשיה (מיקומו הקרוב לנמל אשדוד ולעוטף עזה שעתיד להפוך לאזור לוגיסטי בעל פעילות ענפה בתחום זה), יגדיל ביקושים לשטחי השכרה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים, אשר לא אומתו על ידי החברה. יובהר, כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

6.7.3 במהלך שנות פעילותה בתחום זה, פיתחה החברה ובעלי מניותיה התמחות באיתור ורכישת שטחים, השבחת הייעוד, תכנון, בניה, השכרה ו/או מכירה, וניהול המתחמים של מבני תעשייה ומלאכה ומשרדים. בנוסף, החברה מספקת שירותי אחזקה וניהול לשוכריה לאורך כל תקופת השכירות. כמו כן, החברה מחזיקה ב- 75% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת נופר אביגם, בעלת מתקנים פוטוולטאיים על גגות של פארק תעשיות יצהר מהם יש לה הכנסות מייצור חשמל (לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.39.3 לפרק 6 לתשקיף).

6.7.4 נכון לתאריך התשקיף, החברה מפעילה, מנהלת ומחזיקה חמישה נכסים, מתוכם שלושה נכסים מניבים בהיקף של למעלה מכ- 52,000 מ"ר הפרוסים על פני כ- 100 דונם, המיועדים בעיקר לתעשייה ולוגיסטיקה, כדלקמן:

6.7.4.1 <u>פארק תעשיות יצהר</u> – לחברה זכויות חכירה מרמ"י בגין נכס הממוקם בפארק תעשייה הידוע בשם "פארק תעשיות יצהר", באזור תעשיה 'עד הלום', באר טוביה, בשטח קרקע של כ- 38,915 מ"ר. בתחומו בנויים 9 מבני תעשייה (המחולקים לחללים בגדלים שונים), בשטח כולל של כ- 20,500 מ"ר (ברוטו), המושכרים בשכירות חופשית ומשמשים לייצור, אחסון ומשרדים. קיימות זכויות בנייה של כ- 5,000 מ"ר נוספים. יצוין, כי מזה כ- 7 שנים מעל 95% מכלל השטחים בפארק תעשיות יצהר מושכרים לצדדים שלישיים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.28.1 לפרק 6 לתשקיף.

6.7.4.2 <u>בית אביגם</u> – לחברה זכויות חכירה מרמ"י בגין נכס הממוקם באזור תעשיה 'עד הלום', באר טוביה, בשטח קרקע של כ- 5,950 מ"ר. בתחומו בנוי מבנה תעשייה בשטח כולל של כ- 5,855 מ"ר (ברוטו), המצוי בשלבי שיפוץ ועבודות התאמה ומחציתו מושכר לצדדים שלישיים. המבנה נרכש על-ידי החברה ביום 24 במאי 2022 והושכר למוכרת כשנתיים לאחר מכן. המבנה שימש עד לאחרונה כמפעל לייצור נייר, מרכז אספקה, לוגיסטי

ומשרדים. קיימות זכויות בנייה של כ- 1,500 מ״ר נוספים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 0 לפרק 6 לתשקיף.

6.7.4.3 <u>שטחי לוגיסטיקה בפרויקט 'יוקא'</u> – לחברה זכויות חכירה מרמ״י בגין מבנה בבנייה, הממוקם באזור תעשיה 'עד הלום', באר טוביה. המבנה צפוי לכלול 3 קומות (כולל הקרקע), בשטח בנוי כולל של כ- 37,668 מ״ר. החברה רכשה זכויות חכירה בהיקף של כ- 75% מהקומה השניה (והגלריה) של המבנה, המהווה שטח של כ- 6,000 מ״ר. כמו-כן, לחברה 75% מהזכויות בגג המבנה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.29.1 לפרק 6 לתשקיף.

6.7.4.4 <u>פארק הייטק אשדוד</u> – לחברה זכות חוזית לבעלות פרטית בשטח של כ- 4,970 מ״ר הממוקם באזור תעשייה דרומי 'פארק הייטק', אשדוד. המקרקעין מיועדים לתעשיה עתירת ידע ומשרדים. נכון לתאריך התשקיף, התב״ע הקיימת מאפשרת בנייה בהיקף של 168% (זכויות בניה) מעל הקרקע בייעוד של תעשיות עתירות ידע (משרדים). החברה ביחד עם בעלי הקרקעות השכנים (ביחד מהווים מעל 50 דונם) פועלים במשותף לשינוי התב״ע במסלול ותמ״ג כך שהתב״ע החדשה תאפשר עירוב שימושים (מסחר, מגורים ותעסוקה) לבנייה בהיקף של 600% (זכויות בניה) מעל הקרקע. נכון לתאריך התשקיף, אישור התב״ע המעודכנת מצוי בשלבים מתקדמים מול הותמ״ל.

6.7.4.5 <u>מעבדות שרון</u> – לחברה יש זכות חוזית להירשם כבעלים של 78% מזכויות החכירה המהוונות במתחם מקרקעין בשטח כולל של כ- 32 דונם, הממוקם באזור התעשייה ״עד הלום״ (חלקות 6 ו- 7 בגוש 2638 וחלק מחלקות 5, 6 ו- 8 בגוש 2778) (״**מקרקעי מעבדות השרון**״ או ״**המתחם**״). יתרת הזכויות במתחם (22%), נמכרה לצד שלישי, כמפורט להלן. זכויות החכירה במקרקעין הינן מכוח חוזי חכירה מהוונים שנחתמו מול רמ״י, לתקופות חכירה של 49 שנים עם אופציה להארכה ב- 49 שנים נוספות. מועד סיום תקופת החכירה המקורית של מגרש 150, מגרש 151 ומגרש 10א, הינו בשנים 2036, 2041 ו- 2057, בהתאמה. במתחם מספר מבנים בייעודי תעשייה ולוגיסטיקה בשטח של כ- 11,000 מ״ר בנויים ועוד שטחים המיועדים לאחסנה חיצונית. מתחם זה מושכר כיום לשלושה שוכרים במלואו כאשר עד שנת 2026 שני שוכרים עתידים לסיים את תקופת השכירות. נכון למועד תאריך התשקיף החלה החברה בפעילות שיווק של המתחם. אכלוס מתחם זה עתיד להגדיל את ההכנסה ממתחם זה באופן משמעותי. לפרטים נוספים אודות מעבדות השרון, ראו סעיף 6.39.1 לפרק 6 לתשקיף.

6.7.5 יצוין, כי בפארק תעשיות יצהר ובבית אביגם מותקנים מתקנים סולאריים פוטוולטאיים, בהספק מותקן של כ- 1.93MW. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.39.3 לפרק 6 לתשקיף.

6.7.6 בנוסף, החברה מעניקה שירותי ניהול ותחזוקה הניתנים לשוכרי הנכסים שבבעלותה, מעבר למסגרת המבנים התעשייתים שבבעלותה. שירותי התחזוקה כוללים תחזוקה כוללת של המתחמים, כגון שירותי גינון, שמירה, ניקיון, תחזוקה וכיו״ב. שירותים אלו מסופקים לשוכרים באמצעות החברה עצמה וגם על-ידי הפעלת קבלני משנה, במחירים תחרותיים, תוך ניצול יתרון הגודל והריכוז הגאוגרפי של הנכסים. שירותי הניהול מהווים ערך מוסף משמעותי לשוכרים הקיימים וכן תמריץ נוסף לשוכרים פוטנציאליים המחפשים נכסים להשכרה עם שירותי ניהול מקיפים מוקפדים על-ידי המשכיר עצמו.

6.7.7 <u>מדיניות רכישת נכסים</u>

החברה נוקטת במדיניות פרואקטיבית של איתור ורכישה של נכסים, בהתאם לניתוח כלכלי ואסטרטגי, מתוך מטרה למקסם את התשואה למשקיעים ולמקד את פעילות החברה בנכסים בעלי ערך מוסף גבוה. בבחינת העסקאות נלקחים בחשבון, בין היתר, ייעוד הנכס, מיקומו, מצבו הפיזי, איכות השוכרים המאכלסים אותו (ככל שישנם), פוטנציאל ההשבחה, והתאמה לאסטרטגיית הצמיחה הכוללת של החברה.

6.7.8 <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

תחום הנדל"ן להשקעה בו פועלת החברה מאופיין בביזור משמעותי של גופים עסקיים הפועלים בתחום הנדל"ן בישראל ככלל, ובתחום הנדל"ן המניב למטרות עסקיות בפרט, החל מחברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים להשכרה בהיקפים גדולים ועד יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באיזורים גיאוגרפיים מסוימים או המחזיקים בנכס בודד.

תחום הנדל"ן להשקעה בישראל הינו בעיקרו למטרות עסקיות: תעשיה ולוגיסטיקה, מסחר, משרדים וחניונים, והוא מאופיין בדרך כלל ברמת מינוף גבוהה. תחום פעילות זה מושפע באופן מהותי בצד הביקושים מנפח הפעילות העסקית בישראל, אשר נגזרת מפרמטרים רבים, כגון: שיעורי הצמיחה הריאלית במשק, רמת אי-הוודאות בשל מצב בטחוני ו/או כלכלי, מדיניות ורגולציה בתחום הפיסקאלי והמוניטרי ומתנאי האשראי העסקי חלופות השקעה פיננסיות, ובצד ההיצעים, ממדיניות והתנהלות רשויות סטטוטוריות באשר לתכנון וייעוד קרקעות לצרכי נדל"ן מניב, מקצב הליכי רישוי הקמת מבני נדל"ן, מרגולציה בתחום מימון הבניה, מתנאי המימון לבניה וממיסוי המקרקעין.

נכון לתאריך התשקיף, פעילותה של החברה בתחום פעילות זה, כוללת בעיקרה איתור ורכישת שטחים, השבחת הייעוד, תכנון, בניה, השכרה ו/או מכירה, וניהול מתחמים של מבני תעשייה ומלאכה ומשרדים באזור תעשיה 'עד הלום'.

בהתאם לניתוח של CBRE[8], בישראל קיימים כ- 4 מיליון מ"ר שטחי אחסנה ולוגיסטיקה. בעשור האחרון חווה ענף זה תנופה עם צמיחה של מעל 10% בשנה. בין המגמות העיקריות המובילות את הצמיחה כאמור ניתן למנות גידול בביקוש לסחורות (הנובע מגידול באוכלוסיה), גידול הייבוא והייצוא מישראל (שהביא להתפתחות נמלים חדשים והרחבת נמלים קיימים), עלייה ברכישות אונליין וכן, מעבר לאחסון ממוכן. במהלך שנת 2023 נמשך השגשוג שחווה בשנים האחרונות ענף הלוגיסטיקה בישראל, כאשר מחירי הקרקעות באזורי הביקוש המצויים לאורך כביש 6, בסביבת נמלי ישראל ולצד כבישי רוחב ראשיים היו גבוהים ואף היו במגמת עלייה.

ואולם, בעוד עליית מחירי הקרקעות נמשכה, קצב עליית דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה היה נמוך משמעותית, מצב שהוביל לשחיקת תשואות בתחום זה. כמו-כן, על רקע המשך עליית הריבית, שנת 2023 התאפיינה במיעוט עסקאות בפועל בשוק הלוגיסטיקה. במהלך החציון הראשון של שנת 2024 נמשכה מגמת מיעוט העסקאות כאמור. מחירי הקרקעות ללוגיסטיקה נותרו ללא שינוי משמעותי, וכך גם דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה. ואולם, לאור המשך מגמת העלייה בייבוא הסחורות ומעבר לרכישות אונליין, הציפייה הינה כי הביקוש לשטחים לוגיסטיים יישאר גבוה.

6.8 **<u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>**

פעילות החברה בתחום הפעילות מוסדרת על ידי חוקים ותקנות כמפורט להלן:

[8] ראו בקישור שלהלן: https://www.cbre.co.il/he-il/insights

6.8.1 **חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 על תקנותיו** - הוראות חוק זה מסדירות את הזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

6.8.2 **חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971** - הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות אינם קובעים במפורש אחרת.

6.8.3 **חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות על פיו** - חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו קובעים, בין היתר, הוראות בקשר לביצוע התאמות נגישות לטובת אנשים עם מוגבלות ברשויות מקומיות.

6.8.4 **חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 על תקנותיו** - פעילות החברה בהשכרת נכסים טעונה הוצאת רישיון עסק על כל הכרוך בכך וכפופה להוראות חוק רישוי עסקים על תקנותיו, כאשר ככלל, בהתאם לתנאי הסכמי השכירות המקובלים, השוכרים הם האחראים לקבלת והחזקת רישיון עסק כנדרש על פי דין.

6.8.5 **הסכמי חכירה** - מרבית מנכסי הנדל"ן בהם לחברה זכויות נמצאים בבעלות ממשלת ישראל באמצעות המינהל, והם מוחכרים לחברה בהסכמי חכירה ארוכי טווח. לפיכך, על זכויות החברה במקרקעין האמורים חלות ההוראות, בין היתר, בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע, כמקובל בהסכמים עם המינהל. החברה עשויה לשאת בתשלומים שונים למינהל, כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי היוון ודמי חכירה.

6.8.6 **דיני התכנון והבנייה** - הליכי התכנון הנדרשים לשם פיתוח מקרקעין והקמת הפרויקטים מוסדרים במסגרת חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו, ומהווים מסגרת נורמטיבית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בארץ. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, נדרש כי על מקרקעין שבו מתוכנן ביצוע פרויקט תחול תוכנית (לרבות תב"ע) בתוקף, אשר אושרה על ידי רשויות התכנון ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, נקבע איסור על ביצוע פרויקט ללא קבלת היתר בנייה כדין, התואם את התוכנית שמכוחה ניתן להוציאו, כאשר בנייה ללא היתר או בחריגה ממנו, מהווה עבירה פלילית המלווה בעיצומים כספיים ו/או עונשי מאסר. עוד יצוין, כי הליכי העבודה מול רשויות התכנון למתן אישור שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה כרוכים בהוצאות כספיות רבות ועשויים להימשך זמן רב, בפרט כאשר על הפרק אישור תב"ע חדשה.

6.8.7 **תקינה** - על פי חוק התקנים, התשי"ג-1953, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע מפרט או כללים טכניים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי עבודה, המכונים תקנים. כמו כן, שר התעשייה והכלכלה רשאי, לאחר התייעצות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסויים, כולו או חלקו, כעל תקן רשמי, ואז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. החברה נדרשת לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידיו. נכון לתאריך התשקיף, החברה עומדת בכל התקנים החלים עליה בתחום פעילותה ומעסיקה כוח אדם לפיקוח על עמידה בתקנים.

6.8.8 **מיסוי מקרקעין** - חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה, מס מכירה ומס שבח עשויה להיות רלוונטית לפעילות החברה, לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על עשרים

וחמש שנים, וכן במקרה בו החברה תרכוש או תמכור זכויות בנכסי נדל"ן, לעניין התמורה המתקבלת ממכירה או התמורה שתשולם ברכישת הזכויות כאמור, בהתאם.

6.9 **<u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>**

החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום פעילותה, הינם כדלקמן:

6.9.1 מוניטין החברה וכן, צוות ההנהלה של החברה אשר הינו בעל ניסיון רב בתחום הפעילות;

6.9.2 מיקום אסטרטגי שיקנה לשוכרים בפרויקט יתרון יחסי על פני שוכרים אחרים באזור;

6.9.3 ידע וניסיון מצטבר להתמודד עם קידום תוכניות והאתגרים התכנוניים והפיננסיים;

6.9.4 מיקום הנכסים המניבים וזכויות הבניה הקיימות בנכסים, תוך התחשבות, בין, היתר, בהיצע, בהיקף ובאיכות השטחים להשכרה אל מול הביקוש של השטחים באזור;

6.9.5 קיומם של שוכרים אסטרטגיים ושוכרים עימם ניתן לקיים מערכות יחסים ארוכות טווח ויציבות עם בטחונות מספקים שיבטיחו לחברה הכנסה יציבה לאורך זמן או הסכמים קצרי טווח במחירים אטרקטיביים שיהפכו את עלות מעבר השוכר לנכס אחר ללא כדאית;

6.9.6 איתנות פיננסית והשגת תנאי מימון אופטימליים;

6.9.7 ידע ומוניטין בתחום ההקמה והניהול של הנכסים;

6.9.8 הקפדה על איכות הנכסים המניבים, אחזקתם ורמת השירותים הנלווים, אותם החברה מספקת ללקוחותיה;

6.9.9 שמירה על היקף עלויות ניהול ותפעול נמוכות;

6.9.10 ניהול באמצעות צוות מקצועי מקומי שפועל למקסם את השווי הכלכלי של הנכסים.

6.10 **<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>**

6.10.1 <u>חסמי כניסה</u>

6.10.1.1 הון עצמי ויכולת פיננסית ומימונית לרבות באמצעות קשרים ויחסי אמון עם גופי מימון חיצוניים על מנת לקבל מימון חיצוני בעלויות נמוכות, יחסית;

6.10.1.2 ידע מקצועי וניסיון בהתנהלות מול רשויות התכנון;

6.10.1.3 הון אנושי איכותי בעל ניסיון מצטבר בתחום הפעילות;

6.10.1.4 היכרות טובה עם גורמי השוק ובפרט רשתות מסחריות;

6.10.1.5 יכולת שיווק (השכרה) ונגישות לקהל יעד השוכרים;

6.10.1.6 משך הליכי הרישום והתכנון בפיתוח נדל"ן בישראל;

6.10.1.7 עתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה.

6.10.2 <u>חסמי יציאה</u>

6.10.2.1 התמשכות תהליכי תכנון וביצוע פרויקטים על פני תקופה ארוכה ;

6.10.2.2 התקשרויות חוזיות ארוכות טווח לשטחים שטרם הושלמה בנייתם ו/או שיפוצם.

6.11 **<u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>**

התחרות עמה מתמודדת החברה בתחום הפעילות היא תחרות מקומית מובהקת המתמקדת באזור התעשייה 'עד הלום' ואזורי תעשייה סמוכים באשדוד, כנות ואשקלון. למיטב ידיעת החברה, בכל אזור פעילות קיימות חברות נוספות, הפועלות מול אותה אוכלוסיית יעד עסקית, כאשר התחרות נבחנת לפי מיקום גיאוגרפי ואיכות הנכסים, ולא בהכרח בהשוואה כלל ארצית. באזור התעשייה מגוון חברות יצרניות, העוסקות בתחומי פלסטיקה, אלומיניום, נגרות, שיווק מזון, טקסטיל, מתכות,שינוע אחסנה ולוגיסטיקה ועוד.

אזור התעשייה מצוי בצמידות לעיר אשדוד, ומצוי על כביש 4 ובקרבת עורקים ראשיים אחרים כמו כביש 7 וכביש 6. הקירבה לנמל אשדוד (13 דקות נסיעה) יחד עם ההימצאות על עורקי תנועה ראשיים הופכת את האזור למועדף על יצרנים, תעשיינים, חברות לוגיסטיקה וכיו"ב שכן, המיקום מאפשר ללקוחות החברה לקלוט סחורות מנמל אשדוד ולצאת להפצה על כביש 4 (מחוץ לעיר).

אזור התעשייה התפתח בשנים האחרונות והוקמו בו מבנים רבים חדשים, חלקם בבעלות החברה. למיטב ידיעת החברה, יש תכניות לפתיחת מחלף חדש מכביש 4 (מחלף אמונים) שיאפשר גישה נוספת לאזור התעשייה באופן שיגדיל את האפשרות לזרימת תנועה בצמידות לכביש 4.

באזור התעשייה קיימות חברות נדל"ן, לצד יזמים מקומיים המחזיקים בנכסים דומים להשכרה. למיטב ידיעת החברה, על מתחריה העיקריים נמנים, בין היתר, חברות נדל"ן מניב כגון: קבוצת מבנה, שלמה נדל"ן, גב ים, מגה אור ועוד וכן, בעלי נכסים בודדים. למיטב ידיעת החברה, לא קיימים מתחמי השכרה (פארקי תעשייה) דומים לאלו שבבעלות וניהול החברה.

החברה שואפת לשמור על יתרון תחרותי באמצעות איכות נכסיה, תכנון אדריכלי מוקפד, מיקומים אטרקטיביים וניהול נכסים ברמה גבוהה. החברה אינה מחזיקה בהערכה כמותית של נתח השוק בהשוואה למתחרים המקומיים, אך היא פועלת לאורך זמן ליצירת יתרון באמצעות חוזים ארוכי טווח, תמהיל שוכרים איכותי ומערך שירותים ותפעול ברמה גבוהה, נתמכים בניסיון מוכח בתחום הנדל"ן המניב. בכך, מבדלת עצמה החברה משחקנים מתחרים הפועלים באותו אזור.

כמו-כן, ובכדי לשמר את מעמדה של החברה, שירותי הניהול שמעניקה החברה בעצמה לשוכרים מהווים יתרון תחרותי משמעותי, שכן ריכוז נכסים מניבים מאפשר מתן שירותי ניהול מגוונים ויעילים במחירים תחרותיים המקנים לחברה מוניטין גבוה בקרב לקוחותיה.

חלק רביעי – גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

להלן יובא תיאור בהתאם להנחיות הנדל"ן להשקעה בדבר הפרויקטים של הקבוצה כאשר המידע יוצג ברמת הנכסים המצרפית ורמת הנכסים המהותיים מאוד בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהנחיות הנדל"ן להשקעה ובהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 : ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

6.12 תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו- 2025 (באלפי ש"ח) :

פרמטר	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
סך כל ההכנסות מתחום הפעילות (מאוחד)	18,888	19,600	16,034
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	23,948	4,791	(4,641)
סך הכל NOI (חלק התאגיד)	*	*	*
סך הכל NOI (מאוחד)	14,969	16,124	12,686

* חלק המיעוט ב- NOI נובע מחברת הבת "נופר אביגם בע"מ" ואינו מהותי.

6.13 אזורים

כאמור בסעיף 6.7 לפרק 6 לתשקיף, לתאריך התשקיף, פעילות החברה בתחום נדל"ן להשקעה מרוכזת בעיקר באזור התעשייה 'עד הלום' בישראל. לפרטים אודות המצב המאקרו-כלכלי בישראל, ראו סעיף 6.6.1 לפרק 6 לתשקיף.

6.14 **<u>פילוח ברמת תחום הנדל"ן להשקעה בישראל בכללותו</u>**

להלן פילוח שטחי תחום הפעילות בישראל לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025:

		ליום 31 בדצמבר 2024				ליום 31 בדצמבר 2025			
	שימושים	משרדים	תעשייה ומלאכה	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים (%)	משרדים	תעשייה ומלאכה	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים (%)
		במטרים רבועים							
אחוז מסך שטח הנכסים המניבים	במאוחד	613	51,538	52,538	100%	613	51,538	52,538	100%

6.15 **<u>פילוח שווי נדל"ן להשקעה לפי שימושים</u>**

להלן פילוח שווי הוגן נדל"ן להשקעה לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025:

		ליום 31 בדצמבר 2024				ליום 31 בדצמבר 2025			
	שימושים	משרדים	תעשייה ומלאכה	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים (%)	משרדים	תעשייה ומלאכה	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים (%)
		באלפי ש"ח							
אחוז מסך שווי הנכסים המניבים	במאוחד	7,586	329,394	336,980	100%	7,918	349,026	356,944	100%

6.16 פילוח סך NOI לפי שימושים

להלן פילוח NOI לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025:

		ליום 31 בדצמבר 2024				ליום 31 בדצמבר 2025			
	שימושים	משרדים	תעשייה ומלאכה	סה"כ	אחוז מסך NOI הנכסים (%)	משרדים	תעשייה ומלאכה	סה"כ	אחוז מסך NOI הנכסים (%)
		באלפי ש"ח							
אחוז מסך NOI הנכסים המניבים	במאוחד	444	15,680	16,124	100%	470	14,499	14,969	100%

6.17 פילוח סך רווחי (הפסדי) השערוך לפי שימושים

להלן פילוח סך רווחי (הפסדי) השערוך לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025:

		ליום 31 בדצמבר 2024				ליום 31 בדצמבר 2025			
	שימושים	משרדים	תעשייה ומלאכה	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך (%)	משרדים	תעשייה ומלאכה	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך (%)
		באלפי ש"ח							
אחוז מסך רווחי השערוך	במאוחד	48	4,743	4,791	100%	239	23,710	23,949	100%

6.18 **<u>פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים</u>**

להלן פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים בפועל למ״ר לפי שימושים ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025 :

שימושים	משרדים		תעשיה ומלאכה	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
דמי שכירות ממוצעים למ״ר לחודש בפועל (בש״ח)	77	74	44	41
טווח דמי שכירות ממוצעים למ״ר לחודש בפועל (בש״ח)	70-78	67-75	40-50	38-48

6.19 **<u>פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר מהסכמים</u>**

להלן פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר מהסכמים שנחתמו בתקופת הדיווח, לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025 :

שימושים	משרדים		תעשיה ומלאכה	
	חוזים שנחתמו בשנה שנסתיימה ביום			
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
דמי שכירות ממוצעים למ״ר לחודש (בש״ח)	-	-	45	45

6.20 **<u>פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי שימושים</u>**

להלן פילוח של שיעורי תפוסה ממוצעים לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025 :

שימושים	משרדים		תעשיה ומלאכה	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
שיעור תפוסה (%)	85%	85%	95%	95%

6.21 **<u>פילוח של מספר נכסים מניבים לפי שימושים</u>**

להלן פילוח של מספר נכסים מניבים לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025 :

שימושים	משרדים		תעשיה ומלאכה	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
סה"כ מספר נכסים מניבים	1	1	3	3

6.22 **<u>פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שימושים</u>**

להלן פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025 :

שימושים	משרדים		תעשיה ומלאכה	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
שיעור תשואה ממוצע (%)	6.5%	6.5%	6.6%	6.6%

6.23 **<u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים</u>**[9]

להלן פירוט בדבר הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ומספר הסכמי השכירות הפוקעים (בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים ובהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים):

<u>בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים</u>:

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים[10] (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים המסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2026 רבעון 1	4,657	800	0	0
שנת 2026 רבעון 2	4,587	800	1	0
שנת 2026 רבעון 3	3,958	800	3	5
שנת 2026 רבעון 4	3,896	800	0	0
סה"כ שנת 2026	17,098	3,200	4	5
שנת 2027	14,843	3,200	2	3
שנת 2028	12,843	3,200	4	2
שנת 2029 ואלך	11,247	3,200	2	2
סה"כ	56,031	12,800	12	12

[9] הכנסות המוצגות בסעיף זה הינן בהתאם לאופן הצגת ההכנסות בדוח הכספי של החברה, המוצגים בהתאם לתקן IFRS16, לפי מיצוע על פני כל תקופת השכירות; בטבלה מוצגות ההכנסות הצפויות על-פי דמי השכירות הידועים במועד הדוח, בצירוף הצמדה למדד.

[10] עיקר ההכנסות מרכיבים משתנים נובעות ממכירת חשמל.

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים:

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים[11] (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים המסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2026 רבעון 1	4,657	800	0	0
שנת 2026 רבעון 2	4,660	800	0	0
שנת 2026 רבעון 3	4,702	800	0	0
שנת 2026 רבעון 4	4,706	800	0	0
סה"כ שנת 2026	18,725	3,200	0	0
שנת 2027	18,409	3,200	1	2
שנת 2028	16,651	3,200	4	3
שנת 2029 ואלך	16,139	3,200	0	0
סה"כ	69,924	12,800	5	5

[11] ראו הערת שוליים 3 לעיל.

6.24 **<u>שוכרים עיקריים (מצרפי)</u>**

השוכר	שימוש נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2025	שיעור מסך הכנסות החברה בשנת 2025	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת 2025 (ואופציות להארכה תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	פירוט נוסף
שוכר א'	תעשיה ומלאכה	2,584	14%	צמוד מדד	לוגיסטיקה - טקסטיל	ערבות אישית בעל מניות + אג"ח בעל מניות 300 אש"ח + ערבות בנקאית בסך 350 אש"ח	חוזה עד 12/29	-
שוכר ב'	תעשיה ומלאכה	1,946	11%	צמוד מדד	ייצור מטבחים	ערבות אישית בעל מניות + ערבות בנקאית בסך 230 אש"ח	חוזה עד 8/27	-

6.25 נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)

	משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
תעשייה ולוגיסטיקה	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף השנה (באלפי מ״ר)	6,000	6,000	6,000
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במאוחד) (באלפי ש״ח)	24,405	3,113	5,096
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במאוחד) (באלפי ש״ח)	50,800	22,300	25,168
	תקציב ההקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במאוחד) (באלפי ש״ח)	41,698	41,989	41,989
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (במאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש״ח)	9,084	33,780	36,893
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש״ח)	-	-	-

- העלויות אינן כוללות את עלות הקרקע.

6.26 קרקעות (מצרפי)

להלן פירוט אודות קרקעות להשקעה, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025:

פרמטרים		תקופה (שנה שנסתיימה ביום)	
		2025	2024
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		28,900	27,335
סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		4.97	4.97
סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות	תעשייה עתירת ידע	168% מעל הקרקע + 300% מתחת לקרקע	168% מעל הקרקע + 300% מתחת לקרקע

6.27 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

להלן פרטים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו במהלך השנים 2024 ו- 2025:

	משתנים/פרמטרים	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	1	-
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה, כולל עלויות רכישה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	138,000	-
	NOI מייצג של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	6,500	-
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (במ"ר)	31,700	-

התאמות לרווחי FFO -

	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
רווח נקי (הפסד) לשנה המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה (מאוחד)	15,582	5,115	(2,318)
התאמות:			
נטרול שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להקמה	(23,948)	(4,791)	4,641
נטרול מסים נדחים	4,641	(2,302)	(6,059)
נטרול הוצאות פחת והפחתות	70	73	58
(Funds From Operations FFO) נומינאלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף (*)	**(3,655)**	**(1,905)**	**(3,678)**

* מדד ה- FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מקובל לשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות מעליית שווי הוגן, מיסים נדחים והוצאות פחת והפחתות.

ה- FFO אינו מייצג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

6.28 נתונים ביחס לנכסים מהותיים מאוד

6.28.1 הצגת הנכס - פארק תעשיות יצהר

נתונים לפי 100% (חלק החברה בעקיפין [100%])	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס	פארק תעשיות יצהר
מיקום הנכס	רחוב האודם - אזור התעשיה - עד הלום - באר טוביה
שטחי הנכס	גוש 2637 חלקה 4 (בחלק) – שטח 38,915 מ״ר מתוכו שטח בנוי של 20,453 מ״ר
מבנה החזקות בנכס	החברה מחזיקה בנכס במישרין
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	ל.ר.
תאריך הרכישה	מאי 2023
זכויות משפטיות בנכס	חכירה
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות החכירה רשומות על שם אביגם ברמ״י ובלשכת רישום המקרקעין.
זכויות בניה בלתי מנוצלות	כ- 8,000 מ״ר
נושאים מיוחדים	אין
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

6.28.2 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס [100%]	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)*	174,520	166,770	162,960	**עלות רכישה/הקמה (באלפי ש"ח)**	160,590
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	174,094	165,747	162,102	**מועד הרכישה**	מאי 2023
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	8,077	3,524	2,559	**שיעור תפוסה (%)**	99%
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה	ל.ר	ל.ר	ל.ר	**NOI (באלפי ש"ח)**	11,510
שיעור תפוסה ממוצע (%)	99%	99%	99%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	20,484	20,484	20,484		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	15,120	14,265	10,597		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)**	44	41	39		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש בש"ח)	50	46	ל.ר.		
NOI (אלפי ש"ח)	11,510	10,933	7,438		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	12,411	11,393	10,704		
NOI חזוי (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)***	15,652	14,989	14,994		
שיעור תשואה בפועל (%)	6.6%	6.6%	4.6%		
שיעור תשואה מתואם (%) (מחושב לפי NOI מתואם חלקי שווי הנכס בספרים)	7.1%	6.8%	6.6%		
שיעור תשואה חזוי (%) (מחושב לפי NOI חזוי חלקי שווי הנכס בספרים)	9%	9%	9.2%		
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	14	16	16		

* הערך בספרים אינו כולל את קומת המשרדים המשמשת את החברה והרשומה ברכוש קבוע וכולל את חלק נופר אביגם בשווי מתקנים סולאריים פוטוולטאיים.

** דמי השכירות הממוצעים ללמ"ר כוללים תשלומי חשמל ודמי ניהול.

*** סכום ה- NOI החזוי הינו התוצאה של המכפלה בין דמי שכירות למ"ר הנהוגים בשוק (50 ש"ח למ"ר לחודש) בהתאם לתמהיל השטחים הניתנים להשכרה בנכס בהנחת תפוסה מלאה.

6.28.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס 100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות			
מדמי שכירות - קבועות	11,923	11,382	7,627
מדמי שכירות - משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	-	-	-
אחרות [הכנסות מייצור חשמל]	3,197	2,883	2,970
סה"כ הכנסות	15,120	14,265	10,597
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	1,426	1,372	1,1119
אחרות [עלות ייצור חשמל]	2,185	1,960	2,041
סה"כ עלויות	3,611	3,332	3,160
רווח	11,510	10,933	7,438
NOI	76%	77%	70%

6.28.4 <u>גילוי בדבר שוכרים עיקריים בנכס</u>

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%									
השוכר	**שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2025**	**האם מהווה שוכר עוגן?**	**האם אחראי ל-20% או יותר מההכנסות בנכס?**	**שיוך ענפי של השוכר**	**תקופת ההתקשרות מקורית ותקופה שנותרה (בשנים)**	**אופציות להארכה (שנים)**	**מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות**	**פירוט ערבויות (אם קיימות)**	**ציון תלות מיוחדת**
שוכר א'	16%	לא	לא	לוגיסטיקה - טכסטיל	31.12.29 -1.1.2025 מדובר בחוזה חדש שנחתם לאחר שלקוח זה פעל בנכס בעשור שקדם לתקופה זאת	1.1.3030-31.12.3034	צמוד מדד במימוש אופציה עליה של 5%	ערבות בעלים + ערבות בנקאית בסך של 350 אלף ש"ח + שטר חוב בסך 300 אלף ש"ח	אין
שוכר ב'	13%	לא	לא	ייצור מטבחים	1.9.2022-31.8.2025	1.9.2025-1.9.2027 (הלקוח כבר עדכן על רצונו להמשיך לתקופה נוספת בתום האופציה)	צמוד מדד	ערבות בנקאית בסך של 380 אלף ש"ח	אין
שוכר ג'	10%	לא	לא	מצבעת מתכות	1.12.2015-30.11.2025	1.12.2025-30.11.2035	צמוד מדד – במימוש האופציה גובה השכירות נקבעה בהתאם להערכת שמאי	ערבות צד ג בסך של 560 אלף ש"ח	אין

- לאור ייחודיותו חוזי השכירות בפארק תעשיות יצהר נחתמים לתקופות ארוכות. גובה השכירויות באזה"ת עד הלום עלה באופן דרמטי בשנים האחרונות, מרמות של כ- 27 ש"ח למ"ר עד למעל ל- 50 ש"ח למ"ר. הלקוחות בפארק תעשיות יצהר במרבית המקרים נשארים לתקופות שמעבר לתקופות השכירות והאופציות.

6.28.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%	לשנת שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך
	באלפי (ש"ח)				
מרכיבים קבועים	11,923	11,239	8,70	7,045	5,416
מרכיבים משתנים (אומדן)	3,197	200	3,200	3,200	3,200
סה"כ	15,120	14,439	12,170	10,245	8,616

6.28.6 פירוט בדבר השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

פרטים:		
מהות ההשבחה		בניית מבנה נוסף
השטחים הנוספים שיתווספו במ"ר		1,450
מצב סטטוטורי		בתהליך לקבלת היתר
תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%)	כולל	4,300
	מתוכננת יתרה שטרם הושקעה בפועל	
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים		50%
תוספת צפויה ל- NOI (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%)		740
סטאטוס ביצוע		טרם החל ביצוע – בתהליכי היתר
תאריך צפוי להשלמה		במהלך 2028

6.28.7 שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	שיעבוד לבנק לאומי לישראל	108,000
	דרגה שנייה	-	-
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות בלתי מוגבלת בסכום של בעלי המניות ביחד ולחוד	-

6.28.8 פרטים אודות הערכת שווי (לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות)

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	174,520	166,770	162,960
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	היוון ההכנסות	היוון ההכנסות	היוון ההכנסות
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Inocme Approach)			
שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	20,634	20,594	20,953
שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	-	-	-
שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	-	-	-
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1	-	-	-
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2	-	-	-
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +.....N	-	-	-
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)	44	41	38

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
תזרים מייצג מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	10,867	10,628	10,411
הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	-	-	-
שיעור היוון (%)	6.1%	6.2%	6.2%
זמן עד למימוש רעיוני	-	-	-
מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	-	-	-
ניתוח רגישות לשווי – לפי שינוי בשיעור ההיוון			
ירידה של 0.5%	193,846	184,660	177,255
ירידה של 0.25%	185,570	176,900	169,807
ללא שינוי	174,520	166,770	162,960
עליה של 0.25%	170,971	163,200	156,644
עליה של 0.5%	164,500	157,110	150,799

6.28.9 <u>הצגת הנכס- בית אביגם</u>

נתונים לפי 100% (חלק החברה בעקיפין 100%)	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס	בית אביגם
מיקום הנכס	רחוב האודם - אזור התעשיה - עד הלום - באר טוביה
שטחי הנכס	5,600 מ״ר
מבנה החזקות בנכס	החברה מחזיקה בנכס במישרין
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	ל.ר.
תאריך הרכישה	מאי 2022
זכויות משפטיות בנכס	חכירה
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות החכירה רשומות על שם אביגם ברמ״י ובלשכת רישום המקרקעין.
זכויות בניה בלתי מנוצלות	כ- 1,500 מ״ר
נושאים מיוחדים	אין
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

6.28.10 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	44,850	36,240	36,350	**עלות רכישה/הקמה (באלפי ש"ח)**	38,000
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	44,850	36,240	36,350	**מועד הרכישה**	מאי 2022
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	1,960	(494)	(1,650)	**שיעור תפוסה (%)**	51%
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	**NOI (באלפי ש"ח)**	232
שיעור תפוסה ממוצע (%)	51%[12]	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	2,819	5,540	5,540		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	309	938	1,069		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	52	20	7		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש בש"ח)	52	-	-		
NOI (אלפי ש"ח)	232	927	1,069		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	499	290	1,069		
NOI חזוי (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)	2,885	2,765	2,674		
שיעור תשואה בפועל (%)	0.5%	2.59%	2.94%		
שיעור תשואה מתואם (%)	1.1%	0.8%	2.94%		
שיעור תשואה חזוי (%) (מחושב לפי NOI חזוי חלקי שווי הנכס בספרים)*	6.43%	7.63%	7.36%		
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	1	1	1		
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		

* סכום ה- NOI החזוי הינו התוצאה של המכפלה בין דמי שכירות למ"ר הנהוגים בשוק (40 ש"ח למ"ר לחודש) בהתאם לתמהיל השטחים הניתנים להשכרה בנכס בהנחת תפוסה מלאה.

[12] בין יולי 2024 ועד נובמבר שנת 2025 לערך, הנכס היה תחת שיפוץ מקיף ובהתאם לא היו בנכס שוכרים באותה התקופה וזאת לטובת השיפוץ. שיעור התפוסה הממוצע, מתיחס לתקופה שבה הנכס היה ראוי להשכרה. יצוין, כי החברה משווקת בימים אלו את יתרת השטחים הפנויים ולהערכה השלמת האכלוס ההדרגתי של 49% הנותרים יושלם במהלך השנים 2026-2027.

6.28.11 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות			
מדמי שכירות - קבועות	136	648	892
מדמי שכירות - משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	-	-	-
אחרות [ממכירת חשמל]	173	290	177
סה"כ הכנסות	309	938	1,069
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	77	12	0
פחת	0	0	0
אחרות [ייצור חשמל]	0	0	0
סה"כ עלויות	77	12	0
רווח	232	926	1,069
NOI	232	926	1,069

6.28.12 גילוי בדבר שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%									
השוכר	**שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2025**	**האם מהווה שוכר עוגן?**	**האם אחראי ל-20% או יותר מההכנסות בנכס?**	**שיוך ענפי של השוכר**	**תקופת ההתקשרות מקורית ותקופה שנותרה (בשנים)**	**אופציות להארכה (שנים)**	**מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות**	**פירוט ערבויות (אם קיימות)**	**ציון תלות מיוחדת**
שוכר א' – אוטוגלאס	14%	לא	לא	לוגיסטיקה - זגגות רכב	15.10.2025-14.10.2028	3	צמוד מדד + עלייה של 5% במימוש האופציה	ערבות אישית של בעל מניות + ערבות בנקאית בסך של 141.6 אלף ש"ח + שטר חוב בסך של 300 אלף ש"ח	לא

6.28.13 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%	לשנת שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך
	באלפי (ש"ח)				
מרכיבים קבועים	136	1,568	1,618	1,461	1,411
הכנסות מחשמל (אומדן)	173	175	175	175	175
סה"כ	309	1,744	1,793	1,636	1,586

6.28.14 שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	שיעבוד לבנק לאומי לישראל	46,320
	דרגה שנייה	-	-
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות בעלי מניות ללא הגבלה בסכום ביחד ולחוד	-

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)			
שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ״ר)	-	5,855	5,855
מחיר מכירה למ״ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש״ח) ללא מגבלת דיור בר השגה	-	7,900	6,450
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	-	20	20
נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	בהתאם לשמאות המצורפת	בהתאם לשמאות המצורפת	בהתאם לשמאות המצורפת
שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	-	7.3%	7.3%

6.28.15 פרטים אודות הערכת שווי (לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות)

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
השווי שנקבע (באלפי ש״ח)	44,680	37,620	37,660
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	היוון הכנסות	גישת השוואה	גישת השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Inocme Approach)			
שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ״ר)	5,855	5,855	5,855
שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	-	-	-
שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	-	-	-
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)*	36%	-	-
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1	-	-	-

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2	-	-	-
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +N.....	-	-	-
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] מייצגים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת השווי (אלפי ש״ח)	53	-	-
תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש״ח)	2,743	-	-
הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש״ח)	-	-	-
שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.6%	-	-
זמן עד למימוש רעיוני	-	-	-
מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	-	-	-
ניתוח רגישות לשווי			
ירידה של 0.5%	48,320	-	-
ירידה של 0.25%	46,430	-	-
ללא שינוי –	44,680	-	-
עליה של 0.25%	41,550	-	-
עליה של 0.5%	43,060	-	-

- בהערכת השווי לא נכלל שוכר זמני אשר מביא את תפוסת הכנס לכ- 51% כפי שצוין בסעיף 6.28.10.

6.28.16 הצגת הנכס- מעבדות שרון

נתונים לפי 100% (חלק החברה בעקיפין 100%)	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס	מעבדות שרון
מיקום הנכס	רחוב האודם - אזור התעשיה - עד הלום - באר טוביה
שטחי הנכס	26,263 מ״ר
מבנה החזקות בנכס	החברה מחזיקה בנכס באופן ישיר
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	ל.ר.
תאריך הרכישה	דצמבר 2025
זכויות משפטיות בנכס	חכירה
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות החכירה רשומות על שם אביגם ברמ״י ובלשכת רישום המקרקעין.
זכויות בניה בלתי מנוצלות	10,500 מ״ר
נושאים מיוחדים	אין
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן
פרטים על נכס שנמכר	ל.ר.

6.28.17 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)*	138,000	129,682,946	120,368	**עלות רכישה/הקמה (באלפי ש"ח)**	138,000
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	138,000	-	-	**מועד הרכישה**	דצמבר 2025
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	8,318	9,314	-	**שיעור תפוסה (%)**	100%
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	**NOI (באלפי ש"ח)**	3,228
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	26,263	26,263	26,263		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	3,181	3,913	3,890		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	12	15	15		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש בש"ח)	-	-	-		
NOI (אלפי ש"ח)	3,228	4,265	4,179		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	3,228	4,265	4,179		
NOI חזוי (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)**	10,194	9,748	9,463		
שיעור תשואה בפועל (%)	2.3%	3.3%	3.5%		
שיעור תשואה מתואם (%)	2.3%	3.3%	3.5%		
שיעור תשואה חזוי (%) (מחושב לפי NOI חזוי חלקי שווי הנכס בספרים)	7.4%	7.5%	7.8%		
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	3	3	3		
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		

* השווי ההוגן מוצג ללא חלק שנמכר לצג ג'.

** סכום ה- NOI החזוי הינו התוצאה של המכפלה בין דמי שכירות למ"ר הנהוגים בשוק (30 ש"ח למ"ר לחודש) בהתאם לתמהיל השטחים הניתנים להשכרה בנכס בהנחת תפוסה מלאה.

6.28.18 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות			
מדמי שכירות - קבועות	3,459	4,397	4,368
מדמי שכירות - משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	-	-	-
אחרות	-	-	-
סה"כ הכנסות	3,459	4,397	4,368
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	231	132	188
פחת	-	-	-
אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות	231	132	188
רווח	3,228	4,265	4,179
NOI	3,228	4,265	4,179

6.28.19 גילוי בדבר שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%									
השוכר	**שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2025**	**האם מהווה שוכר עוגן?**	**האם אחראי ל-20% או יותר מההכנסות בנכס?**	**שיוך ענפי של השוכר**	**תקופת ההתקשרות מקורית ותקופה שנותרה (בשנים)**	**אופציות להארכה (שנים)**	**מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות**	**פירוט ערבויות (אם קיימות)**	**ציון תלות מיוחדת**
שוכר א' – שרון פוראטוס	23%	לא	כן	ייצור רכיבים לענף המזון	19.12.2024-18.11.2049	-	ביום 1.1.2027 דמי השכירות עולים ל- 340,000 ש"ח לחודש צמוד מדד. שכירות עולה כל 5 שנים ב- 6.5%	ערבות בנקאית בסך של 1,605 אלף ש"ח	לא
שוכר ב' – מעבדות שרון	38.5%	לא	כן	ייצור רכיבים לענף המזון והקוסמטיקה	1.1.2023-31.12.2026	-	צמוד מדד	-	לא
שרון פרסונל	38.5%	לא	כן	ייצור רכיבים לענף המזון והקוסמטיקה	26.11.2024-31.12.2026	-	צמוד מדד	ערבות בנקאית בסך של 84 אלף ש"ח	לא

- בנכס זה קיים שוכר אחד (שרון פוראטוס) שחתום על חוזה שכירות עם תקופה ארוכה עד שנת 2049. דמי השכירות לחוזה זה עולים לגובה של 340,000 ש"ח שהוא מחיר שוק בינואר 2027. שני השוכרים האחרים עתידים להתפנות עד סוף שנת 26 ובמקומם יכנסו שוכרים חלופיים במחירי שוק לתקופות ארוכות – באופן שהנהלת החברה צופה עלייה משמעותית של ההכנסות משכירות מנכס זה במהלך שנת 2027.

6.28.20 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%	לשנת שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך
	באלפי (ש"ח)				
מרכיבים קבועים	3,459	4,115	4,080	4,161	4,245
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	3,181	4,115	4,080	4,161	4,245

6.28.21 פירוט בדבר השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

פרטים:		
מהות ההשבחה		סלילת שטח פתוח והתאמה לאחסנה פתוחה
השטחים הנוספים שיתווספו במ"ר		-
מצב סטטוטורי		לא נדרש תכנון
תקציב הקמה (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%)	כולל	כ- 3,500
	מתוכננת יתרה שטרם הושקעה בפועל	
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים		ל.ר
תוספת צפויה ל- NOI (באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%)		2,395
סטאטוס ביצוע		טרם החל ביצוע
תאריך צפוי להשלמה		רבעון 2 - 2027

6.28.22 מימון

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	144,500*
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
שווי הוגן ליום 31.12.2025			**138,000**
מוסד מלווה			בנק + אחרים
תאריך נטילת הלוואה			דצמבר 2025
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)			144,500
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025 (%)			6.45%
מועדי פירעון קרן וריבית			בנק - קרן מתחדשת חודשית - ריבית משולמת אחת לחודש אחרים - בלון לשנה + ריבית
תניות מרכזיות אחרות			אין
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח			ל.ר.
האם מסוג non- recourse [כן/לא] לעניין זה – non-recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה			לא

*מימון עלות הנכס כולל מימון עלויות נלוות לעסקת הרכישה.

6.28.23 שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	שיעבוד לבנק לאומי לישראל	128,500
	דרגה שנייה	-	-
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות בעלי מניות ללא הגבלה בסכום ביחד ולחוד	-

6.28.24 פרטים אודות הערכת שווי (לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות)

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	138,000	129,683	120,368
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור	ירון ספקטור	ירון ספקטור
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Inocme Approach)			
שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	30,315	30,315	30,315
שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	100%	100%	100%
שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	51%	51%	51%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1	50	49	-
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2	50	49	-
דמי שכירות [חודשיים/שנתיים] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +N.....	50	49	-
דמי שכירות שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי (אלפי ש"ח)	13,514	13,106	-

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	13,514	13,106	-
הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	-	-	-
שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.7%	6.9%	7%
זמן עד למימוש רעיוני	-	-	-
מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	-	-	-
ניתוח רגישות לשווי			
ירידה של 0.5%	144,347	136,037	130,075
ירידה של 0.25%	141,065	132,755	125,033
ללא שינוי	138,000	129,683	120,368
עליה של 0.25%	135,130	126,805	116,038
עליה של 0.5%	132,440	124,085	112,009

6.29 מבנה מניב בהקמה מהותי מאוד

6.29.1 הצגת הנכס- פארק יוקא

נתונים לפי 100% (חלק החברה 75%)	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס	פארק יוקא – עד הלום
מיקום הנכס	רחוב האודם - אזור התעשיה עד הלום - באר טוביה
שטח הקרקע	8,000 מ״ר
שטחי הנכס במ״ר המתוכננים להיבנות מפוצלים לפי שימושים	8,000 – לוגיסטיקה, תעשיה ומלאכה
מבנה החזקות בנכס	החזקה בשיעור 75% - במושעא במישרין
חלק התאגיד בפועל בנכס	75%
שמות השותפים לנכס	משה גלם (דירקטור ובעל שליטה) מחזיק ב- 25% בנכס
תאריך הרכישה	נובמבר 2021
תאריך התחלת עבודות ההקמה	ספטמבר 2024
תאריך משוער לסיום הפרויקט	אוגוסט 2026
זכויות משפטיות בנכס	חכירה
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	אין
מצב רישום זכויות משפטיות	ברישום טרם הושלם וטרם נרשם בית משותף - עדיין על שם הבעלים המקוריים
זכויות בניה בלתי מנוצלות	אין
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם למועד הדוח]	המימון הינו באמצעות ליווי של בנק מזרחי
נושאים מיוחדים	אין

נתונים לפי 100% (חלק החברה 75%)	פירוט ליום 31.12.2025
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן
זהות קבלן מבצע	נחשון ביצוע בע"מ
שיטת התחשבנות	פאושלי
פרטים על מכירת הנכס	-

6.29.2 נתונים עיקריים

נתונים לפי 75%. חלק התאגיד בנכס	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)	28,281	25,168	15,072
עלות שוטפת שהושקעה (כולל קרקע) במהלך השנה (באלפי ש"ח)	24,405	3,113	13,996
סך הכל עלות מצטברת (כולל קרקע) לסוף השנה (באלפי ש"ח)	52,686	28,281	29,038
שווי הוגן לסוף השנה (אלפי ש"ח)	50,800	22,300	25,168
ערך בספרים לסוף השנה (אלפי ש"ח)	50,800	22,300	25,168
רווחי או הפסדי שערוך (אלפי ש"ח)	4,095	(5,981)	(1,200)
במקרה שבו הנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידה) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)	-	-	-
מועד השלמה צפוי	אוגוסט 2026	אוגוסט 2026	אוגוסט 2026
עלות השקעה כוללת צפויה (באלפי ש"ח)	60,255	60,547	60,547
עלות השקעה שטרם הושקעה (באלפי ש"ח)	7,569	32,266	31,509
שיעור השלמה תקציבי (%)	84.4%	47.4%	0%
NOI חזוי (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)*	3,672	3,528	3,384
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	-	-	-

* סכום ה- NOI החזוי הינו התוצאה של המכפלה בין דמי שכירות למ"ר הנהוגים בשוק (51 ש"ח למ"ר לחודש) בהתאם לתמהיל השטחים הניתנים להשכרה בנכס בהנחת תפוסה מלאה.

- בטבלה זו העלות מוצגת כולל עלות הקרקע.

6.29.3 <u>פילוח שוכרי עוגן</u>

נכון לתאריך התשקיף, החברה טרם התקשרה בהסכמי שכירות.

6.29.4 <u>מימון</u>

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	28,575
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	3,890
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
שווי הוגן ליום 31.12.2025			**50,800**
מוסד מלווה			בנק
תאריך נטילת הלוואה			דצמבר 2025
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)			28,576
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025 (%)			8.25%
מועדי פירעון קרן וריבית			קרן מתחדשת חודשית - ריבית משולמת רבעונית
תניות מרכזיות אחרות			אין
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח			לא רלוונטי
האם מסוג non- recourse [כן/לא] לעניין זה – non-recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה			לא

6.29.5 שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	שיעבוד לבנק מזרחי	28,575
	דרגה שנייה	---	---
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות בעלי המניות ללא הגבלה בסכום ביחד ולחוד	

6.29.6 הערכות שווי

נתונים לפי 75%. חלק התאגיד בנכס	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023[13]
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	50,800	22,300	25,168
זהות מעריך השווי	אילי סוויד	אילי סוויד	-
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	-
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	-
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)			
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)			
ההקמה			
מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי	אוגוסט 2026	אוגוסט 2026	-
סך כל ההשקעה ההונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (באלפי ש"ח)	8,951	33,488	-
שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) עד לסיום הקמת הנכס (אם שונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
שיעור מרווח יזמי (%)	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

[13] בשנת 2023 הפרויקט כלל קרקע בלבד.

נתונים לפי 75%. חלק התאגיד בנכס	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023[13]
<u>שווי לאחר הקמה (Residual) (לפי הגישה)</u>			
<u>אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)</u>			
שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ״ר)	5,663	5,663	-
מחיר מכירה למ״ר בר השכרה שנלקח בחישוב (אלפי ש״ח)	10.5	10.5	-
טווח מחירים למ״ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (אלפי ש״ח)	10-12	10-12	-
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	8	8	-
לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם / זיהוי הנכס, מיקום, שטח	האומן אשדוד (גוש 2451 חלקה 9). יוקה אשקלון (גוש 1220 חלקה 92). כנות (גוש 4990, חלקה 19).	האומן אשדוד (גוש 2451 חלקה 9). יוקה אשקלון (גוש 1220 חלקה 92). כנות (גוש 4990, חלקה 19).	-
משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-
שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7%	7%	-

6.30 **<u>תחרות</u>**

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 6.11 לפרק 6 לתשקיף.

6.31 **<u>רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים</u>**

החברה פועלת ממשרדים בשטח של כ- 203 מ״ר הממוקמים בפארק התעשיה יצהר, עד הלום. החברה הינה בעלת המשרדים. נכון לתאריך התשקיף, לחברה אין רכוש קבוע מהותי.

6.32 **<u>הון אנושי</u>**

6.32.1 <u>מצבת כוח אדם ונושאי משרה בכירה</u>

נכון לתאריך התשקיף, החברה מעסיקה 4 עובדים, כולם עובדי מטה.

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה ותנאי כהונתם העסקתם, ראו סעיפים 7.1, 7.2, ו- 8.1 לפרקים 7 ו- 8 לתשקיף, בהתאמה.

6.32.2 <u>מדיניות תגמול</u>

בכפוף להשלמת ההנפקה, תיכנס לתוקפה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה המצורפת כ**<u>נספח ג׳</u>** לפרק 8 לתשקיף.

6.33 **<u>הון חוזר</u>**

להלן הרכב ההון החוזר של החברה על-פי דוחותיה הכספיים פרופורמה לשנת 2025 לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש״ח): **סעיף**	**31.12.2025**
נכסים שוטפים	4,053
התחייבויות שוטפות	286,138
גירעון בהון החוזר	282,085

- האשראי אשר נטלה החברה מהבנקים הינו אשראי לזמן קצר (הלוואות מתחדשות). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה יתרת קרן ההלוואות על סך של 271,256 אלפי ש״ח.

6.34 **<u>מימון ואשראי</u>**

6.34.1 נכון לתאריך התשקיף, פעילות החברה ממומנת באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות בעלים ואחרים ומתזרים מפעילות שוטפת.

6.34.2 להלן תמצית מידע בדבר אשראי מהותי בתחום הנדל"ן להשקעה שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

מועד העמדת ההלוואה	הלווה	המלווה	סכום ההלוואה (באלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	התניית שינוי שליטה/ מבנה	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
30/12/25	החברה	בנק לאומי	93,480	93,480	0	מתחדש חודשית	משכנתא מדרגה ראשונה על פארק תעשיות יצהר ובית אביגם; ערבויות בעלי שליטה	6.45%	צמוד לפריים	-	-	-

6.34.3 להערכת החברה, נכון לתאריך התשקיף ובכפוף להשלמת ההנפקה על-פיו, לא יידרשו מקורות חדשים חיצוניים לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים בשנה הקרובה. יחד עם זאת, תבחן החברה מעת לעת את הצורך בגיוס מקורות מימון נוספים לצורך פיתוח עסקיה, בין היתר, לשם גיוון מקורות המימון של החברה, לרבות בדרך של גיוסי הון וחוב.

6.34.4 <u>ערבויות שהועמדו על ידי בעלי השליטה</u>

בעלי השליטה מעמידים מעת לעת במהלך העסקים הרגיל ערבויות להבטחת התחייבויותיה של החברה ו/או תאגידים המוחזקים על ידה, ללא כל תמורה.

הערבויות שהועמדו על ידי בעלי השליטה, לטובת החברה, אשר הינן בתוקף נכון לתאריך התשקיף, ניתנו בגין הלוואות וערבויות לגופים מממנים. לפרטים אודות הסכומים הנערבים, ראו באור 15(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

6.34.5 <u>דירוג</u>

נכון לתאריך התשקיף לחברה אין דירוג.

6.35 **<u>מיסוי</u>**

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על הקבוצה, ראו באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

6.36 **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

ככלל, פעילות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה, אינה כרוכה בפגיעה בסביבה הנובעת משימוש בחומרי גלם או תהליכי ייצור ובכלל זה שימוש בחומרים מזהמים ו/או מסוכנים. על אף זאת, בבואה להתקשר בעסקה לרכישה, שיפוץ או הקמת נכס, בוחנת החברה, בין היתר, היבטים סביבתיים (זיהום קרקע, סיכונים

סביבתיים, סטנדרט בנייה ירוקה וכיו"ב), כחלק מניתוח העסקה וכדאיותה. בהתאם להסכמי השכירות בהם מתקשרת החברה עם שוכריה, מחויבים השוכרים לציית להוראות הדין במסגרת השימוש במושכר, לרבות הוראות מכח דיני איכות הסביבה. ככל שהחברה מעמידה לשוכרים בנכסיה שירותי ניהול הכוללים גם היבטים סביבתיים, כדוגמת פינוי פסולת, טיפולים שוטפים למערכות ביוב וכיו"ב, מתקשרת החברה עם ספקי שירותים בעלי רישיון מתאים לצורך הספקת שירותים אלה ופועלת בהתאם לתכנית עבודה סדורה, ככל הנדרש.

למועד התשקיף, לא ידוע לחברה על הפרת דיני איכות הסביבה במסגרת פעילותה. כמו-כן, לא ידוע לחברה על כל פניה לחברה בנושא זה, מצד רשות שלטונית, עירייה או מחלקת איכות הסביבה בעירייה ו/או בגוף רגולטורי אחר, בנוגע למי מנכסי החברה.

החברה מעריכה כי, לתאריך התשקיף אין סיכונים סביבתיים אשר יש להם השפעה מהותית על החברה בפעילותה בתחום זה.

המידע בסעיף זה כולל גם מידע צופה פני עתיד הנסמך, בין היתר, על הערכות החברה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, מסיבות שונות, לרבות שינוי רגולציה רלוונטית.

6.37 **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד</u>**

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6.8 לפרק 6 לתשקיף.

6.38 **<u>ביטוח</u>**

במסגרת פעילותה השוטפת של החברה, מתקשרת החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, בפוליסות ביטוח שונות, כגון: ביטוח אלמנטרי, ביטוח אש, ביטוח כלפי צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים וביטוח עבודות קבלניות, והכל בהתאם למאפייני הפעילות הספציפיים, כגון: מיקום הנכס, שימושי הנכס וכיו"ב.

מדיניות החברה בכל הנוגע לביטוח נכסיה הינה לבטח כל נכס, עם רכישתו, בהתאם לייעוץ המקצועי הניתן לחברה על ידי יועצים בלתי תלויים. כמו-כן, בהסכמי השכירות שהחברה צד להם, השוכר מחויב לרכוש ביטוח צד שלישי, תכולה ופעילות (ללא זכות שיבוב).

להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על יעוץ שקיבלה, נכון לתאריך התשקיף, לחברה כיסוי ביטוחי נאות, היא אינה מצויה במצב של תת-ביטוח, והיא עומדת בתנאי הפוליסות שלה.

6.39 **<u>הסכמים מהותיים</u>**

6.39.1 <u>הסכם רכישת מעבדות שרון</u>

ביום 25 בדצמבר 2025 התקשרו שבעת בעלי המניות של החברה ("בעלי השליטה"), באופן פרטי, בהסכם לרכישת מלוא (100%) מניות חברת "מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ" ("**חברת המטרה**"), שהחזיקה במלוא הזכויות במקרקעין, מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה. ההסכם כולל מנגנון שיפוי לטובת בעלי השליטה בגין נזקים שמקורם בתקופה שלפני הסגירה, אולם תקרת השיפוי נקבעה על סך של 10% מסך התמורה.

ההסכם כולל מנגנון שיפוי לטובת בעלי השליטה בגין נזקים שמקורם בתקופה שלפני הסגירה, אולם תקרת השיפוי נקבעה על סך של 10% מסך התמורה.

עלות הרכישה הכוללת של מניות חברת המטרה מסתכמת בסך של כ- 185 מיליון ש"ח, אשר מומנה באופן הבא: (א) אשראי בנקאי מבנק לאומי לישראל בע"מ ("**בנק לאומי**") בסך של כ- 117.5 מיליון ש"ח; (ב) הלוואת מוכרים בסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח; ו- (ג) הון עצמי (Equity) שהועמד על ידי בעלי השליטה, בסך של כ- 35 מיליון ש"ח.

<u>הלוואת המוכרים</u>

הלוואת המוכרים, בסך קרן של 32.5 מיליון ש"ח, הועמדה לרוכשים (ביחד ולחוד), בהתאם להסכם הלוואה שנחתם ביום 25 בדצמבר 2025, בדרך של קיזוז מעלות הרכישה ("**הלוואת המוכרים**"). הלוואת המוכרים אינה צמודה למדד כלשהו ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.9519% (בתוספת מע"מ ככל שחל). הלוואת המוכרים הועמדה לתקופה של 12 חודשים, כשהקרן והריבית הנצברת ייפרעו בתשלום אחד (Bullet) בתום התקופה. לבעלי השליטה זכות לפירעון מוקדם בהודעה של 30 ימים מראש. להבטחת פירעון ההלוואה, הועמדו לטובת המוכרים הבטוחות הבאות: התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות החברה בפארק הייטק אשדוד (לפרטים נוספים אודות פארק הייטק אשדוד, ראו סעיף 6.7.4 לפרק 6 לתשקיף); ערבויות אישיות של בעלי השליטה; וערבות של החברה. המוכרים רשאים להעמיד את הלוואת המוכר לפירעון מיידי בהתקיים אירועים מקובלים, לרבות: פיגור בתשלום העולה על 10 ימים, הפרת מצגים, אירועי חדלות פירעון של הלווים או החברה, הטלת עיקולים מהותיים, או שינוי שליטה.

<u>מימון בנק לאומי</u>

לצורך מימון רכישת המניות, התקשרו חברת המטרה ובעלי השליטה (הרוכשים) ביום 25 בדצמבר 2025, בהסכם אשראי עם בנק לאומי, במסגרתו העמיד הבנק לבעלי השליטה מסגרת אשראי בסך כולל של עד 135 מיליון ש"ח ("**מימון לאומי**"), שמטרתה, בין היתר, מימון רכישת מניות חברת המטרה (רכישת מניות מונפקות מהמוכרים ורכישת מניות חדשות בהקצאה מן החברה). האשראי הועמד כ"אשראי לזמן קצר" (On Call) המתחדש מדי חודש, כאשר מועד הפירעון הסופי נקבע ליום 31 בדצמבר 2026, אלא אם תושג הסכמה על פריסה לזמן ארוך לפי שיקול דעת בנק לאומי. הריבית על מימון לאומי נקבעת בכל מועד חידוש ונכון לתאריך התשקיף עומדת על פריים + 0.7%. כמו כן, שולמה עמלת עסקה חד-פעמית בסך 675,000 ש"ח.

נקבע, כי השעבודים ויתר הבטוחות שניתנו לבנק לאומי בעבר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה לבנק לאומי, ישמשו גם להבטחת מימון לאומי. בנוסף, הועמדו לטובת בנק לאומי הבטוחות הבאות (בדרגה ראשונה): שעבודים קבועים על מלוא זכויות החכירה במקרקעין (מגרשים 150, 151 ו- 101א'); שעבוד על כל מניות חברת המטרה (הנרכשות והמוקצות); שעבוד על זכויות בעלי השליטה (הרוכשים) מכוח הסכם הרכישה; ו- ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה.

העמדת האשראי הותנתה בהזרמת הון עצמי (Equity) בסך של לפחות 35 מיליון ש"ח על ידי בעלי השליטה, ופירעון חובות עבר לבנקים אחרים. כמו כן, נקבעו תניות סטנדרטיות בדבר אי-שינוי שליטה, עמידה בדיני סנקציות, והעמדה לפירעון מיידי במקרה של אירועי הפרה מקובלים (לרבות חדלות פירעון או שינוי לרעה במצב הפיננסי).

נכון לתאריך התשקיף, מסגרת האשראי שנוצלה בפועל עומדת על סך של 128.5 מיליון ש"ח.

<u>פירוק מעבדות השרון</u>

ביום 29 בדצמבר 2025, הגישה חברת המטרה בקשה לרשות המיסים לפירוק מרצון של חברת המטרה במסלול "הוראת שעה" (לפי סעיף 6 לחוק ההתייעלות הכלכלית, התשפ"ה-2024), אשר במסגרתו הועברו זכויות החכירה במקרקעין מחברת המטרה לבעלותם הישירה של בעלי השליטה (פרו רטה לאחזקותיהם בחברה המטרה). אישור רשות המיסים להחלת הוראת השעה התקבל ביום 29 בינואר 2026. האישור קובע, כי העברת הנכסים אגב הפירוק לא תחויב במס מיידי (דחיית מס), בכפוף לעמידה בתנאים, וכי במכירה עתידית של הנכסים על ידי היחידים יחולו הוראות המיסוי החלות על יחיד (לרבות חלוקה לינארית). נכון לתאריך התשקיף, חברת המטרה הינה בסטטוס של פירוק מרצון.

<u>העברת מקרקעי מעבדות השרון לחברה</u>

ביום 10 בפברואר 2026, לאחר השלמת הפירוק של חברת המטרה, נחתמו שלושה הסכמי מכר (אחד לכל מגרש) בין בעלי השליטה לבין החברה (להלן ביחד: "**הסכמי המכר**") על פיהם בעלי השליטה מכרו לחברה את מלוא זכויותיהם במקרקעי מעבדות השרון. סך התמורה בגין מקרקעי מעבדות השרון הינו 138 מיליון ש"ח שישולם כדלקמן: (א) סך של כ- 122 מיליון ש"ח ישולם בדרך של המחאת מימון לאומי בסכום כאמור, מבעלי השליטה לחברה; (ב) סך של 16 מיליון ש"ח בדרך של המחאת הלוואת המוכרים בסכום כאמור, מבעלי השליטה לחברה;

השלמת הסכמי המכר מותנית בהתקיימות התנאים המתלים הבאים עד ליום 30 בספטמבר 2026: (1) הבקשה לפירוק חברת המטרה תאושר על יד רשויות המס; (2) רשויות מיסוי מקרקעין ינפיקו אישורי מס שבח ומס רכישה פטורים ממס בגין הפירוק; (3) הזכויות במקרקעין ירשמו על שם בעלי השליטה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי רמ"י ותרשם משכנתא ללא הגבלת סכום על כל זכויות בעלי השליטה במקרקעין. נכון לתאריך התשקיף, התנאי הראשון התקיים ובהתאמה דווחה העסקה לרשויות מיסוי מקרקעין. נכון לתאריך התשקיף, טרם התקבלו האישורים המצויינים בסעיף קטן (2) לעיל, עם קבלתם החברה תרשום את הנכס בהתאם לסעיף קטן (3) לעיל ובכך יושלמו התנאים המתלים.

<u>מימוש חלקי - עסקת מכירה לצד שלישי</u>

ביום 26 במרץ 2026, התקשרו בעלי השליטה בהסכם למכירת יתרת הזכויות במקרקעין (כ-22%, המהווים כ- 8.817 דונם מתוך מגרש 151) לצד שלישי לא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("**הרוכשת**").

התמורה בגין המכירה נקבעה לסך של כ- 51.5 מיליון ש"ח. סך של כ- 16.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה כאמור, ישמש לפירעון חלקי של הלוואת המוכרים, באופן שלאחר הפירעון החלקי כאמור, כל יתרת הלוואות המוכרים, תומחה לחברה כאמור בסעיף זה לעיל.

נכון לתאריך התשקיף, טרם התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובכלל זה קבלת אישורי המיסים בגין הפירוק והרישום של המקרקעין על שם בעלי השליטה, וקבלת מכתב החרגה

של בנק לאומי. התנאים אמורים להתקיים עד ליום 31 בדצמבר 2026 (עם אופציה לרוכשת להאריך בחצי שנה נוספת).

בד בבד עם המכר, חתמו הרוכשת והחברה על הסכם שיתוף המסדיר את יחסי הבעלות המשותפת במגרש 151. נעשתה חלוקה בעין של המגרש לשתי יחידות עצמאיות ("יחידה א'" לחברה ו"יחידה ב'" לרוכשת) ונקבע כי זכויות הבנייה במגרש יחולקו באופן יחסי (Pro-rata) לחלקם של הצדדים במקרקעין. במסגרת ההסכם, ניתנה לחברה זכות סירוב ראשונה (ROFR) במקרה בו הרוכשת תבקש למכור את זכויותיה במקרקעין לצד שלישי. זכויות וחובות בעלי השליטה על פי הסכם השיתוף, תומחנה לחברה יחד עם העברת מקרקעי מעבדות השרון לחברה.

<u>התקשרות החברה ובעלי השליטה בהסכם ההתחשבנות</u>

ביום 26 במרץ 2026, התקשרו החברה ובעלי השליטה בהסכם המסדיר את ההתחשבנות ביניהם בכל הנוגע לעסקת מעבדות שרון. על פי הסכם ההתחשבנות, יתרת מימון לאומי שנוצלה בסך 4.5 ש"ח וכן, יתרת לאומי שטרם נוצלה (קרי סך של כ- 6.5 מיליון ש"ח) תומחה לחברה) כנגד פרעון הלוואת בעלים שהועמדו על ידי בעלי השליטה לחברה בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח. (לפרטים נוספים אודות הלוואות הבעלים, ראו סעיף 8.2.1.6 לפרק 8 לתשקיף).

<u>שוכרים</u>

מקרקעי מעבדות השרון מושכרים כיום לצדדים שלישיים. נחתמו תוספות להסכמי השכירות של שניים מתוך שלושת השוכרים במקום הקובעות, כי תקופת השכירות תסתיים באופן סופי ביום 31 בדצמבר 2026, מועד בו צפוי חלקם של אותם שוכרים להתפנות מכל מחזיק וציוד. השוכר השלישי חתום על הסכם שכירות שתקופת השכירות בו תסתיים בשנת 2049.

6.39.2 <u>הסכם הלוואות בעלים</u>

לפרטים נוספים אודות הלוואות בעלים, ראו סעיף 8.2.1.6 לפרק 8 לתשקיף.

6.39.3 <u>התקשרות עם נופר אנרג'י</u>

בימים 12 ביוני 2017 ו- 6 באוגוסט 2018 התקשרה החברה עם ע.י נופר אנרג'י בע"מ ("**נופר**") בהסכם הקמה ותוספת להסכם ההקמה (בהתאמה), ביחס להקמת מתקנים סולאריים על גגות המבנים בפארק תעשיות יצהר ובבית אביגם. שיתוף הפעולה בין הצדדים מתבצע באמצעות נופר אביגם בע"מ, חברה משותפת של הצדדים, המוחזקת, נכון לתאריך התשקיף, 75% על-ידי החברה ו- 25% על-ידי נופר ("**החברה המשותפת**")[14].

בחודש מאי 2022, נחתם הסכם בעלי מניות בין הצדדים בקשר עם זכויותיה וחובותיהם בחברה המשותפת.

בהסכם נקבעו עקרונות לניהול הפעילות וקבלת החלטות במשותף; שירותי הנהלת החשבונות יבוצעו על ידי החברה ושירותי התפעול והאחזקה השוטפים יבוצעו על ידי נופר אנרג'י, בתמורה שתשקף מחירי שוק. בנוסף, נקבעו "החלטות מיוחדות" בחברה שלא תתקבלנה ללא הסכמת נופר

[14] זאת לאחר שהחברה מימשה אופציה שהוענקה לה לרכישת 75% מן הזכויות בחברה המשותפת, בתמורה לסך של כ- 436 מיליון ש"ח.

או הדירקטור מטעמה (לפי העניין), ובכלל זה: פירוק או חיסול החברה, עסקאות בעלי עניין, שינוי זכויות חתימה, צירוף בעלי מניות חדשים, לקיחת אשראי/הלוואות ומתן ערבויות/בטוחות, הזרמת הון לחברה ושינוי מדיניות חלוקת רווחים.

ההסכם כולל מנגנוני מימון, לפיהם מימון נדרש יועמד על ידי הצדדים לפי חלקם, ככלל כהלוואות בעלים, ובמקרה של אי-העמדת מימון על ידי אחד הצדדים נקבעו זכויות לצד השני להעמיד מימון נוסף בריבית פריים + 5% וכן אפשרות להמרתו להון מניות (דילול). נקבעו הוראות בדבר סדר קדימויות תשלומים וחלוקת רווחים, וכן מגבלות על העברת מניות. בנוסף נקבעו מנגנוני זכויות חתימה לפי סכומי התקשרות/הוצאה, הוראות ביטוח וסודיות, וכן מנגנון מבוי סתום הכולל מו"מ לרכישת מניות הצד האחר ובהיעדר הסכמה - הליך התמחרות המחייב את בעל ההצעה הגבוהה לרכוש את מניות הצד האחר.

6.39.4 <u>הסכם שיתוף פרויקט יוקא</u>

ביום 18 באוגוסט 2021, נחתם הסכם שיתוף במקרקעין בין החברה לבין משה גלם, בעל מניות בה, בקשר עם רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט יוקא, באופן שכל צד ירכוש 50% בפרויקט (במושע)[15].

ההסכם כולל הוראות לעניין אופן מימון הרכישה, ניהול שוטף של המקרקעין, והחלטות הטעונות אישור פה-אחד, ובכלל זה החלטות הכרוכות ברכישת המקרקעין, מכירתם, השכרתם ו/או שעבודם.

ביום 18 בנובמבר 2021, התקשרה החברה יחד עם מר גלם באמצעות קבוצת רכישה, בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 20 דונם בפרויקט יוקא לפיו על המקרקעין עתיד לקום מבנה בן 3 קומות (כולל הקרקע), בשטח בנוי כולל של כ- 37,668 מ"ר, כאשר חלקה של החברה יהיה חצי קומה ושל מר גלם חצי קומה.

ביום 19 ביולי 2023, נחתם בין הצדדים הסכם נוסף להמחאת זכויות, לפיו העביר מר גלם מחצית מכלל זכויותיו בפרויקט "יוקא", באופן שלאחר ההמחאה כאמור, תחזיק החברה ב-75% מן הזכויות המשותפות שלהם בפרויקט (קרי- 75% מהקומה השניה והגלריה של המבנה, שהינו כ- 6,000 מ"ר). בתמורה להמחאה, שילמה החברה סך של כ- 17 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כדלקמן:

(א) במעמד חתימת ההסכם שילמה החברה למר גלם סך של כ- 7.77 מיליון ש"ח;

(ב) יתרת התמורה בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח תשולם לחשבון הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי כחלק מהליווי הפיננסי שייבחר על-ידי כלל בעלי הזכויות במקרקעין.

ההסכם כולל הסדרים מקובלים נוספים לעסקאות מסוג זה, ובכלל זה הצהרות ומצגים מקובלים של הצדדים, המחאת הזכויות AS IS, רישום וליווי בנקאי, פיצויים מוסכמים ועוד.

6.40 **<u>הליכים משפטיים</u>**

לתאריך התשקיף החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

[15] לפרטים בדבר פרויקט "יוקא" וזכויות החברה בו, ראו סעיף 6.7.4.3 לפרק 6 לתשקיף.

6.41 **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

לתאריך התשקיף, בבסיס האסטרטגיה העסקית של החברה עומד על המשך התרחבות וגידול פורטפוליו הנכסים של החברה, לרבות השבחת נכסים קיימים, ובכלל זה:

6.41.1 המשך אכלוס ואיתור שוכרים לנכסיה המניבים של החברה שנרכשו במהלך תקופת הדיווח.

6.41.2 רכישת נכסים תעשייתים-לוגיסטיים נוספים באזור התעשייה 'עד הלום' ואזורי התעשייה הסמוכים אליו;

6.41.3 הרחבת והעמקת פעילות שירותי הניהול ותפעול נכסים על-ידי החברה, לרבות בפרויקט 'יוקא';

6.41.4 קידום הליך שינוי תב"ע בפרויקט פארק הייטק אשדוד עד לסוף שנת 2026 ומקסום הפוטנציאל העסקי הנובע משינוי ייעוד זה.

כוונותיה והערכותיה של הקבוצה המפורטות בסעיף זה לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס בין היתר על הערכות הקבוצה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית בהתחשב בניסיון העבר שלה. ייתכן, כי בפועל ההערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה הקבוצה, וזאת, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שונים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.42 לפרק 6 לתשקיף.

6.42 **<u>גורמי סיכון</u>**

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הכלליים של הקבוצה:

6.42.1 <u>גורמי סיכון מאקרו-כלכליים</u>

(א) <u>הרעה במצב המשק בישראל</u> – פעילות הקבוצה ממוקדמת בישראל ולפיכך חשופה להשפעות שונות, ביניהם, קצב גידול האוכלוסיה, הצמיחה במשק ושיעור האבטלה. הרעה במצב הכלכלי עשויה להיות בעלת השלכות על יכולות הקבוצה וכן, השפעה ישירה על לקוחות הקבוצה.

(ב) <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל, לרבות מלחמת "חרבות ברזל"</u> – למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בישראל. החמרה במצב הביטחוני והמדיני עלולה לגרום להאטה במשק ובענף הנדל"ן המניב בפרט ככל שתחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח. ההשפעה הישירה כאמור תגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים וכן, להאטה בקניות אצל השוכרים בפרויקט.

(ג) <u>מערכות מידע וסייבר</u> – בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים, ומגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה העלולות להסב נזקים מסוגים שונים. בכך, החברה חשופה לאירועי סייבר, לגישה בלתי הולמת למסדי הנתונים ולמערכות מידע ולאובדן מידע של הקבוצה. החברה התקשרה עם חברת מחשוב לצורך צמצום החשיפה לאירועי סייבר ולפרצות אבטחה.

(ד) שינויים פיסקליים – לשינויים קיצוניים או בלתי צפויים במדד המחירים לצרכן ו/או עליות הריבית במשק, עלולים להשפיע לרעה על הכנסות החברה, עלויות המימון שלה, שווי נכסיה, מצבה הכספי ותוצאותיה.

6.42.2 גורמי סיכון ענפיים

(א) עודפי היצע של מבנים בתחום הפעילות של החברה - פתיחה של מבנים להשכרה לתעשייה ואחסון בסמוך לאזור תעשייה "עד הלום" עלול לגרום לירידה בשיעורי השכרת נכסי החברה, לשחיקה בדמי השכירות, לפגוע בשווי הנכס ולפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

(ב) סיכונים הכרוכים בפיתוח והחזקת נכסים - פיתוח והקמת נכסי מקרקעין כרוכים בסיכונים משמעותיים הכוללים, בין היתר, חריגה תקציבית בהוצאות הפיתוח אשר עלולה להטיל הוצאות נוספות או עיכוב בפעולת הבנייה תוך יצירת הוצאה מוגדלת לשירות חוב ולבנייה ועיכובים בשיווק הנכסים; צורך בהשגת אישורים רגולטוריים שונים (דוגמת אישורי ייעוד הנכסים, היתרי בנייה), אשר עלולים לגרום לעיכוב בפרויקטים ולהוצאות נוספות; אי-עמידה ביעדים הנוגעים לשיווק נכסים או שיווק במחירים הנמוכים מהתכנון התקציבי; ליקויים בבנייה העלולים למנוע קבלת אישורים רגולטוריים שונים; ליקויי בנייה חמורים שיגרמו לפגיעה בנפש ו/או רכוש; וכן מימון להפעלת הנכס; תביעות משפטיות מצדם של שוכרים במידה שהחברה לא תעמוד בהתחייבויות כלפיהם; סיכונים הכרוכים בניהול נכסים חדשים ופרק הזמן הנדרש לצורך הפעלתם היעילה.

(ג) שינוים במדיניות הממשלה - ביטול מלא ו/או חלקי של מדיניות הממשלה או הטלת מגבלות אשר תצמצמנה את זמינות האשראי, לרבות על ידי בנק ישראל, עשויה לגרום לירידה בביקוש לשטחי מסחר באופן העלול להשפיע לרעה על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה.

(ד) תחרות - החברה חשופה לתחרות מצד משקיעים אחרים בתחום הנדל"ן להשקעה הפועלים באזורים בהם פועלת החברה. לחלק מן המתחרים האלו, עומדים משאבים כספיים משמעותיים יותר מאלו העומדים לרשות החברה. החרפת התחרות עלולה להשפיע על יכולתה של החברה לרכוש נכסים אטרקטיביים, ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

(ה) יכולת כלכלית של השוכרים - פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים עיקריים עלולה להביא לסיום הסכמי השכירות ו/או פינוי שוכרים מהפרויקט, ובשל כך לירידה בהכנסות החברה מדמי שכירות ולפגיעה בתוצאותיה העסקיות.

6.42.3 גורמי סיכון ייחודים לקבוצה

(א) ריכוז נכסים - מרבית נכסיה של החברה מרוכזים באזור התעשייה 'עד הלום'. בהתאם לכך, ככל שיחול שינוי מהותי לרעה, בין ביטחוני, כלכלי או אחר, באזור זה, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על החברה ופעילותה. מנגד, ההיכרות רבת השנים של החברה עם אזור התעשייה 'עד הלום' וריכוז הנכסים באזור זה, מהווה גם יתרון יחסי של החברה

שבא לידי ביטוי, בין היתר, באספקת שירותי ניהול זמינים לנכסים הנובעת מקירבה גיאוגרפית, מהיכרות את האזור והשוכרים וכיו"ב.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת הקבוצה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה		
	גדולה	**בינונית**	**מועטה**
סיכוני מאקרו			
הרעה במצבת המשק בישראל		X	
המצב הביטחוני והמדיני		X	
מערכות מידע וסייבר			X
שינויים פיסקליים	X		
סיכונים ענפיים			
עודפי היצע של מבנים		X	
סיכונים הכרוכים בפיתוח והחזקת נכסים			X
שינויים במדיניות הממשלה		X	
תחרות		X	
יכולת כלכלית של השוכרים			X
סיכונים ייחודים			
ריכוז נכסים		X	

6.43 חברות בת וחברות קשורות של החברה

6.43.1 להלן פרטים אודות תאגידים וחברות בנות פעילות ו/או חברות כלולות מהותיות בהן מחזיקה החברה נכון לתאריך התשקיף:

שם החברה	חברה מאוחדת/ חברה בשליטה משותפת/ חברה כלולה	מדינת התאגדות	זכויות החברה בהון המונפק והנפרע של החברה הבת/הקשורה ובזכויות ההצבעה שלה	היקף ההשקעה בחברה הבת נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	סכומי ההלוואות והערבויות שהועמדו לחברה הבת/ הקשורה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
נופר אביגם בע"מ	חברה מאוחדת	ישראל	75%	-	-

6.43.2 להלן פירוט הכנסות (הוצאות) של חברות-בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח):

שם החברה	לשנת 2025					לשנת 2024					לשנת 2023				
	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
נופר אביגם בע"מ	153	208	-	-	-	518	433	791	-	-	131	205	1,026	-	-

6.43.3 למיטב ידיעת החברה, המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה, המחזיקים בתאריך התשקיף בשיעור של למעלה מ- 25% ממניות חברות הקבוצה:

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה על ידי החברה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה	הערות
נופר אביגם בע"מ	החברה	75%	ע.י נופר אנרג'י בע"מ	25%	-

נספח א' לפרק 6

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לתקנות הדוחות.

כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אלא אם כן יצוין אחרת. הנתונים הכספיים הכלולים בדוח זה נקובים במטבע ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

דוח הדירקטוריון, הנכלל כ**נספח א'** לפרק 6 לתשקיף, כולל סקירה מצומצמת, של העניינים בהם הוא עוסק. מובהר, כי התיאור הנכלל בדוח הדירקטוריון כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצויים גם יתר פרקי התשקיף.

החברה עונה להגדרה של "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 6ג לתקנות פרטי תשקיף. בהתאם, ביום 28 במאי 2026, החליט הדירקטוריון לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות, כמפורט להלן: (א) העלאת הרף הנדרש לצירוף הערכות שווי מהותיות ל- 20% (חלף שיעור של 10%) (אם וככל שקיימות הערכות שווי); (ב) פטור מצירוף חוות דעת רואה חשבון לעניין אפקטיביות הבקרה (ISOX); (ג) הקלה בחובת צירוף דוחות חברות כלולות - העלאת סף הצירוף לדוחות ביניים של דוחות חברות כלולות מהותיות ל- 40% (תוך הותרת סף הצירוף לדוחות כספיים שנתיים על 20%) (אם וככל שרלוונטי); (ד) ביטול החובה לפרסם דוח כספי נפרד של התאגיד לפי תקנה 9ג לתקנות הדוחות, בהתאם להוראות תקנות 5ד(6) ו-5ה(ג1) לתקנות הדוחות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.1 תיאור החברה וסביבתה העסקית

החברה התאגדה בישראל ביום 4 ביולי 2012, כחברה פרטית מוגבלת במניות, על-פי הוראות חוק החברות. נכון לתאריך התשקיף, החברה נמצאת בבעלות של שבעה בעלי מניות שונים, כמפורט בסעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף. עם רישומן של אגרות החוב למסחר בבורסה, בהתאם לתשקיף, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

הצעת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף ("**ניירות הערך המוצעים**") הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור ולאחר השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים הן תרשמנה למסחר בבורסה ותהפוך החברה לחברת אגרות חוב כמשמעות מונח זה בחוק החברות ובהתאם תהיה החברה

לתאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. יובהר, כי מניות החברה לא תרשמנה למסחר בבורסה במסגרת ההצעה הראשונה לציבור של ניירות הערך המוצעים מכח התשקיף.

החל ממועד היווסדה ועד לתאריך התשקיף פועלת החברה בתחום פעילות אחד, והוא תחום הנדל"ן להשקעה בישראל ("**תחום הנדל"ן להשקעה**"). נכון לתאריך התשקיף, החברה מפעילה, מנהלת ומחזיקה חמישה נכסים, מתוכם שלושה נכסים מניבים לתאריך התשקיף בהיקף של למעלה מכ-52,000 מ"ר הפרוסים על פני כ- 100 דונם, המיועדים בעיקר לתעשייה ולוגיסטיקה, תוך התמקדות באזור התעשייה 'עד הלום', שבבאר טוביה, כפי שיפורט בהרחבה להלן. כמו כן, החברה מחזיקה 75% מהון מניות המונפק והנפרע של חברת נופר אביגם בע"מ ("**נופר אביגם**"), בעלת מתקנים פוטוולטאיים על גגות של פארק תעשיות יצהר מהם יש לה הכנסות מייצור חשמל.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף.

1.2 **<u>הסביבה העסקית והשפעות על פעילות החברה</u>**

לפרטים אודות הסביבה העסקית והשפעות על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6 לפרק 6 לתשקיף.

1.3 **<u>המצב הכספי</u>**

1.3.1 להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 והדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
נכסים שוטפים	4,053	1,391	שינוי לא מהותי.
נכסים לא שוטפים	439,067	256,510	העלייה נובעת בעיקר מרכישת נכס מעבדות שרון ב- 138 מיליון ש"ח, משערוך נכסים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח ומהמשך השקעה בנכס מניב בהקמה (יוקא).
סה"כ נכסים	443,120	257,901	ראה הסבר בסעיף נכסים לא שוטפים.
התחייבויות שוטפות	286,138	99,689	העלייה נובעת בעיקר מנטילת הלוואה בנקאית והלוואה מאחרים למימון רכישת נכס מעבדות שרון ומהלוואה בנקאית להמשך השקעה בנכס מניב בהקמה (יוקא).
התחייבויות לא שוטפות	32,107	37,657	שינוי לא מהותי.
סה"כ הון	124,875	120,555	שינוי לא מהותי.

1.3.2 להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 והדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
נכסים שוטפים	4,053	1,391	שינוי לא מהותי.
נכסים לא שוטפים	301,067	256,510	העלייה נובעת שערוך נכסים בסך של כ- 15.6 מיליון ש"ח ומהמשך השקעה בנכס מניב בהקמה (יוקא).
סה"כ נכסים	305,120	257,901	ראה הסבר בסעיף נכסים לא שוטפים.
התחייבויות שוטפות	133,358	99,689	העלייה נובעת בעיקר מגידול בהלוואות הבנקאיות למימון הקמת נכס יוקא ושיפוץ נכס בית אביגם.
התחייבויות לא שוטפות	38,607	37,657	שינוי לא מהותי.
סה"כ הון	**133,155**	120,555	העליה נובעת בעיקר מעלייה בשווי ההוגן של הנכסים המניבים והנכסים בהקמה.

1.4 **<u>תוצאות הפעילות</u>**

1.4.1 להלן יוצגו סעיפי הדוחות על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2023	
הכנסות	18,888	19,600	16,034	השינוי משנת 2024, נובע מעזיבת שוכרים בנכס מעבדות שרון ושיפוץ נכס בית אביגם. עיקר השינוי בהשוואה לשנת 2023, נובע מהעברת נכס פארק יצהר בחודש יולי 2023, בגינו הועברו הכנסות שכירות לתקופה של 6 חודשים בלבד בשנת 2023.
עלות מהפעלת נכסים	3,919	3,476	3,348	ללא שינויים מהותיים בין התקופות.
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	23,949	4,791	(4,641)	השינויים בשווי ההוגן הינם בהתאם להערכות שווי שהתקבלו משמאי חיצוני.
הוצאות הנהלה וכלליות	2,695	2,202	1,744	בהשוואה לשנת 2024, העלייה נובעת מעלייה בשכר ומגידול בשירותים המקצועיים. בהשוואה לשנת 2023, השינוי נובע מהכנסות בגין השתתפות בהוצאות מול שותפות "נתיבי יצהר".
רווח מפעולות רגילות	36,223	18,713	6,301	-
הוצאות מימון	16,000	15,900	14,678	השינוי בהשוואה לשנת 2024 אינו מהותי. השינוי מול שנת 2023, העלייה נובעת מגידול בהיקף ההלוואות כתוצאה מהעברת נכס פארק יצהר.
רווח (הפסד) לתקופה	15,582	5,115	(2.318)	-

1.4.2 להלן יוצגו סעיפי הדוחות על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2023	
הכנסות	15,429	15,204	11,667	השינוי מול שנת 2024 אינו מהותי. השינוי בהשוואה לשנת 2023, נובע מהעברת נכס פארק יצהר בחודש יולי 2023, בגינו הועברו הכנסות שכירות לתקופה של 6 חודשים בלבד בשנת 2023.
עלות מהפעלת נכסים	3,688	3,344	3,160	ללא שינויים מהותיים בין התקופות.
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	15,631	(4,523)	(4,641)	השינויים בשווי ההוגן הינם בהתאם להערכות שווי שהתקבלו משמאי חיצוני.
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,182)	(1,693)	(1,349)	בהשוואה לשנת 2024, העלייה נובעת מעלייה בשכר ומגידול בשירותים המקצועיים. בהשוואה לשנת 2023, השינוי נובע מהכנסות בגין השתתפות בהוצאות מול שותפות "נתיבי יצהר".
רווח מפעולות רגילות	25,190	5,644	2,517	
הוצאות מימון	8,840	8,740	7,518	השינוי בהשוואה לשנת 2024 אינו מהותי. השינוי מול שנת 2023, העלייה נובעת מגידול בהיקף ההלוואות כתוצאה מהעברת נכס פארק יצהר.
רווח (הפסד) לתקופה	12,599	565	282	

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 ניתוח תמצית דוחות על תזרימי המזומנים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח)

להלן יוצגו סעיפי הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2023	
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	9,148	10,154	6,333	עיקר השינוי נובע מקיטון ביתרת הספקים.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(27,913)	(3,701)	(11,710)	השינוי נובע מהשקעות בנכסים יוקא ובית אביגם.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	20,337	(6,157)	4,552	עיקר הגידול במימון נובע מאשראי שהתקבל בגין הקמת נכס יוקא.

1.5.2 פרטים אודות מקורות המימון

נכון לתאריך התשקיף, החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות, תקבולים מלקוחות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים למימון פעילות החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.34 לפרק 6 לתשקיף.

להלן יפורטו יתרות אשראי ממוצעות חודשיות בשנים 2023-2025 בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)(*):

היקף ממוצע חודשי	2025	2024	2023	הסבר
אשראי לזמן קצר	126,756	98,500	97,141	עיקר הגידול בין שנת 2025, מול שנת 2024, נובע ממימון ההשקעה בשיפוץ בית אביגם והשקעה בנדל"ן מניב בהקמה - יוקא.
אשראי מבעלי מניות	19,388	20,985	19,222	לפרטים אודות אשראי מבעלי מניות, ראו ביאור 17(ג)1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(*) עסקת מעבדות שרון התרחשה ביום האחרון של שנת 2025 ולכן אין לה השפעה על היתרות הממוצעות החודשיות לתקופה (הן לאשראי לזמן קצר והן ליתרת אשראי מבעלי מניות).

1.5.3 נזילות

בהתאם לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון עצמי בסך של כ- 124.8 מיליון ש"ח (חלק הבעלים כ- 121 מיליון ש"ח). לצד זאת, לתאריך החתך לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ- 282 מיליון ש"ח, אשר נובע מתנאי האשראי של החברה מבנקים לאורם נכלל האשראי בהתחייבויות לזמן הקצר בהתאם למועדי הפירעון החוזיים, בעוד שנכסי הנדל"ן המניב של החברה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה, מסווגים לזמן הארוך והכל, תחת הנחת

פרופורמה לפיה ההלוואה הבנקאית שניטלה על ידי בעלי המניות לצורך רכישת חברת "מעבדות שרון" כפי שמפורט בביאור 3(ב) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן, הלוואת המוכרים שניטלה במסגרת העסקה, אשר שתיהן עברו אל החברה במסגרת אירוע הפרופורמה, ייפרעו תוך 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי פרופורמה. לפרטים בדבר פעולות החברה והערכות הנהלת החברה והדירקטוריון למימון הגרעון בהון החוזר וכן, ציפיות לעמידה בהתחייבויות בעתיד הנראה לעין, ראו ביאור 1(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

2. <u>היבטי ממשל תאגידי</u>

2.1 <u>מדיניות מתן תרומות ואחריות חברתית</u>

לחברה אין מדיניות מתן תרומות וכל בקשה לתרומה נבחנת לגופה. החברה תורמת מעת לעת לארגונים המוכרים לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסה בסכומים לא מהותיים כאשר בשנת 2024 ובשנת 2025, תרמה סכומים שאינה מהותיים.

2.2 <u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, ביום 28 במאי 2026, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד. בקביעתו זו, התבסס דירקטוריון החברה על היקף פעילותה של החברה, אופי פעילותה ומאפייניה ומספר חברי הדירקטוריון. לדעת דירקטוריון החברה, מספר זה של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם.

נכון לתאריך התשקיף, לחברה דירקטורית אחת בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים, ראו פרק 7 לתשקיף.

2.3 <u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

נכון לתאריך התשקיף, לא מכהנים בדירקטוריון החברה דירקטורים, אשר סווגו על ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים. יצוין, כי בתקנון החברה אין הוראה בדבר מספרם המזערי של הדירקטורים הבלתי תלויים.

2.4 <u>דירקטורים חיצוניים</u>

נכון לתאריך התשקיף, החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. עם הפיכת החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, תמנה החברה דירקטורים חיצוניים עד לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, בהתאם לסימן ה' לפרק הראשון לחלק השישי לחוק החברות.

2.5 **<u>גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה</u>**

נכון לתאריך התשקיף, טרם מונה מבקר פנימי. עם הפיכת החברה לחברת איגרות חוב ובסמוך לאחר ביצוע ההנפקה ימנה דירקטוריון החברה מבקר פנימי, בהתאם לפרק הרביעי לחלק הרביעי לחוק החברות.

2.6 **<u>פרטים בדבר רואה החשבון המבקר</u>**

2.6.1 <u>שם רואה החשבון המבקר</u>

רואה החשבון המבקר של החברה החל משנת 2016, הינו משרד BDO זיו האפט, רואי חשבון (״**רואה החשבון המבקר**״).

2.6.2 <u>שכר עבודת רואה החשבון המבקר</u>

להלן נתונים לגבי שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בשנים 2024 ו- 2025:

סוג השירות	2025	2024
שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מיסוי	250	70
שירותים אחרים	147	5

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת ביחס לדוחות הכספיים המצורפים לתשקיף הינו כ- 250 אלפי ש״ח.

2.6.3 <u>אופן קביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר</u>

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה נקבע בהתאם להמלצת הנהלת החברה, לאור הערכת עבודת הביקורת הנדרשת ובהתייחס להשוואת שכר טרחת רואי חשבון חיצוניים בחברות אג״ח הדומות לחברה בכל הקשור להיקף הפעילות שלהן ולאחר משא ומתן. הגורם המאשר את שכר טרחת רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה.

2.7 **<u>פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית</u>**

ביום 24 בנובמבר 2009, פורסם תיקון מספר 3 לתקנות הדוחות (״**התיקון לתקנות הדוחות**״) המחייב בצירוף דוח ההנהלה והדירקטוריון על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות אישיות של המנהל הכללי ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי (״**דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**״). בהתאם לאמור בסעיף 7(ב) להוראות התחולה של התיקון לתקנות הדוחות, לגבי תאגיד אשר מציע ניירות ערך לראשונה לציבור, התיקון כאמור יחול החל בדוח התקופתי הכולל דוחות כספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר של השנה העוקבת לשנה בה ניתן ההיתר לפרסום תשקיף החברה.

כמו כן, לאור העובדה, כי החברה עונה להגדרת של ״תאגיד קטן״, כהגדרת מונח זה בתקנה 1ג לתקנות פרטי תשקיף, ביום 28 במאי 2026, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלה המנויה בתקנה 5ד לתקנות הדוחות בעניין פטור מצירוף דוח לעניין אפקטיביות הבקרה (ISOX) (לרבות צירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר).

3. <u>הערכות שווי</u>

לחברה נערכה הערכת שווי מהותית מאוד בגין הנכסים: פארק יצהר, בית אביגם, מעבדות שרון ויוקא ואשר שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים. לפרטים אודות הערכות השווי, ראו **<u>נספח ב'</u>** המצורף לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, לחברה נערכה הערכת שווי מהותית באשר לשווי הנכס פארק הייטק אשדוד, להלן פרטים הנדרשים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות:

זיהוי נשוא ההערכה	פארק הייטק אשדוד
עיתוי ההערכה	31.12.2025
שווי נשוא ההערכה	28,900 אלפי ש"ח
מעריך השווי	ירון ספקטור
השכלה של מעריך השווי	אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים – בהצטיינות - 1988. תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996. אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990. שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה	מעריך השווי ביצע הערכות שווי, בין היתר, לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ- 10 מיליארד ש"ח.
תלות בחברה	אין
מתן שיפוי למעריך השווי	כן
מודל הערכה	גישת ההשוואה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- ביולי 2023, הוכנה במתחם תכנית מדיניות להעצמת זכויות ועירוב שימושים, ברם טרם התגבשה למסגרת תב"ע. - החברה יחד עם בעלי מגרשים סמוכים מקדמת תב"ע במסלול של הותמ"ג לעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה והעצמת זכויות במתחם (650%) על רקע מסמך המדיניות. התכנית מצויה בהליך קידום מול גורמי התכנון יחד עם משרד האדריכלים אבנר ישר ומנהל הפרויקט הגב' רננה ירדני וצפוי להתקיים דיון "שולחן עגול" כבר במהלך חודש מרץ 2026. - במקביל מקדמת הוועדה המקומית תכנית לפתיחת דרך כניסה נוספת לעיר "כביש חולות", באופן העתיד לשפר את הנגישות לאזור ולמגרש שבנדון.

	- במהלך השנים 2023-2025, לא נעשו עסקאות חדשות במתחם פארק ההייטק/פארק חולות. יחד עם זאת, במחצית השנייה של שנת 2025, גדלו היקפי העסקאות לקרקעות לתעסוקה במכרזים בהשוואה לשנים אשתקד. - בהתאם לנתוני השוואה לקרקעות עולה, כי המחיר הממוצע למגרשים לתעסוקה ומסחר במכרזים האחרונים שנעשו בשנת 2025, דומה למחיר הממוצע אשר היה בשנת 2022, טרם עליית הריבית וככל הנראה משקף את הציפייה להמשך הורדת הריבית.
השפעה על הרווח והפסד	בשנים 2025, 2024 ו- 2023 נרשמה עליה (ירידת) ערך בדוחות הכספיים בסכום של כ- 1,518 אלפי ש"ח, (1,567) אלפי ש"ח ו- (4,374) אלפי ש"ח בהתאמה.

3.1 <u>גילוי אודות מעריכי השווי</u>

מר ירון ספקטור ("**מעריך השווי**") ביצע הערכות שווי לנכסי פארק יצהר, פארק הייטק אשדוד, בית אביגם ומעבדות שרון במסגרת הערכת השווי לנכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בישראל ששווים ההוגן מסתכם לסך של כ- 400 מיליון ש"ח, ואשר מהווים כ- 91% מסך נכסי החברה (במאוחד פרופורמה) ליום 31 בדצמבר 2025. לאור האמור, מוגדר מעריך השווי כמעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 30-105 : "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד". פרטי מעריך השווי ופרטי ההתקשרות עמו פורטו בהערכת השווי המצורפת לתשקיף כ<u>**נספח ב'**</u> לדוח הדירקטוריון.

מר סוויד אילי ("**מעריך השווי**") ביצע הערכות שווי לנכס "יוקא" במסגרת הערכת השווי לנכס הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בישראל שוויו ההוגן מסתכם לסך של כ- 59.5 מיליון ש"ח, ואשר מהווים כ- 13% מסך נכסי החברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2025. לאור האמור, מוגדר מעריך השווי כמעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 30-105 : "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד". פרטי מעריך השווי ופרטי ההתקשרות עמו פורטו בהערכת השווי המצורפת לתשקיף כ<u>**נספח ב'**</u> לדוח הדירקטוריון.

4. <u>הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה</u>

4.1 <u>אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים</u>

החברה אינה עורכת מידע כספי נפרד לפי תקנות 9ג' ו- 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בהתאם להקלה שניתנה לתאגידים קטנים במסגרת תקנות הדוחות בדבר ביטול החובה לפרסם דוח כספי נפרד של התאגיד לפי תקנה 9ג' לתקנות הדוחות. יצוין, כי פעילות חברת הבת אינה מהותית כשלעצמה ובפרט ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים. אי לכך, החברה אינה מצרפת דוח בדבר מידע כספי נפרד בדוחות הכספיים מאחר ודוח זה אינו תורם מידע מהותי לקוראי הדוחות הכספיים.

4.2 **<u>שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים</u>**

לפרטים אודות שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

5. <u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

דוח מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הדירקטוריון.

הדירקטוריון והנהלת החברה, מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם ומסירותם לקידומה של החברה.

שמואל בלזיצקי	**וידאל צרפתי**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**

אשדוד, 27 במאי 2026

נספח א' לדוח הדירקטוריון -

מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון בהתאם לתקנה 9ד לתקנות הדוחות:

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועד פירעון ליום 31.12.2025 :

א. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים (באלפי ש"ח) :

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	0.5	-	-	-	-	-	0.04	0.54
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	0.5	-	-	-	-	-	0.04	0.54

ב. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים (באלפי ש"ח) :

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	142,756	-	-	-	-	-	9,794	152,550
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	142,756	-	-	-	-	-	9,794	152,550

ההלוואות הבנקאיות אותן נטלה החברה, הינן הלוואות בהן הקרן מתחדשת חודשית והריבית בגינן משולמת אחת לחודש.

ג. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברת האם או בעל שליטה ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברת האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח) :

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר – הצמדה*	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	6,087	-	-	-	-	-	468	-	6,555
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	12,888	-	-	-	-	-	1,694	-	14,582
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	18,975	-	-	-	-	-	2,162	-	21,137

* הנחת אינפלציה של 2.5% לשנה.

על פי הסכם בין החברה לבעלי השליטה בה, ההלוואה אותה נתנו בעלי השליטה לחברה לא תיפרע לפני 30 ביוני 2028.

ד. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח, ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ה. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ו. האם החברה מפרסמת דוחות כספיים נפרדים (דוחות "סולו"):

לא.

(1) מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע מוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד (באלפי ש"ח): 1,880.

נספח ב' - הערכות שווי

27 במאי 2026

לכבוד

<u>אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ ("החברה")</u>

הנדון: <u>הסכמה לפרסום הערכות שווי לציבור שנעשו לנכסי החברה</u>

במהלך חודש פברואר 2026 הושלמו ונחתמו על ידנו הערכות שווי שערכנו לנכסי החברה, כמפורט להלן:

הנכס	מספר הערכה	תאריך דו"ח	תאריך חתימה סופי
מתחם תעשייה "מעבדות השרון", אזור תעשייה עד הלום	35940.1	31.12.2025	25.02.2026
מתחם תעשייה "פארק יצהר", אזור תעשייה עד הלום	32435.5	31.12.2025	25.02.2026
מבנה תעשיה "בית אביגם", אזור תעשייה עד הלום	35167.1	31.12.2025	22.02.2026
קרקע לתעסוקה, אזור תעשייה דרומי "פארק ההייטק", אשדוד	33897.2	31.12.2025	22.02.2026

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לצרף לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה העומד להתפרסם במהלך חודש מאי 2026 ("**התשקיף**") וכן לדוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוח התשקיף כאמור, את הערכות השווי הנ"ל בדרך של הפנייה.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על אישור צירוף זה ועל הערכות השווי.

בכבוד רב,

רוני כהן
M.B.A ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
בלבלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
בלבלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בלבלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בלבלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בלבלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
בלבלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין ובלבלן
גיא פורטל
בלבלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בלבלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בלבלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
בלבלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
בלבלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מתחם תעשייה "מעבדות השרון"

חלקות 6-7 בגוש 2638, חלקה 8 וחלק מחלקות 5-6 בגוש 2778

<u>רחוב אודם, אזור תעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה</u>



25 בפברואר 2026
מספרנו: 35940.1/26

לכבוד

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מתחם תעשייה "מעבדות השרון"

הידוע כחלקות 6-7 בגוש 2638, חלקה 8 וחלק מחלקות 5-6 בגוש 2778

רחוב אודם, אזור תעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת: ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים- בהצטיינות- 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים- בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד, י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן גרופ, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "**אביגם**" ו/או "**החברה**"), באמצעות מר וידאל צרפתי- מנכ"ל החברה

בעלי הזכויות בנכס : מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ (להלן: "**המוכרת**") [1]

תאריך הביקור[2] : 9 בדצמבר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2025

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 25.02.2026 ע"י החברה עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

---

[1] בהתאם לעסקת מכר מניות מיום 25.12.2025 רכשו אולשק אליעזר (27/200), בלזיצקי שמואל (13/100), הירשפלד ארטור מנואל (13/100), גלם משה (27/100), אטיאס ציון (1/10), בוקרה אליהו (1/10), אולשק רותי (27/200) (להלן: "הקונים" ו/או "בעלי המניות") את מלוא המניות של המוכרת (ראה פרק "הזכויות בנכס"). בכוונת בעלי המניות / הקונים להעביר את הזכויות בנכס שבנדון לחברת אביגם. נכון למועד חוות הדעת הזכויות טרם הועברו ע"ש אביגם. הערכת השווי מתייחסת לזכויות חברת אביגם / בעלי המניות.

[2] הביקור בנכס בוצע על ידי רפאל לוריא, שמאי מקרקעין בליווי גב' דלית אטיה- נציגת המוכרת.

פרטי הנכס[1]

גוש	2638		2778		
חלקה	6 (בשלמות)	7 (בשלמות)	5 (בחלק)	6 (בחלק)	8 (בשלמות)
שטח החלקה במ"ר	14,678 מ"ר	12,851 מ"ר	1,729 מ"ר	2,790 מ"ר	9,768 מ"ר
מס' מגרש עפ"י חוזה חכירה	מגרש מס' 150 (ע"פ תכנית מס' 6/109/03/8) [2]	מגרש מס' 151 (ע"פ תכנית מס' 6/109/03/8)	מגרש מס' 101 א' (ע"פ תכנית מס' 40/101/02/8) [3]		
מס' מגרש לפי תכנית בתוקף	מגרש מס' 21 (עפ"י תכנית 8/בת/8)	מגרש מס' 22 (עפ"י תכנית 8/בת/8)	חלק ממגרש מס' 101 (עפ"י תכנית מס' 40/101/02/8)		
שטח מגרש עפ"י חוזה חכירה	14,678 מ"ר	12,851 מ"ר	12,906 מ"ר		
	סה"כ שטח קרקע כ- 40.435 דונם				
מהות הנכס	מתחם תעשייה "מעבדות שרון" , בשטח קרקע כולל של כ- 40.435 דונם, בתחומו מספר מבנים לאחסנה, ייצור ולוגיסטיקה לצד סככות ומתקנים טכניים והנדסיים ועוד.				
שטח בנוי עפ"י תכנית בקשה להיתר (תכנית MADE-AS)	13,088 מ"ר [4]				
כתובת	רח' אודם, אזור תעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה				
זכויות בעלות	זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 30.08.2036 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים (ראה בהרחבה פרק "הזכויות בנכס")	זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 01.03.2041 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים (ראה בהרחבה פרק "הזכויות בנכס")	זכויות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 07.04.2057 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים (ראה בהרחבה פרק "הזכויות בנכס")		

[1] פרטי הנכס בהתאם לנסחי רישום מקרקעין מיום 03.12.2025, הסכם חכירה חלקה 6 מיום 31.10.2004, הסכם חכירה חלקה 7 מיום 31.10.2004, הסכם חכירה מגרש 101א' מיום 24.07.2014, אישור זכויות מגרש מס' 101א' מיום 31.12.2025.

[2] בחוזה החכירה רשומה תכנית 109/03/8 כאשר מספר המגרש 150 הינו לפי התכנית החדשה תכנית מס' 6/109/03/8, לפיכך נראה כי נשמטה ספרה במספר התכנית שכן מעיון בתכנית 109/03/8 התכנון שונה מהמצב הקיים.

[3] על פי תשריט תכנית מס' 40/101/02/8 אין מגרש מס' 101 א', והמגרש נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממגרש מס' 101 בתשריט התכנית.

[4] שטח קיים בהיתר עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 20190250 (תכנית AS-MADE) של 12,452 מ"ר + שטח מבנה המשרדים של 636 מ"ר אשר לא נלקח בחשבון בתכנית הבקשה, ובסה"כ שטח של 13,088 מ"ר.

<u>רקע כללי:</u>

1. נכס נשוא חוות הדעת מהווה מתחם תעשייה הידוע בשם "מעבדות השרון", בשטח קרקע כולל של כ- 40.435 דונם, בתחומו בנויים מספר מבנים המשמשים למפעלי ייצור, אחסנה ולוגיסטיקה לצד מתקנים טכניים ומערכות לשימוש המפעל, בשטח בנוי ברוטו כולל של כ- 13,088 מ"ר (עפ"י תכנית בקשה להיתר AS-MADE), הממוקם באזור התעשייה עד הלום.

2. בנכס שבנדון נתנו במהלך השנים מספר היתרי בניה. במסגרת הליך להסדרת הבינוי הקיים נערכה תכנית AS-MADE לכל המבנים במתחם לרבות חלוקה בשטחים בהיתר ושטחים הנדרשים ללגליזציה, ובסה"כ להיקף בינוי (קיים + מוצע) של כ- 15,600 מ"ר, כאשר מתוכם סה"כ שטחים קיימים בהיתר במתחם הינו כ- 12,452 מ"ר, לא כולל מבנה משרדים אשר לא נלקח בחשבון תכנית AS-MADE.

   סה"כ שטח קיים בהיתר עפ"י תכנית AS-MADE של 12,452 מ"ר + מבנה המשרדים שלא נלקח בחשבון בתכנית של כ- 636 מ"ר, מתקבל סה"כ שטח קיים בהיתר של כ- 13,088 מ"ר.

   לאור אופי הבינוי הקיים באומדן השווי הובאו בחשבון השטחים הקיימים בהיתר בלבד כאמור של כ- 13,088 מ"ר.

3. הנכס נשוא חוות הדעת משמש למפעלי המוכרת העוסקת בתחום תעשיות המזון והקוסמטיקה, המושכרים ב- 3 הסכמי שכירות בין חברות קשורות (חב' "שרון פרסונל", חב' "מעבדות שרון", חב' "שרון פוראטוס"), למעט שטח של כ- 5.61 דונם המושכר לצד ג' (חב' "הנחתום"), כלהלן:

   <u>מתחם A-</u> שטח של כ- 10.250 דונם[1], המושכר לחב' "שרון פוראטוס" (חברה קשורה של המוכרת) (להלן: "**פוראטוס**"), לטובת מפעל לייצור אבקות משפרי אפייה, בחוזה שכירות לכ- 25 שנה, המסתיים בשנת 2049.

   <u>מתחם B-</u> שטח של כ- 5.61 דונם, המושכר לחב' "הנחתום" (להלן: "**הנחתום**"), לטובת מפעל לייצור מרגרינה ותערובות שמנים לבישול, בחוזה שכירות המסתיים ב- 31.12.2029.

   <u>מתחם C-</u> יתרת שטח המתחם, כ- 24.575 דונם[2], מושכרים לחב' "שרון פרסונל" וחב' "מעבדות השרון" (חברות קשורות למוכרת), לטובת מפעל לייצור נוזלים לתעשיות המזון (סירופ סוכר וחומצת אמינו) ומפעל לייצור תערובות לתעשיית הקוסמטיקה, בחוזי שכירות המסתיים ב- 01.01.2027.

4. בהתאם לדו"ח סקר קרקע וגז אקטיבי שנערך במתחם מיום 30.09.2025 עולה, כי לא קיימים במתחם שבנדון זיהומי קרקע ו/או חריגות מהותיות.

5. **אומדן השווי נערך בכפוף להשלמת העסקה ורכישת הזכויות בנכס שבנדון ובכפוף לכך שניהול המתחם יועבר לחב' אביגם.**

6. **הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג', נכון למועד חוות הדעת.**

[1] השטח כאמור כולל שטח קרקע של כ- 1.7 דונם אשר יימסר רק ב- 01.01.2027 ומצוי כיום בשכירות של "מעבדות שרון" ו- "שרון פרסונל".

[2] השטח כאמור הינו ניכוי השטח של כ- 1.7 דונם אשר יימסר לפוראטוס ב- 01.01.2027 מצוי כיום בשכירות של "מעבדות שרון" ו- "שרון פרסונל"

7. **לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קנייניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.**
8. **שומה זו הוכנה עבור מזמינה ואין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.**

תיאור הנכס וסביבתו

הנכס שבנדון מהווה מתחם תעשייה הידוע בשם "מעבדות שרון", הכולל חטיבת קרקע בשטח כולל של כ- 40.435 דונם, בתחומה בנויים מספר מבנים המשמשים למפעלי יצור, אחסנה, ולוגיסטיקה לצד מתקנים ומערכות טכניות (כגון: חדרי חשמל, מאצרות, מתקן טיפול שפכים וכו'), בשטח בנוי של כ- 13,088 מ"ר (עפ"י תכנית בקשה להיתר AS-MADE).

המתחם ממוקם ברחוב האודם באזור תעשייה עד הלום, באר טוביה, וידוע גם כ:

- חלקה 6 בגוש 2638, מגרש מס' 150 עפ"י תכנית מס' 109/03/8.
- חלקה 7 בגוש 2638, מגרש מס' 151 עפ"י תכנית מס' 109/03/8.
- חלקות 5 (בחלק), 6 (בחלק), 8, בגוש 2778, מגרש מס' 101 א' עפ"י תכנית מס' 40/101/02/8.

אזור התעשייה "עד הלום" ממוקם מדרום לעיר אשדוד ומתוחם בחטיבות קרקע לא מבונות לצד שטחים חקלאים מעובדים, בנוסף מתוחם אזור התעשייה שבנדון כדלקמן:

מצפון - כביש ארצי מספר 4 ומעברו פאותיהם המזרחיים של שכונות מגורים במזרח העיר אשדוד
ממזרח - כביש מספר 4 ומעברו ישוב "שדה עוזיהו"
מדרום - שטחים חקלאים מעובדים
ממערב - חטיבות קרקע לא מבונות

הסביבה מאופיינת במבני תעשייה, מבנים לוגיסטיים, אחסנה, לצד מגרשים גדולים לא מבונים. הנגישות לאזור התעשייה נוחה ומהירה נוכח קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש מספר 4 , מחלף "עד הלום".

הפיתוח הסביבתי בעיקרו מלא וכולל בין השאר כבישים, מדרכות, תשתיות, תאורת רחוב וכו', זאת לצד שטחים חקלאיים מדרום למתחם.

<u>להלן מפת הסביבה (מיקום סביבת הנכס מסומן עיגול אדום):</u>



<u>תיאור המתחם שבנדון "מעבדות השרון"</u>

הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע בשטח כולל של 40.435 דונם, הכוללת את:

- חלקה 6 בגוש 2638, מגרש מס' 150 עפ"י תכנית מס' 109/03/8.
- חלקה 7 בגוש 2638, מגרש מס' 151 עפ"י תכנית מס' 109/03/8.
- חלקות 5 (בחלק), 6 (בחלק), 8, בגוש 2778, מגרש מס' 101 א' עפ"י תכנית מס' 40/101/02/8.

צורת המתחם אינה רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

למתחם חזית מערבית של כ- 157 מטר לרחוב האודם. רוחבה המרבי כ- 205 מטר.

הגישה למתחם להולכי רגל ורכבים דרך שער כניסה ראשי מרחוב האודם, הכוללת עמדת שומר.

בנוסף כניסה תפעולית, מרחוב האודם.

בתחום הקרקע בנויים מספר מבנים המשמשים למפעלי ייצור, אחסנה ומשרדים, לצד מתקנים ומבנים טכניים לשימוש המבנים (מאצרות, חוות מכלים, מתקנים לטיפול בשפכים, חדרי חשמל, חדר אוכל, מלתחות עובדים, מרחבים מוגנים וכיו"ב), בשטח בנוי של כ- 13,088 מ"ר (עפ"י תכנית בקשה להיתר AS-MADE).

חצר המתחם סלולה אספלט מוקפת גדר ומשמשת בין היתר כחצר תפעולית של המבנים, שטחי חנייה ומעברים בין המבנים השונים.

המתחם משמש למפעלי המוכרת העוסקת בתחום תעשיות המזון והקוסמטיקה ומחולק ל- 3 תתי מפעלים המושכרים בהסכמי שכירות בין חברות קשורות (חב' "שרון פרסונל", חב' "מעבדות שרון", חב' "שרון פוראטוס"), למעט שטח של כ- 5.61 דונם המושכר לצד ג' - חב' "הנחתום".

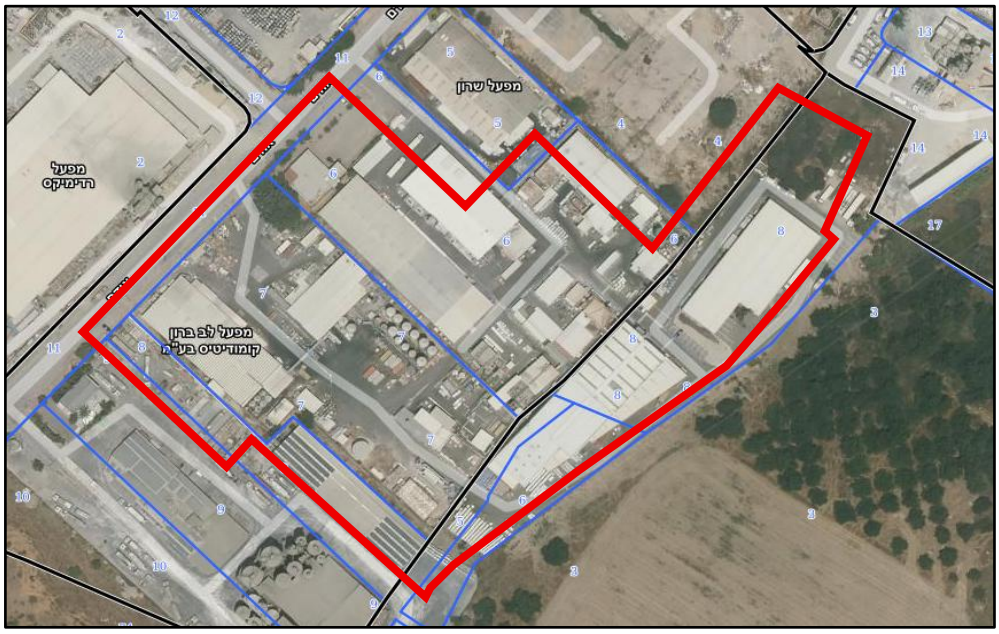
<u>להלן תיאור החלוקה</u>:

- <u>מתחם A-</u> שטח של כ- 10.250 דונם[1], המושכר לחב' "פוראטוס", לטובת מפעל לייצור אבקות משפרי אפייה, בחוזה שכירות לכ- 25 שנה, המסתיים בשנת 2049.
- <u>מתחם B-</u> שטח של כ- 5.61 דונם, המושכר לחב' "הנחתום", לטובת מפעל לייצור מרגרינה ותערובות שמנים לבישול, בחוזה שכירות המסתיים ב- 31.12.2029.
- <u>מתחם C-</u> יתרת שטח המתחם, כ- 24.575 דונם[2], מושכר לחב' "שרון פרסונל" וחב' "מעבדות השרון", לטובת מפעל לייצור נוזלים לתעשיות המזון (סירופ סוכר וחומצת אמינו) ומפעל לייצור תערובות לתעשיית הקוסמטיקה, בחוזי שכירות המסתיימים ב- 01.01.2027.

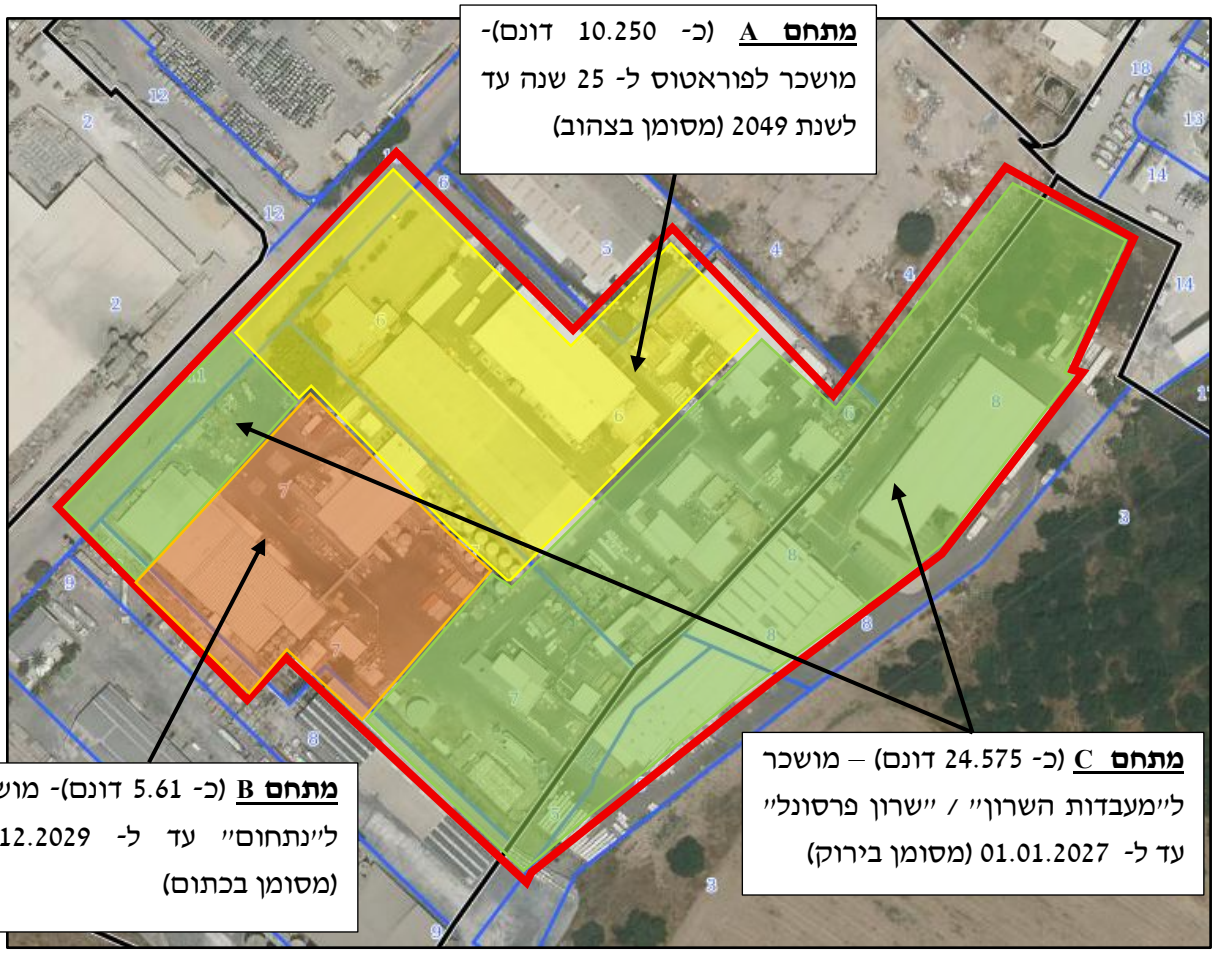
<u>להלן תצלום אוויר משנת 2023 ממערכת המפות הממשלתית Govmap (המתחם שבנדון בתחום באדום בקירוב)</u>:

[1] השטח כאמור כולל שטח קרקע של כ- 1.7 דונם אשר כיום מושכר ל"מעבדות שרון" ו- "שרון פרסונל" וב- 01.01.2027 יעבור ל"פוראטוס".

[2] השטח כאמור הינו בניכוי השטח של כ- 1.7 דונם אשר מושכר ל"מעבדות שרון" ו- "שרון פרסונל" כיום ברם ב- 01.01.2027 יעבור ל"פוראטוס".



להלן תצלום המתחם עם סימון החלוקה למתחמים:



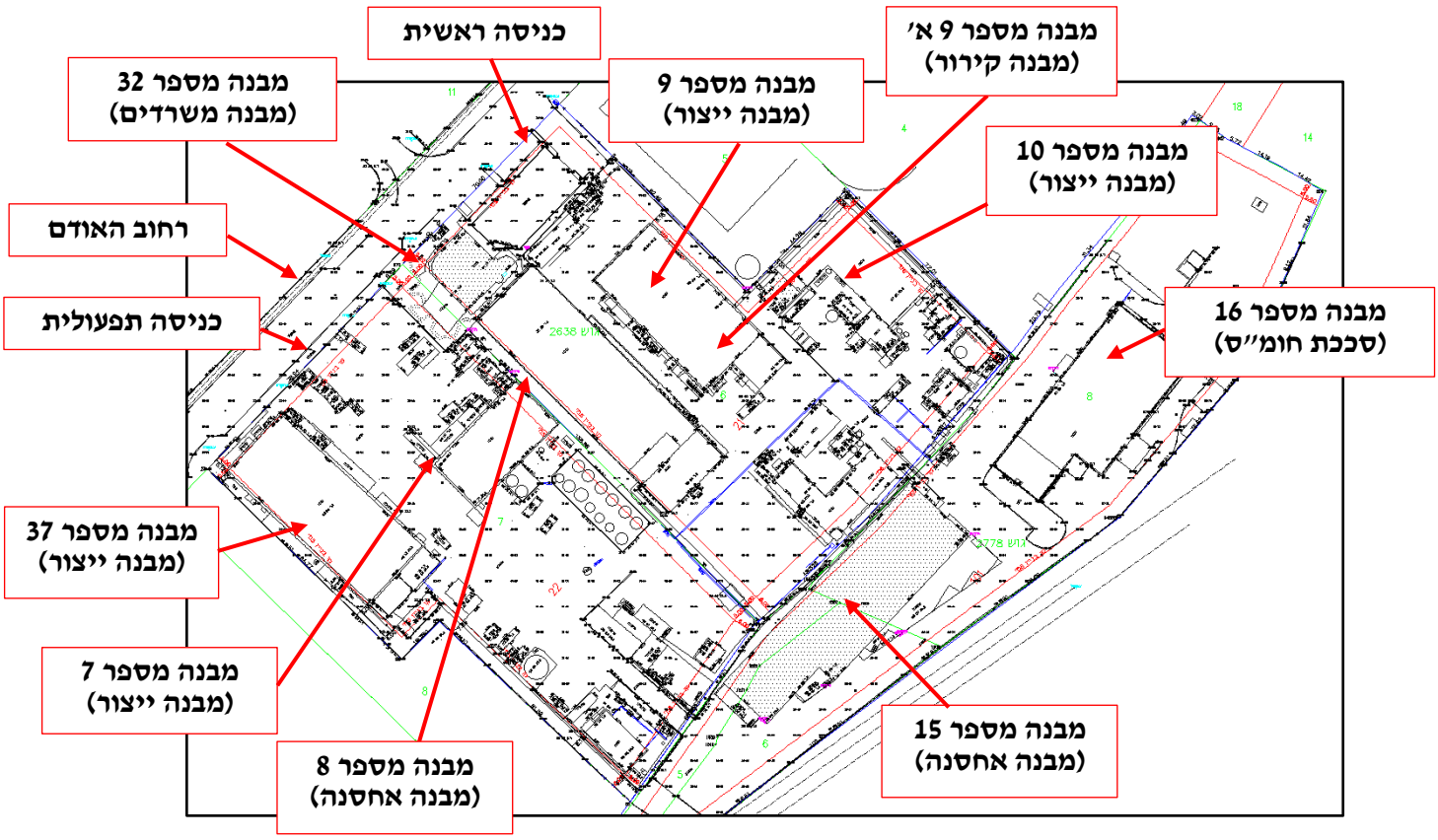
גבולות המתחם:

מערב - חזית לרחוב האדום ומעברו מבני תעשיה.

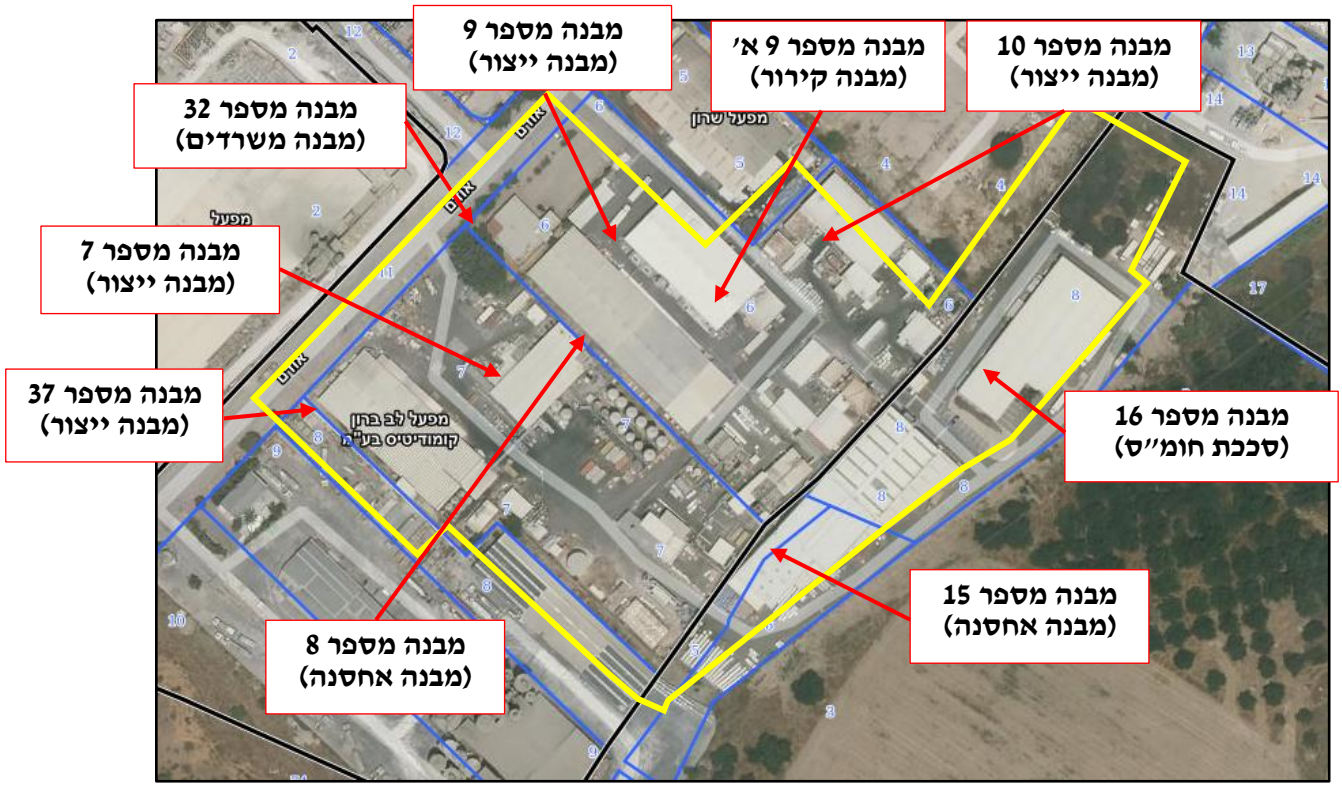
צפון - חלקות 4-5 בגוש 2638 בתחומן מבני תעשיה.

דרום	-	חלקות 8-9 בגוש 2638, בתחומן בנויים מבני תעשיה.
מזרח	-	שטח חקלאי הכולל "מסדרון חשמל" (מעבר קווי מתח).

<u>להלן תרשים המתחם עם סימון המבנים המרכזיים (סה"כ 8 מבנים)[1]</u>:



[1] מספרי המבנים הינם עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 20190250.


מבנה מספר 9
(מבנה ייצור)
מבנה מספר 9 א'
(מבנה קירור)
מבנה מספר 10
(מבנה ייצור)
מבנה מספר 32
(מבנה משרדים)
מבנה מספר 7
(מבנה ייצור)
מבנה מספר 37
(מבנה ייצור)
מבנה מספר 16
(סככת חומ"ס)
מבנה מספר 15
(מבנה אחסנה)
מבנה מספר 8
(מבנה אחסנה)
מפעל לב ברון
קומודיטס בע"מ
מפעל שרון

להלן תיאור המבנים במתחם:

מבנה מס' [1]	שטח בנוי ברוטו עפ"י תכנית AS-MADE	תיאור	רמת הגמר
7 (מבנה ייצור)	כ- 741 מ"ר	מבנה חד קומתי ותיק, המשמש לייצור. גובה פנים מבנה כ- 8 מטר .	רמת הגמר וסטנדרט הבניה כוללים קונסטרוקציית פלדה, גג וקירות לוחות אסכורית, רצפת בטון, מערכת ספרינקלרים, תאורה פלורסנטית ועוד.
8 (מבנה אחסנה)	כ- 2,065 מ"ר	מבנה חד קומתי ותיק, המשמש לאחסנה. גובה פנים מבנה כ- 8.5 מטר.	רמת הגמר וסטנדרט הבניה כוללים קונסטרוקציית פלדה, גג וקירות לוחות אסכורית, רצפת בטון, מערכת ספרינקלרים, תאורה רבת עוצמה, יח' מידוף, ועוד.
9 (מבנה ייצור)	כ- 1,584 מ"ר	מבנה חד קומתי ותיק המשמש לייצור, הכולל קומה א' חלקית, בחלוקה כלהלן: קומת קרקע- אולם ייצור בשטח של כ- 1,152 מ"ר. קומה א'- משרדים בשטח של כ- 432 מ"ר. גובה פנים מבנה כ- 9 מטר.	רמת הגמר וסטנדרט הבניה כוללים קונסטרוקציית פלדה, גג וקירות לוחות אסכורית, רצפת בטון, מערכת ספרינקלרים, תאורה רבת עוצמה ועוד.
9 א' (מבנה קירור)	כ- 144 מ"ר	מבנה קירור בשטח של כ- 144 מ"ר	
10 (מבנה ייצור)	כ- 648 מ"ר	מבנה חד קומתי ותיק, המשמש לייצור. גובה פנים מבנה כ- 9 מטר.	רמת הגמר וסטנדרט הבניה כוללים קונסטרוקציית פלדה, גג וקירות לוחות אסכורית, רצפת בטון, תעלות ניקוז, מערכת ספרינקלרים, תאורה רבת עוצמה ועוד
15 (אחסנה)	כ- 3,627 מ"ר	מבנה אחסנה מודרני, הכולל 3 קומות חלקיות מעל קומת קרקע, בחלוקה כלהלן: קרקע- כ- 2,513 מ"ר (כולל גגונים כ- 539 מ"ר) קומה א'- כ- 166 מ"ר	סטנדרט הבניה ורמת הגמר של המבנה, כולל בין היתר, גג פנל ע"ג קונסטרוקציית פלדה, עמודי בטון, קירות בטון/ חיפוי פנל אלומיניום, רצפת בטון בציפוי אפוקסי, מערכת

[1] מספרי המבנים הינם עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 20190250 (תכנית AS-MADE)

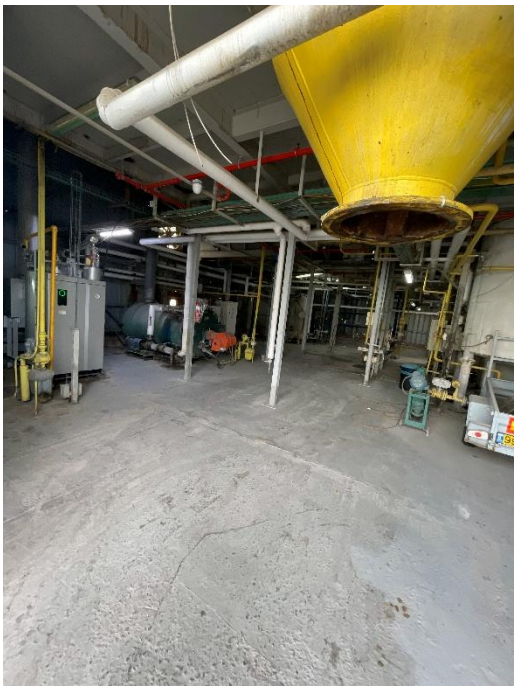
		גלריה- כ- 130 מ״ר קומה ב׳- כ- 818 מ״ר גובה פנים קומת קרקע כ- 11.5 מטר. גובה פנים קומה ב׳ אחסנה- כ- 7 מטר.	ספרינקלרים, תאורת רבת עוצמה, יחידות מידוף, משווה גובה ועוד.
16 (סכת חומ״ס)	כ- 1,636 מ״ר	סככה אחסון חומרים מסוכנים בשטח של כ- 1,623 מ״ר + 13 מ״ר ממ״ד צמוד, ובסה״כ בשטח של 1,636 מ״ר. גובה פנים סככה כ- 8 מטר.	סטנדרט הבניה ורמת הגמר כוללים, בין היתר, רצפת בטון, תעלת איסוף מקיפה, גג פח איסכורית, קונסטרוקציית פלדה, תאורה רבת עוצמה, מערכת כיבוי אש ועוד.
32 (מבנה משרדים)	כ- 636 מ״ר	מבנה המשמש למשרדים, בן 2 קומות, בחלוקה כלהלן: קומת קרקע- כ- 334 מ״ר קומה א׳- כ- 302 מ״ר סה״כ- כ- 636 מ״ר	רמת הגמר וסטנדרט הבניה כוללים שלד בטון ובלוקים, גג בטון קשיח/ גג רעפים, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, מעלית נוסעים, ריצוף גרניט פרוצלן דמוי טרצו, הנמכת תקרה מגבה, מחיצות זכוכית ועוד.
37 (מבנה ייצור)	כ- 1,532 מ״ר	מבנה חד קומתי ותיק, המשמש לייצור, בשטח בנוי של כ- 1,440 מ״ר + 92 מ״ר סככה צמודה, ובסה״כ 1,532 מ״ר גובה פנים מבנה כ- 7.5 מטר	רמת הגמר וסטנדרט הבניה כוללים גג אסכורית, קונסטרוקציה פלדה, רצפת בטון בציפוי אפוקסי, מערכת ספרינקלרים, תאורה רבת עוצמה ועוד.
יתרת המבנים, המתקנים והמערכות במתחם	כ- 475 מ״ר	יתרת השטחים הבנויים במתחם הינם שטחים נלווים לשימוש המתחם וכוללים בין היתר, חדר חשמל, מאצרות (חוות מכלים), מתקן לטיפול שפכים, מרחבים מוגנים, מלתחות עובדים, מסגריה ועוד.	
סה״כ שטח בנוי קיים בהיתר	**כ- 13,088 מ״ר**	**יצוין, כי במתחם בנויים שטחים נוספים כגון סככות, גגונים, מכולות, מכלים ומתקנים טכניים נוספים לשימוש המפעל אשר נדרשים להליך הסדרה (לגליזציה) וכן שטח שסומן בהיתר למבנה הקירור שאשר בפועל לא הוקם.** **המוכרת החלה בהליך הסדרה של המתחם והוגשה בקשה להיתר מס׳ 20190250 להסדרת האמור (תכנית AS-MADE).** **בתאריך 03.09.2024 התקבלה החלטת ועדה לאישור הבקשה בכפוף לתנאים. נכון למועד חוות הדעת טרם הושלם ההליך וטרם התקבל היתר בניה.** **אומדן השווי נערך לשטחים הקיים עפ״י היתר של כ- 13,088 מ״ר (ללא שטחים ללגליזציה).**	

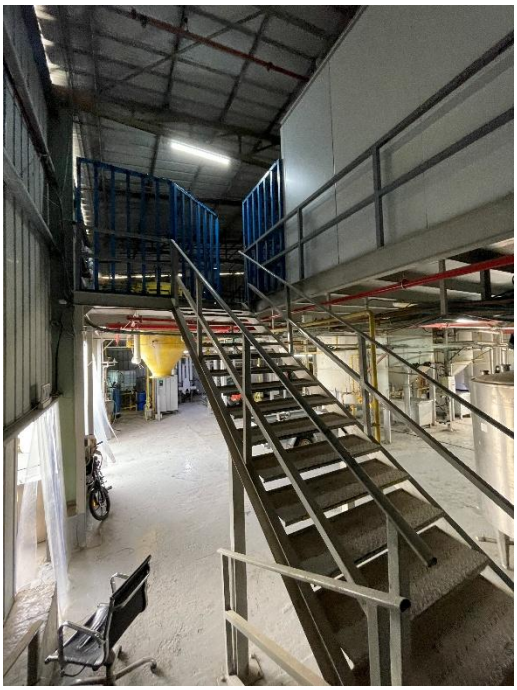
להלן תמונות הנכס:

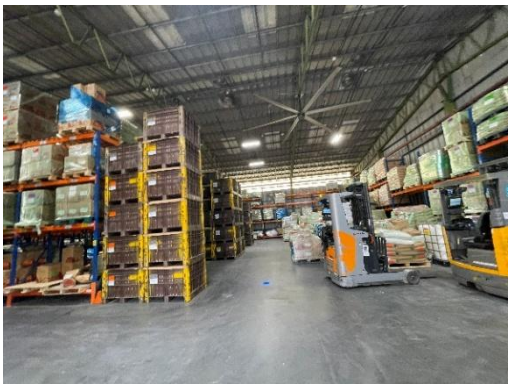
מבנה 7 (מבנה ייצור)

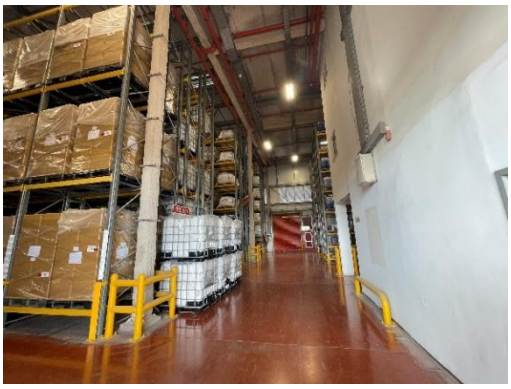








מבנה מס' 8 (מבנה אחסנה)	
	
	
מבנה מס' 9 (מבנה ייצור)	
	
	

מבנה מס' 10 (מבנה ייצור)	
	
	
מבנה מס' 15 (מבנה אחסנה מודרני)	
	
	

מבנה מס' 16 (סככה חומ"ס)









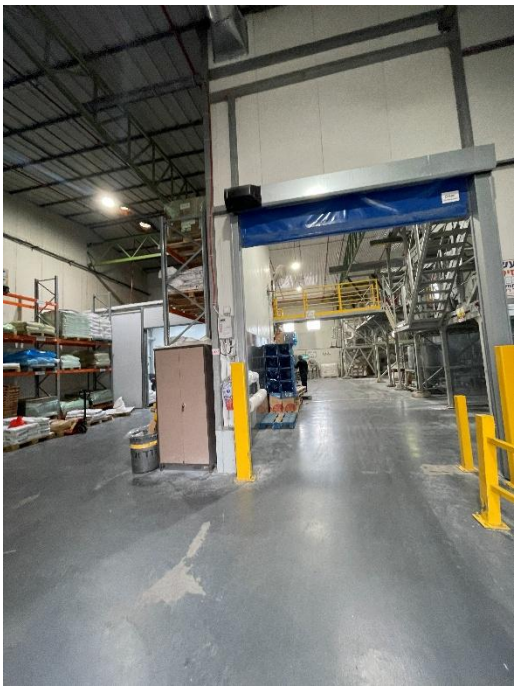
מבנה מס' 32 (מבנה משרדים)









מבנה מס' 37 (מבנה ייצור)	
	
	

כללי	
	
	

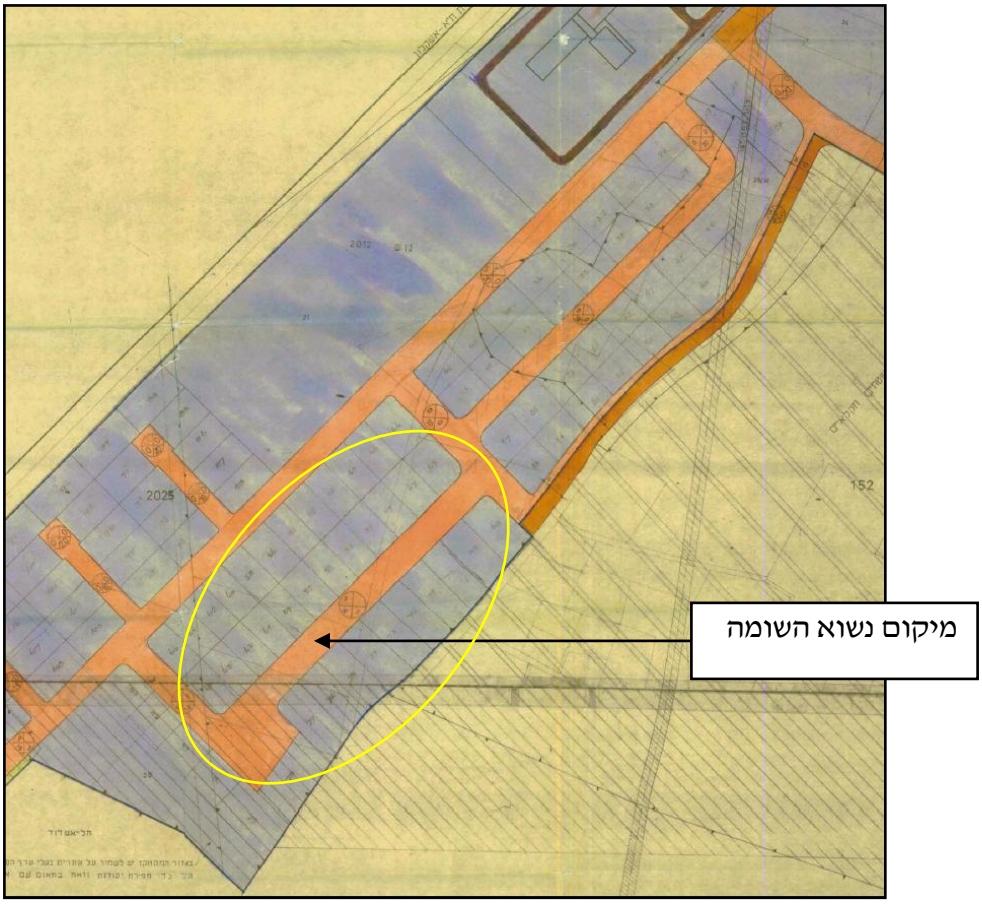
הרקע התכנוני[1]

א. <u>תכנית מס' 109/03/8</u>

בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 109/03/8** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2235 מתאריך 8.7.1976 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו בייעוד אזור תעשייה ודרך מוצעת.

זכויות הבנייה: מספר קומות: 3, זכויות בנייה: 35% לקומה וסה"כ 105%[2].

<u>להלן איתור המקרקעין שבנדון על גבי קטע מתשריט התב"ע</u>



[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על פי עיון בתכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

[2] עפ"י תב"ע הזכויות הינן 35% X 3 קומות= 120%. גובה מותר 12 מ', אולם ניתן לבנות בניה גבוהה יותר בכל שנחוץ לתפעול המפעל ובאישור הוועדה .

ב. <u>תכנית מס' 4/109/03/8</u>

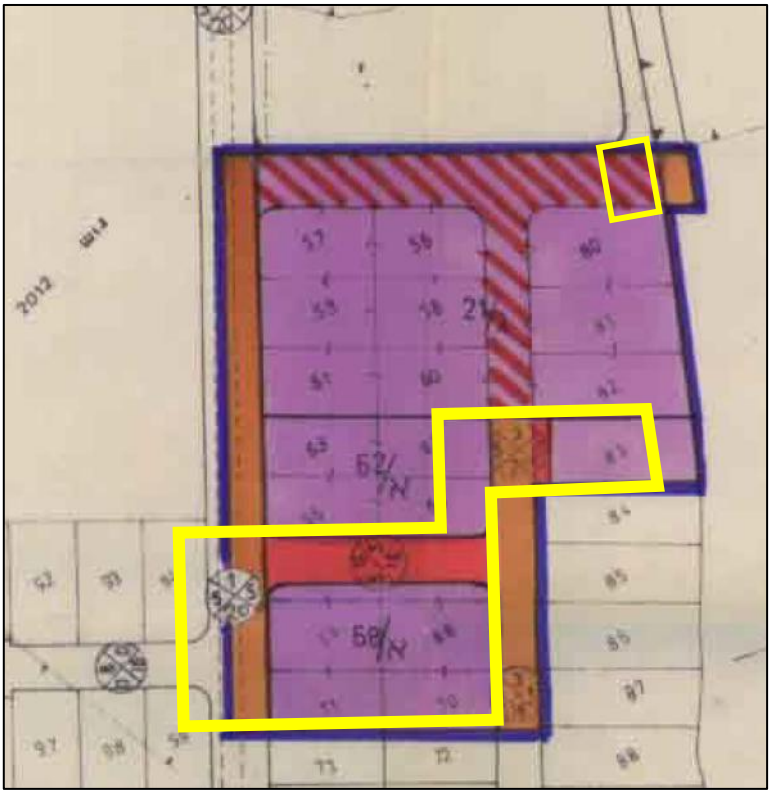
בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 4/109/03/8** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 3108 מתאריך 14/10/1984 עולה, כי מטרות התכנית: ביטול דרך ואחוד חלקות קיימות ליצירת חלקות חדשות עם שם זמני.

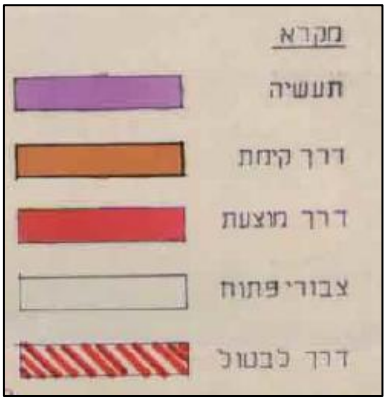
בהתאם לתשריט התכנית עולה, כי התכנית חלה על חלק מחלקה 6 בגוש 2638 וחלק מחלקה 8 בגוש 2778 ומסווגת אותם כמגרשים 68 א' וכמגרש 83 בייעוד ל"תעשייה", וכן לדרך קיימת ודרך מוצעת.

<u>זכויות הבנייה בייעוד תעשיה:</u>

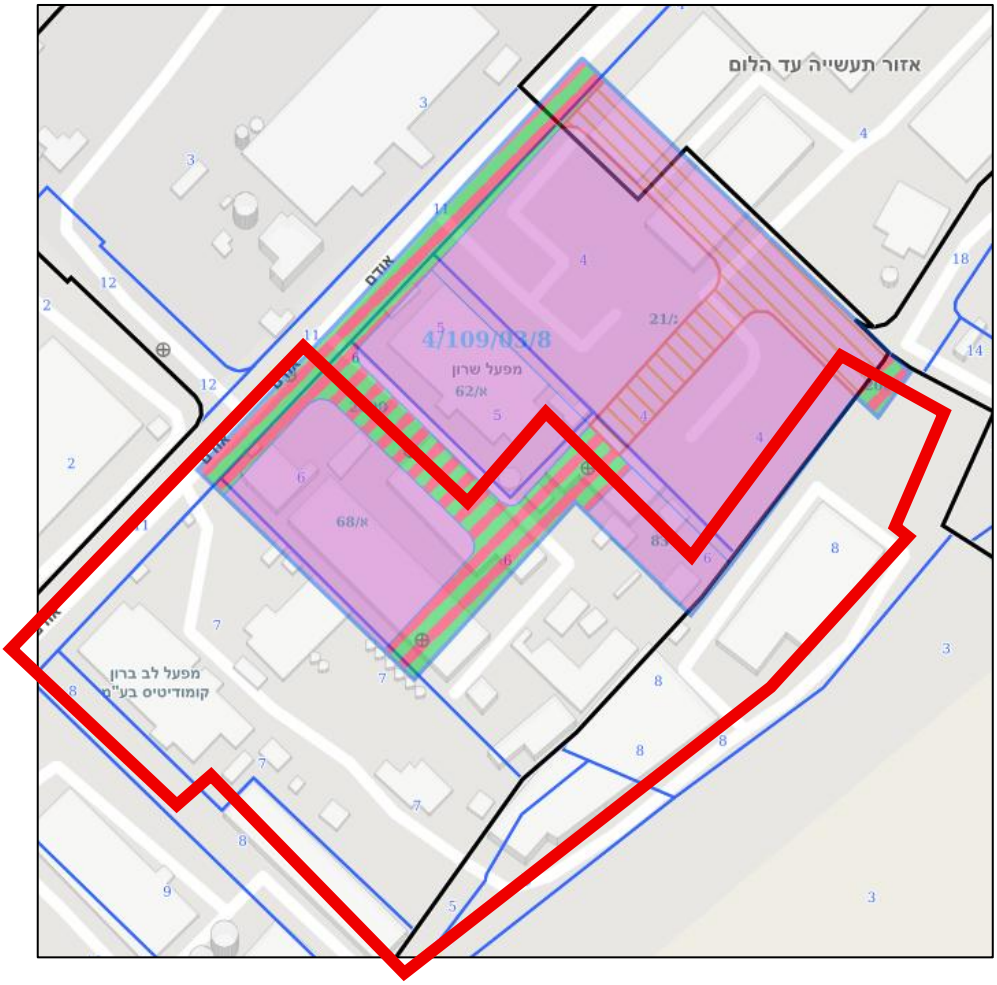
35% כולל מבני עזר, גובה 12 מ' (תותר בניה גבוהה יותר באישור הועדה המקומית ולאחר שהשתכנעה שגובה רב יותר נחוץ לתפעול המפעל), סה"כ שטח רצפות מותר- 120%.

<u>להלן קטע מתשריט התכנית (מיקום קרקע נשוא חוות הדעת מסומן בצהוב בקירוב):</u>





להלן קומפילציית תכנית מס' 4/109/03/8 מאתר המפות הממשלתי "govmap" (המתחם נשוא חוות הדעת מסומן באדום)



ג. <u>תכנית מס' 6/109/03/8</u>

בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 6/109/03/8** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 3516 מתאריך 12.01.1988, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>מטרת התכנית (בין היתר)</u>- בטול דרך מאושרת (ששטחה כ- 4.3 דונם) ושינוי יעודה ל"תעשיה".

בהתאם לתשריט התכנית עולה, כי חלקות 6 ו- 7 (בגוש 2638) מסומנת כמגרשים 150 ו- 151 (בהתאמה) בייעוד "**אזור תעשייה**". כמו כן בתחום המגרשים מסומנת 'דרך לביטול'.

<u>הוראות בניה בייעוד תעשייה:</u>

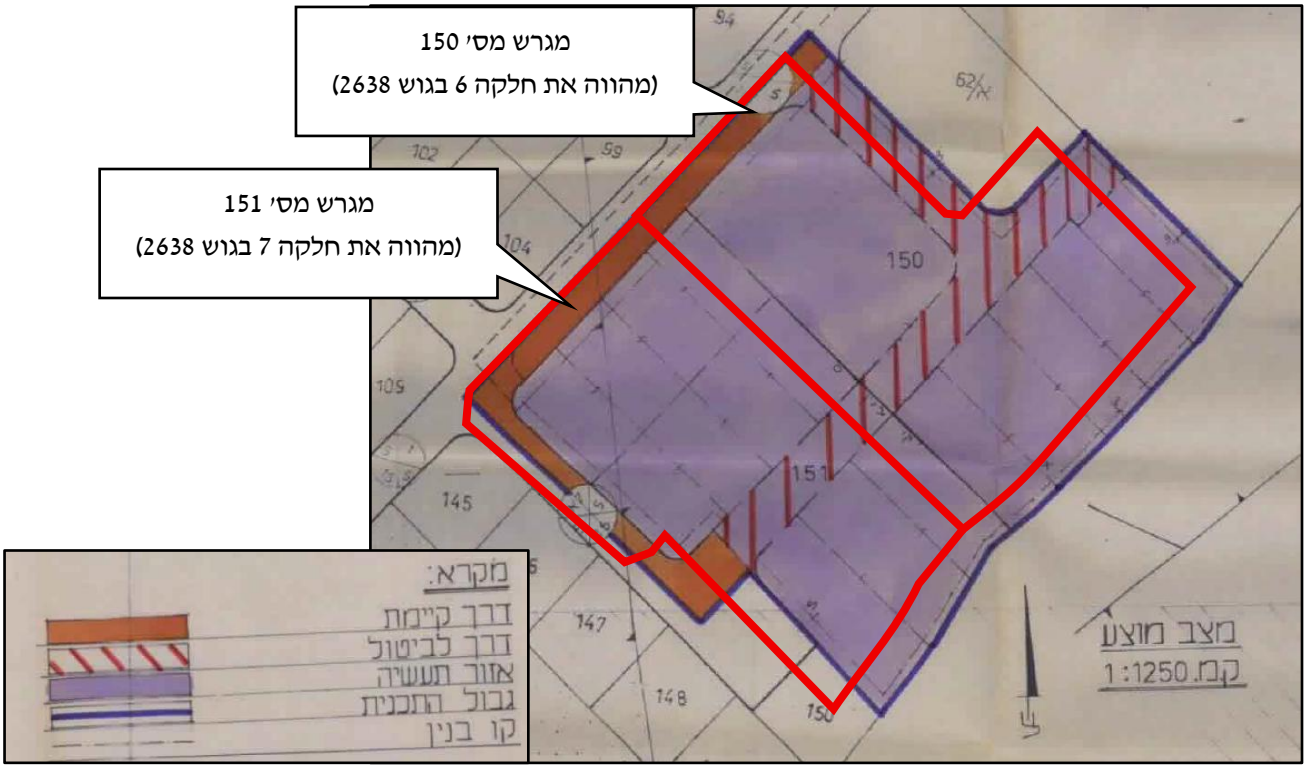
35% בכל קומה בגובה 3 קומות או 50% בקומת הקרקע 55% בקומות א + ב.

סה"כ שטח מותר לבניה משטח החלקה – 105%.

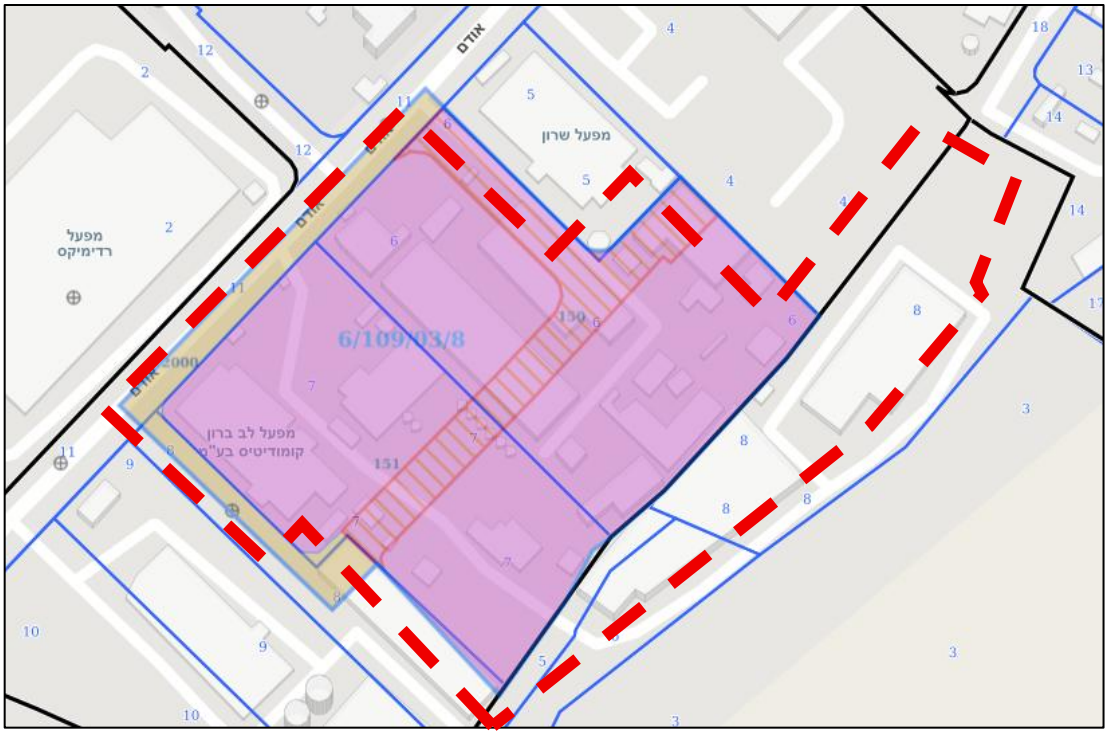
קווי בנין: 5 מ' לדרך, 3 מ' לצדדים, קו 0 לפי התשריט.

הערה- הגבלת גובה המבנים 8.5 מ', אך תותר הקלה כסטיה לא ניכרת באישור הוועדה.

<u>להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:</u>



להלן קומפילציית תכנית מס' 6/109/03/8 מאתר המפות הממשלתי "govmap" (המתחם נשוא חוות הדעת מסומן באדום)



ד. **<u>תכנית מס' 8/בת/8</u>**

בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 8/בת/8** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4359 מתאריך 14.12.1995, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>מטרת התכנית</u>:

הרחבת אזור התעשייה הקיים, חלוקה תכנונית מחודשת של אזור התעשיה ושינוים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקות 6 ו- 7 סווגו כמגרשים מספר 21 ו- 22 (בהתאמה) בייעוד "**אזור תעשיה**", כאשר צידם הדרום- מזרחי של המגרשים סומן כ"**אזור עם מגבלת חפירת יסודות**".

<u>שימושים בייעוד תעשיה</u>:

- מבני תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי. תעשיה משמעותה: כל תעשיה שהיא למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של מוצרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- באזור תעשיה עם מגבלות חפירת היסודות, תותר חפירת היסודות רק תחת השגה ופיקוח של הרשויות הנוגעות בדבר.

<u>חניה</u>: עפ"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחומו את כל צרכי החניה התפעולית וחניית רכב פרטי, לרבות אורחים.

<u>חלוקת המגרשים</u>: כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה או זכויות הבניה המותרות.

ראה להלן טבלת זכויות הבניה.

טבלת הזכויות הבניה:

יעוד האזור	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- %					תכסית שטח מירבי ב- %	מס' קומות	גובה במטר
	מטרות עיקריות		מטרות שירות[1] (1)		סה"כ % בנייה עקרי+ שרות			
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
אזור תעשיה	בסה"כ כ- 90% בניה ב- 2 אפשרויות: 1. 30% X 3 קומות. 2. קומת קרקע- 50% ועוד 40% לקומות א' ו- ב'.	-	תוספת עד 25% מהשטח העיקרי	תוספת עד 15% מהשטח העיקרי	120%	80%	+3 מרתף	12 (2)
אזור תעשיה עם מגבלות בניה או חפירה (5) (6)			לא יותר מ- 30% משטח המגרש					

שטח מגרש מינימלי- 1,500 מ"ר

קווי בניין- כמסומן בתשריט.

הערות לטבלה:

(1) שטחי שרות יותרו מעל ומתחת לקרקע. גובה מרתף לא יותר מ- 2.80 מ' וגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני הקרקע בחוץ.

(2) תותר בניה גבוהה יותר, באישור העודה המקומית ולאחר שהשתכנעה שגובה זה נחוץ לתפעולו של המפעל (הקלה כסטיה לא ניכרת).

(5) לא תותר כל בניה ו/או חפירה אלא באישור רשות העתיקות.

(6) כמו כן לא תותר כל בניה ו/או שימוש אלא עפ"י האמור בסעיפים 14 ו', 15 ט', 18 א' 3, שהוראות התכנית.

סעיף 14 ו'- שטח למעבר קוי חשמל ראשיים

באזור זה מותרים השימושים הבאים: קווי חשמל, אחסנה פתוחה, חניה, שטחי גינון, שטח ציבורי פתוח, בינתי שירות נמוכים עד לגובה 3 מטר, קוי תשתיות ובלבד שכל אחד מהשימושים הנ"ל לא יחרגו מכללי בטיחות לקו החשמל הקיים במתח 161 ק"ו וזאת לפי הנחיות שינתנו על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ לפני מתן היתר בניה או היתר שימוש, ובלבד שתובטח זכות גישה לחברת החשמל לישראל בע"מ לתפעול ותחזוקה של הקו הקיים במידה ויידרש ע"י חברת החשמל, יוקמו תחנות טרנספורמציה פנימית, ע"י היזמים, בתחומי המגרשים.

[1] שטחי שרות יותר מעל ומתחת לקרקע. גובה מרתף לא יותר מ- 2.80 מ' וגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני הקרקע בחוץ.

<u>סעיף 15 טי – תנאים למתן היתר בניה</u>

לא ינתן היתר בניה ו/או היתר שימוש בשטח למעבר קו חשמל ראשיים אלא לאחר אישור חב' החשמל לישראל בע"מ. .

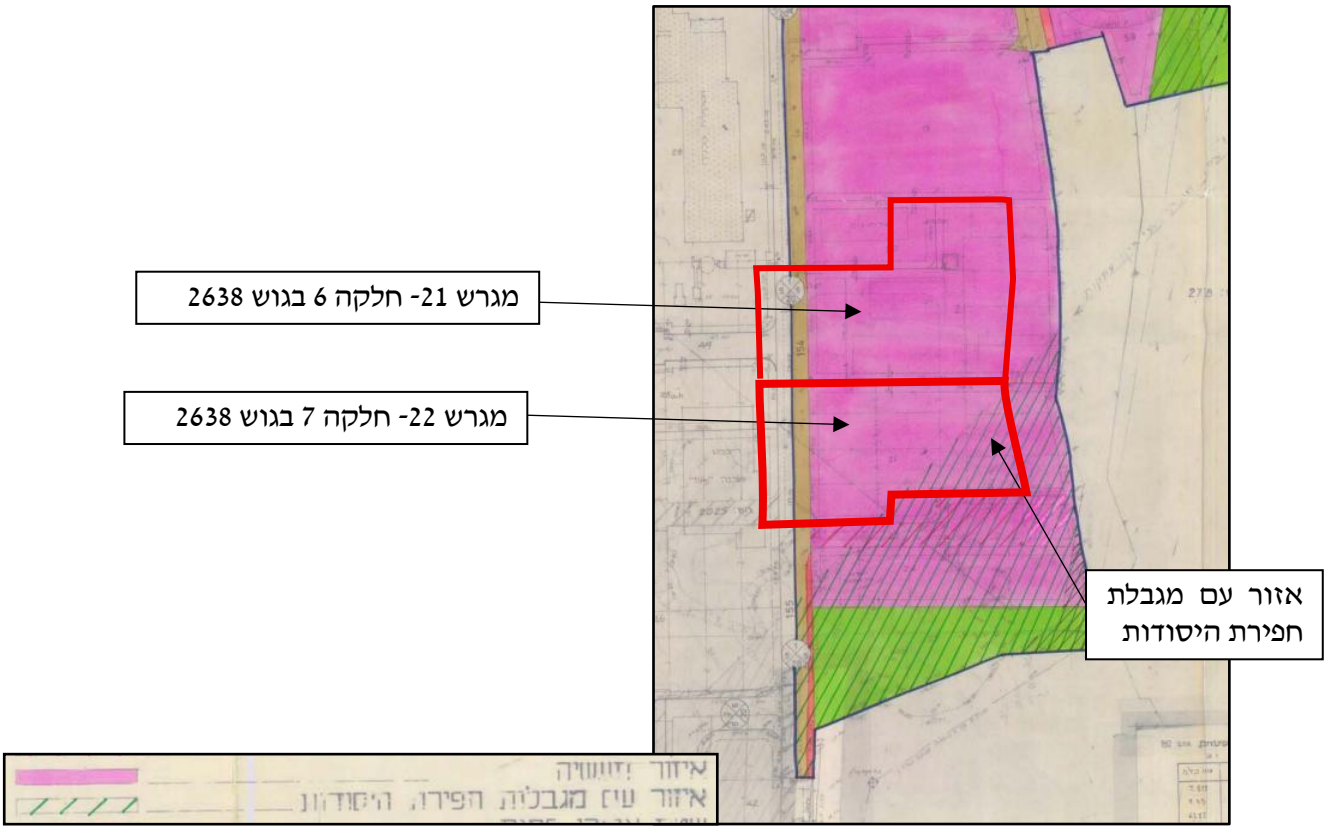
<u>סעיף 18 אי 3 – הנחיות כלליות לתשתיות</u>

רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

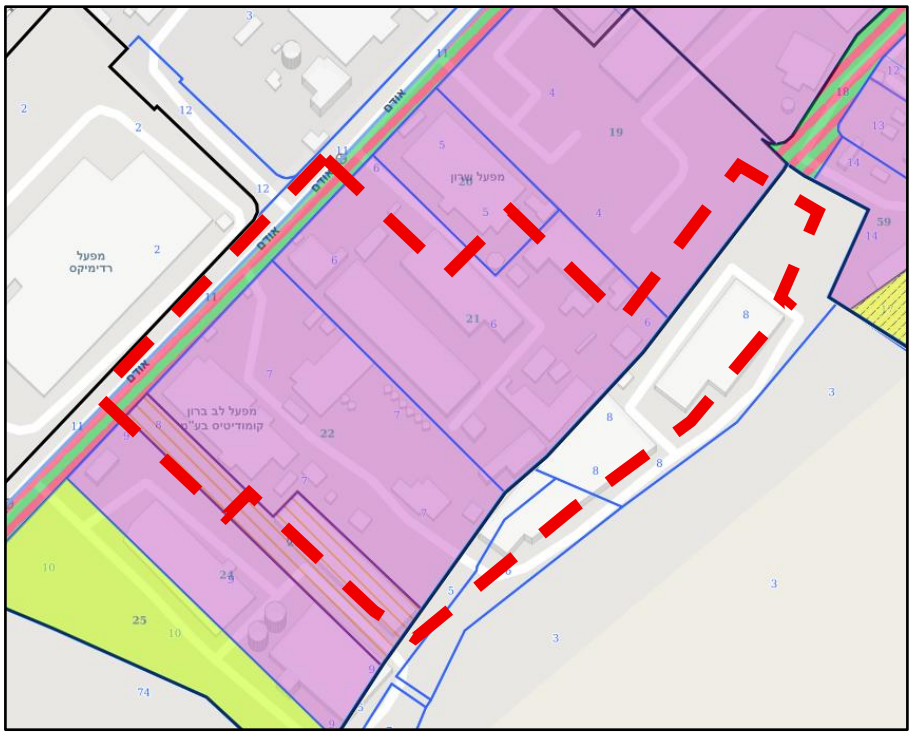
בקירבת קווי חשמל עיליים במתח גבוה (22,000 וולט) ומתח נמוך (220 וולט) לא ינתן היתר בניה אלא במרחק העולה על 2 מטר מהתייל הקיצוני לקווי חשמל במתח נמוך והעולה על 5 מטר מהתייל הקיצוני לקווי חשמל במתח גבוה. אין לבנות מבנים במאחר הקטן מ- 2 מטר מכבלי חשמל תת קרקעיים.

אין לחפור מעל או ובקירבת קווי חשמל עיליים ובקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל לישראל בע"מ.

<u>להלן קטע מתשריט התכנית :</u>



להלן קומפילציית תכנית מס' בת/8/בת מאתר המפות הממשלתי "govmap" (המתחם נשוא חוות הדעת מסומן באדום)



ה. <u>תכנית מס' 40/101/02/8</u>

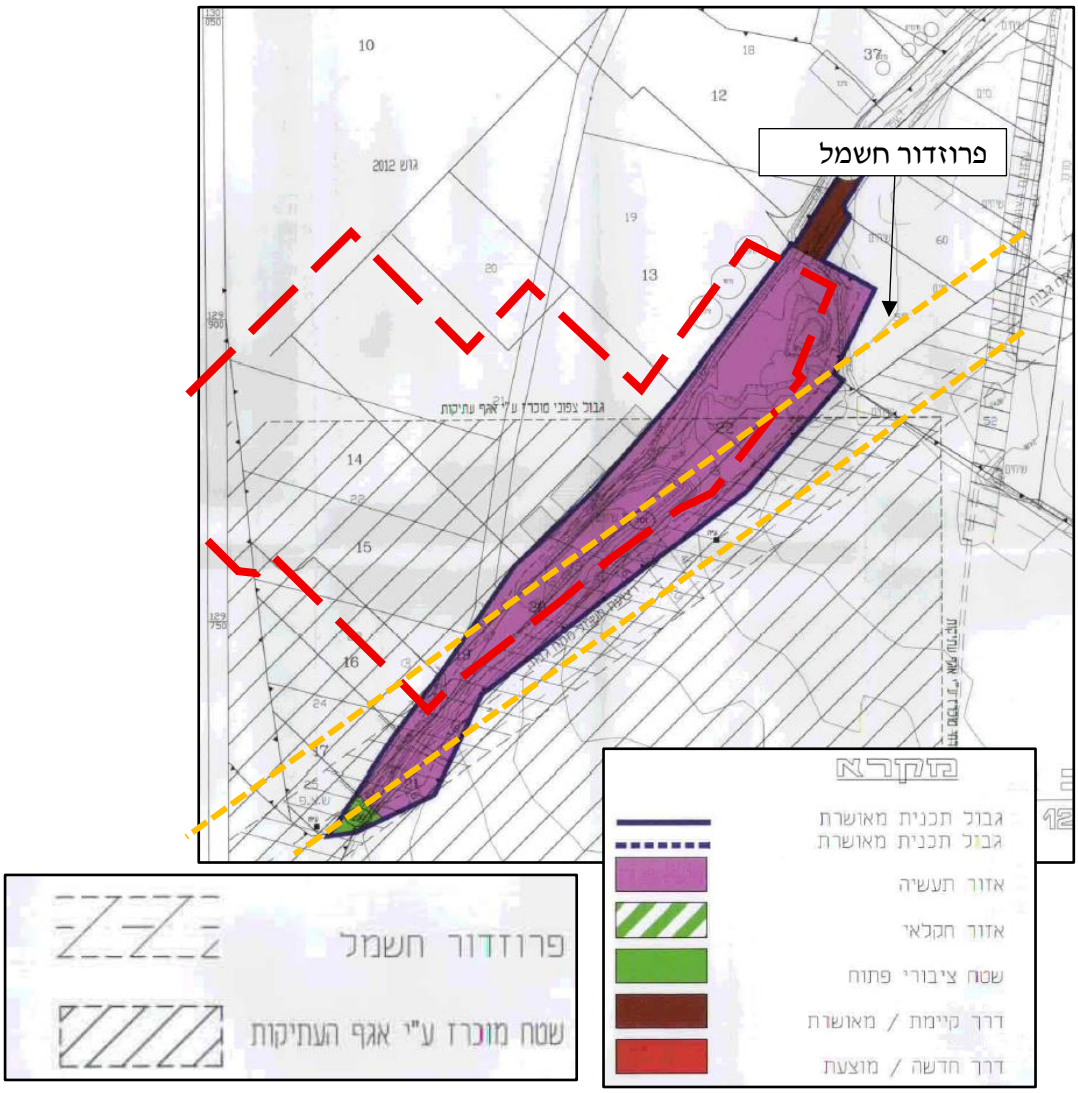
בהתאם לתכנית בנין עיר מספר 40/101/02/8, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4835 מיום 27/12/1999, אושרה הרחבת אזור תעשייה קיים ע"י שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור תעשיה. כמו כן בהוראות התכנית חלוקה תכנונית מחודשת של אזור תעשיה קיים.

<u>שטח התכנית</u>- כ- 15.61 דונם.

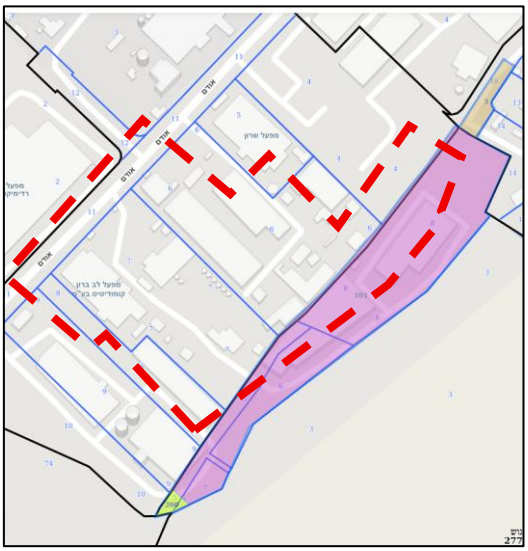
<u>עקרונות התכנון</u>: תכנון השטח לתעשיה מוגש כיחידה אחת ויחולק בעתיד למגרשים ע"פ שיקול היוזם ונתוני המגרשים הקיימים, הבטחת תנאי איכות הסביבה ע"פ דרישות משרד הבריאות, דרישת רשות העתיקות לאיתור וסקר מוקדם של עתיקות קיימות.

בהתאם לתשריט התכנית עולה, כי חלקה 8 בשלמות וחלקי חלקות 5 ו-6 בגוש 2778, סווגו כחלק ממגרש מספר 101 בייעוד "אזור תעשיה", אשר בחלקו מצוי בתחום "שטח מוכרז ע"י אגף העתיקות" ובתחום "פרוזדור חשמל".

<u>להלן קטע מתשריט התכנית (מיקום הנכס שבנדון סומם בקירוב באדום):</u>



להלן קומפילצית התכנית 40/101/02/8 מאתר המפות הממשלתי Govmap (מתחם נשוא חוות הדעת מסומן באדום בקירוב)



תכליות ושימושים:

- אזור תעשייה- תותר הקמת מבני תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה. לא תורשה הקמת תחנות כוח, תעשיה כימית מזיקה ואחסנה הכרוכה בה ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשייה דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי למתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- באזור תעשייה עם מגבלות חפירת היסודות (אתר ארכיאולוגי מוכרז) תותר חפירת היסודות רק תחת השגחה ופיקוח של הרשויות הנוגעות בדבר.
- באזור תעשייה המהווה פרוזדור לקו חשמל תותר כניסת חב' חשמל לצורך טיפול ואחזקה.
- תחנות תדלוק- בשטח התכנית יאושרו עפ"י תיקון מס' 2 לתמ"א 18, סעיף 9.2.

תנאים למתן היתר בניה (בין היתר):

- היתרי בניה יוצאו רק לאחר שיאושר ע"י הועדה המקומית תשריט לחלוקת שטח התכנית למגרשים ואיחודם עם מגרשי התעשיה הגובלים ממערב.
- עד להפעלת מכון הטיהור יוצאו באזור התעשיה הקיים היתרי בניה עבור מפעלים שאינם עתירי שפכים ושאינם מייצרים שפכים תעשייתיים.
- לא ינתן אישור לתכנית ולא יוצאו היתרי בניה למפעל אם קיימות בפועל דרכי גישה ותכנית למניעת מפגעים שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה (סעיף 15 ח').
- לא יינתן היתר בניה ו/או שימוש בשטח למעבר קווי חשמל ראשיים אלא לאחר אישור חברת החשמל לישראל בע"מ.
- הבעלים של המגרשים אשר נמצאים בתחום השטח המסומן כפרוזדור חשמל, יהיו מחויבים לאפשר לחברת החשמל מעבר וגישה חופשית בכל עת לתחזוקה, הקמה או תיקונים.

חניה: בתחומי המגרש ע"פ תקן החניה הארצי.

תשתיות חשמל (סעיף 19)

א. שטחים למעבר לקווי חשמל:

שטחי הקרקע המגודרים כמעבר חשמל ברוחב 40 מ', מועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט כרצועה עם גבולות וקווים אלכסוניים ביניהם בצבע שחור, על רקע ייעודי הקרקע עם ציון הרוחב.
מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מטר. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכו'. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות לביתני השירותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל .

ב. הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ומרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מאת חברת החשמל.
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3מטר. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

טבלת זכויות בניה:

יעוד האזור	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- % (1) (4) (5) (6)					תכסית שטח מירבי ב- %	מס' קומות	גובה במטר (7)
	מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ % בנייה עקרי+ שרות			
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
אזור תעשיה	בסה"כ 105% בניה ב- 2 אפשרויות: 35% X 3 קומות. או קומת קרקע- 50% ועוד 55% לקומות א' ו- ב'.	25% שטח עיקרי ושרות על חשבון השטחים במפלס הכניסה הקובעת	תוספת עד 30% מהשטח העיקרי ולא יותר מ- 25% משטח המגרש.	25% שטח עיקרי ושרות על חשבון השטחים במפלס הכניסה הקובעת	עד 130% (כולל שטח מתחת למפלס הכניסה הקובעת)	0%5	3+ מרתף	24 (2)

קווי בניין- כמסומן בתשריט.

הערות לטבלה:

(1) בנוסף ל- 3 קומות מותרת גם קומת מרתף תת קרקעית בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש ובתנאי שבסה"כ השטח העיקרי לא יעלה על 105%. גובה מרתף לא יותר מ 3.5 מ' וגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 1 מ' מעל פני הקרקע בחוץ.

(2) באישור העודה המקומית, ובאישור רשות שדות התעופה.

(4) באזור תעשיה עם מגבלות בניה או חפירה לא תותר כל בניה ו/או חפירה אלא באישור רשות העתיקות.

(5) באזור תעשיה שהוא שטח מעבר לקוי חשמל לא תותר כל בניה ו/או שימוש אלא עפ"י המגבלות וההוראות האמורים בסעיפים 15 ח', 19 א' , 19 ב'.

(6) באזור תעשיה שהוא שטח מעבר קו נפט לא תותר כל בניה אלא באישור חברת קו צינור הנפט [1].

(7) גובה במטרים מעל קרקע סופית ליד המבנה.

עתיקות

התכנית נמצאת בתחום אתר עתיקות אשר סומן על המפה המצורפת. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תכנית בניה, פיתוח וכד' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק המקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.

שלבי ביצוע:

[1] עפ"י תשריט התכנית קו הנפט אינו עובר בתחום המקרקעין שבנדון.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

ו. **<u>תכנית מס' 2037/מק/8</u>**

בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 2037/מק/8** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 4859 מתאריך 28.2.2000 עולה כי מטרת התכנית הינה תוספת תחנות תדלוק פנימיות באזור התעשייה הקיים (עד הלום) בהתאם להוראות תמ"א 18/2 סעיף 9.2 [1].

ז. **<u>תכנית מס' 603-0743690</u>**

בהתאם **לתכנית מספר 603-0743690 – "תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי מרחוב בני ברית אשדוד ועד אזה"ת עד הלום"** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 12153 בתאריך 06.03.2024, עולה בין היתר, כי מטרת התכנית הינה הקמת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד מנקודת חיבור ברחוב בני ברית אשדוד עד לאזור התעשיה עד הלום.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>[2]:

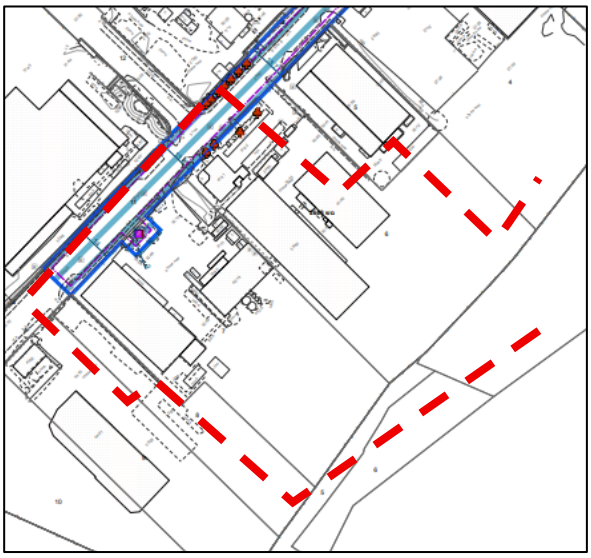
רשת החלוקה מחוברת למערכת ההולכה הארצית של חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ.

מקטע של רצועת התשתיות ברוחב של כ-20 מטר, מתחיל באזור רחוב בני ברית אשדוד, מתחבר לקו קיים, ממשיך דרומה לרחוב משה סנה עד מערבית למתחם הביג, באזור זה, תמוקם תחנת הפחתת לחץ והקו ימשיך לאזור התעשייה עד הלום, המתחבר למפעל מעבדות השרון, באזור התעשיה של באר טוביה.

המערכת תספק גז לצרכנים באשדוד, באר טוביה ולישובים סביב. אורך הצינור כ- 8 ק"מ במחוז דרום.

עפ"י תשריט התכנית עולה, כי תוואי הצינור עובר בחזית הנכס שבנדון ברחוב האודם.

<u>להלן קטע מתשריט התכנית (גיליון מס' 9) (מיקום הקרקע שבנדון מסומן באדום):</u>





[1] סעיף קטן א': "מקום שבתכנית מקומית ייעדו מקרקעין לתעשיה או לתעשיה משרדים ומסחר, או למרכזי תחבורה, יהיו גם תחנות דלק במשמע גם אם לא נאמר כך במפורש והיא כשאין בתכנית המקומית כוונה אחרת משתמעת".

[2] דבר ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסכיה הסטטוטוריים של התכנית.

סיכום זכויות בניה

גוש	2638			2778	
חלקה	6	7	5 (בחלק)	6 (בחלק)	8 (בשלמות)
תכנית בתוקף	8/בת/8		40/101/02/8		
מס' מגרש עפ"י תב"ע	21	22	חלק ממגרש מס' 101		
סה"כ שטח קרקע עפ"י חוזה חכירה	14,576 מ"ר	12,981 מ"ר	12,906 מ"ר		
יעוד הקרקע:	תעשיה	תעשיה	תעשיה		
סה"כ שטחים עיקריים:	90% בשתי אפשרויות: אפשרות א'- 30% 3 X קומות אפשרות ב'- קומת קרקע 50% + 40% לקומות א' + ב'		105% בשתי אפשרויות: אפשרות א'- 35% 3 X קומות אפשרות ב'- 50% + 55% לקומות א' ו- ב'		
סה"כ שטחי שירות:	מעל הקרקע- עד 25% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע- עד 15% מהשטח העיקרי באזור תעשיה עם מגבלות חפירה שטחי השרות מעל ומתחת לקרקע- עד 30% משטח המגרש.		מעל הקרקע- עד 30% משטח עיקרי ולא יותר מ- 25% משטח המגרש מתחת לקרקע- 25% שטח עיקרי ושרות על חשבון השטחים במפלס הכניסה הקובעת		
סה"כ זכויות בניה:	120%		130%		
תכסית שטח מירבית:	[1]80%		50%		
מספר קומות:	3+ מרתף		3 + מרתף		
גובה מבנה:	12 מטר [2]		24 מטר		
מגבלת חפירה	בהוראות התכנית סומנו חלק משטחי המגרשים בתחום אזור "מגבלת חפירת יסודות" (אזור המסווג בתחום אתר עתיקות ובסמיכות לתוואי קו מתח גובה). יצוין, כי בפועל בתחום שטחים אלו קיימים מבנים.		בהוראות התכנית סומן חלק משטח המגרש בתחום "פרוזדור חשמל" ו"אתר עתיקות". יצוין, כי בפועל בתחום שטחים אלו קיימים מבנים.		

[1] זכויות הבנייה אינן מאפשרות בפועל ניצול תכסית בהיקף של 80%. מבירור שנערך בועדה עולה כי ייתכן והתב"ע התייחסה לשטחים נוספים כגון שטחים מרוצפים וכו' המאפשרים חלחול ועלולים להוות חלק מ- 80%. בפועל בבקשות להיתרים לא נבדקים שטחים מרוצפים אלו כחלק משטח התכסית.

[2] תתאפשר בניה גבוהה יותר, באישור הועדה המקומית ואחר שהשתכנעה שגובה זה נחוץ לתפעולו של המפעל (הקלה כסטיה לא ניכרת)

1. בתחום הקרקע שבנדון קיימים מבנים בשטח בנוי קיים בהיתר (עפ"י תכנית בקשה AS-MADE) של כ- 13,088 מ"ר הבנויים בתכסית של כ- 11,500 מ"ר.

2. היקף הבינוי הקיים כאמור משקף ניצול של כ- 30% זכויות בניה, בתכסית של כ- 28%.

3. יצוין, כי הבינוי הקיים מנצל רק חלק מזכויות הבניה שכן עפ"י תכנית בתוקף היקף הזכויות המותר על חלק מהמגרשים הינו בתכנית של 50% וחלק בתכסית גדולה יותר.

רישוי

א. להלן טבלת ריכוז של ההיתרים שהתקבלו במתחם

מספר היתר	ניתן בתאריך	מהות ההיתר	מיקום ההיתר	הערות
ב/5072	11/09/1990	הקמת מחסן, שטח אפיה, משרדים ומעבדות + חדר חשמל	חלקה 6 בגוש 2638	אותרה גרמושקה חתומה
ג/5072	10/12/1990	מסגריה במפעל	חלקה 6 בגוש 2638	אותרה גרמושקה חתומה
ד/5072	27/11/1990	הקמת שירותים	חלקה 6 בגוש 2638	אותרה גרמושקה חתומה
ה/5072	18/12/1990	מבנה משרדים	חלקה 6 בגוש 2638	אותרה גרמושקה חתומה
ו/5072	18/12/1990	הקמת סככה לדודי קיטור	חלקה 6 בגוש 2638	אותרה גרמושקה חתומה
ז/5072	08/10/1991	תוספת למחסן, חדרי קירור ומחסן	חלקה 6 בגוש 2638	אותרה גרמושקה חתומה
920196	11/05/1993	תעשיה - תוספת הקמת מכולות למשרדים+סילוסים (עדכון מצב קיים)	חלקה 6 בגוש 2638	אותרו היתר בניה מילולי, גרמושקה וטופס 4 חתומים
20110061	09/01/2012	אולאו - סגירת סככה בפנלים והוספת חצר אריזה וממ"מ+ מאצרות	חלקה 7 בגוש 2638	אותרה גרמושקה חתומה
950253	21/05/1997	הקמת 2 מבני תעשיה (מעבדות שרון)		אותרו היתר בניה מילולי וגרמושקה חתומה
20000053	29/02/2000	הקמת חדר חשמל		אותרה גרמושקה חתומה
20010072	09/04/2002	תוספת סככות שירות + סגירת חלק מסככה מאושרת והנמכת אבני שפה בכניסה הקיימת (השניה)		אותרה גרמושקה חתומה
20010198	08/07/2002	אולאו - תוספת למבנה קיים והפיכתו מסככת אחסנה למתקן רענון שמן		אותרה גרמושקה חתומה
20090126	12/01/2010	אישור בניה עד גובה אפס ופיתוח שטח	מגרש מס' 101א	אותרה גרמושקה חתומה
20130168	01/05/2013	1.הקמת מבנה בשטח 1,623.4 מ"ר לאחסנת חומרי גלם בתהליך לרבות אחסנת חומרים מסוכנים כמפורט להלן: סודיום מתילאט, הפטאן, פירולידון, אצטיק אנדהידריד, אתיל אלכוהול אבס, נורמל פרופמל, נורמל בטנול, ברונופול, ציקלוהקסן, מי אם EP, מי אם EP, מי אם BP, אתנול מזוקק, פרופנול 50-94%. 2.הקמת מבנה קירור בשטח 614.6 מ"ר סה"כ שטח מבוקש 2,238 מ"ר.	מגרש מס' 101א	אותרה גרמושקה חתומה
20160328	14/03/2017	שלב א': הקמת מאצרה לא מקורה בשטח 34.5 מ"ר	חלקה 6 בגוש 2638	אותרו היתר מילולי וגרמושקה חתומים

ב. <u>תכנית בקשה להיתר מס' 20190250 (AS-MADE)</u>

תכנית בקשה להיתר מס' 20190250 (תכנית AS-MADE) להסדרת תכנונית- הסדרת רישוי למתקנים טכניים, סככות ומבנים קיימים בשטח המפעל.

סה"כ שטח מוצע + קיים עפ"י תכנית הבקשה הינו:

שטח עיקרי קיים + מוצע: 11,266.51 מ"ר

שטח שרות קיים + מוצע: 4,346.75 מ"ר

סה"כ בשטח ברוטו קיים + מוצע: 15,613.26 מ"ר

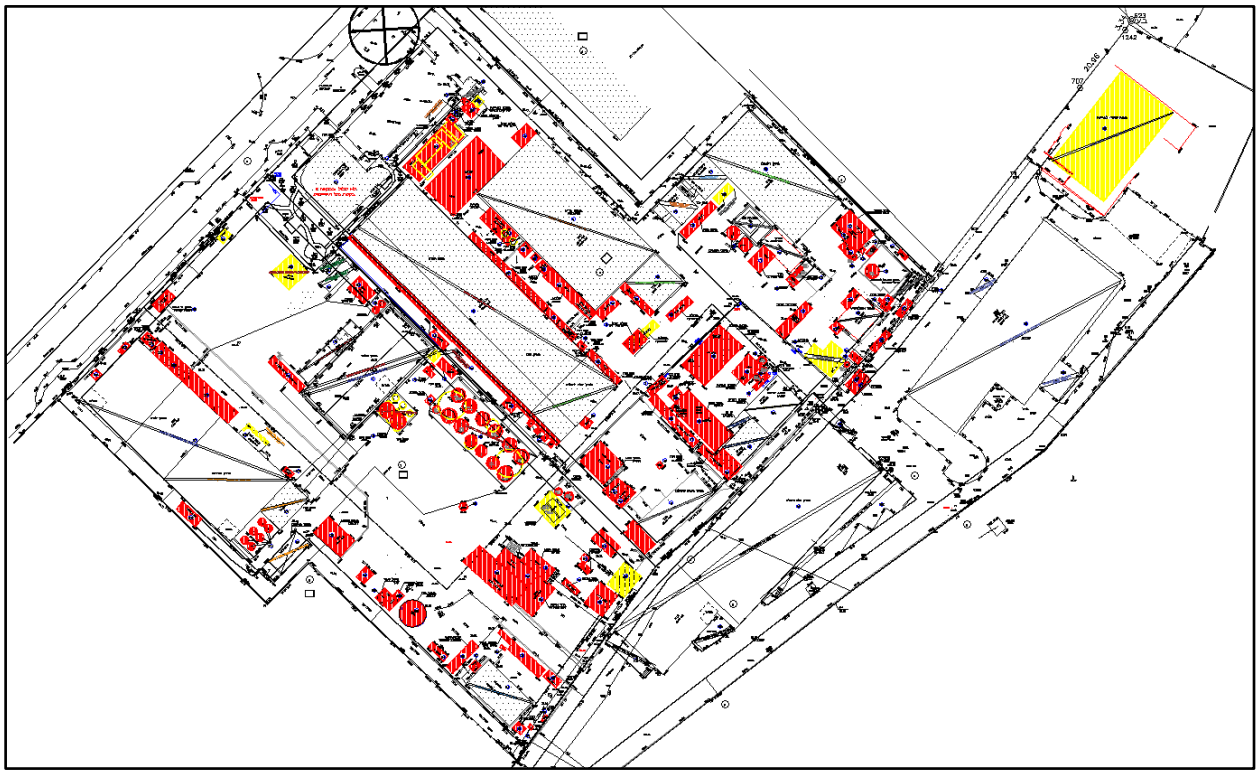
בהתאם להחלטת ועדה מיום 03.09.2024 עולה, כי הוחלט לאשר את הבקשה:
הבקשה מקודמת על גבי מספר מגרשים מאושרים בייעוד לתעשייה, במקביל לקידום הבקשה להיתר יש לקדם הגשת תכנית איחוד וחלוקה שתאחד בין שלושת המגרשים למגרש אחד.
<u>לאשר את הבקשה</u> להיתר בכפוף להמלצות מהנדס הועדה:

1. **כתנאי להיתר בניה אישור תשריט איחוד וחלוקה לשלושת המגרשים (21 + 101 + 22).**
2. **תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.**
3. **הגשת דו"ח הצהרת**

נכון למועד חוות, לא הוגשה תכנית לאיחוד המגרשים למגרש אחד, וטרם הושלם ההליך.

<u>ראה שטח המבנים הקיימים בהיתר ותשריט התכנית בעמוד הבא.</u>

להלן תשריט תכנית הבקשה להיתר:



מקרא:

סימון תחום בקשה- מבנים מוצעים לבניה

סימון תחום בקשה- מבנים מוצעים להריסה

להלן טבלת שטחי הבניה של המבנים הקיימים מתכנית הבקשה:

A מיכום מחיר מטר מידות מוצע	B מחיר מטר מקורי מוצע	C=F+A+B מחיר רווחים בין קיים למוצע	D מטר מידות קיים בחיתוך	E מטרו מקורי קיים בחיתוך	F=D+E מחיר מטרו קיים בחיתוך	מטר ביח' מידות	קיים בחיתוך מטר	מיקום/יעוד מבנה	מס' מבנה
28.00	---	28.00	---	---	---	28.00		סככה- חדר תערובות ב'	1
35.15	---	35.15	---	---	---	35.15		קונטיינר קירור	2
---	13.75	13.75	---	---	---	13.75		מבנה משרד+שירותים	3
35.00	---	35.00	---	---	---	35.00		מתקן הכנת סודיום	5
63.60	---	63.60	---	---	---	63.60		חדר אריזה- תערובות א'	5A
54.56	---	54.56	---	---	---	54.56		מתקן תערובות א'	5B
129.29	---	129.29	---	---	---	129.29		גגון עם עמודים	5C
---	---	648.00	מקלט 15.31	621.60	648.00	648.00	קיים בהיתר מס' 950253 מתאריך 04.07.95	מתקן אולאו	7
---	---	1440.00	51.00 19.38+31.62	1188.00	1440.00	1440.00	קיים בהיתר מס' 950253 מתאריך 04.07.95 קיים בהיתר מס' 20010072 מתאריך 09.04.02	מתקן לגדא+מתקן הנחתום	37
-5.00-להריסה	---	23.00	28.00 5.00	---	32.00	23.00	קיים בהיתר מס' 20010072 מתאריך 09.04.02	סככה לכיסוי מכשירים	37G
---	---	91.80	91.80	---	91.80	91.80	קיים בהיתר מס' 20010072 מתאריך 09.04.02	סככת הצמח פרי מלטינג	37I
---	---	64.15	64.15	---	64.85	64.85	קיים בהיתר מס' 20010072 מתאריך 09.04.02	מתקן הנחתום	36
---	---	מתקן טכני 4.68	---	---	4.68	4.61		יחידת קירור	37A
5.1	---	5.1	---	---	5.1	5.1		גגון	37B
---		מתקן טכני 11.43	---	---	11.43			מתקן יניקת אבק	37C
12.91	---	12.91	---	---	12.91			סככה	37D
22.11	---	22.11	---	---	22.11			סככה	37E
11.57	---	11.57	---	---	11.57			גגון	37F
---	---	מתקן טכני 4.64	---	---	4.64	4.64		מתקן ברזל	37H
							קיים בהיתר מס' 20110061 מתאריך 09.01.12	מתקן אולאו	7
-21.26-להריסה 25.26 לבניה	---	25.26	21.26	---	28.26	28.26	קיים בהיתר מס' 20110061 מתאריך 09.01.12	מיכלים של אולאו	7A
---	---	55.64	21.60	71.04	55.64	55.64	קיים בהיתר מס' 20110061 מתאריך 09.01.12	מבנה אריזה אולאו+תמ"מ	7B
-118.71-להריסה 150.94 לבניה	---	150.94	118.71	---	119.71	150.94	קיים בהיתר מס' 20110061 מתאריך 09.01.12	מיכלי שמן הנחתום	36
---	---	משטח בטון	---	---	29.21	29.21	קיים בהיתר מס' 20110061 מתאריך 09.01.12	משטח בטון	

29.29	---	29.21	---	---	29.21	29.21		מבנה מדחסים	3G
---	---	אתרל -49.41	---	---	49.41	49.41	קיים בהיתר מס' 20110061 מתאריך 09.01.12	משטח בטון להריסה	3BB
6.16	---	6.16	---	---	6.16	6.16		מאצרה	7D
6.50	---	מתקן טכני 6.50	---	---	6.50	6.50		מגדל קירור	7E
---	---	מתקן טכני 14.56	---	---	14.56	14.56		צילר	7F
64.21	---	64.21	---	---	64.21	64.21		סככה	8A
4.20	---	4.20	---	---	4.20	4.20		גגון	8B
24.61	---	24.61	---	---	24.61	24.61		סככה	8C
6.50	---	6.50	---	---	6.50	6.50		מקלט	8D
---	---	מתקן טכני 6.4	---	---	6.4	6.4		מתקן טכני- קוביית ברזל לגזים חמים	8E
25.00	---	25.00	---	---	25.00	25.00		סככה	8F
---	---	1152.00	---	1152.00	1152.00	1152.00	קיים בהיתר מס' 5072\ב מתאריך 11.09.80	מתקן בד"ץ ומעבדות	9
---	---	432.00	---	432.00	432.00	---			
---	---	1.12	1.12	---	1.12	1.12	קיים בהיתר מס' 5072/ב מתאריך 11.09.80	חדר חשמל	55
---	---	86.00	86.00	---	86.00	86.00	קיים בהיתר מס' 5072/ב' מתאריך 11.09.80	מקלט-חדר אוכל	66
21.90	---	117.90	96.00	---	96.00	117.90	קיים בהיתר מס' 5072א מתאריך 10.12.80	מסגריה	13
---	---	82.70	82.70	---	82.70	82.70	קיים בהיתר מס' 5072/ד מתאריך 27.11.80	שירותים ומקלחות	67
---	---	143.00	143.00	---	143.00	143.00	קיים בהיתר מס' 7\5072 מתאריך 11.12.80	סככת דוודים	13A
---	127.33	2065.33	---	600.00	1650.00	2065.33	קיים בהיתר מס' 5072 מתאריך 10.01.89	מחסן חוצ'א	8
			---	1050.00				מחסן גלם	
			---	288.00	211.00		קיים בהיתר מס' 7\5072 מתאריך 08.10.81	מחסן ייבוש שוקולים	
---	---	144.00	144.00	---	144.00	144.00	קיים בהיתר מס' 7\5072 מתאריך 08.10.81	חדר קירור	9A
---	---	648.00	648.00	641.00	641.00	648.00	קיים בהיתר מס' 7\5072 מתאריך 08.10.81	מתקן רטובים	10
20.10	---	20.10	---	---	20.10	20.10		סככה	9B
---	---	מתקן טכני	---	---	---	---		מערכת יניקת אבק	9C
9.48	---	9.48	---	---	9.48	9.48		מבואת כניסה	9D
4.3	---	4.3	---	---	4.3	4.3		סככה	9E

9F	מיכל		---	---	---	---	מחקן טכני	---	---
9G	גלריה טכנית		54.72	54.72	---	---	54.72	---	54.72
75A	מאצרות	קיים בהיתר מס' 920196 מתאריך 10.11.92	---	₪0.80	---	₪0.80	₪0.00		₪0.80-להריסה
9O	ביתן שומר	קיים בהיתר מס' 920196 מתאריך 10.11.92	17.82	14.40	14.40	---	17.82	3.42	---
54	משרדי תפעול פוראטום		115.28	115.28	---	---	115.28	115.28	---
	4 קרוואנים משרדים להריסה	קיים בהיתר מס' 920196 מתאריך 10.11.92	69.10	69.10		---	-69.1		--- -69.1-להריסה
9H	מכלי סילו	קיים בהיתר מס' 920196 מתאריך 10.11.92	6.28	6.28		---	-6.28		--- -6.28 להריסה
10A	מאצרה K0H	קיים בהיתר מס' 920196 מתאריך 10.11.92	68.00	68.00	68.00	---	68.00	---	---
10B	מחקן תעירובת ב'	קיים בהיתר מס' 920196 מתאריך 10.11.92	69.1	69.1	69.1	---	69.1	---	---
10D	מכולה להריסה	קיים בהיתר מס' 920196 מתאריך 10.11.92	---	14.40	14.40	---	-14.40	---	-14.40-להריסה
11	תוספת סככה למחקן למיצוק סיגלים	קיים בהיתר מס' 920196 מתאריך 10.11.92	216.35	178.00	178.00	---	216.35	---	37.35
7B	מחקן טכני-מגדל קירור	קיים בהיתר מס' 920196 מתאריך 10.11.92	21.05	17.69	17.69	---	17.69	---	---
22	מחקן אמולסיפייר	קיים בהיתר מס' 920196 מתאריך 10.11.92	11.8	11.8	11.8	---	11.8	---	---
10C	סככה- בקר למערכת CIP		5.88	5.88	---	---	5.88	---	5.81
22A	תוספת סככה למחקן אמולסיפייר		13.6	13.6	---	---	13.6	---	13.6
22B	תוספת גגון למחקן אמולסיפייר		7.89	7.19	---	---	7.89	---	7.19
23	מיכל לניקוי שפכים		12.67	12.67	---	---	12.67	---	12.67
23A	סככה		5.16	5.16	---	---	5.16	---	5.16
12	סככה לארון חשמל		18.39	18.39	---	---	18.39	---	18.39
14	מחקן ייצור אתייל		75.59 2 קומות	75.59 2 קומות	---	---	151.18	151.18 -75.59 +75.59	---
10E	מכלים- מערכת CIP לקוביות		2.76	2.76	---	---	מחקן טכני 2.76	---	---
15	מחסן גלם ומוצ'ג	קיים בהיתר מס' 2000126 מתאריך 12.01.10	1973.72	1973.72	1415.17	17.40+21.62 =39.02 1443.02	1973.72	---	---
15A	גגון		57.11	538.96	---			---	---
15B	גגון		86.04 538.96		---			---	---
15D	גגון		18.50		---	538.96	538.96	---	---
15E	גגון		397.32		---			---	---

מבנה מס' 15 קומה	3.P			165.72	3.P 15.91	75.11	165.72	---	---
	2.P			130.03	2.P 64.32	65.71	130.03	---	---
	1.P			818.10	1.P 102.46	15.14	818.10	---	---
16	סככות		1623.40	1623.40	1621.40	---	1623.40	---	---
16A	מקלט	קיים בהיתר מס' 20\30\611(2) מתאריך 01.05.13	13.02	13.02	---	13.02	13.02	---	---
16B	משטח פריקה		65.5	65.5	---	---	משטח פריקה קיים בהיתר	---	---
21	מבנה קירור	קיים בהיתר מס' 20\30\681(2) מתאריך 01.05.13	---	614.8	614.8	---	-614.8	---	-614.8-להריסה
17	מכולת מגשרדים		19.75 2 קומות	19.75 2 קומות	---	---	39.50	39.50 -19.75 +19.75	---
18	מחסן טכני אחוקה		127.58	127.58	---	---	127.58	---	127.58
18A	פרגולת עישון מעשן		10.07	10.07	---	---	מצללה 10.07	---	---
19	מכולת חדר חשמל		29.34	29.34	---	---	29.34	---	29.34
20	מבנה הנהלת תפעול		139.56	139.56	---	---	139.56	139.56	---
24	מחקן לטיפול בשפכים	קיים בהיתר מס' 20010191 מתאריך 08.07.02	162.53	162.53	---	162.53	162.53	---	---
25	מבנה שטיפה דולבים		62.5	62.5	---	---	62.5	---	62.5
26	סככה+מיכל דלק		11.60	11.60	---	---	11.60	---	11.60
26A	סככה למיכל כיבוי קצף		12.65	12.65	---	---	12.65	---	12.65
26B	חדר משאבות		14.80	14.80	---	---	מחקן טכני 14.80	---	---
26C	מאגר מים כבאות		48.29	48.29	---	---	48.29	---	48.29
27	חדר קירור- סרט אמולסיפייר		51.17	58.17	---	---	58.17	51.17	---
27A	גגון לפילטר		---	---	---	---	2.25	---	2.25
28	גגון		11.83	11.83	---	---	11.83	---	11.83
28A	מיכל		1.67	1.67	---	---	1.67	---	1.67
29	סככה		9.96	9.96	---	---	9.96	---	9.96
30	חדר חשמל		12.31	12.31	---	---	12.31	---	12.31
31	מחקן בקר		43.33	43.33	---	---	מחקן טכני 43.33	---	---
31A	מחקן		1.56	1.56	---	---	מחקן טכני 1.56	---	---
32	שרון פוראטום- בהסדרה	בהסדרה-בקשה מס' 2020055/1				בהסדרה			

33	מיכלי מחנול		9.13	9.13	---	---	9.13	---	9.13
	מאצרה להריסה	להריסה-לא קיים בהיתר	62.63	---	---	---	---	---	---
34	סככת גז		11.29	11.29	---	---	11.29	---	11.29
35	מכולה	להריסה-לא קיים בהיתר	7.85	---	---	---	---	---	---
36A	חדר בקרה אולאו		5.00	5.00	---	---	5.00	---	5.00
37J	מיכלים		24.78	24.78	---	---	24.78	---	24.78
37K	יחידת קירור		22.05	22.05	---	---	מתקן טכני 22.05	---	---
38	מתקן גז טבעי- תחנת קבלה		17.25	17.25	---	---	17.25	---	17.25
39	חדר חשמל	קיים בהיתר מס' 20000053 מתאריך 29.02.00	33.32	33.32	---	33.32	33.32	---	---
39A	רחבה לשנאים ורצפת בטון וגדר רשת	קיים בהיתר מס' 20000053 מתאריך 29.02.00	16.76	16.76	---	---	מתקן טכני 16.76	---	---
43	צ'ילר-לא פעיל		12.43	12.43	---	---	מתקן טכני 12.43	---	---
44	מתקן ייבוש		29.93	29.93	---	---	מתקן טכני 29.93	---	---
46	מאצרה-להריסה	להריסה-לא קיים בהיתר	45.37	---	---	---	---	---	---
47	מגדלי קירור		23.64	23.64	---	---	מתקן טכני 23.64	---	---
48	מתקן		2.3	2.3	---	---	מתקן טכני 2.3	---	---
49	סככת אחזקה מסורים		37.93	37.93	---	---	37.93	---	37.93
50	מיכל		4.27	4.27	---	---	4.27	---	4.27
51	מיכלים		---	---	---	---	מתקן טכני	---	---
52	מיכלים		6.12	6.12	---	---	6.12	---	6.12
53	מכולת קירור מועתקת		18.5	18.5	---	---	18.5	---	18.5
54A	סככה		---	---	---	---	241.50	---	241.50
55A	פינת עישון פאנל מבודד		5.55	5.55	---	---	5.55	---	5.55
56	קרוואן משרדים		29.12	29.12	---	---	29.12	29.12	---
57	פרגולת עישון מעץ		9.95	9.95	---	---	מצללה 9.95	---	---
58	מקלט	להריסה-לא קיים בהיתר	6.37	---	---	---	---	---	---
59	חדר אריזה קודיום		47.70	47.70	---	---	47.70	---	47.70
61	חדר מצלמות		7.24	7.24	---	---	7.24	---	7.24

62	מבנה שירותים		---	---	---	---	2.25	---	2.25
64	גלריה טכנית		48.14	48.14	---	---	48.14	---	48.14
65	מיכלי תאומים		21.36	21.36	---	---	21.36	---	21.36
68	סככה		3.20	3.20	---	---	3.20	---	3.20
69	מכולת משרדים		24.19	24.19	---	---	24.19	24.19	---
70	מתקן מרת		8.46	8.46	---	---	מתקן טכני 8.46	---	---
70A	מיכלים-חלק מהמתקן מרת		1.31	1.31	---	---	1.31	---	1.31
72	מתקן לוואקום בשטח		9.53	9.53	---	---	מתקן טכני 9.53	---	---
73	סככת משאבה לוואקום		12.54	12.54	---	---	12.54	---	12.54
74	מתקן טכני-מגדל קירור		5.51	5.51	---	---	מתקן טכני 5.51	---	---
75	מיכל		1.48	1.48	---	---	מתקן טכני 1.48	---	---
76	קונטיינר		14.67	14.67	---	---	14.67	---	14.67
77	סככה+מסגריה		12.40	12.40	---	---	12.40	---	12.40
78	מחסן משק		30.15	30.15	---	---	30.15	---	30.15
80	צ'ילרים		8.97	8.97	---	---	מתקן טכני 8.97	---	---
81	מיכל		1.49	1.49	---	---	מתקן טכני 1.49	---	---
82	מתקן ייבוש		8.25	8.25	---	---	מתקן טכני 8.25	---	---
84	מתקן עירבול		5.89	5.89	---	---	מתקן טכני 5.89	---	---
85	מקלט		4.21	4.21	---	---	4.21	---	4.21
87	סככה		6.34	6.34	---	---	6.34	---	6.34
89	גגון		2.09	2.09	---	---	2.09	---	2.09
90	קונסטרוקציה לתליית כלובים		29.89	---	---	---	---	---	---
A	מצ"מ יביל 12.00 מ"ר נטו		---	---	---	---	23.39	---	23.39
B	מצ"מ יביל 12.00 מ"ר נטו		---	---	---	---	23.39	---	23.39
סה"כ			מיכום +מיזום קיים -מ שמיה	12111.17 ש"מ 87.68%	ש"מ 875.51 ש"מ 521.91 ש"מ 64.32 ש"מ 102.46	ש"מ 2042.00 ש"מ 76.11 ש"מ 65.71 ש"מ 15.14	ש"מ 2734.28 ש"מ 95.88 --- ---	ש"מ 606.8 + ש"מ 85.91 --- ---	ש"מ 2127.19 --- --- ---
			מיכום קיים מסוג נזק-שמה				-521.15 שמאות	-606.51 נזק -48.41	ש"מ -232.27

סה"כ שטח קיים בהיתר עפ"י תכנית הבקשה להיתר הינו כ- 13,067 מ"ר כולל שטח מבנה קירור של 614 מ"ר אשר לא הוקם בפועל, דהיינו סה"כ שטחים קיימים ללא מבנה קירור הינם 12,453 מ"ר. יצוין, כי תכנית ה- AS-MADE אינה כוללת את מבנה המשרדים. שטח המתחם הכולל את שטח מבנה המשרדים (כ- 636 מ"ר) הינו כ- 13,088 מ"ר, ומהווה את השטח שנלקח באומדן השווי.

ג. <u>תכנית בקשה להיתר מס׳ 20210013 (מתייחסת למבנה המשרדים)</u>

תכנית בקשה להיתר מס׳ 20210013, מהות הבקשה:

1. שינויים פנימיים בקומת משרדים + הוספת חדר תקשורת, ממ״מ.
2. נוספת מבנה לפיתוח.
3. שינוי פיתוח וחניות.
4. הריסות פנימיות.

<u>להלן טבלת שטחי הבניה המבוקשים:</u>

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ״ר		שטח שירות במ״ר		שטח אחר במ״ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מבנה משרדים - קומת קרק	334.00	156.96				

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ״ר		שטח שירות במ״ר		שטח אחר במ״ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	מבנה משרדים - קומה א	301.71	34.29				
0.00	ממ״ד				72.00		
0.00	מתקנים ומערכות טכניות				5.90		
0.00	סככה				33.75		
0.00	שטח שירות			59.83			
	סה״כ	635.71	191.25	59.83	111.65		

עפ״י החלטת ועדה מיום 08.5.2023 עולה, כי הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים.

באומדן השווי נלקח בחשבון השטח הקיים ללא השטחים המבוקשים בבקשה.

הזכויות בנכס

א. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לפלטי[1] מידע של נסחי רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 03.12.2025, רשומות הזכויות כדלקמן:

גוש		2638		2778		
חלקה		6 (בשלמות)	7 (בשלמות)	5 (בחלק)	6 (בחלק)	8 (בשלמות)
שטח החלקה במ"ר		14,678	12,851	1,729	2,790	9,768
בעלויות		רשות הפיתוח (בשלמות)		רשות הפיתוח - 1.27% מדינת ישראל 98.73%	רשות הפיתוח (בשלמות)	
חכירות	שם החוכר	חכירה ראשית ע"ש מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ		-		
	תאריך סיום	30/08/2036	01/03/2041			
משכנתאות	בעל המשכנתא	משכנתא בדרגה שווה ע"ש בנק לאומי.				
	שם הלווה	מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ				
הערות		הערה בדבר אתר עתיקות				הערה בדבר אתר עתיקות

ב. אישור זכויות רמ"י (מגרש מס' 101א')

בהתאם לאישור זכויות מרמ"י מיום 3.12.2025, עולה כדלקמן:

כתובת הנכס	א.ת עד הלום
גוש	2778
חלקות	5, 6, 8
תכנית	40/101/02/8
מגרש	א 101
שטח העסקה	12,906 מ"ר
שם הלקוח	מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ
מס' מזהה	515458420
חלק הזכויות	1/1
הסכם חכירה	מהוון עד 07/04/2057
רישומים	משכנתא מדרגה שניה לטובת בנק לאומי והבנק הבינלאומי ע"ש מעבדות שרות החזקות (2016)

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

ג. <u>חוזה חכירה (חלקה 6 בגוש 2638)</u>

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 31/10/2004, בין מינהל מקרקעי ישראל רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (להלן: "**המחכיר**") לבין מעבדות שרון בע"מ (להלן: "**החוכר**"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- <u>פרטי המגרש:</u>

  המקום: מועצה אזורית באר טוביה, השטח: 14,678 מ"ר בערך.

  גוש רשום 2638, חלקה 6 (בשלמות).

  מגרש מס' 150 לפי תכנית מפורטת 109/03/8 [1].

- <u>תקופת החכירה</u>- 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 30/08/1987 ועד 30/08/2036.

- <u>תקופת חכירה נוספת</u>- 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

- <u>מטרת החכירה</u>- מפעל למוצרי מזון.

- <u>קיבולת הבניה</u>- 35% בקומה, ב- 3 קומות ובסה"כ 105% המסתכמים ב-1,520 מ"ר.

- <u>דמי חכירה</u>- דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו מראש כשהם מהוונים (דמי חכירה מהוונים).

- <u>הערך היסודי של המגרש</u>- 306,081 ₪, ליום אישור העסקה.

- <u>המדד היסודי</u>- מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה.

- <u>הייעוד</u>- תעשייה ומלאכה.

[1] ככל הנראה מדובר בטעות סופר וכי מספר התכנית הינו 6/109/03/8 בדומה לחוזה החכירה של חלקה 7 שלהלן.

ד. <u>חוזה חכירה (חלקה 7 בגוש 2638)</u>

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם ביום 31/10/2004, בין מינהל מקרקעי ישראל רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (להלן: "**המחכיר**") לבין מעבדות שרון בע"מ (להלן: "**החוכר**"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- <u>פרטי המגרש</u>:

  המקום: מועצה אזורית באר טוביה, השטח: 12,851 מ"ר בערך.

  גוש רשום 2638, חלקה 7 (בשלמות).

  מגרש מס' 151 לפי תכנית מפורטת 6/109/03/8.

- <u>תקופת החכירה</u>- 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 02/03/1992 ועד 01/03/2041.

- <u>תקופת חכירה נוספת</u>- 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

- <u>מטרת החכירה</u>- הרחבת מפעל למוצרי מזון.

- <u>קיבולת הבניה</u>- 35% בקומה, ב- 3 קומות ובסה"כ 105% המסתכמים ב- 13,755 מ"ר.

- <u>דמי חכירה</u>- דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו מראש כשהם מהוונים (דמי חכירה מהוונים).

- <u>הערך היסודי של המגרש</u>- 437,023 ₪, ליום אישור העסקה.

- <u>המדד היסודי</u>- מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה.

- <u>הייעוד</u>- תעשייה ומלאכה.

ה. <u>חוזה חכירה (מגרש מס' 101א)</u>

בהתאם לחוזה חכירה שנחתם, ביום 24/07/2014, בין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "**המחכירה**") לבין מעבדות שרון בע"מ (להלן: "**החוכר**"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- <u>פרטי המגרש</u>:

  המקום: עד הלום, השטח: 14,678 מ"ר בערך.

  גוש רשום 2778, חלקות 5 (בחלק), 6 (בחלק), 8 (בשלמות).

  מגרש מס' 101 חלק א' לפי תכנית מפורטת 40/101/02/8.

- <u>תקופת החכירה</u>- 49 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 08/04/2008 ועד 07/04/2057.

- <u>תקופת חכירה נוספת</u>- 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

- <u>מטרת החכירה</u>- הרחבת מפעל קיים.

- <u>קיבולת הבניה</u>- 35% בקומה, ב- 3 קומות ובסה"כ 105% המסתכמים ב-12,906 מ"ר.

- <u>דמי חכירה</u>- דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו מראש כשהם מהוונים בסך 2,108,999 ₪ (דמי חכירה מהוונים).

- <u>הערך היסודי של המגרש</u>- 2,317,582 ₪, ליום אישור העסקה.

- <u>המדד היסודי</u>- מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה.

- <u>הייעוד</u>- אזור תעשייה.

- <u>תנאים מיוחדים</u>:

1.כל הוצאות הפתוח יחולו על היזם.
2.ידוע ליזם כי אחוזי הבניה נקבעים על פי התב"ע להלן הפרוט:
עיקרי 35% לקומה +3 קומות סה"כ 105%.
שרות 25%.
3.ידוע ליזם כי בהמלצת תמ"ת לפטור ממכרז נקבע גודל השטח הבנוי של המבנה ל-5,200 מ"ר ובניית שטח זה תחשב כעמידה בתנאי ההסכם ותאפשר המרת הסכם הפתוח בחוזה החכירה.
4.למען הסר ספק הייעוד או המטרה לפי החוזה אינם כוללים תחנת דלק, שינוי יעוד או שימוש במגרש לתחנת דלק יהיה טעון הסכמת המינהל ויחייב תוספת תשלום ערך קרקע.
5.ידוע ליזם כי כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעל שיעור הבניה הקבוע בתב"ע הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שרות תחויב בתשלום נוסף למינהל בשיעור כפי שיקבע על ידי המינהל מעת לעת,בין אם תוספת הניצול נובעת מחקלה,שינוי תכנית מפורטת או כל דרך אחרת.
6.כל האמור לעיל הוא בנוסף לביצוע יתר תנאי הסכם הפיתוח.
7.ערך הקרקע ליום אישור העיסקה הינו:2,317,582.14 ש"ח ולפי החלטת ההנהלה ,שולם ערך הקרקע בתוספת רבית ובסה"כ:2,441,401.73 ש"ח ,בתוספת מע"מ.

להלן תשריט המגרש שצורף לחוזה החכירה:



ו. הסכמי שכירות

ו.1. הסכם שכירות "הנחתום"

בהתאם **להסכם שכירות חופשית** מיום 26/12/2022 בין מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ (להלן: "המשכיר"), לבין הנחתום א.מ.י – תעשיות מזון בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- ביום 20/04/2020 נחתם בין הצדדים חוזה שכירות ("חוזה השכירות המקורי") במסגרתו משכיר המשכיר לשוכרת את אחד המבנים הממוקמים על המקרקעין.
- ביום 20/03/2022 נחתם בין השוכרת, השלושה- שיווק למוסדות בענף המזון בע"מ, ולבין מעבדות שרון בע"מ הסכם למכירת מניותיה של מעבדות שרון בשוכרת לשלושה שיוו מזון ("הסכם מכירת מניות"), אשר במסגרתו, בין היתר, התחייבו הצדדים כי השוכרת תתקשר עם המשכיר בהסכם שכירות חדש וכן תתקשר עם מעבדות שרון בהסכם לקבלת שירותים נלווים להסכם השכירות החדש, ללא תלות בהשלמת העסקה המתוארת בו.
- וברצון הצדדים להחליף את הסכם השכירות המקורי בהסכם זה.
- "המושכר"- השטח הבנוי, השטח התפוס והסככה, המהווים יחדיו שטח של 5,611 מ"ר.

"השטח הבנוי"- 1,127 מ"ר, מתוך השטח המסומן בצבע ירוק בהיר.

"השטח התפוס"- 4,153 מ"ר מתוך השטח המסומן בצבע ירוק בהיר.

"שטח הסככה"- 331 מ"ר, מתוך השטח המסומן בצבע ירוק בהיר.

הכל כמסומן בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה

- "מטרת השכירות"- ייצור ושיווק מרגרינה, שוקולד ושומנים.
- "תקופת השכירות":

תקופת השכירות תתחיל ביום 01/04/2022 ותסתיים ביום 31/12/2029. השוכרת תהיה רשאית לסיים את השכירות בהודעה של 12 חודשים מראש.

- "דמי השכירות"-

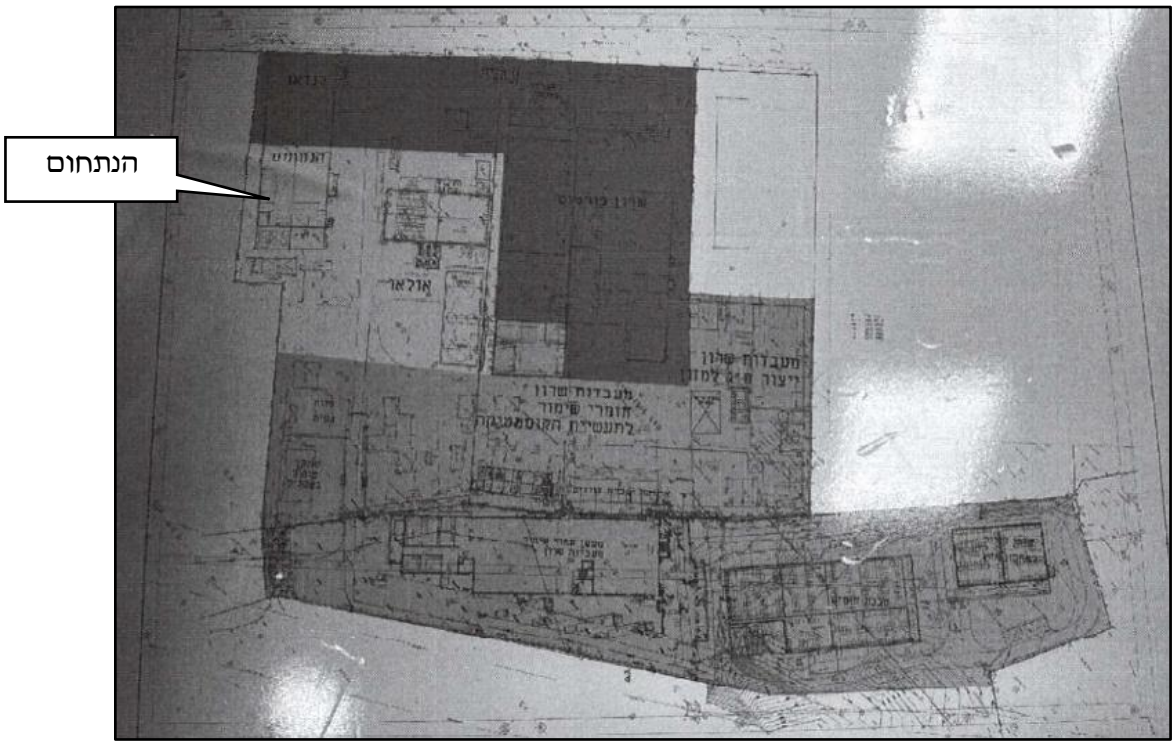
1. בגין כל מ"ר מהשטח הבנוי תשלם השוכרת 25 ₪ לחודש ובסה"כ 28,175 ₪ לחודש.
2. בגין כל מ"ר מהשטח התפוס, תשלם השוכרת 3.75 ₪ לחודש ובסה"כ 15,574 ₪ לחודש.
3. בגין כל מ"ר משטח הסככה, תשלם השוכרת 8.75 ₪ לחודש ובסה"כ 2,896 ₪ לחודש.
4. סכום חודשי קבוע של 5,000 ₪ בגין שימוש בשטח המושכר לצורך אחסנת מכלים.

דמי השכירות ישולמו ביום הראשון לכל חודש קלנדרי והם יעודכנו מדי שנה קלנדרית בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן.

- <u>מיסים היטלים ותשלומי חובה:</u>

בתקופת השכירות תשלם השוכרת מס עסקים בגין ניהול ורישוי בית העסק שינוהל במושכר וכן תשלם את כל שאר המיסים ההיטלים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא שיחול על המושכר (למעט מס רכוש ו/או היטל השבחה ו/או מיסים החלים ע"פ דין על בעלי הזכויות להבדיל משוכרים).

<u>להלן תשריט המושכר:</u>



עפ"י חשבונית מס דמי שכירות חודשים 09-11/2025 עולה, כי דמי השכירות המשולמים הינם בסך של 51,879 ₪/ לחודש, לא כולל מע"מ.

2.1. <u>הסכם שכירות "מעבדות שרון" (חברה קשורה)</u>

בהתאם להסכם שכירות חופשית מיום 26/12/2022 בין מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ (להלן: **"המשכירה"**), לבין מעבדות שרון בע"מ (להלן: **"השוכרת"**), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- <u>"המושכר"</u> – שטח בסך 4,773.4 מ"ר כמפורט להלן: שטח בנוי – 2,530.6 מ"ר הבנוי", סככות 742.5 מ"ר, שטח משרדים מודרני – 125.1 מ"ר, שטח תפוס מחויב 1,375.3 מ"ר, והכל כמופיע בתשריט שבנספח א'.
- <u>"שטח המושכר"</u> – סכום השטח הבנוי, הסככות, שטח המשרדים המודרני ושטח תפוס מחויב.
- <u>"המבנה"</u>- מבנים למתקני ייצור ולוגיסטיקה.
- <u>"תקופת השכירות"</u>- תקופה של 12 חודשים שתחל ביום 01/01/2023 (יום המסירה) ותסתיים ב-31/12/2023.

בתום תקופת השכירות תתחדש השכירות לתקופה נוספת של 12 חודשים, וחוזר חלילה עד למקסימום של 10 שנים נוספות (להלן: התקופה המוארכת).

- <u>"דמי השכירות"</u>– דמי השכירות חודשיים כמפורט להלן:

1. בגין כל מ"ר מהשטח הבנוי (קרי 2,530.6 מ"ר) ישלם השוכר לחברה דמי שכירות בסך של 31.5 למ"ר ובסה"כ 79,713 ₪.
2. בגין כל מ"ר משטח הסככה (קרי 742.5 מ"ר) ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים בסך של 9 ₪ למ"ר ובסה"כ 6,682.1 ₪.
3. בגין כל מ"ר משטח המשרדים המודרני (קרי 125.1 מ"ר) ישלם השוכר לחברה דמי שכירות חודשיים בסך של 40.5 מ"ר ובסה"כ 5,068 ₪
4. בגין כל מ"ר משטח התפוס המחויב (קרי 1,375.3 מ"ר) ישלם השוכר לחברה דמי שכירות חודשיים בסך של 4.5 מ"ר ובסה"כ 6,188.7 ₪
5. בגין תוספת עקב שיפוץ והרחבת מבנים ישלם השוכר לחברה דמי שכירות חודשיים בסך של 828 ₪.

למען הסדר הטוב קובעים הצדדים כי דמי השכירות הבסיסיים האמורים יהיו בסך של 98,480 ₪ לכל חודש שכירות.

גובה דמי השכירות יעודכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן ויוצמד למדד המחירים אשר פורסם ביום 15 בינואר 2020 (להלן: מדד הבסיס).

עפ"י חשבונית מס דמי שכירות חודשים 09-11/2025 עולה, כי דמי השכירות המשולמים הינם בסך של 112,801 ₪/ לחודש, לא כולל מע"מ.

3.1. <u>תוספת להסכם שכירות "מעבדות שרון" (חברה קשורה)</u>

בהתאם לתוספת להסכם שכירות שנחתמה ביום 19/12/2024, בין מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ (להלן: "**המשכירה**") לבין מעבדות שרון בע"מ (להלן: "**השוכרת**"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- הוסכם בין המשכירה והשוכרת על קיצור תקופת השכירות בכל הנוגע לשטחים שהושכרו למעבדות שרון בעבר ע"י המשכירה.
- תקופת השכירות תסתיים ביום 31/12/2026.
- בהתאם, עד ליום 31/12/2026, תפנה השוכרת את כל חלקי המגרש ותשיב למשכירה את החזקה במושכר.
- על אף האמור השוכרת תהא רשאית לקצר את תקופת השכירות ביחס לחלקיי המגרש אותם היא שוכרת, כך שתקופת השכירות בגינם תסיים עוד לפני 31/12/2026, בהודעה מראש של לפחות 30 יום.
- יתר תנאי הסכמי השכירות, ככל ולא שונו, ימשיכו לעמוד בתוקפם.

4.1. <u>הסכם שכירות "פוראטוס" (חברה קשורה)</u>

בהתאם להסכם שכירות שנחתם ביום 19/12/2024, בין מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ (להלן: "**המשכירה**"), לבין שרון פוראטוס בע"מ (להלן: "**השוכרת**"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- <u>"המושכר"</u> – מקרקעין בשטח של כ- 7,724 מ"ר, אשר מסומן בצבע אדום בתשריט המצ"ב להסכם זה ומצורף כנספח ב' (להלן: מגרש א' ו- "תשריט המושכר").

ובמגרש א' מצויים, בין היתר מבנים ושטחים פתוחים, הכל כמסומן בתשריט מגרש א' (מגרש א', כולל המבנים שבו והשטחים הפתוחים, כולם יחד, יכונו להלן: "מושכר א'").

מגרש נוסף, בשטח של כ- 1,721 מ"ר, אשר מסומן בצבע תכלת בתשריט המושכר (להלן מגרש ב'). ובמגרש ב' מצויים, בין היתר, מבנים ושטחים פתוחים, הכל כמסומן בתשריט מגרש ב'. (מגרש ב' כולל המבנים שבו והשטחים הפתוחים, כולם ביחד, יכונו להלן: מושכר ב').

מושכר א + מושכר ב' – שניהם ביחד, יכונו להלן: "המושכר")

- <u>"רצועת המעבר לכלי רכב"</u> – חלק משטח מושכר א' בשטח של כ- 713 מ"ר המסומן בתשריט המושכר בצבע ירוק משמש כדרך לתנועת כלי רכב ומשאיות אל שאר שטחי המתחם, לרבות צדדים שלישיים) אל שאר שטחי המתחם.

- <u>"רצועת המעבר להולכי רגל"</u> – חלק נוסף בשטח מושכר א', בשטח של כ- 87 מ"ר, המסומן בצבע סגול בתשריט, משמש כיום למעבר להולכי רגל אל שאר שטחי המתחם.

- <u>"חב' שרון פרסונל"</u> – במועד חתימת הסכם זה חלק משטח מושכר ב' מושכר על ידי המשכירה לצד ג' (חב' פרסונל קייר בע"מ – להלן: חב' שרון פרסונל") לתקופה המסתיימת עד למועד תחילת תקופה ב' (כהגדרתה להלן).

- <u>"חב' מעבדות שרון בע"מ"</u> – במועד חתימת הסכם זה חלק משטח מושכר ב' מושכר על ידי המשכירה לצד ג' (חב' מעבדות שרון בע"מ – להלן: חב' מעבדות שרון בע"מ") לתקופה המסתיימת עד למועד תחילת תקופה ב' (כהגדרתה להלן).

- <u>"עבודות ההתאמה של השוכרת"</u> – לשם התאמת המושכר לצרכי השוכרת, יתכן והשוכרת תצטרך לבצע עבודות התאמה במושכר כמפורט בתכניות המצ"ב כנספח ז' להסכם זה, לרבות באופן אשר יחייב הוצאת היתרי בניה.

- <u>"תקופת שכירות"</u> –

<u>מושכר א'</u>: לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודש המתחילה ביום חתימת הסכם זה (19/12/2024) ומסתיימת ביום 18/11/2049.

<u>מושכר ב'</u>: לתקופה המתחילה במועד תחילת תקופה ב' כאמור בסעיף 'מטרת השכירות' (1/1/2027) ומסתיימת בתאריך 18/11/2049 (יובהר כי ייתכנו שינויים בתחילת תקופת מושכר ב' כמפורט להלן).

- ״דמי השכירות״ –

במהלך תקופה א׳ יעמדו דמי השכירות על סך של 135,500 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן ובתוספת מע״מ (ראה להלן הגדרת תקופה א׳).

במהלך תקופה ב׳ דמי שכירות חודשיים יהיו בסך של 340,000 ₪ (להלן: דמי שכירות בסיסיים) בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת מע״מ.

בתום כל תקופה של 60 חודשים של תקופת השכירות (החל ממועד תחילת תקופת השכירות ואילך) יועלו דמי השכירות הבסיסיים כפי ששולמו בחודש השכירות האחרון טרם ביצוע ההעלאה ובתוספת הפרשי הצמדה, בשיעור ריאלי של 6.5% בתוספת מע״מ.

- תשלומים נוספים- השוכרת תשלום בכל תקופת השכירות את כל התשלומים והמסים השוטפים החלים על המושכר בקשר עם השימוש וההחזקה לרבות בגין צריכת חשמל, מים, אגרות ביוב, ארנונה וכל שירות אחר ונוסף שיסופק למושכר.

- מטרת השכירות- מטרת השכירות הינה לצרכי ניהול מפעל ועסק של מוצרים שונים בתחום האפיה והממתקים, תעשיית הגלידה וההסעדה (להלן: מטרת השכירות).

- המשכירה משכירה לשוכרת את המושכר במצבו AS IS כמפורט:

1. במהלך תקופת השכירות שמיום חתימת הסכם זה (19/12/2024) ועד ליום 31/12/2026 (להלן תקופה א׳) תשכור השוכרת את מושכר א׳ בלבד.
2. במהלך תקופת השכירות שמיום 1/1/2027 ועד למועד תום תקופת השכירות (להלן: ״תקופה ב׳״), תשכור השוכרת את שטח המושכר בכללותו (מושכר א׳ ומושכר ב׳), וזאת בכפוף לאמור להלן.
3. המשכירה תהיה רשאית להודיע לשוכרת על הקדמת המועד בו תחל תקופה ב׳ (קרי: קודם ליום 1/1/2027) וזאת בהודעה בכתב שתימסר לשוכרת לפחות 30 יום טרם תחילת תקופת השכירות שהוקדמה.
4. במקרה שבמהלך תקופה א׳ יפנו חב׳ מעבדות שרון ו/או חב׳ שרון פרסונל את החלק בשטח מושכר ב׳ אותו הן שוכרות מהמשכירה, תמסור המשכירה הודעה בכתב לשוכרת על דבר הפינוי והשוכרת תהיה רשאית לקבל לידה את החזקה בשטח שפונה (ובמקרה זה יהא עליה לשאת בכל התשלומים החלים עליה לפי הסכם זה לזמן תחילת תקופת החזקה של השוכרת בשטח שפונה כאמור במושכר ב׳ – למעט דמי השכירות בגין שטח זה שישולמו ע״י השוכרת רק החל ממועד תחילת תקופה ב׳ בהתאם לאמור להלן
5. על אף האמור לעיל, אם במועד תחילת תקופה ב׳, ימשיכו חב׳ מעבדות שרון ו/או חב׳ שרון פרסונל לשהות בשטח מושכר ב׳ או בכל חלק שלו, זאת בניגוד להוראות הסכמי השכירות שנחתמו בינן לבין המשכירה, ידחה המועד בו תחל השוכרת לשכור את אותו חלק המושכר אשר יוחזק כאמור ע״י חברת מעבדות שרון ו/או חבר שרון פרסונל וזאת עד למועד הפינוי בפועל של אותו שטח.

- <u>הצהרות והתחייבות המשכירה (בין היתר):</u>

חוזה החכירה הינו בתוקף ושולמו לרמ"י דמי החבירה המהוונים בגין כל תקופת החכירה הנוכחית ע"פ חוזה החכירה, וכי בהתאם להוראות חוזה החכירה, תקופת החכירה הינה ל- 49 שנים המסתיימת בתאריך 30/08/2036+אופציה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

מוסכם כי אי הארכה של חוזה החכירה על ידי המשכירה, תהא הפרה יסודית של הסכם זה.

ידוע כי השוכרת מתכוונת לבצע את עבודות ההתאמה בהתאם לתכניות ולמפרטים (כהגדרתם לעיל). תוך הוצאת היתר בניה לשם כך וכי היא מסכימה להוצאת ההיתרים הנ"ל לשם ביצוע עבודות ההתאמה. והכל בכפוף לכך שהשוכרת תישא בכל העלויות הכרוכות בביצוע עבודות ההתאמה.

- ידוע לשוכרת כי הסכם זה אינו מעניק לה כל זכות שימוש בגג המושכר ו/או בגג המבנים שבשטח המגרש, ושטחים אלו יישארו בחזקתה של המשכירה לשם הצבת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות המושכר.

- על אף האמור לעיל השוכרת תהיה רשאית להודיע למשכירה במהלך 24 חודשי שכירות ראשונים של תקופת השכירות כי היא מעוניינת לשכור את גגות המושכר לשם ביצוע בעצמה, באחריות ועל חשבונה, פרויקט להקמת מערכות פוטו וולטאיות על גגות המושכר. במקרה שבו תינתן הודעה כאמור יגיעו הצדדים להסכמות בדבר גובה דמי השכירות שישולמו לפי 50% מהרווחים הצפויים של הפרויקט או מהחיסכון בעלויות שנוצר לשוכרת (במקרה של צריכה עצמית החשמל שיופק בפרויקט ע"י השוכרת) (להלן: "דמי השכירות בגין הגגות") והצדדים יחתמו על תוספת מתאימה להסכם שכירות בדבר השכרת הגגות, כאשר תקופת השכירות של הגגות תחל במועד חתימת הצדדים על תוספת כאמור ותסתיים בתום תקופת השכירות לפי הסכם זה.

בכל מקרה של התקשרות בין הצדדים בקשר הם השכרת הגגות, יהא מועד תחילת תשלום דמי השכירות, בגין הגגות ע"י השוכרת למשכירה, לאחר 18 חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות בגין הגגות, וזאת גם אם באותו מועד לא יהא בפועל יצור חשמל במסגרת הפרויקט.

המשכירה מתחייבת שבכל מקרה שיבוצע על ידה פרויקט סולארי בהתאם לאמור במהלך 48 חודשי שכירות הראשונים של תקופת השכירות, תינתן לשוכרת זכות ראשונים לרכישת החשמל שייוצר במסגרת הפרויקט הסולארי הנ"ל, וזאת בהתאם לתעריפי חברת חשמל.

- השוכרת מסכימה לכך שהמשכירה תהיה רשאית להגיש בקשות לשינוי היתר ו/או תב"ע בשטחים הסמוכים לשטח המושכר/או לנייד זכויות בניה משטח המושכר לשטחים אחרים במתחם, ובלבד שלא יהיה בכך למנוע מהשוכרת לעשות שימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות. האמור לעיל הינו בכפוף לכך שתישמרנה זכויות השוכרת לבניה עתידית במסגרת "עבודות ההתאמה של השוכרת" וניצול זכויות נוספות של עד 1,000 מ"ר ע"י השוכרת.

- **השוכרת מצהירה שהיא פועלת בעצמה ועל חשבונה לשם הכשרה והסדרה של חלק המבנים המצויים במושכר אשר אינם מוסדרים נכון למועד חתימת הסכם זה, באופן של הוצאת היתרי בניה לאותם מבנים.**

- **מובהר כי האחריות להוציא היתרי בניה היא אך ורק של השוכרת, ואם לא יעלה בידה להוציא היתרי בניה יהא עליה לפעול בעצמה ועל חשבונה לשם הריסת המבנים ביחס אליהם לא ניתן היה להוציא היתר בניה.**

- **יובהר כי ככל ויגדל השטח המבונה של המושכר (עיקרי ושירות) מעבר ל- 1,000 מ״ר מעל לשטח המבונה הקיים במושכר ומעל השטח המבונה הכלול במסגרת עבודות ההתאמה של השוכרת** (השטח הנוסף הנ״ל יכונה להלן: ״השטח המבונה העתידי״), יעודכנו דמי השכירות הנקובים להלן באופן שבגין כל 1 מ״ר מהשטח המבונה העתידי, תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות נוספים בהתאם לדמי השכירות המשולמים בגין כל 1 מ״ר של שטח מבונה הקיים במועד חתימת הסכם זה. סכום דמי השכירות שיתווסף יחושב לפי הנוסחה הבאה: המנה שתתקבל מחלוקת סכום דמי השכירות הנקוב להלן בשטח המבונה של המושכר במועד חתימת הסכם זה, כשהיא מוכפלת בשטח המבונה העתידי במ״ר. מובהר כי שטחים מבונים אותם על השוכרת להסדיר בהתאם להוראות הסכם זה מהווים חלק מהשטח המבונה הקיים של המושכר.

ככל שניתנה הסכמת המשכירה לביצוע השינויים במושכר, השוכרת תשא בכל תשלום, מס והיטל (ובכלל זה תשלומים לרמ״י מכל סוג שהוא, היטל השבחה, היטלי פיתוח אגרות וכיו״ב).

ביחס לכל תוספת בניה שמעל ל- 1,000 מ״ר כאמור לעיל, תידרש הסכמה של המשכירה.

- <u>שטחים ציבוריים במתחם</u>:

חב׳ מעבדות שרון בע״מ תמשיך להיות אחראית לניהול ותחזוקת השטחים הציבוריים שבמתחם.

השוכרת מתחייבת להמשיך ולשלם למעבדות שרון את הסכום הנדרש בגים מתן שירותי ניהול, וזאת בסכומים כפי ששולמו על ידה מעבדות שרון קודם לחתימת הסכם זה.

השוכרת תהיה רשאית בכל עת על כך שהיא מבקשת לקבל על עצמה את שירותי הניהול הנ״ל בגין השטחים הציבוריים. במקרה זה היא תהיה רשאית להתחיל את מתן שירותי הניהול בתוך 30 יום מיום שלית הודעה למשכירה.

במקרה שבו תקבל על עצמה השוכרת את מתן שירותי הניהול הנ״ל תהא השוכרת זכאית לקבל מהשוכרים שבמתחם דמי ניהול לפי הסכומים ששולמו על ידי אותו שוכר לחב׳ מעבדות שרון בע״מ.

דמי ניהול יהיו מחושבים על בסיס של cost +10% ולפי חלקם היחסי של אותם שוכרים בהתאם ליחס שבין שטח המושכר לבין כלל שטח המתחם.

- במקרה של קבלת דרישה בכתב מהמשכירה לשוכרת – השוכרת מתחייבת לאפשר תנועה ומעבר חופשיים בשטח רצועת המעבר להולכי רגל (בנוסף לזכות המעבר בשטח רצועת המעבר לכלי רכב) אל שאר חלקי המתחם, וזאת במשך כל תקופת השכירות. במקרה כאמור יופחת סכום דמי השכירות הבסיסיים שעל השוכרת לשלם למשכירה בהתאם להוראות הסכם זה בסך שנתי של 200,000 ₪.

- <u>העברת זכויות</u>: השוכר תהא רשאית להשכיר עד מחצית מהשטח הבנוי במושכר לשוכר משנה (בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 12.3 להסכם)

- <u>הסכם שכירות נוסף:</u>

במקביל לחתימה על הסכם זה חותמים הצדדים על הסכם שכירות נוסף ביחס לשטחים המסומנים באותיות 7א' ו- 7ב' בתשריט המושכר (להלן: "הסכם השכירות הנוסף")

בכל מקרה של ביטול הסכם זה יהא הסכם השכירות בנוסף בטל.

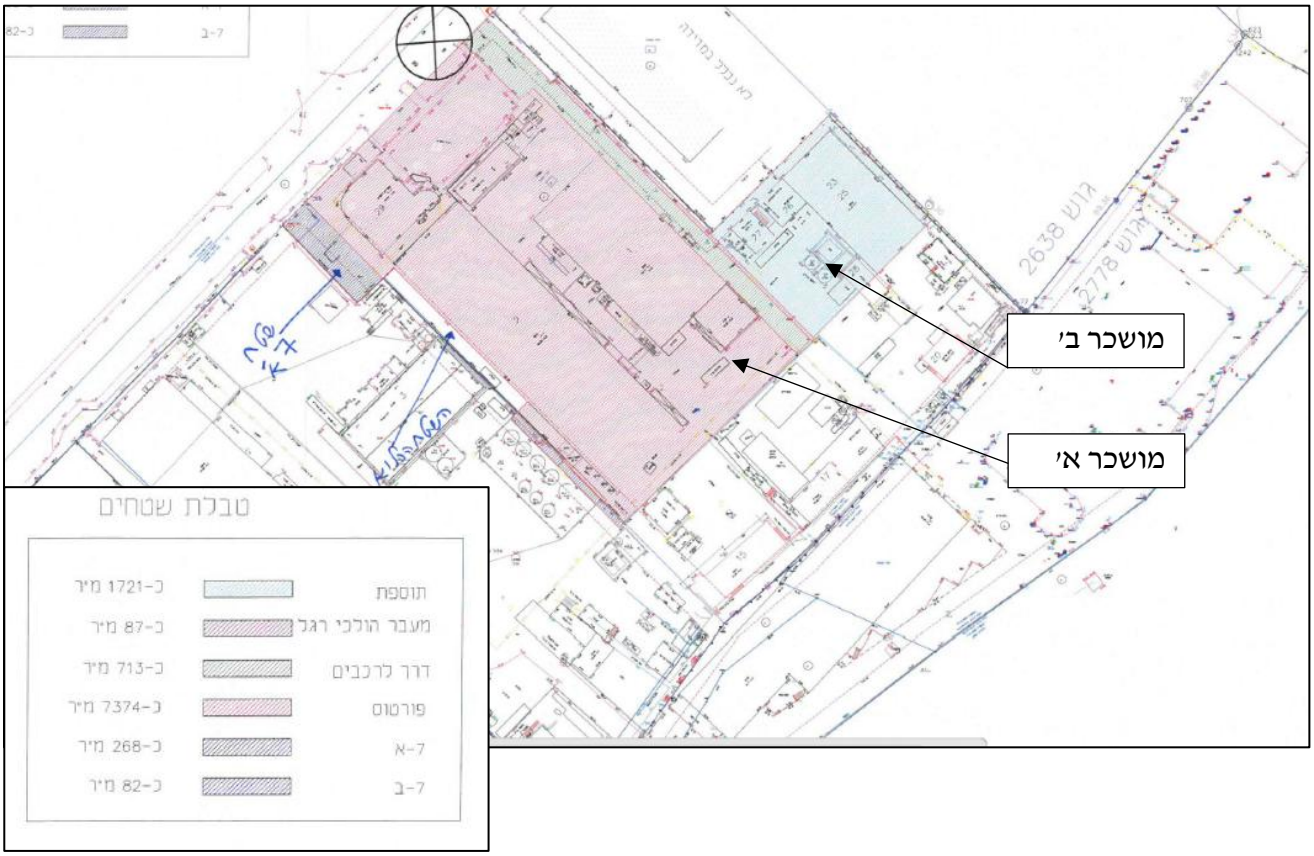
בכל מקרה שבו תבוטל ההתקשרות לפי הסכם השכירות הנוסף, ביחס לשטח המסומן בתשריט כשטח 7א' (בשטח של כ- 268 מ"ר) (להלן: שטח 7א), יופחת סכום דמי השכירות אותו על השוכר לשלם למשכיר בסכום השווה להפרש שבין שטח 7א' והשטח הכלוא בין שטח מושכר א' ליבן קו הגבול שבין חלקה 6 וחלקה 7 המסומן בתשריט המושכר (להלן: "השטח הכלוא") כשהוא מוכפל בסכום דמי השכירות הבסיסיים או דמי השכירות המעודכנים (לפי העניין) לפי הסכם השכירות הנוסף ביחס לשטח 7א' (סך של 1,000 ₪ לא כולל מע"מ).

במקרה שיתברר (עקב ביצוע מדידה של השטח הכלוא), שהשטח הכלוא גדול משטח 7א', לא יחול שינוי בדמי השכירות הבסיסיים או בסכום דמי השכירות המעודכנים אותם על השוכר לשלם.

"סכום דמי השכירות ל- 1 מ"ר" התוצאה שתתקבל מחלוקת סכום דמי השכירות הבסיסיים או סכום דמי השכירות המעודכנים (לפי העניין – בהתאם למועד בו יבוצע החישוב) בשטח הקרקע של המושכר (שטח הקרקע של מושכר א'+ב') כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (9,895 מ"ר)

עפ"י חשבונית מס דמי שכירות חודשים 09-11/2025 עולה, כי דמי השכירות המשולמים הינם בסך של 141,047 ₪/ לחודש, לא כולל מע"מ (עבור מושכר א').

להלן תשריט המושכר (מוצרף כנספח ב' להסכם):



5.1. <u>תוספת להסכם שכירות פראטוס (להשכרת שטחים נוספים)</u>

<u>''המושכר'' -</u>

<u>מושכר א'</u> – קרקע פנויה בשטח של כ- 268 מ''ר אשר מסומנת בקווים סגולים אלכסוניים ובכיתוב ''7א'' על גבי התשריט המצורף להסכם זה כנספח ב' (להלן: מושכר א' ו- תשריט המושכר).

<u>מושכר ב'</u> – קרקע פנויה בשטח של כ- 82 מ''ר אשר סומנה בקווים סגולים אלכסוניים ובכיתוב ''מושכר ב'')

מושכר א' + מושכר ב', שניהם ביחד יכונו להלן ''המושכר''.

''תקופת השכירות'' - המשכירה משכירה לשוכרת את המושכר במצבו AS IS לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים המתחילה ביום חתימת הסכם זה (19/12/2024) ומסתיימת ביום 18/11/2049 (להלן: תקופת השכירות).

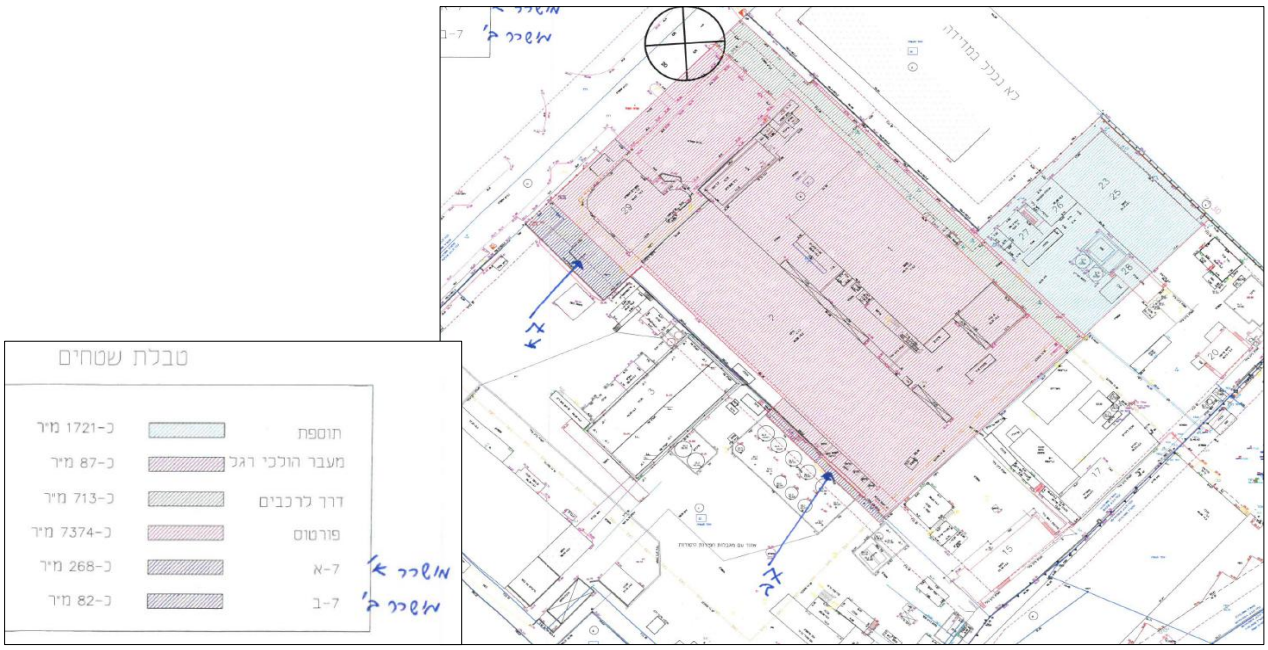
''מטרת השכירות''

מטרת השכירות של מושכר א' הינה גינה צמודה למשרדים ואילו מטרת השכירות של מושכר ב' הינה שטח תפעולי פתוח לתנועת מלגזות.

''דמי השכירות'' השוכרת מתחייבת לשלם את דמי השכירות מדי רבעון מראש. דמי השכירות בגין כל שטח המושכר, בסך של 1,500 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה(מדד המחירים לצרכן) ובתוספת מע''מ. יובהר כי 1,000 מכלל דמי השכירות ישולם בגין מושכר א' וסך של 500 ₪ ישולם בגין מושכר ב'.

בכל תום תקופה של 60 חודשים של תקופת השכירות יועלו דמי השכירות הבסיסיים כפי ששולמו בחודש השכירות האחרון, טרם ביצוע ההעלאה ובתוספת הפרשי הצמדה.

<u>להלן תשריט המושכר (מוצרף כנספח ב' להסכם):</u>

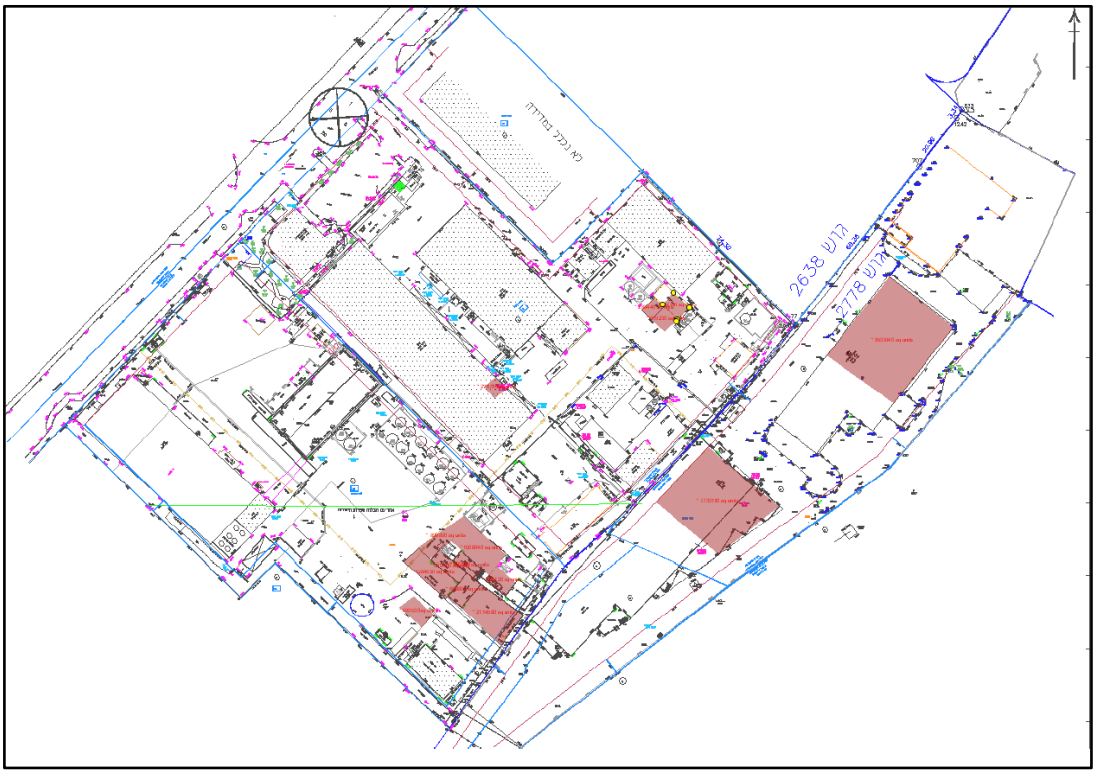


6.1. <u>הסכם שכירות "שרון פרסונל" (חברה קשורה)</u>

בהתאם להסכם שכירות חופשית בלתי מוגנת מיום 26.11.2024, בין מעבדות השרון החזקות (2016) בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין שרון פרסונל קיי רבע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- <u>"המתחם" או "המקרקעין"-</u> חטיבת קרקע אשר המשכירה הינה בעלת זכויות בה, הכוללת את מגרש מס' 150 לפי תכנית 109/03/8 המהווה את חלקה 6 בגוש 2638 + מגרש מס' 151 לפי תכנית 6/109/03/8 המהווה את חלקה 7 בגוש 2638 + מגרש 101א' לפי תכנית 40/101/02/8 המהווה את חלק מחלקות 5, 6, 8 בגוש 2778 שהמשכירה בעלת הזכויות בו.
- <u>המושכר</u>- המבנים המצויים במקרקעין (לא כולל גגות המבנים ודרכי הגישה לגגות שאינם חלק מהמושכר) והשטחים הפתוחים, הכל כמסומן בצבע סגול בתשריט המצורף לחוזה זה.
- <u>מטרת השכירות</u>- לצרכי פעילות מפעל לייצור חומרי גלם לתעשיית הקוסמטיקה.
- השוכר שוכר את המושכר, בשכירות בלתי מוגנת, במצבו כפי שהוא ביום חתימת חוזה זה (AS-IS).
- המשכירה מהצירה כי לגבי חלק מהמבנים במושכר קיימות חריגות בניה ביחס להיתרי הבניה הקיימים, וחריגות כאמור מסומנות בצבע אדום בתשריט המתחם. למעט זה לא ידוע למשכירה על חריגות נוספות.
- המשכירה מתחייבת בזאת, כי תפעל להכשרת החריגות, באחריותה ועל חשבונה, ותישא בכל עלות ו/או קנס שיוטלו בגין החריגות לרבות תשלום ככל שיידרש בגינן לרמ"י.
- המשכירה מתחייבת לשאת בכל עלות ו/או הוצאה לצורך הסדרת החריגות ו/או בקשר אליהן והיא תשפה את השוכרת על פי דרישתה בכל הוצאה ו/או עלות ו/או הפסד, שיגרמו לשוכרת עקב החריגות, וכן מתחייבת המשכירה לשאת בכל העלויות ו/או הפסדים שייגרמו לשוכרת במהלך תקופת השכירות, כתוצאה מהפסקת פעילות ייצור במבנים שבחריגה עקב החריגות.
- הסכם זה אינו מעניק לשוכרת כל זכות שימוש או אפשרות שימוש בגגות המבנים בשטחים המגרש.
- <u>תקופת השכירות</u>- 18 חודשים, המסתיימת ביום 26.05.2026 (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**").
- תקופת השכירות הראשונה תוארך באופן אוטומטי לתקופה של 6 חודשים שכירות נוספים (להלן: "**תקופת האופציה**").
- <u>דמי השכירות</u>- 34,212 ₪/ לחודש בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.
- <u>תשלומים נוספים</u>- השוכרת תשלום בכל תקופת השכירות את כל התשלומים והמסים השוטפים החלים על המושכר בקשר עם השימוש וההחזקה לרבות בגין צריכת חשמל, מים, אגרות ביוב, ארנונה וכל שירות אחר ונוסף שיסופק למושכר.
- <u>שירותים משותפים</u>- השוכרת מתחייבת כי במשך כל תקופת השכירות הראשונה ותקופת האופציה היא תצרוך מחברת מעבדות שרון בע"מ את השירותים המשותפים כהגדרתם בהסכם השירותים שנחתם בד בבד עם חתימתו של הסכם זה בינה לבין מעבדות שרון.

להלן תשריט המושכר:



בהתאם לחשבונית מס דמי שכירות חודשים 09-11/2025 עולה, כי דמי השכירות החודשיים המשולמים הינם בסך של 35,093 ₪, לא כולל מע"מ.

7.1. טבלת סיכום הסכמי שכירות

להלן טבלת ריכוז השוכרים "בשכירות חופשית" בנכס:

שם השוכר	תאריך סיום שכירות	דמי שכירות חודשיים ע"פ חשבוניות חודשים 09-11/2025
הנחתום	31/12/2029	₪ 51,879
מעבדות שרון בע"מ (חברה קשורה)	31/12/2026	₪ 112,801
שרון פוראטוס (מושכר א') (חברה קשורה) (*)	01/01/2027	₪ 141,047
שרון פרסונל קייר בע"מ (חברה קשורה)	31/12/2026	₪ 35,093
סה"כ דמי שכירות		₪ **340,820**

(*) בהתאם להסכם עם פוראטוס החל מ- 01.01.2027 יושכר לפוראטוס שטח קרקע נוסף של כ- 1.7 דונם לרבות מבנים בתחומו המושכרים כיום למעבדות שרון ו- שרון פרסונל, באופן בו דמי השכירות יהיו בסה"כ 340,000 ₪ / לחודש + מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה.

ז. **<u>ניהול</u>**

הנכס כיום מנוהל ע"י חב' מעבדות שרון, כאשר במסגרת הסכם הרכישה, הניהול יעבור לרוכשת (חב' אביגם). אומדן השווי נערך על בסיס מתווה ההסכם. זאת ועוד, באומדן השווי לא הובא בחשבון רווחי ניהול ככל וקיימים.

ח. <u>הסכם מכר (עסקת מניות)</u>

בהתאם הסכם מכר מיום 25.12.2025, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

בין:
1. ארי מלמוד שמניותיו מוחזקות בנאמנות על ידי איסוף שירותי ניהול ונאמנות בע"מ
2. טנא הון צמיחה 3 פי. אי. אף שותפות מוגבלת
3. טנא הון צמיחה 3 פי.אי.אף (מקבילה) שותפות מוגבלת
4. בורשטיין הדה
5. בורשטיין אסף
6. זומרפלד אורית

להלן: "**המוכר**"

לבין:
1. אולשק אליעזר (27/200)
2. בילזייצקי שמואל (13/100)
3. הירשפלד ארטור מנואל (13/100)
4. גלם משה (27/100)
5. אטיאס ציון (1/10)
6. בוקרה אליהו (1/10)
7. אולשק רותי (27/200)

להלן: "**הקונה**"

לבין: מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ (להלן: "**החברה**")

המוכר הינו בעל מלוא הזכויות בממכר כהגדרתו להלן, והחברה הינה בעלת זכויות החכירה מרמ"י בנכסים כהגדרתם להלן.

"הממכר" או "המניות הנמכרות"	-	מלוא זכויות המוכר בחברה, דהיינו – 1,341,563 מניות רגילות, המוחזקות על פי החלוקה הבאה: איסוף (בנאמנות עבור ארי) – 36,963 מניות רגילות; טנא – 595,400 מניות רגילות; טנא מקבילה –184,800 מניות רגילות; הדה – 174,800 מניות רגילות; אסף – 174,800 מניות רגילות; אורית - 174,800 מניות רגילות. פלט רשם החברות של החברה מצ"ב כנספח א" להסכם זה.
"המניות המוקצות"	-	313,031 מניות רגילות בחברה (המהוות 35/185 מתוך סך הון המניות הרגילות המונפקות של החברה לאחר ההקצאה המפורטת בהסכם זה).

"חלקה 6"	-	מגרש מס' 150 בשטח של כ- 14,678 מ"ר הידוע גם כחלקה 6 בגוש 2638 כמפורט בהסכם החכירה עם רמ"י מיום 31.10.2024 [1] ובנסח רישום המקרקעין.
"חלקה 7"	-	מגרש מס' 151 בשטח של כ- 12,851 מ"ר הידוע גם כחלקה 7 בגוש 2638 כמפורט בהסכם החכירה עם רמ"י מיום 31.10.2004 ובנסח רישום המקרקעין.
"מגרש 101א"	-	מגרש 101 א' בשטח קרקע של כ- 12,906 מ"ר, לפי תכנית מפורטת 40/101/02/8 המהווה חלק מחלקות 5, 6 ו- 8 בגוש 2778, ושביחס אליו נחתם הסכם חכירה עם רמ"י מיום 24.7.2014.
"המקרקעין"	-	חלקה 6 , חלקה 7 ומגרש 101 א' – כולם ביחד בשטח כולל של כ- 40,435 מ"ר ובכפוף להסכמי החכירה כאמור מול רמ"י
"הנכס"	-	כל זכויות החברה במקרקעין.
"הסכמי השכירות"	-	כל הסכמי השכירות, המפורטים בטבלה המצ"ב כנספח להסכם זה, הכוללת את שמות השוכרים ומועד חתימת ההסכם ואשר העתקם מצורף להסכם זה כנספח (לעיל ולהלן: "**טבלת השוכרים והסכמי השכירות**").
"צדדים שלישיים"	-	כל הצדדים השלישיים ו/או נותני שירותים המספקים ו/או אשר יספקו שירותים לחברה.
"ההסכמים עם צדדים שלישיים"	-	הסכמים שנחתמו בין החברה לבין צדדים שלישיים, לרבות נותני שירותים, בקשר עם מתן שירותים שונים לנכס, על נספחיהם ותוספותיהם ו/או הצעות מחיר שאושרו בין החברה לצדדים שלישיים וכן הסכמים כאמור אשר ייחתמו עם צדדים שלישיים במהלך תקופת הביניים. ההסכמים עם צדדים שלישיים הקיימים נכון למועד חתימת הסכם זה, לפי שמות הצדדים השלישיים ותאריכי ההסכמים, מפורטים בטבלה המצורפת כנספח להסכם זה. מוסכם, שככל שמתוך טבלת ההסכמים עם צדדים שלישיים נשמטו מספר צדדים שלישיים, אשר ההתקשרות עימם אינה מהותית (דהיינו - התקשרות אשר ההיקף הכספי שלה אינו עולה על 35,000 ₪), אזי ייחשבו גם ההתקשרויות מול אותם צדדים שלישיים ככלולים בהגדרת "ההסכמים עם צדדים שלישיים".
מועד הסגירה	-	יום 25.12.2025 והכל אלא אם הוסכם בין הצדדים על הקמה או דחיית מועד זה.

[1] ככל הנראה מדובר בטעות סופר – חוזה החכירה הינו מהתאריך 31.12.2004.

העסקה

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה והתקיימות יתר התנאים כקבוע בהסכם זה ובסעיף 9 להלן בפרט וכנגד תשלום מלוא התמורה האמורה בסעיף 6 להלן למוכר, החברה תקצה את המניות המוקצות (כהגדרתן בהסכם זה להלן) בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 7.5 להלן, וכן, המוכר ימכור לקונה, והקונה ירכוש מהמוכר את המניות הנמכרות, במצבן ובמצבה של החברה כפי שהוא ("AS IS") .

הצהרות והתחייבויות המוכר (בין היתר):

- כי נכון למועד חתימת הסכם זה: הון המניות הרשום של החברה הוא 1,000,000 מניות, אשר מחולק, כדלקמן: (א) 99,999,989 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ ע.נ. כ"א; (ב) 10 מניות הנהלה בנות 0.01 ₪ ע.נ. כ"א ו-(ג) 1 מניה מיוחדת בת 0.01 ש"ע ע.נ., וכן כי הון המניות המונפק של החברה הינו: (א) 1,341,563 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ ע.נ. כ"א; (ב) 2 מניות הנהלה בנות 0.01 ₪ ע.נ. כ"א. כי מניות ההנהלה אשר הונפקו בחברה הינן בבעלות החברה והן אינן מהוות חלק מן הממכר.

- כי הממכר נקי מכל משכון, שעבוד, עיקול, חוב, התחייבות וזכות צד ג' כלשהו, למעט שעבודים לטובת בנק לאומי ולטובת הבנק הבינלאומי.

- כי קיימות אי התאמות בנכס וכי החברה מבצעת הליך של הסדרה רישויות ביחס לבנוי בנכס (להלן: "**הליך הסדרה הרישויי**"), וכי נכון למועד חתימת הסכם זה הליך זה טרם הסתיים והתקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 20.8.2024 המותנית בקיום תנאים כמפורט בהחלטת הוועדה (להלן: "**החלטת הוועדה**") .

- כי כמפורט בהחלטת הוועדה, דורשת הוועדה אישור תשריט איחוד וחלוקה כמפורט בהחלטת הוועדה (להלן: "**תשריט איחוד וחלוקה**") .

- כי בוצע סקר קרקע בנכס והתקבל דו"ח בעניין זה המצ"ב כנספח (להלן: "**דו"ח איכות הסביבה**")

- כי מבלי להטיל חבות כלשהי על המוכר ו/או על החברה ביחס לגביית דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר מהשוכרים בתקופה שלאחר חתימת הסכם זה, הרי שנכון למועד חתימת הסכם זה השוכרים מקיימים את כל התחייבויותיהם המהותיות על פי הסכמי השכירות והניהול.

- כי למיטב ידיעתו, הצדדים להסכמים עם הצדדים השלישיים מקיימים את התחייבויותיהם המהותיות על פי ההסכמים עם הצדדים השלישיים.

- כי החברה מקבלת שירותי ניהול מצדדים קשורים כמפורט בהסכם מיום 26.4.2020 בין החברה לבין טנא הון צמיחה 3 חברת ניהול קרנות נאמנות בע"מ, ח.פ. 514965250 (להלן: "טנא ניהול") וכן כמפורט

בהסכם מיום 26.4.2020 בין החברה לבין פסירה בע"מ ח.פ. 515638732 (להלן: "פסירה") (ייקראו להלן: "הסכמי שירותי הניהול").

- כי חברת מעבדות שרון בע"מ מעניקה לחברה שירותי ניהול כספים וכן שירותי תפעול נכסים כמפורט בדו"חות הכספיים של החברה (להלן: "שירותי ניהול כספים ותפעול נכסים") .

<u>תשלום המקדמה ומחיקת השעבודים</u>

במועד חתימת הסכם זה, יעביר הקונה לחברה סך של **35,000,000 (שלושים וחמישה מיליון)** ש"ח (להלן: "**התשלום בגין הקצאה**"). מובהר בזאת כי התשלום בגין רכישת הממכר והתשלום בגין ההקצאה יסתכמו לסך של 185,000,000 ₪ (תמורה למוכרים בסך של 150,0000 ₪ והזרמן הון לחברה כנגד מניות בסך של 35,000,000 ₪).

<u>התמורה</u>

התמורה תכלול את שני הרכיבים הבאים, כאשר רק תשלום שניהם יחדיו יחשב כתשלום בגין תמורת העסקה –

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה והתקיימות יתר התנאים כקבוע בהסכם זה ובסעיף 9 ובתמורה למניות הנמכרות, ישלם הקונה למוכר תמורה בסך של **150,000,000** ₪ **(מאה וחמישים מיליון** ₪) כאשר לסכום התמורה האמור, יתווספו יתרות המזומנים בחברה נכון למועד הסגירה וכן תבוצע ההתחשבנות כמפורט בהסכם להלן. כלל הסכומים המפורטים בסעיף זה יהוו את התמורה בגין המניות הנמכרות ("**התמורה בגין המניות הנמכרות**").

<u>תנאי מתלה</u>

תוקפו של הסכם זה הינו מותלה בקבלת אישור בכתב, סופי ובלתי מותנה, מאת בנק לאומי ממנו ייטול הקונה מימון לטובת תשלום סך של 117,275,000 ₪ מתוך התמורה בגין המניות הנמכרות וזאת עד לא יאוחר ממועד הסגירה (ייקראו להלן בהתאמה: "**התנאי המתלה**" ו- "**תקופת ההתליה**").

על אף האמור, מוסכם כי במידה ובתום תקופת ההתליה לא יתקיים התנאי המתלה, יהיה רשאי המוכר להאריך, לפי שיקול דעתו הבלעדי, את המועד להתקיימות התנאי המתלה בתקופות נוספות מבלי להידרש להסכמת הצד האחר לכך.

<u>במועד הסגירה (בין היתר)-</u>

- החברה תמסור לקונה הודעות לטנא ניהול ולפסירה על סיום ההתקשרות בהסכמי שירותי הניהול בנוסח, ותשלם לטנא ניהול ולפסירה את התשלומים המגיעים להן עד המועד הסגירה.

- החברה תמסור הודעה בכתב לחברת מעבדות שרון בע״מ אודות הפסקת שירותי ניהול הכספים ושירותי ניהול נכסים ותשלם למעבדות שרון בע״מ את התשלומים המגיעים לה בגין שירותיה כאמור עד מועד הסגירה.

<u>מיסים והוצאות</u>

כל צד יישא בתשלום כל המסים, האגרות והיטלי החובה האחרים החלים ו/או יחולו עליו לפי כל דין בגין מכירת הממכר על פי הסכם זה.

בגין כל סכום המשולם על פי הסכם זה, לרבות בגין התמורה על שני רכיביה, יחול מע״מ על פי דין וישא הקונה לבדו בתשלום המע״מ.

הקונה יישא בתשלום כל המסים, האגרות והיטלי החובה האחרים החלים ו/או יחולו עליו לפי כל דין בגין הקצאת המניות המוקצות על פי הסכם זה, לרבות מס הרכישה בגין הקצאת המניות המוקצות.

היטל השבחה

בתאריך 08.02.2021 נחתם הסכם פשרה עם הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה אשר קיבל תוקף ע"י ועדת ערר מחוז דרום בתאריך 10.02.2021 ממנו עולה, כי:

- ביום 17.02.2020 חברת מעבדות שרון העבירה את כל פעילות הנדל"ן שלה לחברה הקולטת מעבדות שרון (2016) בע"מ, ובעקבות כך הוציאה הועדה המקומית דרישה לתשלום היטל השבחה ביחס למקרקעין חלקות 6- 7 בגוש 2635 ע"ס כולל של 726,880 ₪ [1].
- לצרכי פשרה בלבד, ולסילוק סופי ומוחלט של דרישות התשלום, הוסכם בין הצדדים, להעמיד את היטל השבחה ביחס למקרקעין על סך סופי ומוחלט של 159,000 ₪.

בהתאם לקבלה מיום 24.02.2021 עולה כי הסכום שולם במלואו.

[1] הדרישה יציאה בגין תכנית מס' 6/109/03/8 ותכנית מס' 8/בת/8.

התייחסות לאיכות הסביבה / סיכונים סביבתיים

עפ"י דו"ח סקר קרקע וסקר גז אקטיבי שנערך ע"י משרד אל.די.די. וטכנולוגיות מקדמות (2005) בע"מ מתאריך 09/2025 עולה, כי בנכס שבנדון לא נמצאו חריגות מערכי הסף המתאימים לאתר (תעשייה), ולאור האמור הומלץ בדו"ח לשחרר את האתר בשלב זה מכל דרישות נוספות כל עוד האתר ממשיך לפעול במתכונתו הנוכחית ותוך המשך הוכחת תקינות תשתיותיו.

להלן צילום ממצאי הדו"ח :

5. סיכום והמלצות

מפעל "מעבדות השרון" ממוקם באזור התעשיה עד הלום שבמועצה אזורית באר טוביה. שטח המפעל הוא כ-78 דונם.

בתחום המפעל פועלים 4 תתי מפעלים, "מעבדות השרון Personal care" - מפעל כימי בצד המזרחי של המתחם, המייצר תערובות בערבוב ובריאקציה לתעשיית הקוסמטיקה. "מעבדות השרון מפעל המזון" - מפעל ליצור נוזלים לתעשיות המזון, סירופ סוכר, חומצות אמינו, "שרון פורטוס" –מפעל לייצור אבקות משפרי אפייה, וכן בחלקו הדרום מערבי של האתר פועל מפעל "הנחתום" – מפעל המייצר מרגרינה ותערובות שמנים לבישול.

תוכנית חקירת הקרקע וגזי הקרקע הוגשה ואושרה למחוז דרום של המשרד להגנת הסביבה כחלק מדו"ח סקר היסטורי במהלך יוני 2024.

בתאריך 18 – 20 לאוגוסט 2024 בוצע במפעל סקר קידוחי קרקע וסקר גז קרקע אקטיבי בתאריך 30 ליולי 2025 בוצע סקר משלים לצורך תיחום חריגה מערכי הסף שנמצאה בסקר המקורי.

בסקר בוצעו 30 קידוחי קרקע בכל שטח המפעל עד לעומק 3-10 מטרים וכן 7 קידוחי גז קרקע רדודים בהתאם לתכנית העבודה המאושרת. במסגרת הסקר נשלחו למעבדה 94 דוגמאות קרקע לאנליזת TPH, 42 דוגמאות קרקע לאנליזת VOC, 28 דוגמאות קרקע לאנליזת SVOC ו-7 דוגמאות גז"ק אקטיבי לאנליזת TO-15 לפי רמת רגישות של ppbv 1. תוצאות המעבדה הושוו לערכי ה-VSL העדכניים של המשרד להגנת הסביבה ותוצאות גז"ק השוו לתעשייה Tier 1 RBTL.

חריגות של TPH מערך הסף VSL התקבל בקידוח ק-6 בעומק 3-4 מטרים (הריכוז הגבוה הינו 6195 מ"ג/ק"ג). בקידוח ק-6A בעומק 5 מטרים נמצאה חריגה קלה של 498 מ"ג/ק"ג TPH. בקידוח ק-6D נמצאו חריגות מערך הסף בעומק 6-8 מטרים, הריכוז הגבוה שנמצא הינו 8328 מ"ג/ק"ג. שלושת הקידוחים תוחמו אנכית. בכול הנקודות החורגות מרכיב ה- DRO הינו הדומיננטי (קרי זיהום ממקור סולר). שלושת הקידוחים תוחמו אנכית ותוחמו אופקית לכיוון צפון, דרום ומערב אך לא תוחמו אופקית (מזרח) עקב מבנה קיים בשטח.

עבור תרכובות אורגניות נדיפות (VOCs) ומתכות לא התקבלו חריגות מערכי VSL באף אחת מהדוגמאות שנשלחו לאנליזה במעבדה.

ממצאי גז הקרקע הצביעו על הלימה יחסית לממצאי סקר הקרקע כאשר באף אחת מנקודות הדיגום לא נמצאו חריגות מערכי הסף המתאימים לאתר (תעשייה).

המלצות

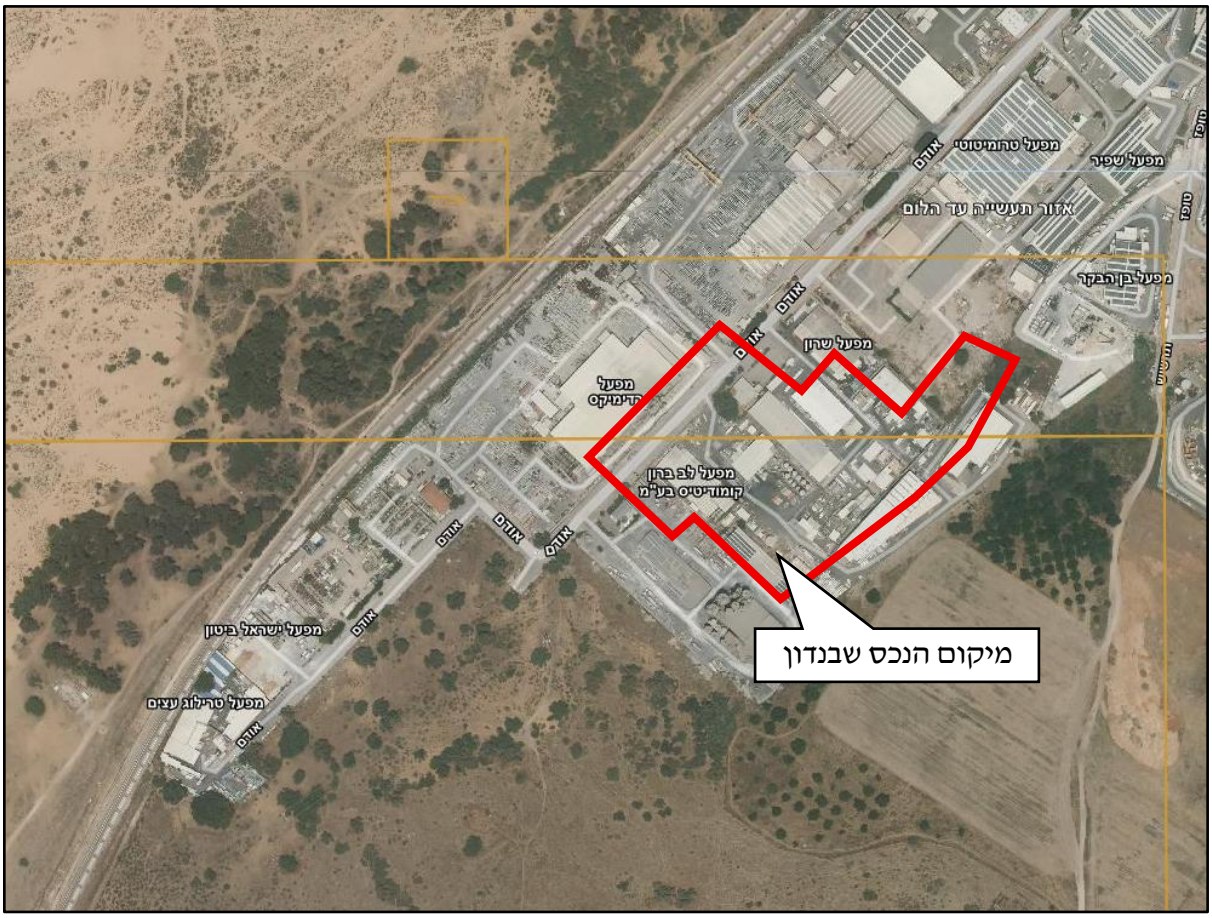
לאחר הרצת מודל תיעדוף על-ידינו התקבלה תוצאה של 5.3 (תוצאות הרצת המודל בנספח ג').

לאור האמור לעיל, אנו ממליצים על שחרור האתר, בשלב זה, מכל דרישות נוספות כל עוד האתר ממשיך לפעול במתכונתו הנוכחית ותוך המשך הוכחת תקינות תשתיותיו.

עתיקות

המקרקעין שבנדון מצויים בחלקם בתחום אתר עתיקות מוכרז.

להלן מפת מיקום אתרי העתיקות מתוך אתר המפות הממשלתי Govmap (אתרי העתיקות מתוחמים במסגרת צהובה)[1]:



[1] יצוין, כי לא כל אתרי העתיקות בהכרח מוכרזים, וייתכן וחלק מאתר העתיקות המוכרזים אינן מופיעים באתר המפות הממשלתי.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי הנכס שבנדון למטרת בטוחה לאשראי (תקן 19). גישת השומה המתאימה הינה גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.

- נכס נשוא חוות הדעת מהווה מתחם תעשייה הידוע בשם "מעבדות השרון", בשטח קרקע כולל של כ- 40.435 דונם, בתחומו בנויים מספר מבנים המשמשים למפעלי ייצור, אחסנה ולוגיסטיקה לצד מתקנים טכניים ומערכות לשימוש המפעל, בשטח בנוי ברוטו כולל של כ- 13,088 מ"ר (עפ"י תכנית בקשה להיתר MADE-AS), הממוקם באזור התעשייה עד הלום.

- המתחם ממוקם ברחוב האודם באזור תעשייה עד הלום, באר טוביה, וידוע גם כ:
  - חלקה 6 בגוש 2638, מגרש מס' 150 עפ"י תכנית מס' 109/03/8.
  - חלקה 7 בגוש 2638, מגרש מס' 151 עפ"י תכנית מס' 109/03/8.
  - חלקות 5 (בחלק), 6 (בחלק), 8, בגוש 2778, מגרש מס' 101 א' עפ"י תכנית מס' 40/101/02/8.

- מיקום הנכס באזור התעשיה עד הלום, בסמוך לכביש 4, באזור המאופיין בין היתר במבני תעשייה, אחסנה, ייצור ומסחר.

- שטחי המבנים, צורתן, גובה הפנים ורמת הגמר והשימושים במבנים לייצור / אחסנה ומעט שימושי משרדים נלווים, שימושים בשטחים הפתוחים לאחסנה פתוחה וחנייה, שטחי החצרות והגישה למתחם.

- הנתון כי עפ"י תב"ע 8/בת/8 סווגו חלקות 6 ו- 7 בגוש 2638, כמגרשים מס' 21 ו- 22 בהתאמה, בייעוד לתעשייה, להקמת מבני תעשייה בני עד 3 קומות, סה"כ 90% עיקרי + שטחי שירות. גובה מבנה 12 מטר.

- הנתון כי במסגרת תכנית 8/בת/8, סומנו בצידם הדרום מזרחי של חלקה 7 וכן חלק קטן מחלקה 6 בתחום "אזור מגבלת חפירת יסודות". בהתאם להוראות התכנית עולה כי המגבלה נובעת מסימון האזור בתחום אתר עתיקות וקרבה למסדרון קו מתח גבוה. יצוין, כי תוואי המסדרון של מתח גבוה עובר ממזרח לחלקות שבנדון וכן במגרש מס' 101א' המצוי ממזרח לחלקה 7. על אף הסימון בתחום חלקות / מגרשים לרבות במגרש מס' 101א' הגובל ממזרח, בפועל נתנו היתרי בניה והוקמו מבנים בתחום המגבלה. על אף זאת, מטעמי שמרנות הובא בחשבון הפחתה שקונה סביר היה מביא בחשבון.

- הנתון כי עפ"י תכנית מס' 40/101/02/8 סווג מגרש מס' 101 א' (מספר מגרש עפ"י חוזה חכירה) כחלק ממגרש מס' 101 בייעוד לתעשייה, להקמת מבני תעשיה בני עד 3 קומות, סה"כ 105% עיקרי + שטחי שירות. גובה מבנה 24 מטר. יצוין, כי גם בתכנית כאמור מסומן פרוזדור חשמל בצידה המזרחי של המגרש. יחד עם זאת בתחום מגרש זה נתנו היתרי בניה.

- רמת הפיתוח הסביבתי מלא, כבישים סלולים, מדרכות, עמודי תאורה, חשמל, תקשורת וכו'.

- הנתון כי בנכס שבנדון נתנו במהלך השנים מספר היתרי בניה. במסגרת הליך להסדרת הבינוי הקיים נערכה תכנית AS-MADE לכל המבנים במתחם לרבות חלוקה בשטחים בהיתר ושטחים הנדרשים ללגליזציה, ובסה"כ להיקף בינוי (קיים + מוצע) של כ- 15,600 מ"ר.

סה"כ שטח קיים בהיתר עפ"י תכנית הבקשה להיתר הינו כ- 13,067 מ"ר כולל שטח מבנה קירור של 614 מ"ר אשר לא הוקם בפועל, דהיינו סה"כ שטחים קיימים ללא מבנה קירור הינם 12,453 מ"ר. יצוין, כי תכנית ה- AS-MADE אינה כוללת את מבנה המשרדים. שטח המתחם הכולל את שטח מבנה המשרדים (כ- 636 מ"ר) הינו כ- 13,088 מ"ר, ומהווה את השטח שנלקח באומדן השווי

- הנתון כי הנכס נשוא חוות הדעת משמש למפעלי המוכרת העוסקת בתחום תעשיות המזון והקוסמטיקה, המושכרים ב- 3 הסכמי שכירות בין חברות קשורות (חב' "שרון פרסונל", חב' "מעבדות שרון", חב' "שרון פוראטוס"), למעט שטח של כ- 5.61 דונם המושכר לצד ג' (חב' "הנחתום"), כלהלן:

<u>מתחם A-</u> שטח של כ- 10.250 דונם[1], המושכר לחב' "שרון פוראטוס" (חברה קשורה של המוכרת) (להלן: "**פוראטוס**"), לטובת מפעל לייצור אבקות משפרי אפייה, בחוזה שכירות לכ- 25 שנה, המסתיים בשנת 2049.

<u>מתחם B-</u> שטח של כ- 5.61 דונם, המושכר לחב' "הנחתום" (להלן: "**הנחתום**"), לטובת מפעל לייצור מרגרינה ותערובות שמנים לבישול, בחוזה שכירות המסתיים ב- 31.12.2029.

<u>מתחם C-</u> יתרת שטח המתחם, כ- 24.575 דונם[2], מושכרים לחב' "שרון פרסונל" וחב' "מעבדות השרון" (חברות קשורות למוכרת), לטובת מפעל לייצור נוזלים לתעשיות המזון (סירופ סוכר וחומצת אמינו) ומפעל לייצור תערובות לתעשיית הקוסמטיקה, בחוזי שכירות המסתיים ב- 01.01.2027.

- בהתאם לדו"ח סקר קרקע וגז אקטיבי שנערך במתחם מיום 30.09.2025 עולה, כי לא קיימים במתחם שבנדון לא נמצגו חריגות מערכי הסף המתאימים לאתר תעשייה.

- הנתון כי בהסכם שכירות פוראטוס קיים מנגנון העלאות דמי שכירות אוטומטית בשיעור של 6.5% כל 5 שנים. לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון דמי השכירות הממוצעים לתקופה.

- הנתון כי עפ"י הסכם השכירות הפוראטוס, השלמת הליך הרישוי במושכר הינו על ידי ועל חשבון השוכרת.

- הנתון כי הזכויות בנכס שבנדון הינן זכויות חכירה מהוונת מרמ"י עד ליום:

בחלקה 6 בגוש 2638 – עד ליום 30.08.2036 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.

בחלקה 7 בגוש 2638- עד ליום 01.03.2041 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.

במגרש מס' 101א'- עד ליום 07.04.2057 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.

- הנכס מוערך במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

[1] השטח כאמור כולל שטח קרקע של כ- 1.7 דונם אשר יימסר רק ב- 01.01.2027 ומצוי כיום בשכירות של "מעבדות שרון".
[2] השטח אינו כאמור הינו בניכוי השטח של כ- 1.7 דונם אשר יימסר לפוראטוס ב- 01.01.2027.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

1. מועצה אזורית באר טוביה

מיקום	שטח קרקע	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
אזור תעשייה, עד הלום	5.997 דונם	קרקע בייעוד לתעשיה עפ"י תב"ע מס' 8/בת/8 הכוללת זכויות בניה של: עיקרי- 90% (קומת קרקע 50% + 40% לקומות א' ו- ב') שירות- 25% מהשטח העיקרי בתחום החלקה בנוי מבנה תעשיה ותיק (משנות ה- 90), בן 2 קומות וקומת גלריה, בשטח בנוי של כ- 5,855 מ"ר.	נרכש תמורת 38,000,000 ₪. **משקף כ- 6,336,000 ₪/ לדונם** **כולל תרומת מרכיב בינוי ובנטרול תרומת רכיב בינוי מתקבל שווי לדונם של כ- 4,550,000 ₪/ לדונם** [1]	הסכם רכישה 24.5.2022
	21.775 דונם	מגרש מס' A1001, בשטח קרקע של 21.775 דונם, בייעוד לאזור משולב מלאכה, תעשיה זעירה ומסחר עפ"י תב"ע מס' 56/101/02/8, הכולל זכויות בניה של 35% עיקרי + 8% שירות עילי, ובסה"כ 43% ברוטו עילי. שירות מתחת לקרקע 7%. תכסית 30%	סכום זכייה: 112,777,777 ₪ הוצאת פיתוח: [לא צוין] **משקף כ- 5,180,000 ₪/ לדונם** **לא כולל פיתוח**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 230/2021/ים 11.5.2022
	20 דונם	כ- 20 דונם קרקע, בייעוד לתעשייה, הכוללים זכויות בניה של 125% עיקרי + כ- 85% שירות, ובסה"כ כ- 210% ברוטו עילי	נמכרו תמורת 90,000,000 ₪. **משקף כ -4,500,000 ₪/ לדונם** **לא כולל פיתוח**	הסכם מכר 11.2021
אזור תעשייה פארק ראם חלקות (בחלק) 189 ,185 בגוש 2775	כ- 17.938 דונם	מגרש מס' 123 עפ"י תכנית מס' 616-0473710, בייעוד לתעשייה, בשטח של 17.938 דונם, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של 70% עיקרי + 25% שירות, ובסה"כ 95% ברוטו עילי. קומת מרתף 45% שירות. תכסית 65%.	סכום זכייה: 89,879,336 ₪. הוצאת פיתוח: [לא צוין] **משקף כ- 5,010,000 ₪/ לדונם** **לא כולל פיתוח**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 225/2021/ים 30.1.2022

[1] רכיב הבינוי נוטרל לפי 2,000 ₪/ למ"ר מבנה, 1,000 ₪/ למ"ר מחסן ו- 500 ₪/ למ"ר סככה (4,980 מ"ר מבנה X 2,000 ₪/ למ"ר + 602 מ"ר מחסן X 1,000 ₪/ למ"ר + 273 מ"ר סככה X 500 ₪/ למ"ר = 10,699,000 ₪).

2. <u>פארק תעסוקה יואב</u>

מיקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פארק תעסוקה יואב	17.910 דונם	תעסוקה [1]	מגרש מס' 105 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	<u>50% מהזכויות</u> במגרש נמכרו תמורת 38,945,550 ₪ **משקף כ- 4,350,000 ₪/ לדונם**	הסכם מכר 09/2025
	24.042 דונם	תעשייה ואחסנה [2]	מגרש מס' 501 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	<u>50% מהזכויות במגרש נמכרו תמורת</u> 50,862,714 ₪ **משקף כ- 4,231,000 ₪/ לדונם קרקע**	מס שבח 23.5.2022 + מידע שוק
	22.452 דונם	תעשיה ומשרדים[3]	מגרש מס' 201 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית 50%	<u>נמכר</u> תמורת 125,000,000 ₪, כולל פיתוח. **משקף כ- 5,567,000 ₪/ לדונם קרקע, <u>כולל פיתוח</u>**	מידע שוק 06/2022
				<u>נמכר</u> תמורת 75,600,000 ₪, כולל פיתוח. **משקף כ- 3,367,000 ₪/ לדונם קרקע, <u>כולל פיתוח</u>** <u>הערה החי"מ</u>- סכום התמורה בעסקה והתנאים המסחריים נקבעו ב- 10/2021.	מידע שוק 04/2022

[1] ביעוד "**תעסוקה**" יותר: הקמת מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים; בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום; אחסנת רכב במגרשים הפתוחים; מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם; מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת וכו'.

[2] ביעוד "**תעשייה ואחסנה**" יותר: מפעלי תעשיה, מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס, מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה, בתי קרור, אחסנה ואריזה, שירותים שונים כולל אולמות תצוגה וחנויות מפעל, שירותי דרך ומוסכים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל.

[3] בייעוד "**תעשייה ומשרדים**" יותר: תעשיה נקיה, מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות, מכונים ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, מחסני מכר ואולמות תצוגה, סדנאות וגלריות, בנייני משרדים ושירותים מסחררים הקשורים במישרין לתעשיה במקום, מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם ועוד.

	9.231 דונם	תעסוקה [1]	מגרש מס' 100 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית 50%	נמכר תמורת 53,078,250 ₪. **משקף כ- 5,750,000 ₪/ לדונם קרקע, כולל פיתוח**	מס שבח 11.4.2022
פארק תעסוקה יואב	4.864 דונם	מסחר ותעסוקה [2]	מגרש מס' 400 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	סכום זכייה- 29,913,600 ₪ **משקף כ- 6,150,000 ₪/ לדונם קרקע, לא כולל פיתוח.**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 231/2021/ים 23.1.2022
	2.385 דונם		מגרש מס' 401 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	סכום זכייה- 12,998,250 ₪ **משקף כ- 5,450,000 ₪/ לדונם קרקע, לא כולל פיתוח.**	

[1] ביעוד "**תעסוקה**" יותר: הקמת מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים; בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום; אחסנת רכב במגרשים הפתוחים; מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם; מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת וכו'.

[2] ביעוד "**מסחר ותעסוקה**" יותר: תעשיה זעירה, מלאכה, מסחר מקומי, משרדים, מסעדות, שירותים מסחרים וציבורים הקשורים לאזור וכו'.

3. פארק תעשיות תימורים

המקום	שטח קרקע	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פארק תעשיות תימורים	9.305 דונם	מגרש מס' 403 ו- 404 עפ"י תב"ע 617-0560045, בייעוד "מסחר, תעשיה קלה ומלאכה", הכוללים זכויות בניה כלהלן: 120% עיקרי + 20% שירות + 80% תת קרקעי, תכסית 50%	נמכרו תמורת 47,000,000 ₪ **משקף שווי לדונם של כ- 5,050,000 ₪ כולל פיתוח**	מידע שוק 12/2023

4. גדרה

המקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
אזור תעסוקה גדרה	3.607 דונם	תעשייה עפ"י תכנית מס' זמ/573	מגרשים מס' 83, 89 בייעוד ל"תעשייה מיוחד"[1] עפ"י תכנית מס' זמ/573, זכויות הבניה הינם כלהלן: מעל הקרקע: עיקרי 120% + 20% שירות מתחת לקרקע: עיקרי 20% + 100% שירות תכסית- 40%.	סכום זכייה: 18,269,455 ₪ הוצאות פיתוח: 681,959 ₪ סה"כ: 18,951,414 ₪ כולל פיתוח **משקף שווי לדונם של כ- 5,254,000 ₪ , כולל פיתוח**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 213/2024 מתאריך 27.10.2024
	6.141 דונם			סכום זכייה: 30,364,809 ₪ הוצאות פיתוח: 1,161,191 ₪ סה"כ: 31,526,000 ₪ כולל פיתוח **משקף שווי לדונם של כ- 5,134,000 ₪ , כולל פיתוח**	
	13.323 דונם		מגרש מס' 4 עפ"י בייעוד ל"תעשייה"[2] עפ"י תכנית מס' זמ/573, זכויות הבניה הינם כלהלן: מעל הקרקע: עיקרי 80% + 20% שירות מתחת לקרקע: עיקרי 20% + 50% שירות תכסית- 50%.	נמכר תמורת 76,000,000 ₪ **משקף שווי לדונם של כ- 5,704,000 ₪, כולל פיתוח**	דיווח לבורסה של חברת שלמה נדל"ן 6.5.2024
				סכום זכייה: 47,370,660 ₪ הוצאות פיתוח: 1,470,633 ₪ סה"כ: 48,841,293 ₪ כולל פיתוח **משקף שווי לדונם של כ- 3,665,000 ₪ , כולל פיתוח**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 253/2022 מתאריך 29.12.2022

[1] שימושים מותרים ב"אזור תעשיה מיוחד"- הקמת מבנים לתעשיה תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. באזור זה יותרו השימושים לתעשיה, אחסנה, משרדים ומסחר בקומת הקרקע.

[2] שימושים מותרים ב"תעשיה"- הקמת מבנים לתעשיה תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. באזור זה יותרו השימושים לתעשיה, מלאכה, אחסנה, מנהלה ושרות לתפעול המפעלים, שימושי מסחר למעט שימושים נלווים לתעשייה יהוו סטיה ניכרת מהתכנית.

5. אזור תעשייה, אשדוד

מיקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
אזור תעשייה צפוני אשדוד	18.675 דונם	תעשיה עתירת ידע	מגרש מס' A89 עפ"י תב"ע 2/134/03/3, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 180% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 200% תכסית- 55% מס' קומות- 6.	נחתם הסכם אופציה לרכישת המגרש תמורת 119,573,939 ₪. **משקף כ- 6,408,000 ₪/ לדונם, כולל פיתוח**	מידע שוק 08/2023
				סכום זכייה: 62,777,777 ₪ הוצאות פיתוח: 31,210,624 ₪ סה"כ כולל פיתוח: 93,988,401 ₪ **משקף שווי של כ- 5,033,000 ₪/ לדונם, כולל פיתוח**	מכרז רמ"י 51/2022/ים 11.5.2022

6. סקר נת"מ

		מחיר לדונם חציון שני 2024 (₪ / דונם)	מחיר לדונם חציון ראשון 2025 (₪ / דונם)
אזור השפלה	מודיעין - מרכז עינב	7,500,000 ₪	**7,000,000-7,500,000 ₪**
	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	7,000,000 ₪	**7,000,000 ₪**
	באר טוביה	5,000,000 ₪	**5,000,000 ₪**
	יבנה	5,000,000 ₪	**5,000,000 ₪**
	אשדוד	7,000,000 ₪	**5,500,000 ₪**
	כנות - גדרה	5,700,000 ₪	**5,500,000 ₪**
אזור הדרום	קריית גת	4,000,000-3,500,000 ₪	**3,400,000 ₪**
	באר שבע	2,500,000-1,700,000 ₪	**2,500,000-1,700,000 ₪**
	אשקלון (דרום)	4,500,000 ₪	**3,000,000 ₪**
	אשקלון (צפון)	5,500,000 ₪	**4,000,000 ₪**

דמי שכירות

להלן מחירי ביקוש לנכסי תעשיה ומלאכה בסביבת הנכס הנדון:

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פארק תעשייה רחוב אודם אזור תעשיה עד הלום באר טוביה	פארק תעשייה הכולל מספר מבנים, חלק חדשים חלק ותיקים, מושכר בדמי שכירות ממוצעים של כ- **44** ₪/ **למ"ר לחודש.** יצוין, כי חוזים חדשים שנחתמו בנכס נחתמו סביב **כ- 50** ₪/ **למ"ר לחודש.**		מידע שוק 12/2025
רחוב האודם , אזור תעשייה עד הלום	שטחי תעשיה בקומת הקרקע בהיקף של 1,788 מ"ר + 301 מ"ר גלריות, הושכרו לפי דמי שכירות של **כ- 53 – 55** ₪/ **למ"ר אקו'** (שטח גלריה הובא בחשבון 0.5)		מידע שוק 12/2025
רחוב האודם, אזור תעשיה עד הלום באר טוביה	מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 5,900 מ"ר בשני מפלסים כולל גלריה 400 מ"ר. 2 ממ"קים, חלוקה למשרדים , חניות וחצר לוגיסטית.	מוצע להשכרה תמורת **50** ₪/**למ"ר לחודש**	יד 2- יניב 053-2357812 07/2024
מתחם תעשייה גדרות	מבנה לוגיסטי חדש בשטח מושכר של 7,550 (כ- 6,800 מ"ר קומת קרקע + כ- 750 מ"ר גלריה) מ"ר על מגרש קרקע של כ- 12.08 דונם	מושכר בדמי שכירות של כ- **52** ₪/ **למ"ר לחודש**	מידע שוק 06/2025
	מבנה תעשיה ישן בשטח מושכר של 10,404 מ"ר, על מגרש בשטח של כ- 26.64 דונם	מושכר בדמי שכירות של **כ- 32** ₪/ **למ"ר לחודש** (חוזה ישן)	
פארק התעסוקה יואב, צומת בני ראם	מבנה תעשיה בשטח של כ- 1,775 מ"ר בגובה של 7 מטר, עם חצר תפעולית גדולה	מוצע להשכרה תמורת **50** ₪/**למ"ר לחודש**	תיווך- נדל"ן המושבה 055-4520481 07/2025
	מבנה תעשייה חדש המצוי בשלבי הקמה, בשטח של 5,200 מ"ר + 1,000 מ"ר גלריה (צפי לאכלוס 08/2026).	מוצע להשכרה תמורת **62** ₪/ **למ"ר לחודש**	תיווך- שיר נכסים 053-2308430 07/2025
פארק תעשיות תימורים	מבנה תעשיה ולוגיסטיקה חדש בשטח של 10,000 מ"ר בגובה של 14 מטר + 2,000 מ"ר גלריה ומשרדים	מושכר תמורת **52** ₪/ **למ"ר לחודש**	מידע שוק 12/2023

תחשיבים לאומדן השווי

א. מתחם A

מתחם A הינו בשטח של קרקע של כ- 10.245 דונם הכולל בתחומו מבני ייצור ומשרדים לצד מתקנים ומערכות טכניות, מושכר לחב' פוראטוס לתקופת בת 25 שנה, עד לשנת 2049, כאשר המושכר מורכב מ- 2 חלקים- מושכר א' שהינו השטח המושכר כיום של כ- 8.5 דונם ומושכר ב' שמהווה שטח נוסף של כ- 1.7 דונם אשר יימסר לפוראטוס ב- 01.01.2027.

באומדן השווי הובא בחשבון דמי השכירות המלאים לפי חוזה השכירות החל מ- 01.01.2027 במקדם דחייה וכן את דמי השכירות המתקבלים כיום עד ל- 01.01.2027.

סעיף	שטח קרקע בדונם	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	מקדם דחייה / כופל	סה"כ שווי
הכנסות מדמי שכירות פראטוס - חלק א' + ב', החל מ- 01/01/2027 (1)	10.245	₪ 408,783	₪ 4,905,395	6.90%	(2) 0.93	₪ 66,225,000
תוספת הכנסות מדמי שכירות חלק א' עד לתחילת 01/01/2027		₪ 141,047	₪ 1,692,564	6.90%	(3) 0.99	₪ 1,680,000
סה"כ שווי מתחם A						**₪ 67,905,000**

הערות:

(1) חוזה השכירות הינו לתקופה של כ- 25 שנה. בהסכם קיים מנגנון העלאות בדמי השכירות אוטומטי של 6.5% כל 5 שנים. לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון דמי השכירות ממוצעים לתקופה כולל העליות המובנות.

(2) הובא בחשבון מקדם דחייה של כשנה, בשיעור היוון של 6.9%.

(3) הובא בחשבון כופל להכנסות מדמי שכירות של כשנה, בשיעור היוון של 6.9%.

ב. מתחם B

מתחם B הינו בשטח קרקע של כ- 5.61 דונם, המושכר ל"הנחתום", בחוזה שכירות המסתיים ב- 31.12.2029, וכולל בינוי בהיקף נמוך של כ- 1,458 מ"ר (כולל סככה) (עפ"י הסכם שכירות).

לאור היקף הבינוי הנמוך ומאחר ומהבנים הבנויים הינם מבנים ותיקים, אומדן השווי נערך ב- 2 תקופות:

1- <u>תקופה ראשונה</u>- הכנסות מדמי שכירות לפי הסכם שכירות "הנחתום" עד לתום תקופת השכירות המסתיימת ב- 31.12.2029, בערך נוכחי.

2- <u>תקופה שניה</u>- שווי הקרקע כריקה ופנויה בכפוף לעלויות הריסה ופינוי של המבנים והמתקנים הקיימים, בערך דחוי עד לתום תקופת ההסכם.

א. תקופה ראשונה - הכנסות מדמי שכירות עפ"י חוזה הנחתום

סעיף	שטח קרקע בדונם	שטח בנוי במ"ר עפ"י הסכם שכירות	דמי שכירות למ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	כופל / מקום דחייה	סה"כ שווי
תקופה 1- הכנסות מדמי שכירות חוזה הנחתום עד לתום תקופת השכירות	5.61	1,458	₪ 36	₪ 51,879	₪ 622,548	6.50%	(1) 3.47	₪ 2,162,000

ב. תקופה שניה - שווי קרקע כריקה ופנויה לניצול מלוא זכויות הבניה

סעיף	שטח קרקע בדונם	שווי דונם	כופל / מקום דחייה	סה"כ שווי
תקופה 2- שווי קרקע כפנויה וריקה	5.61	₪ 4,500,000	(2) 0.77	19,549,000

ג. סיכום - סה"כ שווי מתחם B (תקופה 1 + 2)

סה"כ שווי	**21,711,000**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי מבנים ומערכות קיימות	-1,000,000
סה"כ שווי מתחם B	**20,711,000**

<u>הערות</u>:

(1) הובא בחשבון כופל עד לתום תקופת השכירות המסתיימת בעוד כ- 4 שנים, בשיעור היוון של 6.5%.

(2) הובא בחשבון מקדם דחייה של כ- 4 שנים, בשיעור היוון של 6.5%, עד לתום תקופת השכירות עם הנחתום.

ג. <u>מתחם C</u>

מתחם C מהווה את יתרת שטח המתחם בשטח קרקע של כ- 24.58 דונם, אשר כיום מושכרים לחב' "שרון פרסונל" וחב' "מעבדות שרון" (חברות קשורות למוכרת), בחוזי שכירות המסתיימים ב- 31.12.2026.

מאחר ומרבית משטח הקרקע כולל מבנים ותיקים ומתקנים טכניים ייעודים למפעל למעט מבנה מס' 15 מבנה מודרני ללוגיסטיקה בו ניתן לעשות שימוש אלטרנטיבי אחר, אומדן השווי נערך בחלוקה ל- 2 חלופות:

1. <u>תקופה ראשונה</u>- הכנסות מדמי שכירות עד לתום תקופת השכירות עם "מעבדות שרון" ו- "שרון פרסונל" המסתיימת ב- 31.12.2026.
2. <u>תקופה שניה</u>- דמי שכירות ראויים למבנה מס' 15, החל מתום תקופת השכירות + יתרת שווי קרקע כריקה ופנויה בכפוף לעלויות הריסה ופינוי.

ראה תחשיב שווי עמוד הבא.

תחשיב שווי מתחם C:

א. תקופה ראשונה - הכנסות מדמי שכירות עפ"י חוזה מעבדות שרון + פרסונל

סעיף	שטח קרקע בדונם	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	כופל / מקום דחייה	סה"כ שווי
הכנסות מדמי שכירות שרון פרסונל + מעבדות שרון, עד לתום תקופת השכירות	24.58	₪ 147,894	₪ 1,774,728	6.50%	(1) 1.00	₪ **1,768,000**

ב. תקופה שניה - דמי שכירות ראויים מבנה מס' 15 לשימוש אלטרנטיבי + שווי יתרת שטח קרקע כריקה ופנויה

דמי שכירות ראויים מבנה מס' 15 בתום תקופת השכירות עם מעבדות שרון / שרון פרסונל

סעיף	שטח קרקע בדונם מיוחס למבנה (לפי 50% תכסית)	שטח בנוי במ"ר	דמי שכירות למ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	כופל / מקום דחייה	סה"כ שווי
מבנה 15 - מבנה לוגיסטי מודרני	5.03	3,627	₪ 45	₪ 163,203	₪ 1,958,434	6.90%	(2) 0.93	₪ 26,440,000
סה"כ								₪ **26,440,000**

יתרת שווי קרקע לניצול זכויות בניה

סעיף	שטח קרקע בדונם	שווי דונם	כופל / מקום דחייה	סה"כ שווי
שווי יתרת קרקע פנויה בתחום במגרש מס' 101 א' (תכסית 50%)	7.88	₪ 4,300,000	(2) 0.93	31,566,000
שווי יתרת קרקע פנויה בתחום חלקות 6 ו- 7 (תכסית 80%)	11.67	₪ 4,500,000	(2) 0.93	48,932,000
בניכוי עלויות הריסה ופינוי (מתקנים, מבנים, מערכות) בתחום חלקות 6 ו- 7				-1,000,000
סה"כ שווי כקרקע פנויה לניצול זכויות בניה				**79,498,000**

סה"כ שווי תקופה 2 (דמי שכירות ראויים מבנה מס' 15 + יתרת שווי קרקע כריקה ופנויה)	**105,938,000**

ג. סיכום - סה"כ שווי מתחם C (תקופה 1 + 2)

סה"כ שווי מתחם C	**107,706,000**

הערות:

(1) הובא בחשבון כופל עד לתום תקופת השכירות המסתיימת בעוד כ- 1 שנים, בשיעור היוון של 6.5%.

(2) הובא בחשבון מקדם דחייה של כ- 1 שנים, בשיעור היוון של 6.9%, עד לתום תקופת השכירות עם מעבדות שרון / שרון פרסונל.

ד. סיכום שווי הנכס

סעיף	סה"כ שווי, לא כולל מע"מ
שווי מתחם A	₪ 67,905,000
שווי מתחם B	₪ 20,711,000
שווי מתחם C	₪ 107,706,000
סה"כ שווי הנכס שבנדון, לא כולל מע"מ, לפני הפחתות	₪ **196,322,000**
הפחתה בגין מגבלת חפירה (כ- 13 דונם * 5%)	₪ -2,891,000
הפחתה בגין הליך הסדרה להיתר (1%)	₪ -1,963,000
סיכום ביניים	₪ **191,468,000**
הפחתה בגין דמי היוון לחידוש חכירה רמ"י	₪ -7,310,000
סה"כ שווי הנכס שבנדון, לאחר הפחתות, לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ **184,160,000**

(*) להלן טבלת ניתוח רגישות לשינוי בשיעור היוון:

פרמטר	שינוי	סה"כ שווי
שיעור היוון	ירידה של 0.5%	₪ 192,630,000
	ירידה של 0.25%	₪ 188,250,000
	ללא שינוי	₪ **184,160,000**
	עלייה של 0.25%	₪ 180,330,000
	עלייה של 0.5%	₪ 176,740,000

להלן תחשיב בקרה לפי שווי לדונם ממוצע + תרומת מבנים :

	שטח קרקע בדונם / שטח בנוי במ"ר	שווי דונם ממוצע / תרומת בינוי	סה"כ שווי, לא כולל מע"מ
קרקע (A)			
שווי מרכיב קרקע	40.435	₪ 4,350,000	₪ 175,892,000
תרומת מרכיב בינוי - במצבו (B)			
מבנה מס' 15	3626.73	₪ 3,500	₪ 12,694,000
מבנים 8, 9, 10, 32	5,077	₪ 2,500	₪ 12,693,000
סה"כ תרומת בינוי			₪ 25,387,000
סה"כ קרקע + תרומת בינוי (A + B)			
סה"כ שווי קרקע + תרומת בינוי , לפני הפחתות			₪ 201,279,000
הפחתה בגין השלמת הליך הסדר			₪ -1,963,000
הפחתה בגין חידוש חכירה לרמ"י			₪ -7,310,000
סה"כ שווי קרקע + תרומת בינוי, לא כולל מע"מ, במעוגל, לאחר הפחתות			₪ **192,006,000**

<u>התחשיב כאמור הינו לבקרה בלבד.</u>

<u>שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע</u>

עסקאות בנכס הנישום הסמוכות למועד הקובע – ראה פרק "נתונים ותחשיבים" בשומה זו.

<u>הערכות שמאיות קודמות שומות שבוצעו על ידי הח"מ</u>

אומדן שווי הנכס למטרת בטוחה לאשראי (תקן 19) מיום 23.12.2025.

<u>הערכה שמאית נוכחית</u>

מועד קובע	מטרת חוות הדעת	סה"כ שווי , לא כולל מע"מ
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 184,160,000

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, למיקומו (מתחם תעשייה "מעבדות השרון", חלקות 6 ו- 7 (בשלמות) בגוש 2638 וחלקות 5 (בחלק), 6 (בחלק) ו- 8 (בשלמות) בגוש 2778, ברחוב האודם, אזור תעשיה עד הלום, באר טוביה), ולכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **184,160,000** ₪ **(מאה שמונים וארבעה מיליון מאה ושישים אלף** ₪**), לא כולל מע"מ.**

תשלומים צפויים לרמ"י (דמי היוון): הופחת בתחשיב השווי.

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין M.B.A

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

25 בפברואר 2026

מספרנו: 35940.1/26

לכבוד,

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

א.ג.נ.,

נספח לחוות דעת

אומדן שווי הנכס למועד הקובע 31.12.2024 , 31.12.2023

הנדון: אומדן שווי מתחם תעשייה "מעבדות השרון"

הידוע כחלקות 6-7 בגוש 2638, חלקה 8 וחלק מחלקות 5-6 בגוש 2778

רחוב אודם, אזור תעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה

(סימוכין: חוות דעתנו מספר 35940.1 למועד הקובע 31.12.2025)

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים- בהצטיינות- 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים- בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד , י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח

קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן גרופ, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "**אביגם**" ו/או "**החברה**"), באמצעות מר וידאל צרפתי- מנכ"ל החברה

בעלי הזכויות בנכס : מעבדות שרון החזקות (2016) בע"מ (להלן: "**המוכרת**") [1]

תאריך הביקור[2] : 9 בדצמבר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת : **31 בדצמבר 2024 ; 31 בדצמבר 2023**

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 25.02.2026 ע"י החברה עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

---

[1] בהתאם לעסקת מכר מניות מיום 25.12.2025 רכשו אולשק אליעזר (27/200), בלזיצקי שמואל (13/100), הירשפלד ארטור מנואל (13/100), גלם משה (27/100), אטיאס ציון (1/10), בוקרה אליהו (1/10), אולשק רותי (27/200) (להלן: "הקונים" ו/או "בעלי המניות") את מלוא המניות של המוכרת (ראה פרק "הזכויות בנכס"). בכוונת בעלי המניות / הקונים להעביר את הזכויות בנכס שבנדון לחברת אביגם. נכון למועד חוות הדעת הזכויות טרם הועברו ע"ש אביגם. הערכת השווי מתייחסת לזכויות חברת אביגם / בעלי המניות.

[2] הביקור בנכס בוצע על ידי רפאל לוריא, שמאי מקרקעין בליווי גב' דלית אטיה- נציגת המוכרת.

פרטי הנכס

גוש	2638		2778		
חלקה	6 (בשלמות)	7 (בשלמות)	5 (בחלק)	6 (בחלק)	8 (בשלמות)
שטח החלקה במ"ר	14,678 מ"ר	12,851 מ"ר	1,729 מ"ר	2,790 מ"ר	9,768 מ"ר
מס' מגרש עפ"י חוזה חכירה	מגרש מס' 150 (ע"פ תכנית מס' 6/109/03/8) [1]	מגרש מס' 151 (ע"פ תכנית מס' 6/109/03/8)	מגרש מס' 101 א' (ע"פ תכנית מס' 40/101/02/8) [2]		
מס' מגרש לפי תכנית בתוקף	מגרש מס' 21 (עפ"י תכנית 8/בת/8)	מגרש מס' 22 (עפ"י תכנית 8/בת/8)	חלק ממגרש מס' 101 (עפ"י תכנית מס' 40/101/02/8)		
שטח מגרש עפ"י חוזה חכירה	14,678 מ"ר	12,851 מ"ר	12,906 מ"ר		
	סה"כ שטח קרקע כ- 40.435 דונם				
מהות הנכס	מתחם תעשייה "מעבדות שרון" , בשטח קרקע כולל של כ- 40.435 דונם, בתחומו מספר מבנים לאחסנה, ייצור ולוגיסטיקה לצד סככות ומתקנים טכניים והנדסיים ועוד.				
שטח בנוי עפ"י תכנית בקשה להיתר (תכנית MADE-AS)	13,088 מ"ר [3]				
כתובת	רח' אודם, אזור תעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה				
זכויות בעלות	זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 30.08.2036 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים (ראה בהרחבה פרק "הזכויות בנכס")	זכויות חכירה מהוונות מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 01.03.2041 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים (ראה בהרחבה פרק "הזכויות בנכס")	זכויות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 07.04.2057 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים (ראה בהרחבה פרק "הזכויות בנכס")		

[1] בחוזה החכירה רשומה תכנית 109/03/8 כאשר מספר המגרש 150 הינו לפי התכנית החדשה תכנית מס' 6/109/03/8, לפיכך נראה כי נשמטה ספרה במספר התכנית שכן מעיון בתכנית 109/03/8 התכנון שונה מהמצב הקיים.

[2] על פי תשריט תכנית מס' 40/101/02/8 אין מגרש מס' 101 א', והמגרש נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממגרש מס' 101 בתשריט התכנית.

[3] שטח קיים בהיתר עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 20190250 (תכנית AS-MADE) של 12,452 מ"ר + שטח מבנה המשרדים של 636 מ"ר אשר לא נלקח בחשבון בתכנית הבקשה, ובסה"כ שטח של 13,088 מ"ר.

אומדן שווי הנכס למועד הקובע 31.12.2024

א. מתחם A

מתחם A הינו בשטח של קרקע של כ- 10.245 דונם הכולל בתחומו מבני ייצור ומשרדים לצד מתקנים ומערכות טכניות, מושכר לחב' פוראטוס לתקופת בת 25 שנה, עד לשנת 2049, כאשר המושכר מורכב מ- 2 חלקים- מושכר א' שהינו השטח המושכר כיום של כ- 8.5 דונם ומושכר ב' שמהווה שטח נוסף של כ- 1.7 דונם אשר יימסר לפוראטוס ב- 01.01.2027.

באומדן השווי הובא בחשבון דמי השכירות המלאים לפי חוזה השכירות החל מ- 01.01.2027 במקדם דחייה וכן את דמי השכירות המתקבלים כיום עד ל- 01.01.2027.

סעיף	שטח קרקע בדונם	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	מקדם דחייה / כופל	סה"כ שווי
הכנסות מדמי שכירות פראטוס - חלק א' + ב', החל מ- 01/01/2027 (1)	10.245	₪ 399,355	₪ 4,792,256	7.00%	(2) 0.87	₪ 59,785,000
תוספת הכנסות מדמי שכירות חלק א' עד לתחילת 01/01/2027		₪ 140,106	₪ 1,681,272	7.00%	(3) 1.81	₪ 3,044,000
סה"כ שווי מתחם A						**₪ 62,829,000**

הערות:

(1) חוזה השכירות הינו לתקופה של כ- 25 שנה. בהסכם קיים מנגנון העלאות בדמי השכירות אוטומטי של 6.5% כל 5 שנים. לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון דמי השכירות ממוצעים לתקופה כולל העליות המובנות.

(2) הובא בחשבון מקדם דחייה של כשנתיים, בשיעור היוון של 6.9%.

(3) הובא בחשבון כופל להכנסות מדמי שכירות של כשנתיים, בשיעור היוון של 6.9%.

ב. <u>מתחם B</u>

מתחם B הינו בשטח קרקע של כ- 5.61 דונם, המושכר ל"הנחתום", בחוזה שכירות המסתיים ב- 31.12.2029, וכולל בינוי בהיקף נמוך של כ- 1,458 מ"ר (כולל סככה) (עפ"י הסכם שכירות).

לאור היקף הבינוי הנמוך ומאחר ומהבנים הבנויים הינם מבנים ותיקים, אומדן השווי נערך ב- 2 תקופות:

3- <u>תקופה ראשונה</u>- הכנסות מדמי שכירות לפי הסכם שכירות "הנחתום" עד לתום תקופת השכירות המסתיימת ב- 31.12.2029, בערך נוכחי.

4- <u>תקופה שניה</u>- שווי הקרקע כריקה ופנויה בכפוף לעלויות הריסה ופינוי של המבנים והמתקנים הקיימים, בערך דחוי עד לתום תקופת ההסכם.

א. תקופה ראשונה - הכנסות מדמי שכירות עפ"י חוזה הנחתום									
סעיף	שטח קרקע בדונם	שטח בנוי במ"ר עפ"י הסכם שכירות	דמי שכירות למ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	כופל / מקום דחייה	סה"כ שווי	
תקופה 1- הכנסות מדמי שכירות חוזה הנחתום עד לתום תקופת השכירות	5.61	1,458	₪ 34	₪ 50,161	₪ 601,932	6.60%	4.15 (1)	₪ 2,496,000	

ב. תקופה שניה - שווי קרקע כריקה ופנויה לניצול מלוא זכויות הבניה				
סעיף	שטח קרקע בדונם	שווי דונם	כופל / מקום דחייה	סה"כ שווי
תקופה 2- שווי קרקע כפנויה וריקה	5.61	₪ 4,500,000	0.73 (2)	18,340,000

ג. סיכום - סה"כ שווי מתחם B (תקופה 1 + 2)	
סה"כ שווי	**20,836,000**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי מבנים ומערכות קיימות	-1,000,000
סה"כ שווי מתחם B	**19,836,000**

<u>הערות</u>:

(1) הובא בחשבון כופל עד לתום תקופת השכירות המסתיימת בעוד כ- 5 שנים, בשיעור היוון של 6.5%.

(2) הובא בחשבון מקדם דחייה של כ- 5 שנים, בשיעור היוון של 6.5%, עד לתום תקופת השכירות עם הנחתום.

ג. <u>מתחם C</u>

מתחם C מהווה את יתרת שטח המתחם בשטח קרקע של כ- 24.58 דונם, אשר כיום מושכרים לחב' "שרון פרסונל" וחב' "מעבדות שרון" (חברות קשורות למוכרת), בחוזי שכירות המסתיימים ב- 31.12.2026.

מאחר ומרבית משטח הקרקע כולל מבנים ותיקים ומתקנים טכניים ייעודים למפעל למעט מבנה מס' 15 מבנה מודרני ללוגיסטיקה בו ניתן לעשות שימוש אלטרנטיבי אחר, אומדן השווי נערך בחלוקה ל- 2 חלופות:

3. <u>תקופה ראשונה</u>- הכנסות מדמי שכירות עד לתום תקופת השכירות עם "מעבדות שרון" ו- "שרון פרסונל" המסתיימת ב- 31.12.2026.
4. <u>תקופה שניה</u>- דמי שכירות ראויים למבנה מס' 15, החל מתום תקופת השכירות + יתרת שווי קרקע כריקה ופנויה בכפוף לעלויות הריסה ופינוי.

ראה תחשיב שווי עמוד הבא.

תחשיב שווי מתחם C:

א. תקופה ראשונה - הכנסות מדמי שכירות עפ"י חוזה מעבדות שרון + פרסונל

סעיף	שטח קרקע בדונם	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	כופל / מקום דחייה	סה"כ שווי
הכנסות מדמי שכירות שרון פרסונל + מעבדות שרון, עד לתום תקופת השכירות	24.58	₪ 143,277	₪ 1,719,324	6.60%	(1) 1.82	₪ 3,130,000

ב. תקופה שניה - דמי שכירות ראויים מבנה מס' 15 לשימוש אלטרנטיבי + שווי יתרת שטח קרקע כריקה ופנויה

דמי שכירות ראויים מבנה מס' 15 בתום תקופת השכירות עם מעבדות שרון / שרון פרסונל

סעיף	שטח קרקע בדונם מיוחס למבנה (לפי 50% תכסית)	שטח בנוי במ"ר	דמי שכירות למ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	כופל / מקום דחייה	סה"כ שווי
מבנה 15 - מבנה לוגיסטי מודרני	5.03	3,627	₪ 45	₪ 163,203	₪ 1,958,434	7.00%	(2) 0.87	₪ 24,432,000
סה"כ								**₪ 24,432,000**

יתרת שווי קרקע לניצול זכויות בניה

סעיף	שטח קרקע בדונם	שווי דונם	כופל / מקום דחייה	סה"כ שווי
שווי יתרת קרקע פנויה בתחום במגרש מס' 101 א' (תכסית 50%)	7.88	₪ 4,300,000	(2) 0.87	29,593,000
שווי יתרת קרקע פנויה בתחום חלקות 6 ו- 7 (תכסית 80%)	11.67	₪ 4,500,000	(2) 0.87	45,872,000
בניכוי עלויות הריסה ופינוי (מתקנים, מבנים, מערכות) בתחום חלקות 6 ו- 7				-1,000,000
סה"כ שווי כקרקע פנויה לניצול זכויות בניה				**74,465,000**
סה"כ שווי תקופה 2 (דמי שכירות ראויים מבנה מס' 15 + יתרת שווי קרקע כריקה ופנויה)				**98,897,000**

ג. סיכום - סה"כ שווי מתחם C (תקופה 1 + 2)

סה"כ שווי מתחם C	**102,027,000**

הערות:

(1) הובא בחשבון כופל עד לתום תקופת השכירות המסתיימת בעוד כ- 2 שנים, בשיעור היוון של 6.5%.

(2) הובא בחשבון מקדם דחייה של כ- 2 שנים, בשיעור היוון של 6.9%, עד לתום תקופת השכירות עם מעבדות שרון / שרון פרסונל.

ד. סיכום שווי הנכס

סעיף	סה"כ שווי, לא כולל מע"מ
שווי מתחם A	₪ 62,829,000
שווי מתחם B	₪ 19,836,000
שווי מתחם C	₪ 102,027,000
סה"כ שווי הנכס שבנדון, לא כולל מע"מ, לפני הפחתות	₪ **184,692,000**
הפחתה בגין מגבלת חפירה (כ- 13 דונם * 5%)	₪ -2,891,000
הפחתה בגין הליך הסדרה להיתר (1%)	₪ -1,847,000
סיכום ביניים	₪ **179,954,000**
הפחתה בגין חידוש חוזי החכירה מול רמ"י (דמי היוון)	₪ -6,890,000
סה"כ שווי הנכס שבנדון, לאחר הפחתות, לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ **173,060,000**

(*) להלן טבלת ניתוח רגישות לשינוי בשיעור היוון:

פרמטר	שינוי	סה"כ שווי
שיעור היוון	ירידה של 0.5%	₪ 181,540,000
	ירידה של 0.25%	₪ 177,160,000
	ללא שינוי	₪ **173,060,000**
	עלייה של 0.25%	₪ 169,220,000
	עלייה של 0.5%	₪ 165,590,000

<u>אומדן שווי הנכס למועד הקובע 31.12.2023</u>

עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע המתחם שבנדון הינו בחלקו בשימוש עצמי של חברת 'מעבדות שרון' בחלקו מושכר לחברות קשורות.

עפ"י נתוני החברה סך ההכנסות מדמי השכירות נכון למועד הקובע הינם כ- 410,000 ₪/ לחודש.

מאחר ולא נעשתה הפרדה בין השטח המושכר לבין השטח בשימוש עצמי ונתוני ההכנסות הינם נתונים חלקיים ובין חברות קשורות, אומדן השווי נערך כקרקע ריקה לפי שווי דונם בסביבה, במקדם הפחתה של כ- 5% לאור הסכמי השכירות הקיימים, שקונה סביר היה מביא בחשבון.

<u>להלן תחשיב השווי:</u>

סה"כ שטח קרקע	40.435	
שווי דונם	4,350,000	₪
סה"כ	175,892,000	₪
מקדם הפחתה בגין הסכמים קיימים בין בעלי עניין / חברות קשורות	0.95	
סה"כ שווי, לפני הפחתה לחידוש חכירה	167,100,000	₪
הפחתה בגין חידוש חכירה מול רמ"י (דמי היוון)	-6,470,000	₪
סה"כ שווי הנכס, לאחר הפחתות למועד הקובע 31.12.2023	**160,630,000**	₪

ירון ספקטור
בלבלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב בחלון
בלבלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בלבלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בלבלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בלבלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
בלבלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין ובלבלן
גיא פורטל
בלבלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בלבלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בלבלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
בלבלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
בלבלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מקרקעין ביעוד לתעשייה

חלק מגרש מס' 18 עפ"י תב"ע 8/בת/8

חלק מחלקה 4 בגוש 2637

"פארק תעשיות יצהר"

<u>רחוב אודם, אזור תעשיה עד הלום, באר טוביה</u>



אתר: yaron-spector.co.il | **מייל:** mazkirut@yaron-spector.co.il | **טלפון:** 03-6878111 | **כתובת:** יגאל אלון 53 תל אביב

25 בפברואר 2026

מספרנו: 32435.5/26

לכבוד
אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מקרקעין ביעוד לתעשייה

חלק מגרש מס' 18 עפ"י תב"ע 8/בת/8

חלק מחלקה 4 בגוש 2637

"פארק תעשיות יצהר"

רחוב אודם, אזור תעשיה עד הלום, באר טוביה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים- בהצטיינות- 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים- בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד, י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן גרופ, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "**אביגם**" ו/או "**החברה**"), באמצעות מר וידאל צרפתי- מנכ"ל החברה
בעלי הזכויות בנכס	:	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ [1]
מועד הזמנת חוות הדעת	:	26 באוקטובר 2025
תאריך הביקור[2]	:	18 בינואר 2026
המועד הקובע לחוות הדעת	:	31 בדצמבר 2025

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 14.10.2024 ע"י אביגם עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] במסגרת הסכם העברה ללא תמורה לפי סעיף 104 ב' מיום 24.4.2023 העבירו החוכרים (אולשק אליעזר, בלזיצקי שמואל, גלם משה, אטיאס ציון, בוקרה אליהו, אולשק רותי, הירשפלד ארטור מנואל (להלן: "**החוכרים**")) את הזכויות בנכס שבנדון לחברת אביגם (ראה פירוט פרק "הזכויות בנכס").

[2] הביקור בנכס בוצע על ידי דניאל פרי, שמאי מקרקעין בליווי מר וידאל צרפתי- מזמין חוות הדעת.

פרטי הנכס[1]

גוש	2637
חלקה	4 (בחלק)
שטח קרקע רשום בשלמות במ"ר	45,577 מ"ר
מגרש מספר (עפ"י תב"ע 8/בת/8)	18 (בחלק)
מגרש נשוא חוות הדעת עפ"י הסכם שיתוף והסכם מכר	מגרש מס' 101
שטח המגרש נשוא חוות הדעת	38,915 מ"ר
מהות הנכס	פארק תעשייה "פארק יצהר", בשטח קרקע של 38.915 דונם[2], בתחומו בנויים 9 מבני תעשיה, המושכרים בשכירות חופשית ומשמשים לייצור, אחסון ומשרדים
שטח בנוי ברוטו עפ"י היתרי בניה[3]	כ- 20,453 מ"ר
מיקום	רחוב אודם, אזור תעשייה עד הלום, באר טוביה
זכויות בנכס	זכויות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 16.10.2033 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים (ראה פרק "הזכויות בנכס")

[1] פרטי הנכס בהתאם לנסחי רישום מקרקעין, היתרי בנייה, הסכמי חכירה ואישורי זכויות.
[2] יצוין, כי במקור שטח הפארק היה גדול יותר ועמד על שטח כ- 58.9 דונם כאשר בשנת 2021 מכרה החברה 20 דונם משטח הפארק, באופן בו נכון למועד חוות הדעת שטח המתחם הנותר המהווה את נשוא חוות הדעת הינו כ- 38.9 דונם.
[3] בהתאם להיתרי בניה שניתנו במהלך השנים (ראה פרק "רישוי").

תיאור הנכס וסביבתו

הנכס שבנדון מהווה פארק תעשייה הידוע בשם "פארק תעשיות יצהר" , הכולל חטיבת קרקע בשטח כולל של 38.915 דונם, בתחומה בנויים 9 מבני תעשיה עם שימוש לשטחי אחסנה (לא כולל מבנה חדר חשמל – מבנה L), ייצור ומשרדים בשטח ברוטו כולל של כ- 20,453 מ"ר עפ"י היתרי בניה[1].

המתחם משתרע לאורך רחוב האודם באזור תעשייה עד הלום, באר טוביה.

הנדון שבנדון ידועה גם כגוש 2637 חלקה 4 (בחלק), מגרש 18 (בחלק) עפ"י תב"ע 8/בת/8.

אזור התעשייה "עד הלום" ממוקם מדרום לעיר אשדוד ומתוחם בחטיבות קרקע לא מבונות לצד שטחים חקלאים מעובדים, בנוסף מתוחם אזור התעשייה שבנדון כדלקמן :

מצפון - כביש ארצי מספר 4 ומעברו פאותיהם המזרחיים של שכונות מגורים במזרח העיר אשדוד
ממזרח - כביש מספר 4 ומעברו ישוב "שדה עוזיהו"
מדרום - שטחים חקלאים מעובדים
ממערב - חטיבות קרקע לא מבונות

הסביבה מאופיינת במבני תעשייה, מבנים לוגיסטיים, אחסנה, לצד מגרשים גדולים לא מבונים. הנגישות לאזור התעשייה טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון : כביש מספר 4 , מחלף "עד הלום".

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין השאר כבישים, מדרכות, תשתיות, תאורת רחוב וכו'.

<u>להלן מפת הסביבה (מיקום סביבת הנכס מסומן עיגול אדום) :</u>



[1] ראה פירוט פרק : "רישוי".

<u>תיאור הקרקע שבנדון והבינוי בתחומה</u>:

הקרקע שבנדון מהווה חלק מחלקה 4 בגוש 2637, מגרש מס' 101 עפ"י הסכם מכר והסכם שיתוף, בשטח קרקע של 38.915 דונם (מתוך 45.577 דונם שטח החלקה בשלמות), בעלת צורה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים.

לקרקע חזית מזרחית לרחוב האודם באורך של כ- 317 מטר רוחבה המרבי כ- 130 מטר.

בתחום הקרקע בנויים 9 מבני תעשייה המושכרים "בשכירות חופשית" + מבנה חדר חשמל.

למתחם שער כניסה ראשי מרחוב האודם הכולל עמדת שומר. קיים שער כניסה נוסף מרחוב האודם המשמש את מבנים מס' E ו- D (ראה מספור המבנים בתשריט המתחם שלהלן).

חצר המתחם סלולה אספלט מוקפת גדר ומשמשת בין היתר כחצר תפעולית של המבנים, שטחי חנייה ומעברים בין המבנים השונים.

בתחום הקרקע עובר קו צינור נפט תת קרקעי (יצוין כי הבינוי הקיים תואם אם תוואי צינור הנפט באופן בו אין בינוי בתחומו).

גבולות הקרקע:

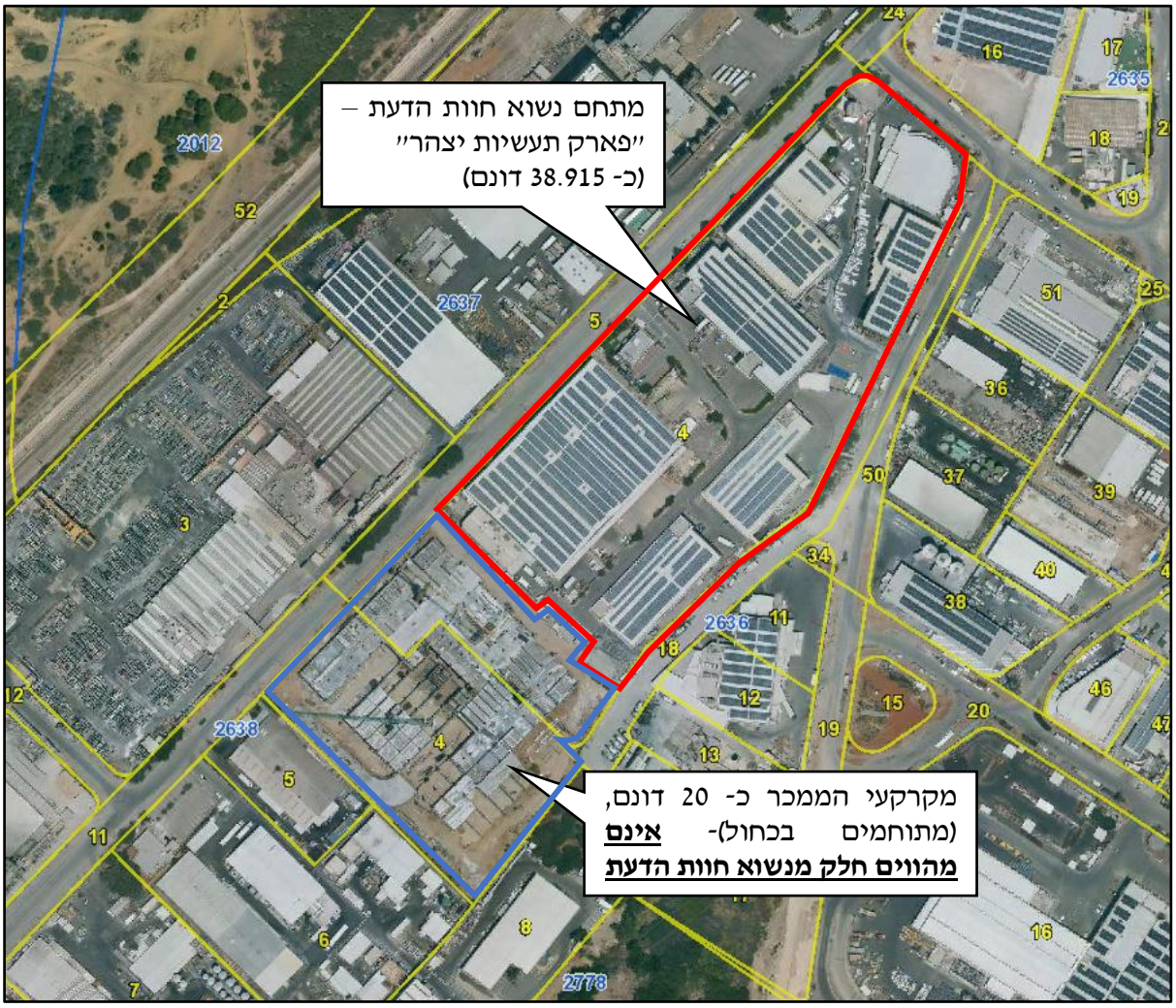
צפון מערב - חזית לרחוב האדום ומעברו מפעל קמח ומבני תעשייה.

דרום מערב - מקרקעי הממכר (20 דונם) בתחומם מתוכנן להיבנות מבנה תעשיה בן 3 קומות.

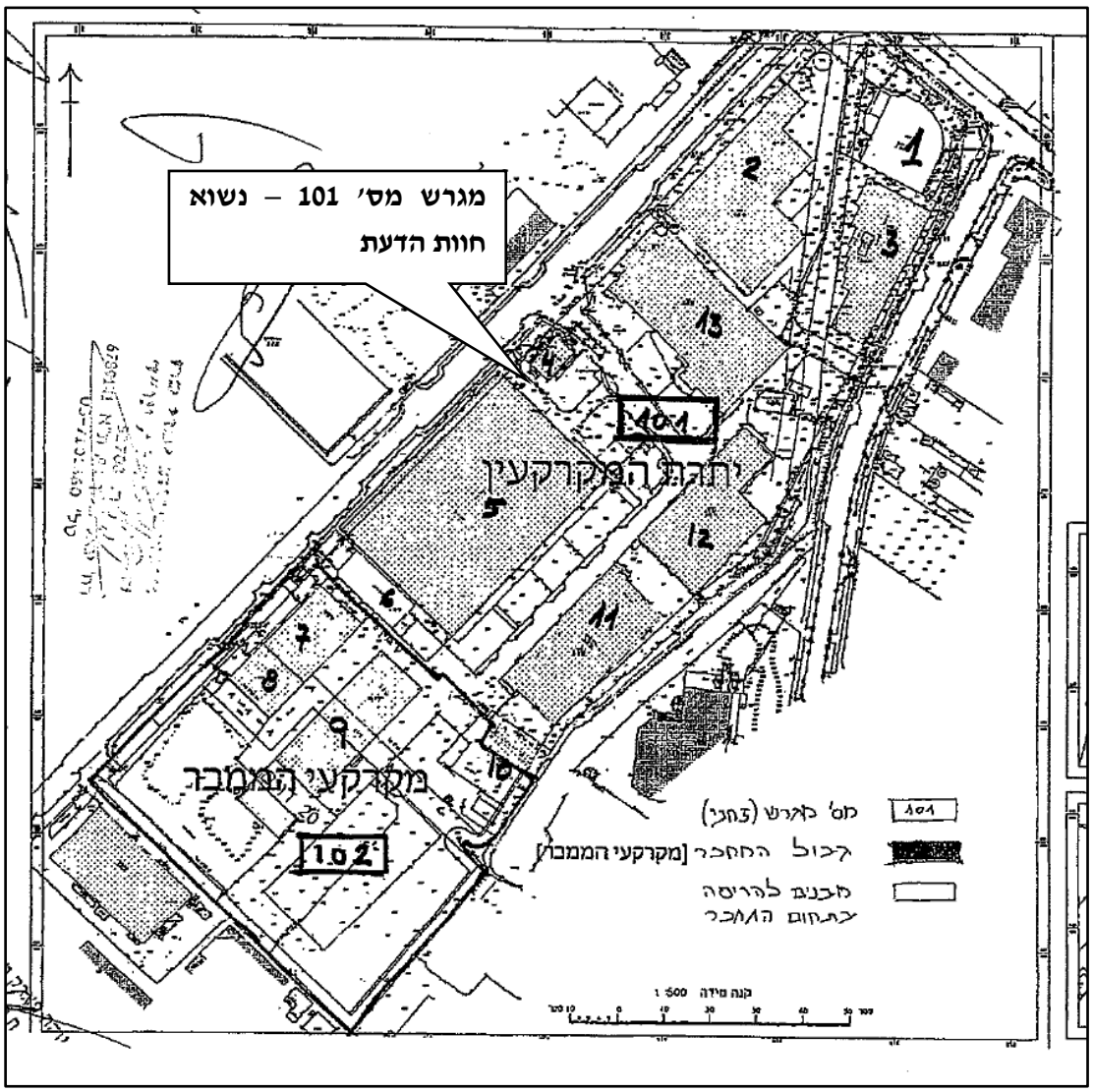
דרום מזרח - עורף לרחוב הטופז לצד מבנה תעשייה.

צפון מערב - רחוב ברקת ומעברו מבני תעשייה.

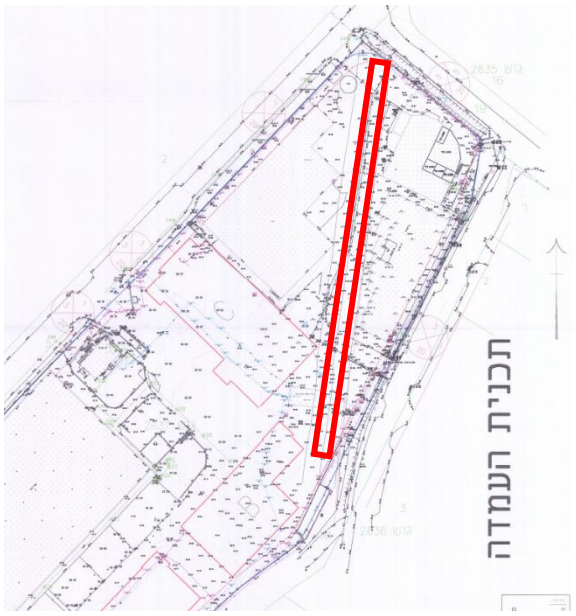
להלן תצלום אויר משנת 2025 ממערכת ה- GIS של הועדה לתכנון ובניה באר טוביה (הקרקע שבנדון מתוחמת באדום):



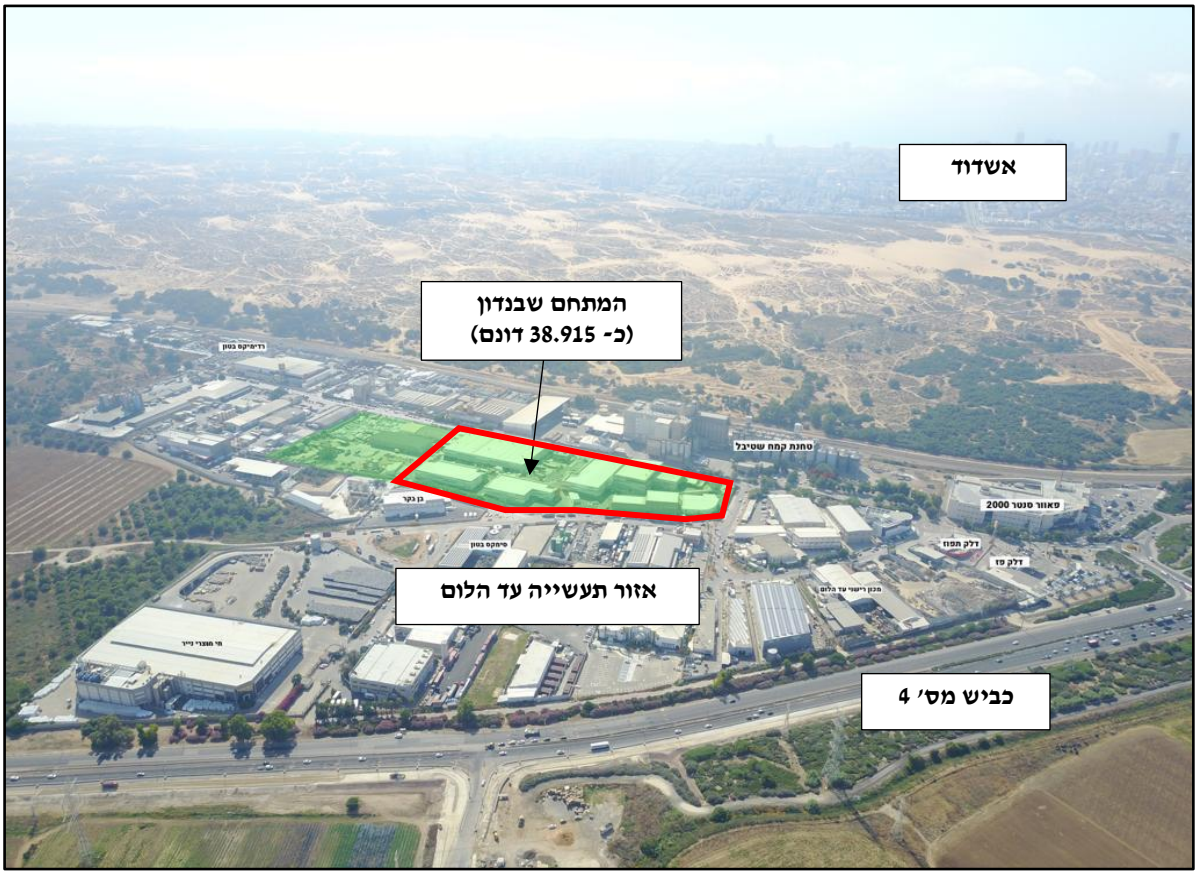
תשריט החלוקה מהסכם השיתוף והסכם המכר:



להלן תשריט חלק מהחלקה הצפונית עם סימון תוואי קו צינור נפט (מסומן במלבן אדום):

תצלום אוויר	תרשים החלקה
	

להלן תצלום אוויר של המתחם והסביבה (המתחם שבנדון מסומן בירוק):

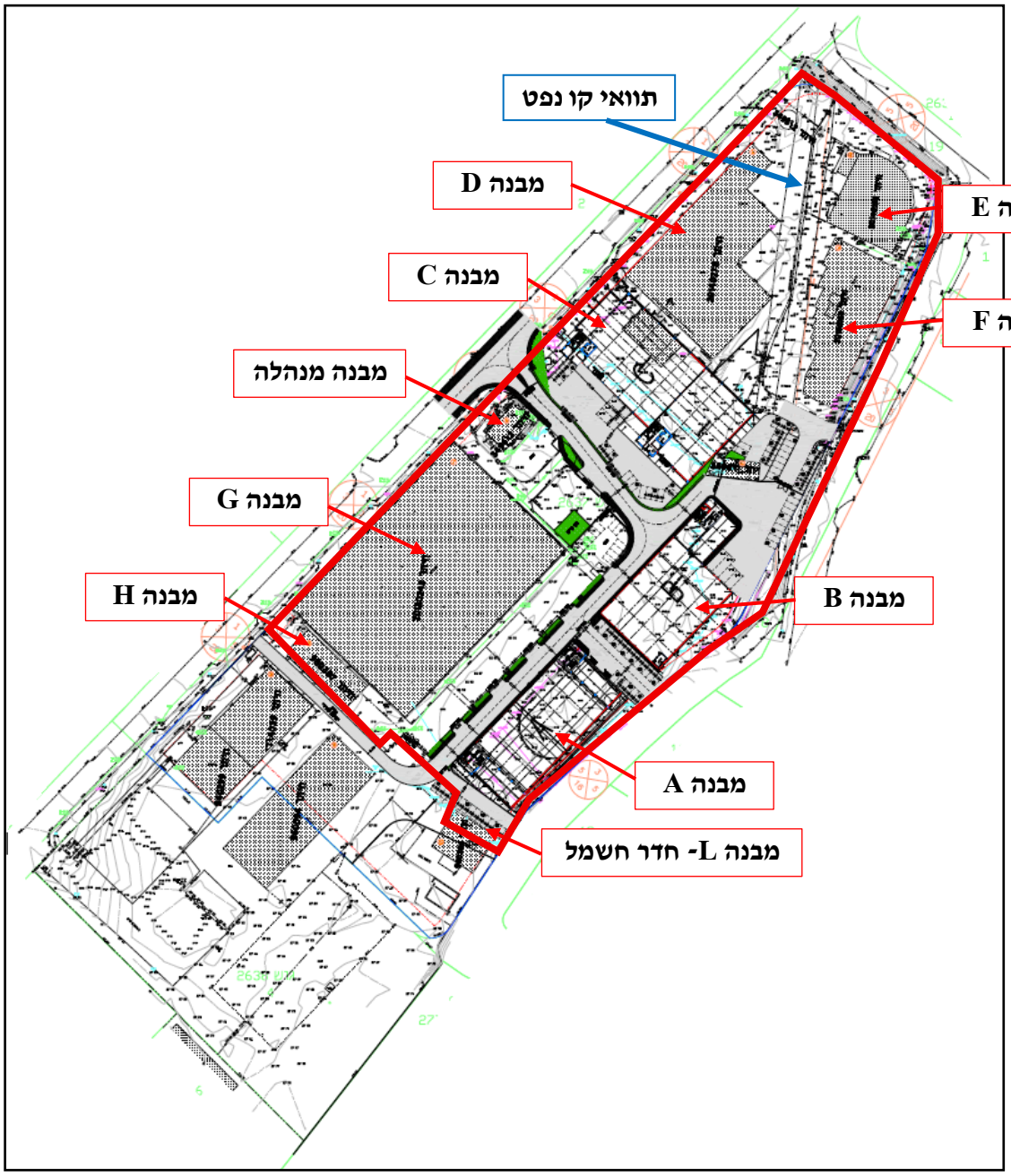


<u>תיאור חטיבת הקרקע והבינוי בתחומן</u>:

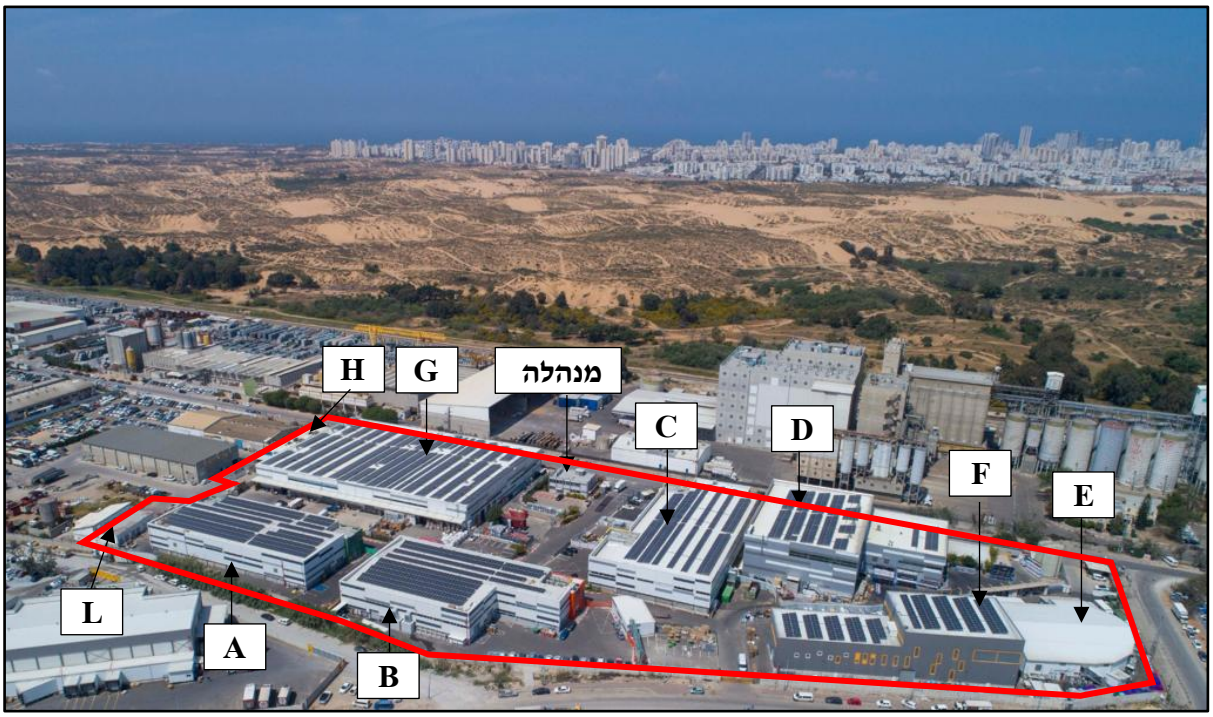
חטיבת הקרקע כוללת מבנים שנבנו במהלך השנים (5 מהם נבנו במהלך 6 השנים האחרונות), המהווים מבני תעשיה – סככות אחסנה ומשרדים בשטח ברוטו כולל (עפ"י היתרים) של כ- 20,453 מ"ר.

נכון למועד חוות דעת, המבנים מושכרים בשכירות חופשית, למעט חלק ממבנה מס' A שבשימוש עצמי של מזמין חוות הדעת- משרדי אביגם.

<u>להלן תרשים המגרש עם סימון המבנים השונים</u>:



להלן תצלום המתחם:



<u>להלן תיאור המבנים (מספור עפ"י תרשים המגרש לעיל):</u>

<u>מבנה A (מבנה חדש):</u>

מבנה חד קומתי+ גלריות בייעוד עפ"י היתר לתעשייה ואחסנה. מרבית משטח המבנה מושכר ומשמש לייצור מטבחים למעט שטח בשימוש עצמי של מזמין חוות הדעת- למשרדי אביגם.

סטנדרט הבנייה כולל בין היתר, בטון מזוין+ פאנל פח מבודד.

גג מבטון מזוין.

מעברו הצפוני והדרומי רחבה תפעולית.

<u>להלן תיאורו</u>:

קומה	שטח ברוטו[1]	תיאור
קרקע + גלריות	כ- 2,502 מ"ר (קרקע כ- 1,954 מ"ר, קומת גלריה כ- 548 מ"ר)	1. <u>שטח מושכר</u> <u>קומת הקרקע</u>: בשטח של כ- 1,880 מ"ר, מושכרת ייצור מטבחים. רמת הגמר האופיינית: רצפת בטון, תאורה רבת עוצמה. גובה פנים כ- 10 מ'. <u>גלריה</u>: בשטח כ- 274 מ"ר, כוללת חדרי משרדים ומרחבים מוגנים ברמת גמר גבוהה הכוללת בין היתר: ריצוף אריחי קרמיקה לצד פרקט, מחיצות מזכוכית+ אלומיניום, תאורה דקורטיבית וכו'. 2. <u>שטח בשימוש עצמי- משרדי אביגם</u> <u>קומת קרקע</u>: בשטח של כ- 75 מ"ר בגרעין הדרומי של הבניין, מהווה את לובי הכניסה למשרדים בקומת הגלריה. <u>גלריה</u>: משמשת למשרדים, בחלוקה פנימית לפינת קבלה, חדרי משרדים, חדר ישיבות ומטבחון. רמת הגמר, כוללת בין היתר, פרקט למינציה, הנמכת תקרה אקוסטית בשילוב תאורה שקועה, חלוקה פנימית באמצעות מחיצות גבס, מזגנים עיליים, מערכת ספרינקלרים ועוד.

[1] עפ"י היתר מס' 20160292 מיום 02.10.2017.

להלן תמונות מבנה A :



שטח אחסנה קומת קרקע

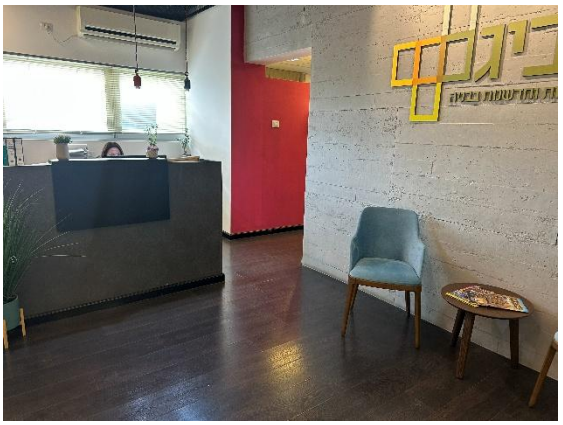


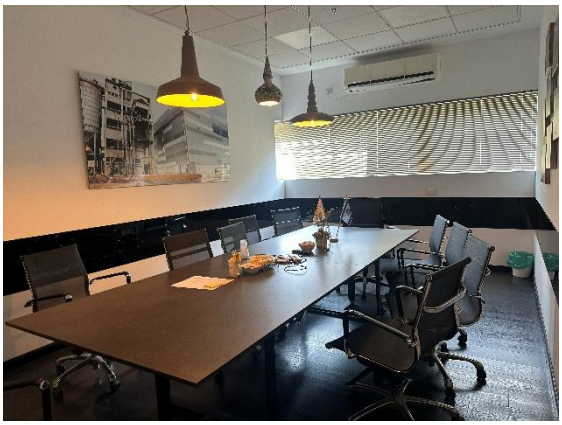
משרדים- קומת גלריה





משרדים בשימוש עצמי- אביגם





<u>מבנה B (מבנה חדש):</u>

מבנה חד קומתי+ גלריות בייעוד עפ"י היתר לתעשיה ואחסנה ומושכר בשלמות למפעל לעיבוד שבבים.
סטנדרט הבנייה כולל בין היתר, בטון מזוין+ פאנל פח מבודד. גג מבטון מזוין. המבנה כולל מעלית נוסעים.
מעברו הצפוני מגרש חנייה/רחבה תפעולית.

<u>להלן תיאורו</u>:

קומה	שטח ברוטו[1]	תיאור
קרקע + גלריה	כ- 2,178 מ"ר (קרקע כ- 1,825 מ"ר, קומת גלריה כ- 353 מ"ר)	<u>קומת הקרקע</u>: אזור משרדים/הנדסה ואזור ייצור. <u>אזור משרדים/הנדסה</u>: כולל לובי כניסה בשטח כ- 100 מ"ר, כניסה לאגף המורכב משני חללי עבודה בשטח כולל של כ- 470 מ"ר. רמת הגמר בלובי הכניסה: סטנדרטית וכוללת בין היתר ריצוף קרמיקה, דלתות פנים עץ והכנה למעלית. רמת הגמר באזור המשרדים/הנדסה: חללי עבודה ממחיצות זכוכית+ אלומיניום, מיזוג מרכזי, רצפת בטון מוחלק מצופה צבע אפוקסי, תקרה אקוסטית חדשה וכו'. בנוסף, רצועה בשוליו הדרומיים של אזור הייצור בשטח של כ- 180 מ"ר משמשים כחדרי הלבשה, חדר אוכל וכו'. אזור הייצור: אולם בגובה כ- 10 מ' ברמת גמר הכוללת בין היתר: רצפת בטון מוחלק מצופה צבע אפוקסי, מאוררי תקרה תעשייתיים, תאורת לד וכן הכנה קונסטרוקטיבית להשלמת קומת הגלריה לקומה נפרדת. <u>קומת הגלריה</u>: בחלוקה פנימית לחדרי משרדים, חדר ישיבות וכו'. רמת הגמר, כוללת בין היתר, רצפת בטון מוחלק מצופה צבע אפוקסי, תקרה אקוסטית בשילוב תאורה שקועה ופתחי מיזוג אוויר, חלוקת פנים מקירות מפאנל מבודד ועוד.

[1] עפ"י היתר מס' 20160292 מיום 02.10.2017.

להלן תמונת מבנה B:



<u>מבנה C (מבנה חדש)</u>:

מבנה חד קומתי+ גלריות בייעוד עפ"י היתר לתעשיה ואחסנה ומושכר למספר שוכרים.

סטנדרט הבנייה כולל בין היתר, בטון מזוין+ פאנל פח מבודד. גג מבטון מזוין.

בחזית רחבת אספלט המשמשת כרחבת תפעול.

<u>להלן תיאורו</u>:

קומה	שטח ברוטו[1]	תיאור	הערה
קרקע + גלריות	כ- 3,280 מ"ר קרקע כ- 2,763 מ"ר, קומת גלריה כ- 517 מ"ר)	<u>קומת הקרקע</u>: מחולקת ל-4 יחידות שונות. מתוך שטח זה, בנויים 2 גרעינים בצדו הדרומי של המבנה (מערבית ומזרחית) בשטח כולל של כ- 220 מ"ר הכוללים חלוקה לחדרי משרדים, מרחב מוגן וגרם מדרגות. רמת הגמר סטנדרטית וכוללת בין היתר ריצוף קרמיקה, דלתות פנים עץ, חלונות אלומיניום וכו'. יתרת שטח הקומה משמשת כאולם ייצור (מחולק בפועל) בגובה פנים כ- 10 מ'. רמת הגמר כוללת בין היתר: רצפת בטון מוחלק, ספרינקלרים, תאורת לד וכו'. <u>קומת הגלריה</u>: כוללות חלוקה לחדרי משרדים, מרחב מוגן וגרם מדרגות וכן רחבה בשימוש לייצור (מערבית) וללא שימוש (מזרחית). רמת הגמר בחדרי המשרדים בדומה לקומת הקרקע. רמת הגמר בשטחי הגלריות כוללת בין היתר, רצפה מבטון מוחלק, ספרינקלים, תקרה מפאנל מבודד וכו'. גובה פנים כ- 5 מ' בגלריה מזרחית וכ- 6.5 מ' במערבית.	הגלריה המערבית הורחבה בשטח של כ- 200 מ"ר (על חשבון גובה קומת הקרקע). בגין שטח זה לא נמצא היתר בנייה.

[1] עפ"י היתר מס' 20160292 מיום 02.10.2017.

להלן תמונות מבנה C:









<u>מבנה מס' D (מבנה חדש)</u>:

מבנה חד קומתי בייעוד עפ"י היתר לתעשיה ואחסנה.

המבנה תואם את גילו וכולל בין היתר: בניה מבטון ומתכת, תקרות מתכת.

מושכר בשלמות למפעל לייצור מוצרי אלומיניום.

בחזית ומעברו המזרחי רחבה תפעולית.

<u>להלן תיאורו:</u>

קומה	שטח ברוטו[1]	תיאור עפ"י היתר
קרקע	כ- 2,661 מ"ר	אזור משרדים מצוי בחלקו הצפוני של המבנה, כולל חלוקה לחדרי משרדים, מזכירות וכו'. בשטח של כ- 200 מ"ר. רמת הגמר כוללת בין היתר: ריצוף אריחי קרמיקה, תקרה אקוסטית, מיזוג מפוצל, חלונות אלומיניום וכו'. אזור קבלה וייצור מצויים צפונית לאזור המשרדים, בשימוש לאחסנה וייצור. רמת הגמר כוללת בין היתר: רצפת בטון, תאורת רבת עוצמה, תקרה מפאנל מבודד, ספירנקלרים, שער גלילה חשמלי וכו'. גובה פנים משתנה, כ- 10 מ' באזור הקבלה בשטח של כ- 730 מ"ר. גובה פנים משתנה, כ- 15 מ' באזור הייצור בשטח של כ- 1,730 מ"ר.

[1] עפ"י היתר מס' 20140278 שניתן בתאריך 04.05.2015. השטח בהתאם לתכנית הגשה הנמוכים במקצת ביחס להיתר הבנייה המילולי.

<u>מבנה E (מבנה ותיק)</u>:

מבנה חד קומתי + גלריה בייעוד עפ"י היתר לתעשיה ואחסנה.

נבנה בסוף שנות ה-70 וכולל תוספות בנייה מאוחרות שנבנו במהלך השנים בסטנדרט הבניה התואם את גילו וכולל בין היתר: בניה מבלוקים מחופים פאנל מבודד

מושכר בשלמות למטבח תעשייתי להכנת קייטרינג.

בחזית ומעברו הצפוני רחבה תפעולית.

<u>להלן תיאורו</u>:

קומה	שטח ברוטו[1]	תיאור	הערה
קרקע + גלריה	כ- 1,094 מ"ר (קרקע כ- 1,017 מ"ר גלריה כ- 77 מ"ר)	<u>קומת קרקע</u>: אולם המחולק לחדרי בישול והכנה רבים, מחסנים, חדרי הקפאה, קירור וכדומה. חלוקה פנימית מפאנל מבודד. רמת הגמר כוללת בין היתר: רצפת בטון, ספירנקלרים, תאורת פלורסנט וכו'. גובה פנים משתנה, כ- 8 מ'. <u>גלריה</u>: קומת משרדים הכוללת חלוקה לחדר משרדים, מזכירות וכו'. רמת הגמר כוללת בין היתר: רצפת PVC, דלתות ומשקופי עץ, תקרה אקוסטית ישנה וכו'.	קומת הגלריה גדולה בכ- 40 מ"ר ביחס להיתר הבנייה. בקומת הקרקע הוקמו סככות בגינם לא נמצא היתר.

[1] עפ"י היתר בנייה מס' 20140198 מחודש יוני 2014 (תאריך ישיבה עפ"י חתימה על גבי תכנית). להסדרה תכנונית של המבנה. הוצג היתר בנייה מילולי ללא חתימת ועדה ו/או תאריך.

להלן תמונות מבנה E:



<u>מבנה F (מבנה חדש)</u>:

מבנה חד קומתי בייעוד עפ"י היתר לתעשיה ואחסנה.

המבנה בסטנדרט בניה התואם את גילו וכולל בניה מבטון, בלוקים ופאנל מבודד, תקרות מפאנל מבודד.

מושכר בשלמות למפעל לייצור שקיות.

בחזית מעברו המערבי רחבה תפעולית.

<u>להלן תיאורו</u>:

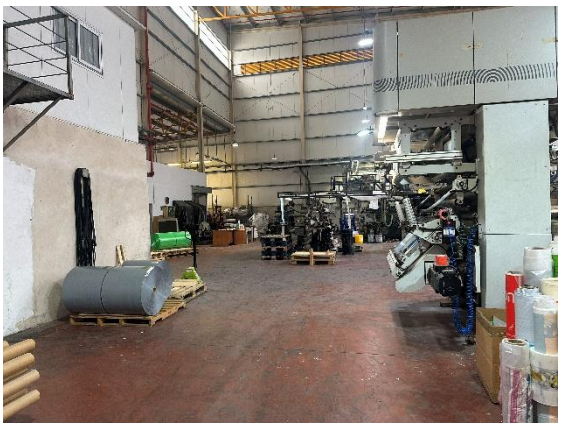
קומה	שטח ברוטו[1]	תיאור עפ"י היתר	הערה
קרקע	כ- 1,471 מ"ר	<u>אזור משרדים</u> מצוי בחלקו המערבי של המבנה, כולל חלוקה לחדרי משרדים, מזכירות וכו'. בשטח של כ- 225 מ"ר. רמת הגמר כוללת בין היתר: ריצוף אריחי קרמיקה דמוי פרקט, תקרה אקוסטית, דלתות ומשקופי עץ וכו'. <u>אזור ייצור</u> מצויים בחלקו המזרחי של המבנה, בשימוש לייצור. רמת הגמר כוללת בין היתר: רצפת בטון, תאורת רבת עוצמה, תקרה מפאנל מבודד, ספירנקלרים, שערי גלילה חשמליים וכו'. גובה פנים משתנה, כ- 10 מ' באזור בשטח של כ- 420 מ"ר. גובה פנים משתנה, כ- 15 מ' באזור הייצור בשטח של כ- 830 מ"ר.	מעל המרחב המוגן קיימת תוספת בניה מבניה קלה בשטח של כ – 40 מ"ר בגינה לא נמצא היתר.

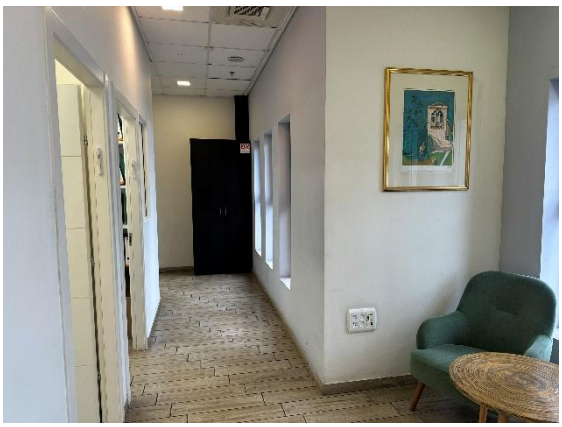
[1] עפ"י היתר מס' 20150169 שניתן בתאריך 17.02.2016.

להלן תמונות מבנה F:









<u>מבנה "מנהלה" (מבנה ותיק אשר שופץ):</u>

מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף בייעוד עפ"י היתר למשרדים.

המבנה נבנה בסוף שנות ה- 70 מבניה קשיחה (בלוקים+ בטון) וכולל חיפוי חיצוני מפח גלי.

משופץ ובמצב תחזוקתי טוב.

המבנה מושכר בשלמות לשוכר אחד ומשמש למשרדים בחוזה שכירות עד לשנת 2028. יצוין, כי נכון למועד חוות הדעת השוכר יצא בפועל מהנכס (בטרם סיום תקופת השכירות) והנכס ריק. כפי שנמסר מהחברה, השוכר פועל למציאת שוכר חלופי שייכנס בנעליו בהסכם השכירות. עד למציאת שוכר חלופי השוכר ממשיך לשלם את דמי שכירות המלאים בהתאם להסכם ותנאיו.

מעברו המזרחי מגרש חנייה+ שער חשמלי לבאי המבנה.

<u>להלן תיאורו</u>:

קומה	שטח ברוטו[1]	תיאור	הערה
קרקע+ א	כ- 362 מ"ר (קרקע/א: כ- 164 מ"ר כ"א)+ כ- 34 מ"ר במרתף	בחלוקה לחדרי משרדים, מטבחון, מזכירות וכו'. רמת הגמר טובה, לרבות עיצוב פנים וכוללת בין היתר: ריצוף אריחי קרמיקה, מחיצות זכוכית+ אלומיניום, תאורה דקורטיבית, מערכת מיזוג אוויר, ספרינקלרים, תקרה חשופה/ הנמכת תקרה מגבס ועוד.	בנוסף קיימת קומת מרתף הכוללת חדרי משרדים ומקלט בשטח כולל נוסף של כ- 121 מ"ר, אשר עפ"י היתר בנייה מיועד להריסה ומילוי חול (למעט כ- 34 מ"ר). בתאריך 18.5.2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר מס' 2020166 להסדרת (בין היתר) תוספת הבניה בקומת המרתף כאמור. בהתאם להחלטת וועדה מיום 30.11.2020 עולה, כי הוחלט לאשר את הבקשה כאמור בכפוף לתנאים. החברה לא השלימה את הליך ולא הוצא היתר בניה. לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה בגין האמור.

[1] עפ"י היתר בנייה מס' 3496/2 מחודש ינואר 1978 (תאריך ישיבה עפ"י חתימה על גבי תכנית) ועפ"י היתר בנייה מספר 20130137 מיום 23.06.2013.

להלן תמונות מבנה "מנהלה":



<u>מבנה מס' G (מבנה ותיק):</u>

מבנה חד קומתי בייעוד עפ"י היתר לתעשיה ואחסנה.

המבנה נבנה בתחילת שנות ה- 80 בסטנדרט בניה הכולל בין היתר: מבטון מזוין, בלוקים ופאנל מבודד, גג מבטון.

מושכר למספר שוכרים.

בחזית רחבה תפעולית.

<u>להלן תיאורו</u>:

קומה	שטח ברוטו[1]	תיאור
קרקע	כ- 6,273 מ"ר	אולם אחסנה וייצור במידות של כ- 96 מ' X כ- 65 מ'. מחולק ל-4 יחידות נפרדות, כאשר רמת הגמר מאופיינת ברצפת בטון, שערי גלילה חשמליים, תאורת רבת עוצמה, ספרינקלרים וכו'. בשטח היחידות הוקמו משרדים מקירות גבס ורמת גמר בסיסית. גובה פנים משתנה, נע סביב כ- 10 מ'.

<u>להלן תמונות מבנה "G"</u>:





[1] עפ"י היתר בנייה מס' 20130245 (לא מופיע תאריך) בגין שינויים שנערכו במבנה. לא אותר היתר הבנייה המילולי.

<u>מבנה H (מבנה ותיק):</u>

מבנה חד קומתי בייעוד עפ"י היתר לאחסנה.

נבנה בסוף שנות ה- 90. מחופה לוחות איסכורית, גג פלדה.

מושכר בשלמות לשוכר אחד.

בחזית רחבה תפעולית.

<u>להלן תיאורו</u>:

קומה	שטח ברוטו[1]	תיאור	הערה
קרקע	כ- 470 מ"ר	<u>אזור משרדים</u> מצוי בחלקו הצפוני של המבנה, כולל חלוקה לחדרי משרדים, מזכירות וכו'. בשטח של כ- 150 מ"ר. רמת הגמר כוללת בין היתר: ריצוף אריחי קרמיקה, תקרה אקוסטית, מזגן מפוצל, דלתות ומשקופי עץ וכו'. <u>אזור אחסנה</u> מצוי בחלקו הדרומי והמערבי של המבנה. משמש כחדרי אחסנה, תפעול, קירור והקפאה. רמת הגמר כוללת בין היתר: רצפת בטון, שער גלילה חשמלי, קירות מפאנל מבודד (חדרי קירור והקפאה). גובה פנים כ- 5.4 מ'.	בחלקו הצפוני של המבנה נבנתה גלריה למשרדים בשטח של כ- 300 מ"ר בגינה לא נמצא היתר בנייה. בחלקו הדרומי של המבנה נבנתה גלריה אחסנה בשטח של כ- 20 מ"ר בגינה לא נמצא היתר בנייה. בחזית המבנה סככה בגינה לא נמצא היתר.

[1] עפ"י היתר מס' 2013017 מיום 23.06.2013.

<u>מבנה L (מבנה ותיק):</u>

מבנה חד קומתי, בייעוד עפ"י היתר למתקן להפרדת מים.

נבנה בסוף שנות ה- 90. סטנדרט הבנייה מבנייה קשיחה (בלוקים+בטון).

המבנה הינו בשימוש עצמי של החברה לחדר חשמל ולאחסנה / מסגרייה.

<u>להלן תיאורו</u>:

קומה	שטח ברוטו	תאור
קרקע	כ- 196 מ"ר	מבנה בשטח של כ- 196 מ"ר הכולל תקרת בטון בגובה כ- 4 מ'. רמת הגמר: רצפת בטון, תאורת פלורסנט וכו'. משמש כמסגריה וחדר חשמל לשימוש עצמי החברה. יצוין, כי חדר החשמל כאמור הינו בתחום יתרת המקרקעין ולא כלול במקרקעין הממכר. יצוין, כי במקור שטח מבנה L היה כ- 438 מ"ר (עפ"י היתר בניה מס' 960306) ברם מאחר וחלקו היה בנוי בתחום מקרקעי הממכר וחלק זה נהרס, יתרת שטח המבנה אשר נותר ומצוי בתחום המקרקעין שבנדון הינו כ- 196 מ"ר.

<u>להלן תמונות מבנה L</u>:

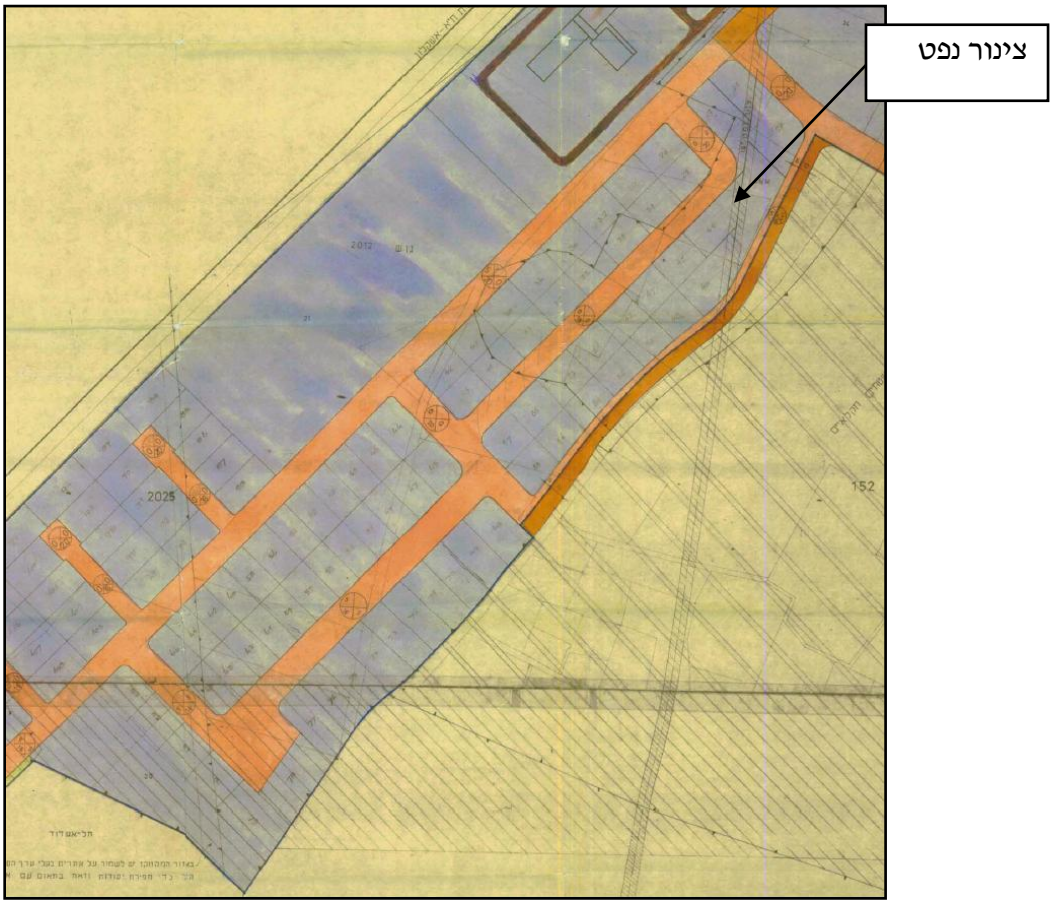


להלן סיכום השטחים (בקירוב במ"ר)

מספר מבנה	קומת קרקע	קומה א'/גלריה	סה"כ
A	1,954	548	2,502
B	1,825	353	2,178
C	2,763	517	3,280
D	2,661		2,661
E	1,017	77	1,094
F	1,471		1,471
G	6,273		6,273
H	470		470
מנהלה	164	164	328
L	196		196
סה"כ	**18,794**	**1,659**	**20,453**

הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 109/03/8** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2235 מתאריך 8.7.1976 עולה כי המקרקעין שבנדון סווגו בייעוד אזור תעשייה ודרך מוצעת.
זכויות הבנייה: מספר קומות: 3, זכויות בנייה: 35% לקומה וסה"כ 105%[2].
בצידה הצפון מערבי של הקרקע מסומן צינור נפט.
להלן איתור המקרקעין שבנדון על גבי קטע מתשריט התב"ע



[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על פי עיון בתכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

[2] עפ"י תב"ע הזכויות הינן 35% X 3 קומות= 120%.

ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 1/109/03/8** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2451 מתאריך 6.7.1978 עולה כי מטרות התכנית: אחוד חלקות, ביטול דרך ושינוי קו בניין.

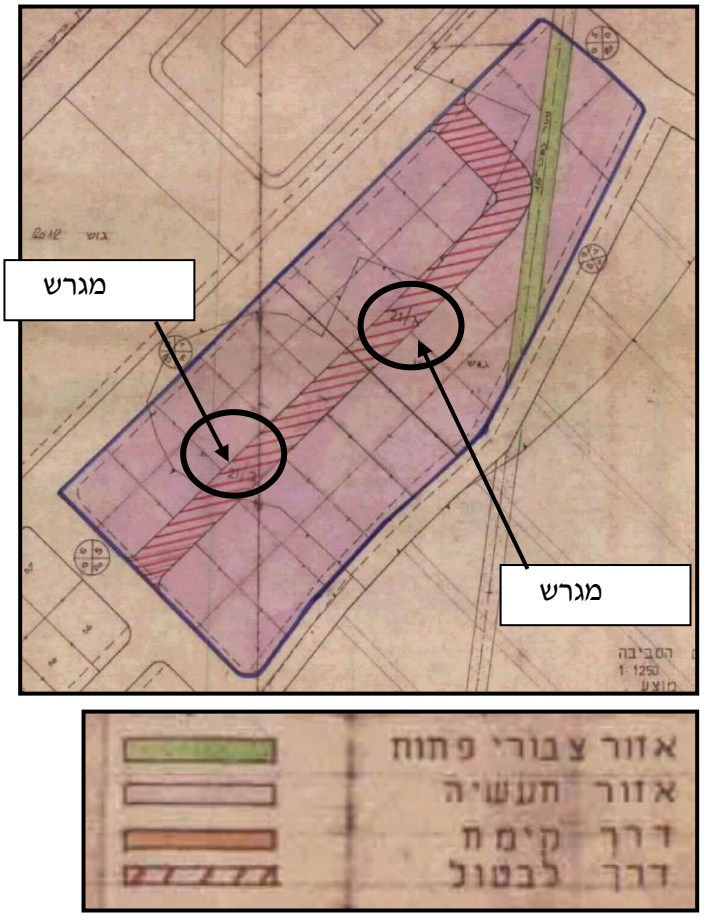
שטח התכנית: 42.5 דונם (הערת הח"מ- התכנית מצויה בתחום חלק מחלקה 4 בגוש 2637).

התכנית מבטלת את הדרך המאושרת בשטחה וקו הדלק שמצוי בתחומה מסומן כשצ"פ (בשטח 2.2 דונם).

זכויות הבנייה בייעוד תעשיה: 35% כולל מבני עזר, גובה 12 מ' (תותר בניה גבוהה יותר באישור הועדה המקומית ולאחר שהשתכנעה שגובה רב יותר נחוץ לתפעול המפעל), סה"כ שטח רצפות מותר- 120%.

שטח התכנית כולל את מגרש א/21 ומגרש ב/21.

<u>להלן תשריט התכנית</u>

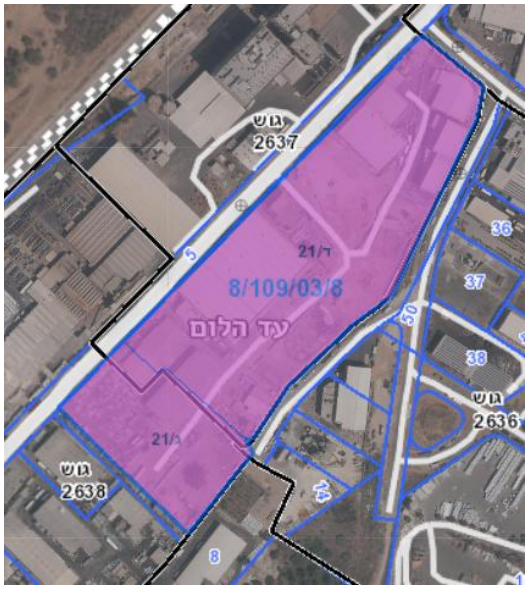


ג. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 8/109/03/8** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 3678 מתאריך 09.07.1989 עולה בין היתר כדלקמן:

מטרת התכנית: לאפשר בניה על קו 0 של סככה להחסנת חומרי אריזה.

התכנית מהווה תיקון לתכנית 109/03/8, צמודה לה וכל ההוראות חלות גם על תכנית זאת, אלא אם נקבע בתכנית זו מפורשות.

בהתאם לתשריט התכנית, נוצרו מגרש ד/21 ומגרש ג/21 (בתחום חלקה 4 בגוש 2637 וחלקה 4 בגוש 2638- בהתאמה אך אינם תואמים את גבולות החלקות בפועל).

תשריט התכנית	הדמית מתשריט התכנית
	

ד. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 8/בת/8** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4359 מתאריך 14.12.1995 עולה בין היתר כדלקמן:

מטרת התכנית: הרחבת אזור התעשייה הקיים, חלוקה תכנונית מחודשת של אזור התעשיה ושינוים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מסומן כמגרשים מספר 18 ו- 19 בייעוד תעשיה.

בצידו הצפוני של מגרש 18, מסומן תוואי קווי הדלק בייעוד אזור עם מגבלות חפירת היסודות.

<u>שימושים בייעוד תעשיה:</u> מבני תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי. תעשיה משמעותה: כל תעשיה שהיא למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של מוצרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. שטח מגרש מינ' ביעוד תעשיה- 1,500 מ"ר.

באזור תעשיה עם מגבלות חפירת היסודות, תותר חפירת היסודות רק תחת השגה ופיקוח של הרשויות הנוגעות בדבר. שטח מגרש מינ' ביעוד תעשיה עם מגבלות בניה או חפירה- 1,000 מ"ר.

<u>חניה</u>: עפ"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחומו את כל צרכי החניה התפעולית וחניית רכב פרטי, לרבות אורחים.

<u>חלוקת המגרשים</u>: כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה או זכויות הבניה המותרות.

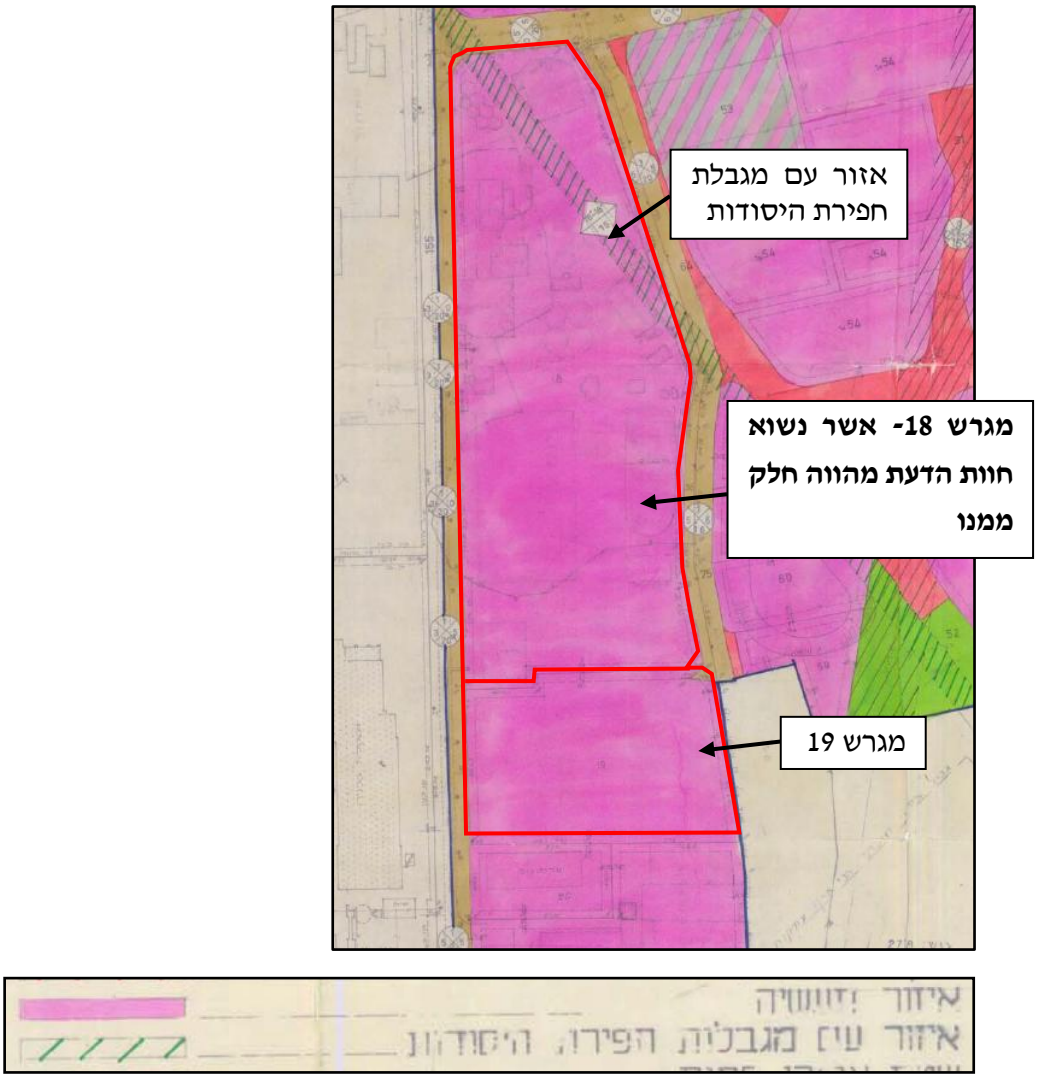
<u>טבלת הזכויות:</u>

יעוד האזור	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- %					תכסית שטח מירבי ב- %	מס' קומות	גובה במטר
	מטרות עיקריות		מטרות שירות[1]		סה"כ % בנייה עקרי+ שרות			
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
אזור תעשיה	בסה"כ כ- 90% בניה ב- 2 אפשרויות: 1. 3 X 30% קומות. 2. קומת קרקע- 50% ועוד 40% לקומות א' ו- ב'.	-	תוספת עד 25% מהשטח העיקרי	תוספת עד 15% מהשטח העיקרי	120%	80%	3+ מרתף	[2]12

[1] שטחי שרות יותר מעל ומתחת לקרקע. גובה מרתף לא יותר מ- 2.80 מ' וגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני הקרקע בחוץ.

[2] תותר בניה גבוהה יותר, באישור הועדה המקומית ולאחר שהשתכנעה שגובה זה נחוץ לתפעולו של המפעל מתקן (הקלה כסטיה לא ניכרת).

להלן קטע מתשריט התכנית (תוואי החלקות מסומן מסגרת אדומה)



ה. בהתאם **לתכנית בניין עיר מספר 8/מק/2037** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 4859 מתאריך 28.2.2000 עולה כי מטרת התכנית הינה תוספת תחנות תדלוק פנימיות באזור התעשייה הקיים (עד הלום) בהתאם להוראות תמ"א 18/2 סעיף 19.2.

[1] סעיף קטן א': "מקום שבתכנית מקומית ייעדו מקרקעין לתעשיה או לתעשיה משרדים ומסחר, או למרכזי תחבורה, יהיו גם תחנות דלק במשמע גם אם לא נאמר כך במפורש והיא כשאין בתכנית המקומית כוונה אחרת משתמעת".

ו. <u>תכנית בהכנה מס' 616-0936260 – "תעשייה- עד הלום"</u>

בהתאם **לתכנית מפורטת בהכנה מס' 616-0936260- "תעשייה- עד הלום"** (נוסח מתאריך 3.6.2021), תכנית בסמכות וועדה מקומית, הנמצאת לאחר קיום תנאי סף ביום 29.12.2021 והוגשה לוועדה המקומית, עולים הין היתר הפרטים הבאים:

<u>דברי ההסבר לתכנית</u>:

התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכנית 8/בת/8. התכנית מחלקת את חלקה 4 ל- 2 מגרשים, משנה קווי בניין, מחלקת את זכויות הבניה הקיימות עפ"י תכנית 8/בת/8 לכל אחד מהמגרשים 18 ו- 19, קובעת הנחיות בנושא גבוה המבנה, כניסות ויציאות למגרש, ומאשרת בניית רמפות בקו בניין 0 בכדי לאפשר עליית רכבים לקומות.

<u>שטח התכנית</u>:

58.857 דונם.

<u>מטרת התכנית</u>:

חלוקת מגרשים לפי סעיף 62א (א) (1) וקביעת הוראות בינוי לצורך הקמת פרויקט לתעשייה לפי סעיף 62א (א) (5).

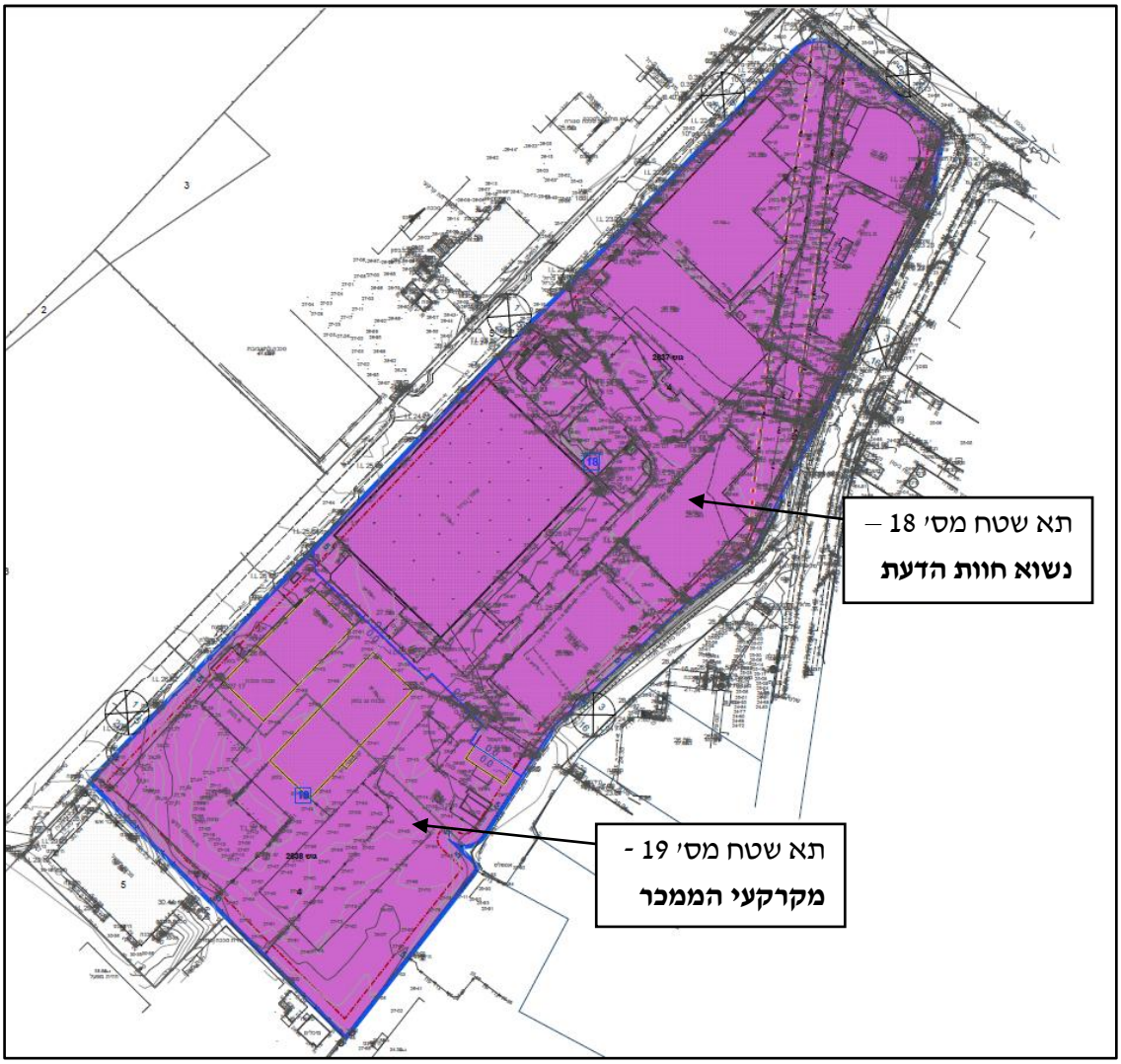
<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

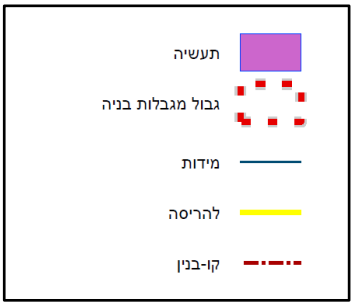
1. קביעת זכויות והוראות בניה.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת הראות בינוי.
4. קביעת כניסות ויציאות מהמגרש.
5. קביעה כי תותר חניה עילית בכל קומות, על הגג ובמרתפי חניה.

בהתאם לתשריט התכנית, המתחם שבנדון בחלוקה ל- 2 תאי שטח/מגרשים, **תא שטח מס' 18 (נשוא חוות הדעת)** ותא שטח מס' 19 (מקרקעי הממכר), בייעוד ל- **"תעשיה"**. יצוין, כי המבנים הקיימים בתא שטח מס' 19 מסומנים להריסה[1].

[1] נכון למועד הביקור בנכס (4.7.2024) מבנים אלו נהרסו.

להלן תשריט התכנית- מצב מוצע:





יעודי קרקע ושימושים- תעשיה:

שימושים:

תעשיה- תותר הקמת מבני תעשיה, מלאכה, ולוגיסטיקה בלתי מזהמים. "תעשיה" משמעותה כל תעשיה שהיא למעט תחנות כח, תעשיה כימית, תעשיה פטרוכימית ותעשיית דשנים, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדבר, בתי יציקה ומפעלים למתכות, משחטות, מפעלי בטון ומפעלים לטיפול בפסולת.

הוראות בינוי ופיתוח:

א. מרתפים- עפ"י תכניות קיימות.

ב. רמפות- יותרו רמפות בקו בניין 0 לצורך עליית רכבים לקומות. שטח הרמפות יהיה בנוסף לשטחים המותרים בטבלת הוראות וזכויות הבניה שבסעיף 5 לתכנית.

ג. גובה מבנה- מפלס גג עליון יהיה בגובה מקסימלי של 32 מטר. מעל מפלס זה יותרו חדרים טכניים/ פירי מעלית/ חדרי מדרגות בלבד.

ד. יותרו חלוקת קומת הקרקע הגבוה למפלס ביניים, מפלס זה לא יבוא במניין הקומות, אך שטחו הבנוי יהיה מתוך סך הזכויות המותרות.

ה. יותר חלוקה למפלסי הביניים ו/או גלריות לפי העניין, מפלסים אלו לא יבואו במניין הקומות אך שטחן הבנוי יהיה במתוך זכויות המותרות.

ו. חניה- תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה בהתקף בעת מתן היתר בניה. תותר חניה עילית בקומות, על הגג, וחניה תת קרקעית. תותר בניית מרתפים בקווי בניין 0 בכל הכיוונים.

טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות		קווי בניין
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטח בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי/ אחורי/ קדמי
			עיקרי	שירות	שרות					
תעשיה	18	38,857	28,023.5 (1)	733		28,756.5	12 (2)	3 (3)	1	(4)
תעשיה	19	20,000	25,000 (1)	16,941.5 (5)		41,941.5	32 (2)	3 (3)	1	

הערות לטבלה:

(1) שטחי רמפות העולות לקומות יהיו בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה.

(2) לא כולל מבנים ומתקנים טכניים על הגג.

(3) קומת קרקע + 2 קומות.

(4) כמסומן בתשריט. ניתן לבנות מרתפים בקווי בניין 0 בכל הכיוונים. קו בניין 0 לקולונדה. יותר קו בניין 0 לרמפות עליה לקומותה. יותר קו בניין בקומת הקרקע למתקנים טכניים.

(5) עבור חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, שטחי שירות מעל ו/או מתחת לכניסה הקובעת.

תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור נספח פיתוח כחלק מהבקשה להיתר.
2. אישור תכנית מים וביוב.
3. תותר הוצאת היתרי בניה בשלבים.
4. יותר ביצוע בשלבים של התכנית עפ"י חלוקה לשלבי הביצוע בפועל.

ביצוע התכנית:

יותר יישום התכנית בשלבים.

מימוש התכנית:

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

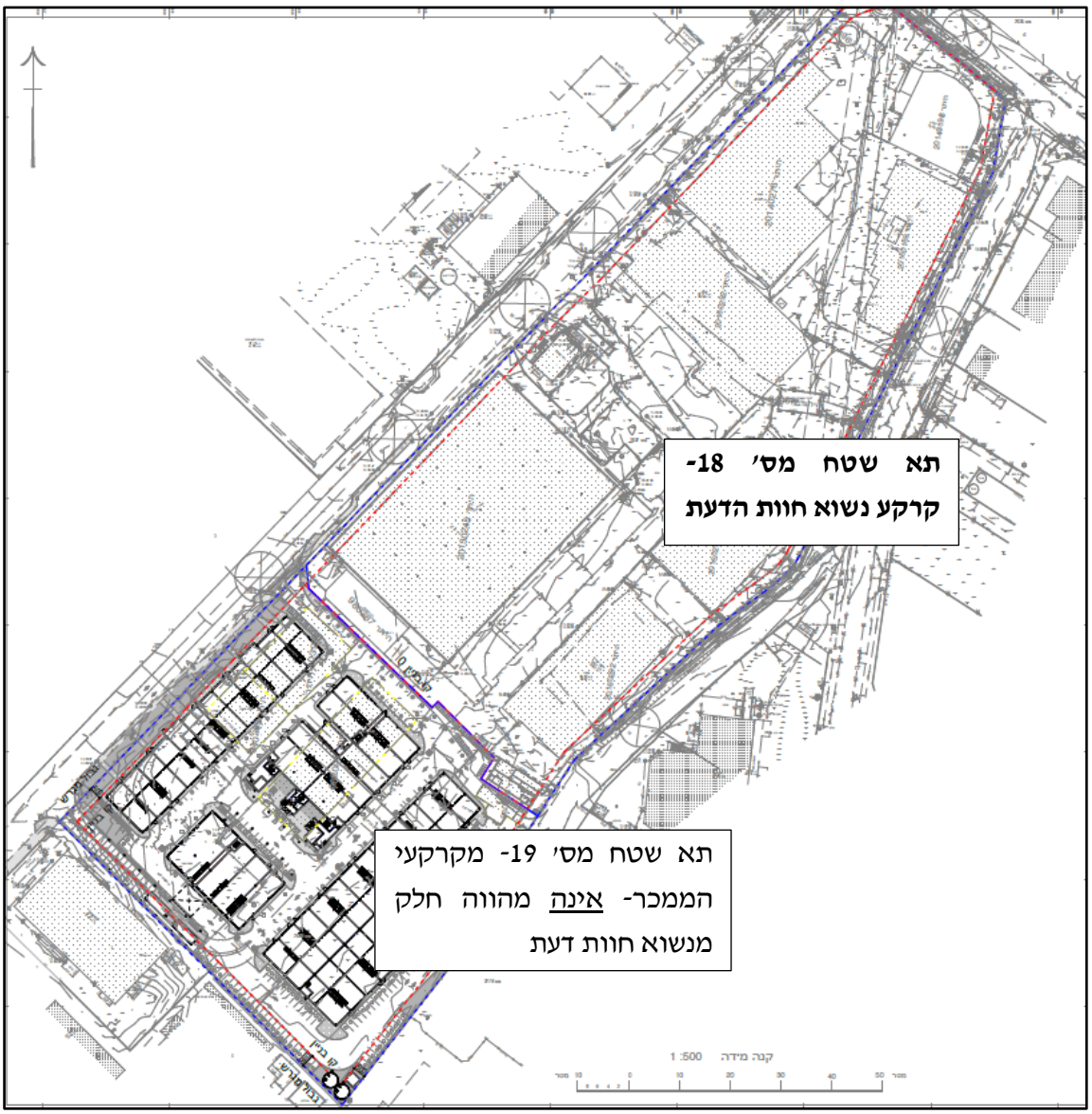
למען הסר ספק, יובהר, כי נכון למועד חוות הדעת התכנית כאמור אינה תכנית בתוקף, ומצויה לאחר קיום תנאי סף והגשה לועדה המקומית בתאריך 29.12.2021.

נכון למועד חוות הדעת התכנית לא קודמה.

יצוין, כי מימוש הזכויות בהתאם לתב"ע האמורה בעת אישורה, כפוף לתשלום היטל השבחה לוועדה המקומית ודמי היתר לרמ"י.

באומדן השווי בחוות דעת לא הובאה בחשבון התכנית האמורה.

להלן קטעים מנספח הבינוי (נספח מנחה):



ז. בהתאם **לתכנית מספר 603-0743690 – "תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי מרחוב בני ברית אשדוד ועד אזה"ת עד הלום"** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 12153 בתאריך 06.03.2024, עולה בין היתר, כי מטרת התכנית הינה הקמת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד מנקודת חיבור ברחוב בני ברית אשדוד עד לאזור התעשיה עד הלום.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>[1]:

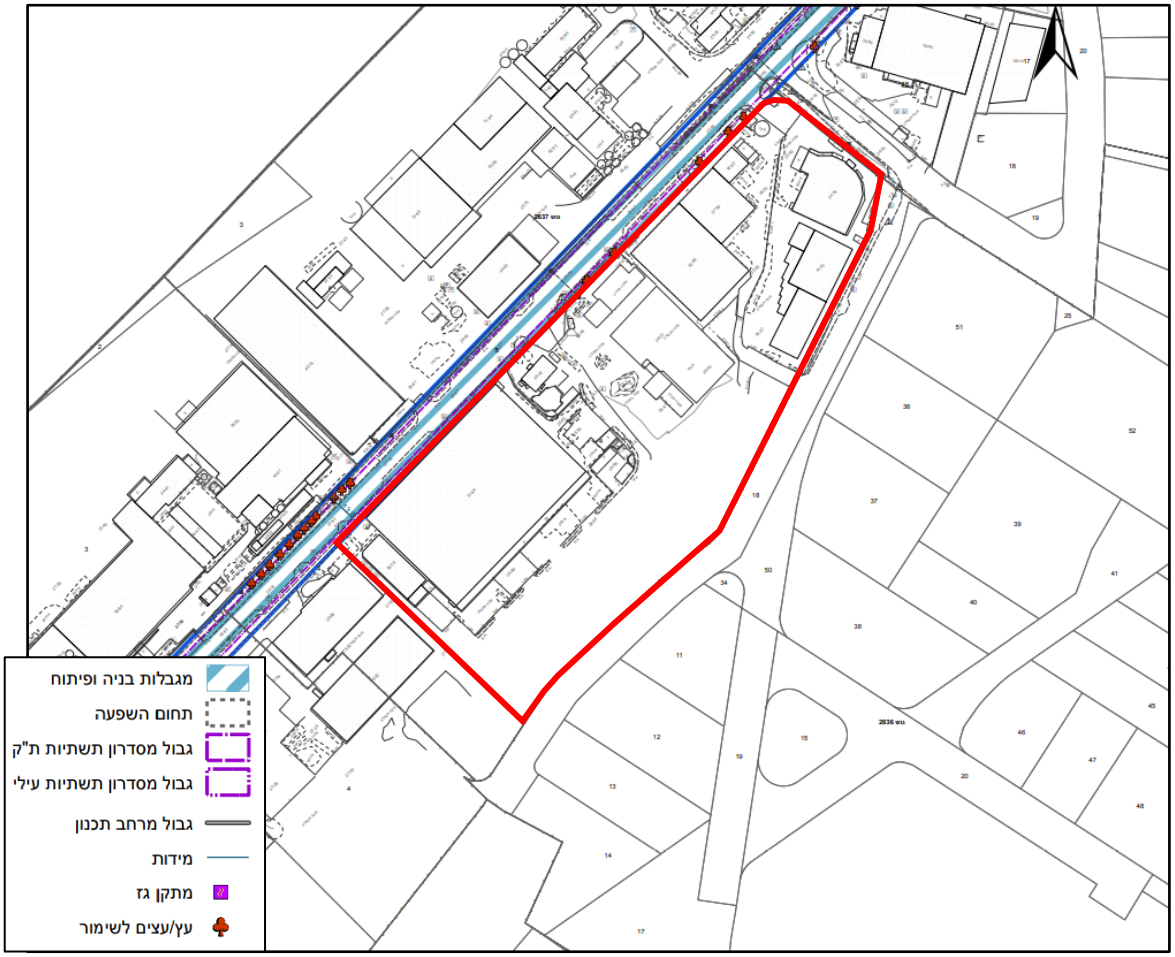
רשת החלוקה מחוברת למערכת ההולכה הארצית של חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ.

מקטע של רצועת התשתיות ברוחב של כ-20 מטר, מתחיל באזור רחוב בני ברית אשדוד, מתחבר לקו קיים, ממשיך דרומה לרחוב משה סנה עד מערבית למתחם הביג, באזור זה, תמוקם תחנת הפחתת לחץ והקו ימשיך לאזור התעשייה עד הלום, המתחבר למפעל מעבדות השרון, באזור התעשיה של באר טוביה.

המערכת תספק גז לצרכנים באשדוד, באר טוביה ולישובים סביב. אורך הצינור כ- 8 ק"מ במחוז דרום.

עפ"י תשריט התכנית עולה, כי תוואי הצינור עובר בחזית הנכס שבנדון ברחוב האודם.

<u>להלן קטע מתשריט התכנית (גיליון מס' 9) (מיקום הקרקע שבנדון מסומן באדום):</u>



[1] דבר ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסכיה הסטטוטוריים של התכנית.

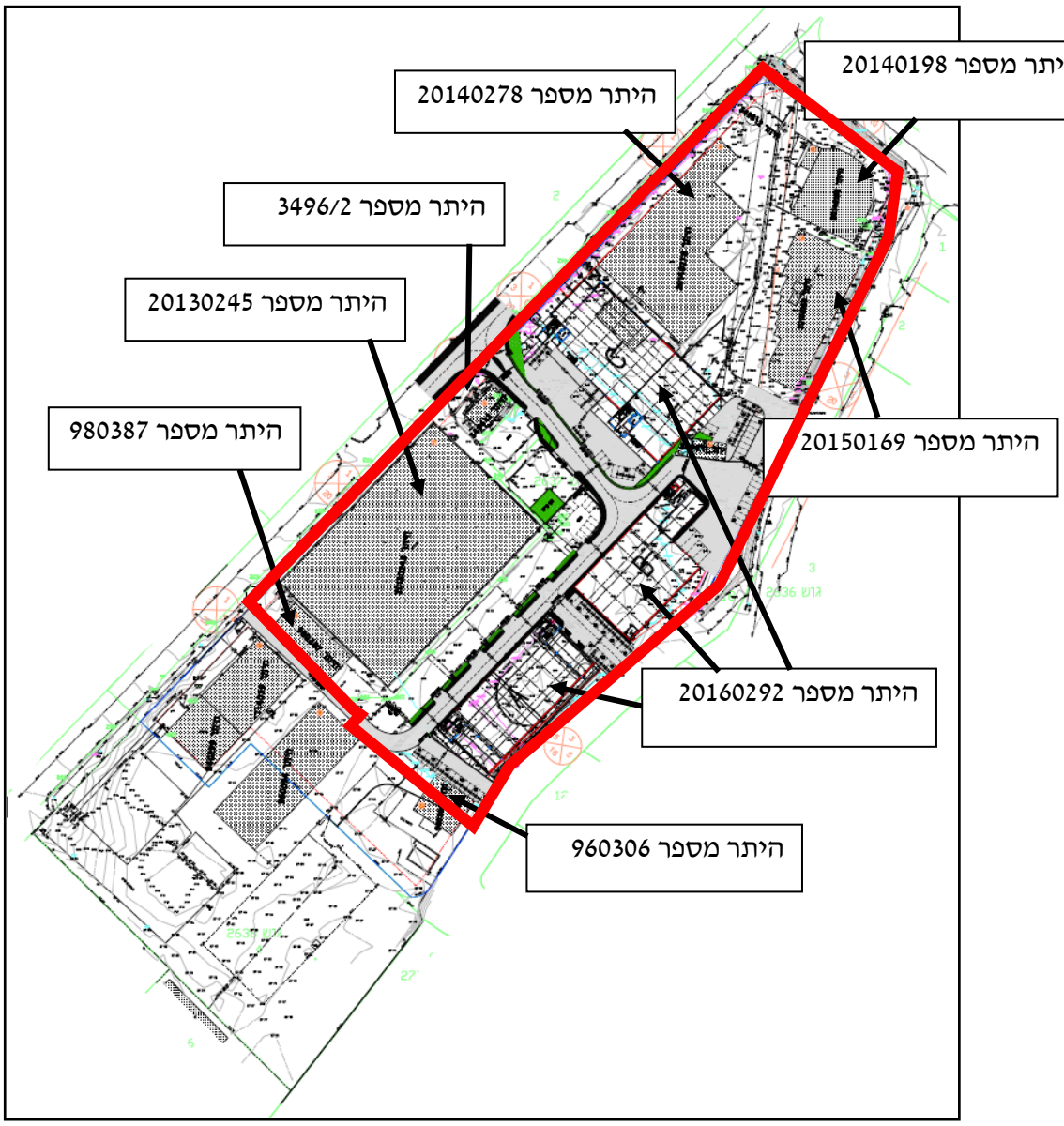
רישוי

א. להלן ריכוז היתרי בנייה:

מספר היתר/רשיון	תאריך היתר/אישור הועדה	מהות ההיתר
3496/2	19.01.1978	ייצור שמן, מחסן, סילוסים, משרדים
4039/א	28.10.1982	לבנות בית זיכוך ובית מלוי כתוספת למפעל הקיים
4039/ב	28.10.1983	לבנות מחסן ובית מלוי- שינוי תכנית
4039/ה	30.12.1984	מבנים לייצור חומצות, להוקרת חביות, לרחיצת חביות+ מתקני אחסון+ מתקן הקשייה
4039/ו	16.01.1985	לבנות סככה לחנית רכב והשלמת גדר
4039/ח	08.12.1987	תוספת ושינויים במשרדים, תוספת אולם ייצור
4039/י	12.10.1988	השלמת גדר המפעל
4039/ל	10.07.1990	תוספת חדר בקרה, ביתן ושתי סככות
920117	13.01.1993	תוספת לבור שמן
960306	[1]03.06.1997	מתקן להפרדת מים
980387	[1]20.10.1998	מחסן
20130137	23.06.2013	ארגון והסדרת כלל המבנים על השטח כולל הריסת מבנים, השמשת מבנים קיימים ושינוי תכליתם עפ"י תב"ע ובקשה למבנים חדשים
20130137 (2)	[1]01.10.2013	בקשה לביטול מבנים להריסה מספר 7, 4, 5,10 מהיתר הריסה מס' 20130137
20130245	לא מופיע	תוספת שטח למבנה קיים ברישיון 4039, פירוק גג אסבסט, הקמת קונסטרוקציה נושאת למבנה האמור, לרבות הגבהה ב- 3 מ', קירוי המבנה וחיפוי חזיתותיו בפאנל מבודד, שימוש במבנה לאחסנה ללא פוטנציאל זיהום
20140198	[1]06.2014	הסדרה תכנונית
20140278	04.05.2015	מבנה לתעשייה ואחסנה לא מזהמת (ללא חומ"ס)
20150169	17.02.2016	מבנה לתעשייה ואחסנה לא מזהמת- עדכון
20150170	23.03.2016	הקמת גדר באורך 135 מ"א
20160292	02.10.2017	הקמת שלושה מבני תעשיה C B A

[1] תאריך עפ"י תכנית הגשה חתומה. לא נמצא בוועדה היתר הבנייה המילולי.

להלן תרשים המגרש עם סימון המבנים נשוא השומה



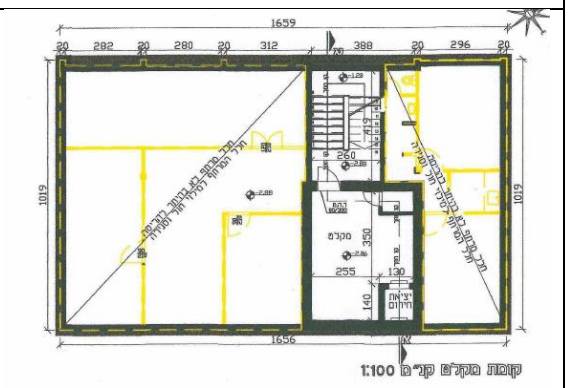
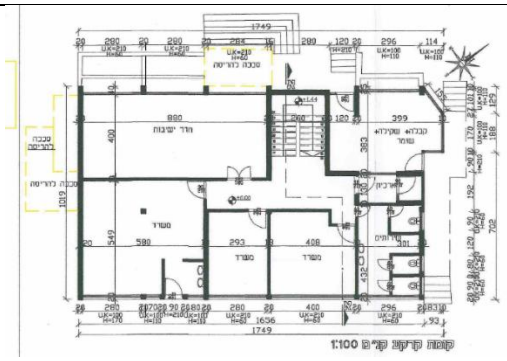
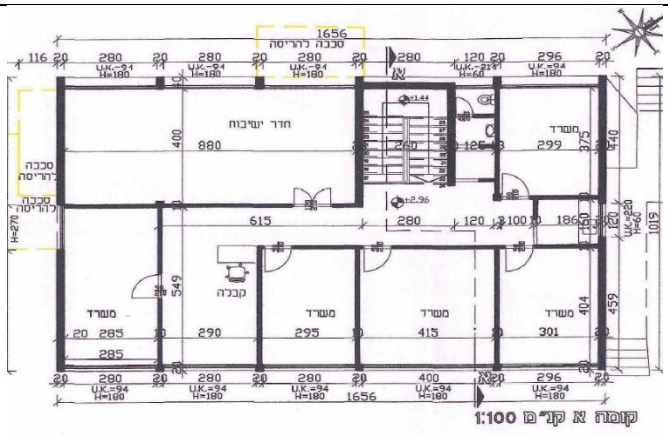
להלן פרטי ההיתרים הרלוונטיים לבינוי הקיים (חלק מהמבנים נהרסו והורחבו עם השנים):

מספר מבנה	מספר היתר	יעוד מבנה עפ"י היתר	שטח מבנה ברוטו במ"ר עפ"י היתר
A	20160292	מבנה תעשייה ללא פוטנציאל זיהום	כ-2,502
B		מבנה תעשייה ללא פוטנציאל זיהום	כ-2,178
C		מבנה תעשייה ללא פוטנציאל זיהום	כ- 3,280
D	20140278	מבנה לתעשיה ואחסנה לא מזהמת (ללא חומ"ס)	כ- 2,661
E	20140198	מבנה תעשיה ואחסנה ללא פוטנציאל זיהום	כ-1,094
F	20150169	מבנה לתעשיה ואחסנה לא מזהמת	כ- 1,471
G	20130245	"מבנה קיים"	כ- 6,273
H	20130137	אחסנה	כ- 470
מנהלה	3496/2	בנין משרדים	כ- 328
L	960306	מתקן להפרדת מים	כ- 196 [1]
סה"כ			**כ- 20,453 מ"ר**

[1] יצוין, כי במקור עפ"י היתר בניה שטח מבנה L הינו גדול יותר (438 מ"ר), ברם מאחר וחלק מהמבנה היה מצוי בתחום מקרקעי הממכר נהרס חלק זה, באופן בו יתרת שטח המבנה הבנוי כיום בתחום הקרקע שבנדון הינו כ- 196 מ"ר בלבד.

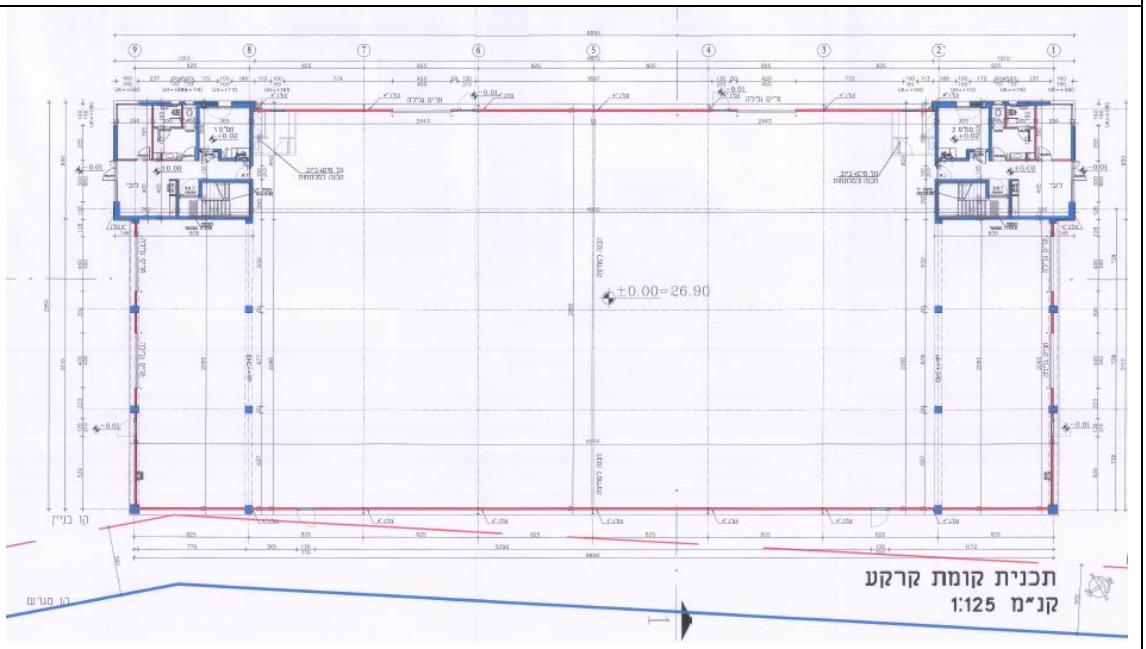
להלן תשריט המבנים מתוך היתרי הבנייה השונים

מבנה מנהלה

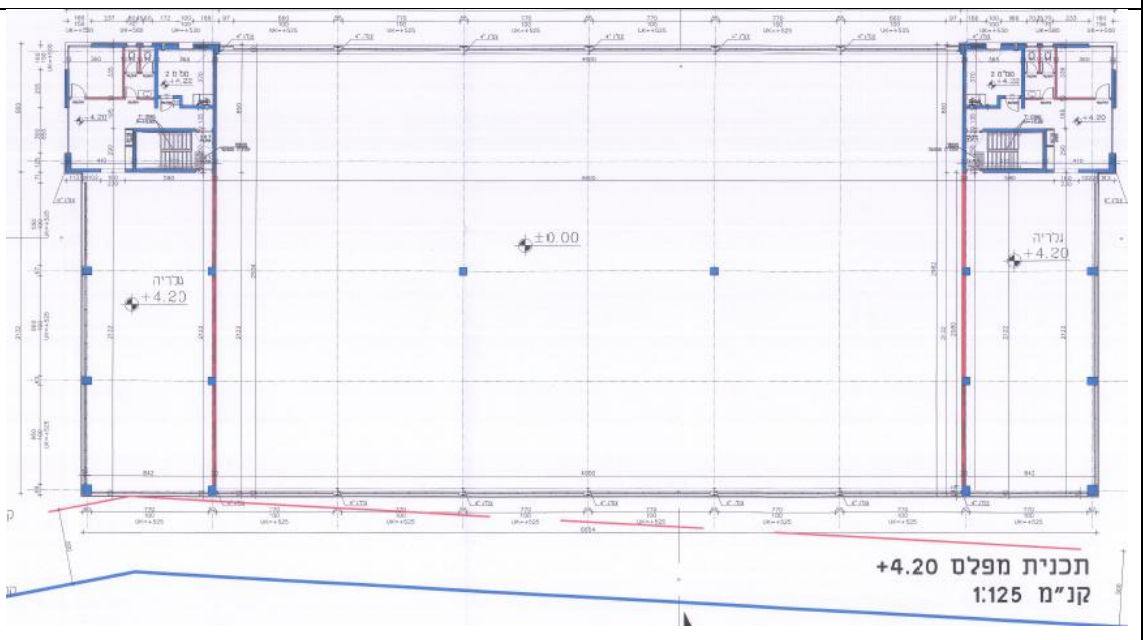
קומת מקלט	קומת קרקע
	
קומה א	
	

מבנה A

קומת קרקע

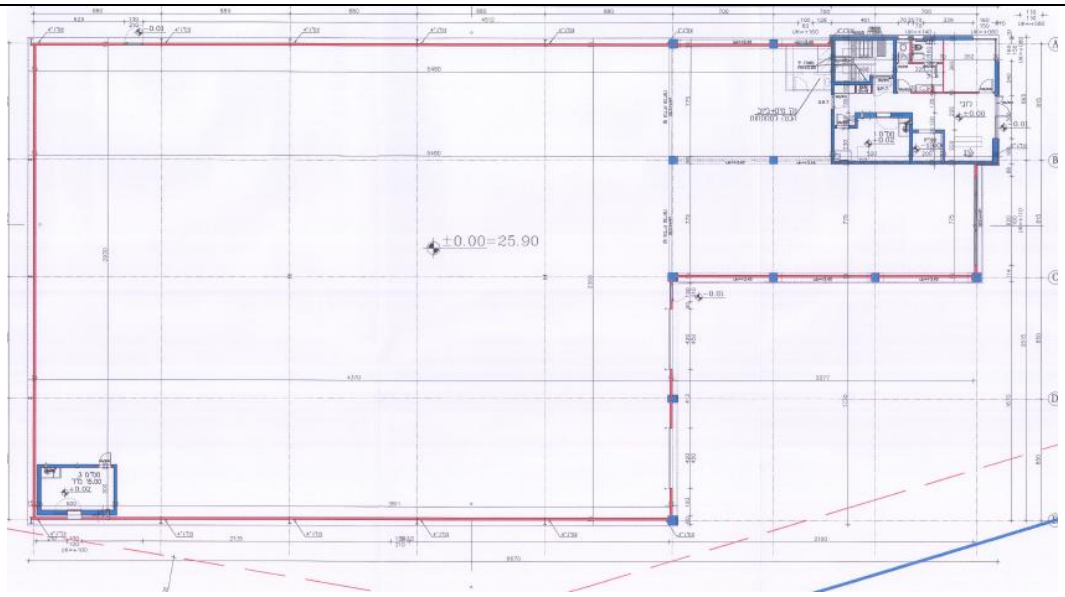


קומה א

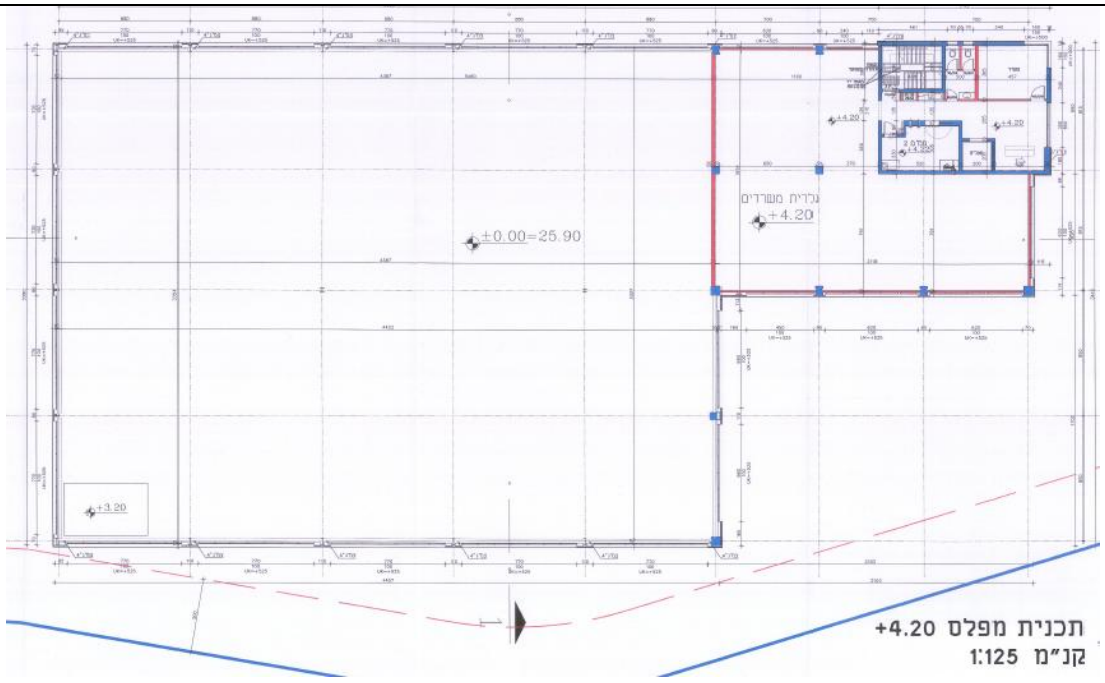


מבנה B

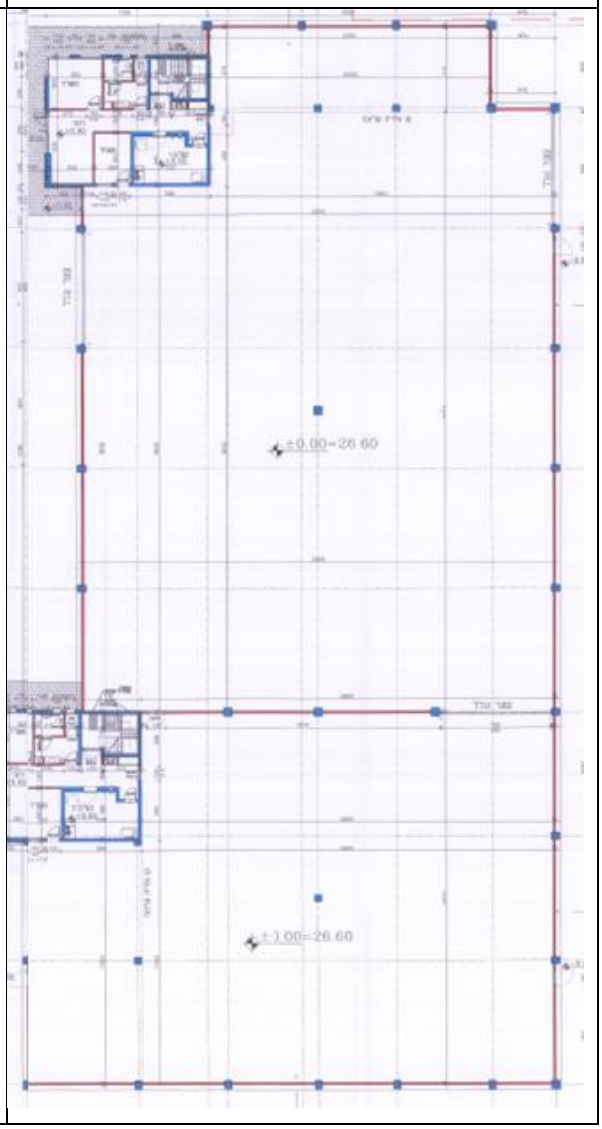
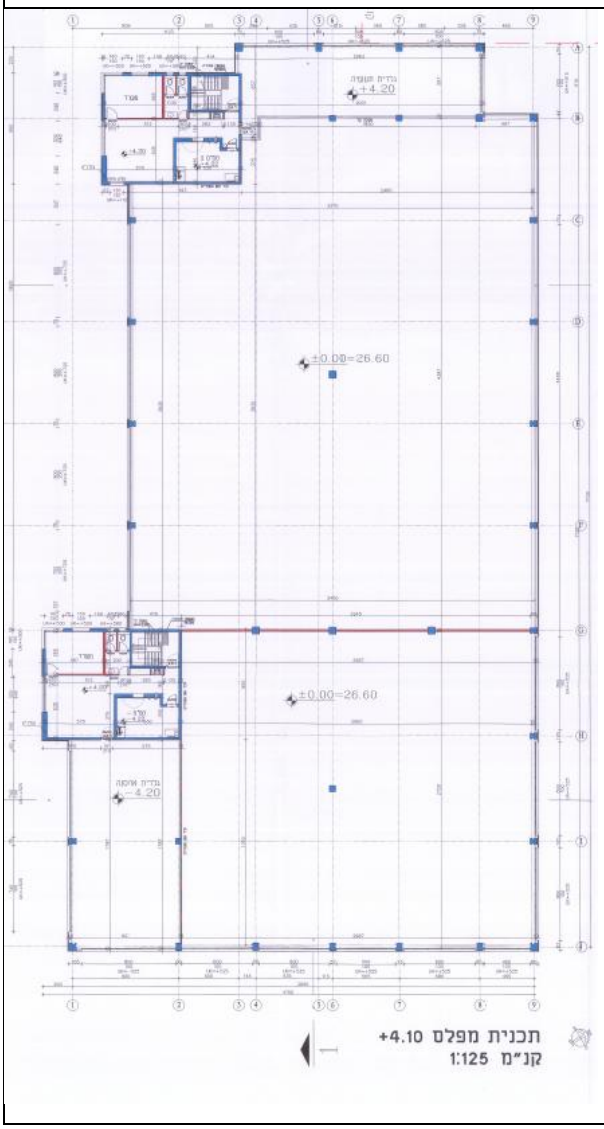
קומת קרקע



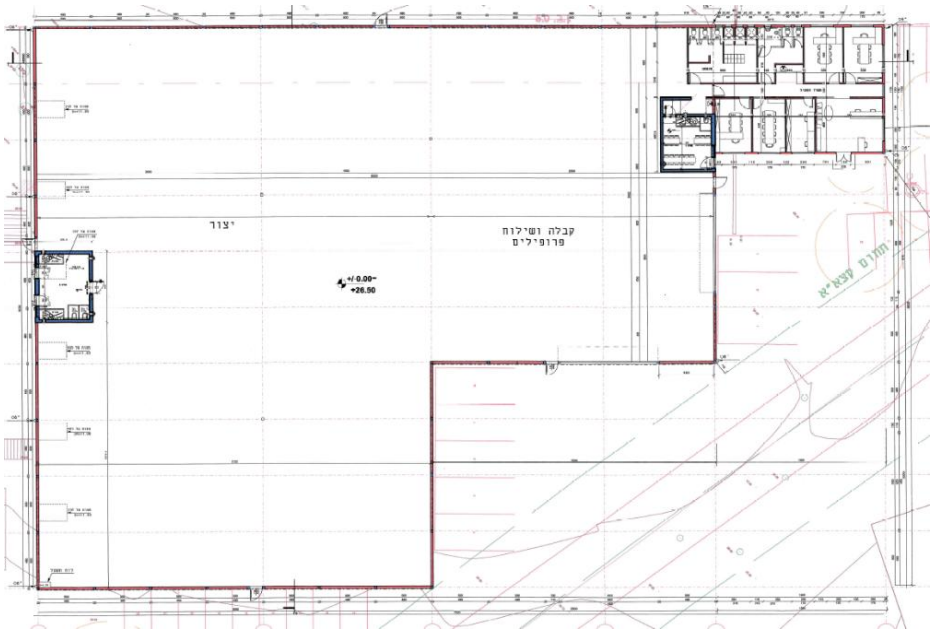
קומה א



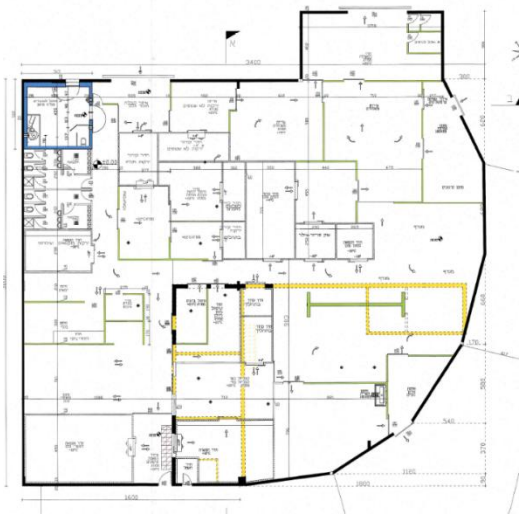
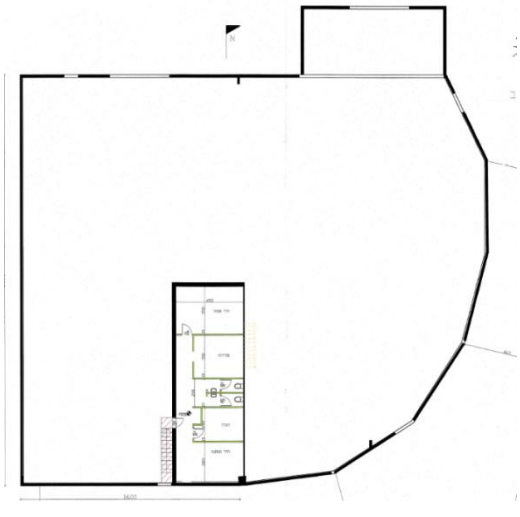
מבנה C

קומת קרקע	קומה א
	

מבנה D

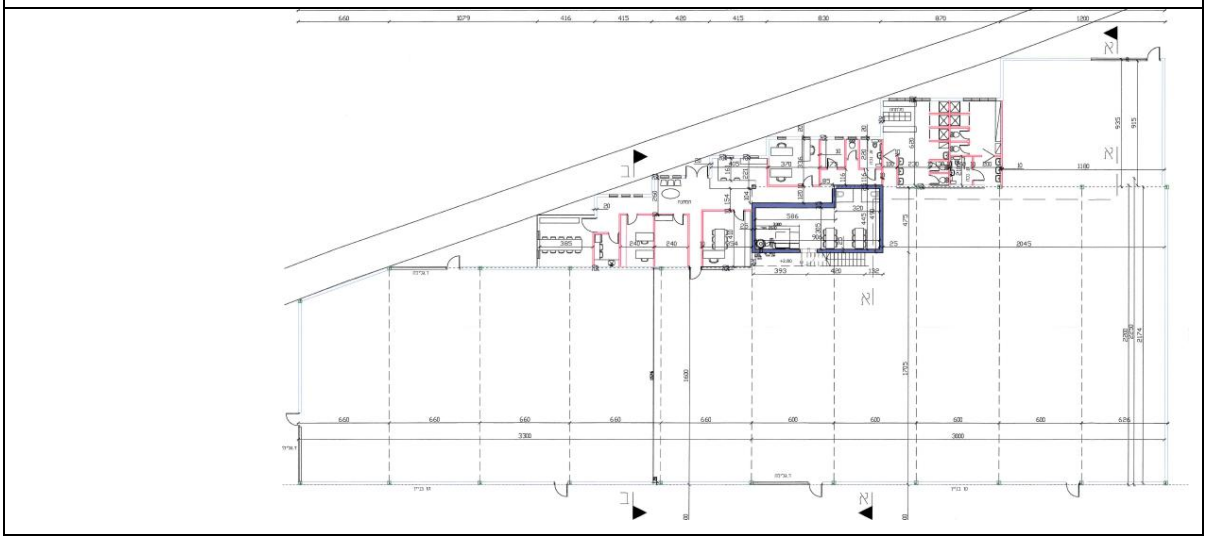
קומת קרקע


מבנה E

קומת קרקע	קומת גלריה
	

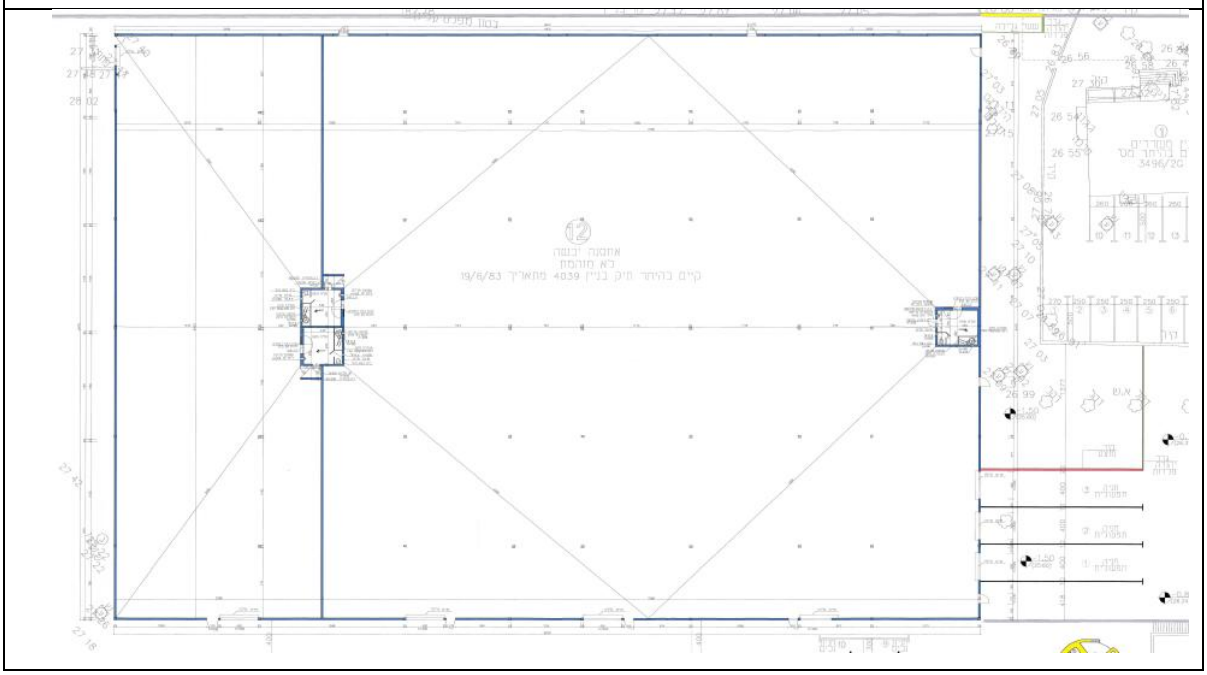
מבנה F

קומת קרקע

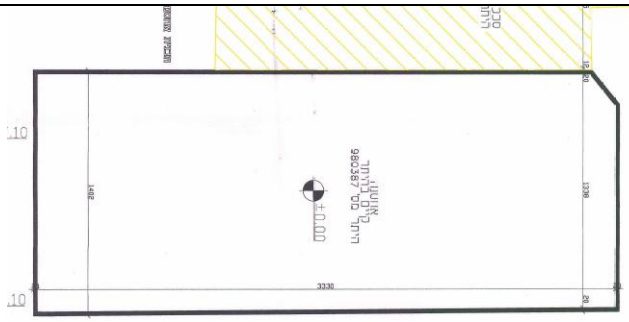


מבנה G

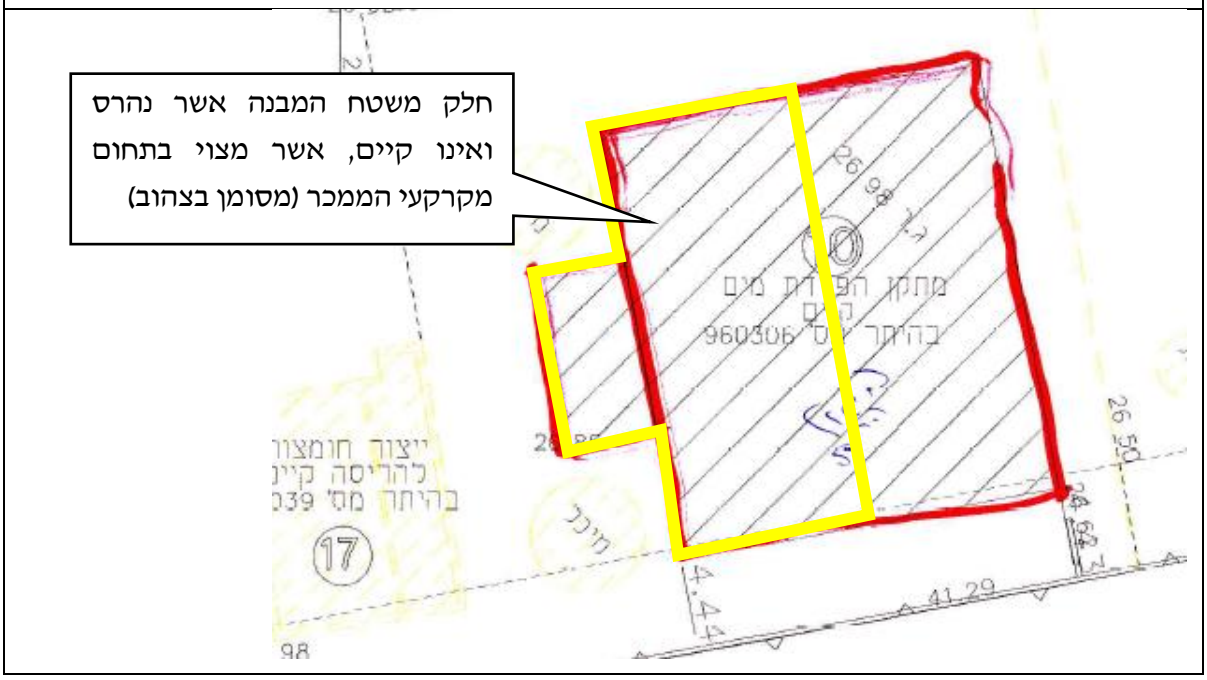
קומת קרקע



מבנה H

קומת קרקע


מבנה L

קומת קרקע


<u>טופס 4</u>

א. הוצג טופס 4 – אישור להספקת שירותים, מתאריך 12.03.2015.
תיק בניין: 3900213 בקשה מספר: 20140198.
גוש: 2637 חלקה: 4, מגרש: 18, אשר נבנו לפי היתר בניה מספר 20140198 מיום 30.12.2014.
מהות הבקשה: הסדרה תכנונית הכוללת בין היתר: שינוי שימוש במבנה שהותר ברישיון בניה מספר 3496/1 שימוש שהותר- מחסן טכני, שימוש מוצע- מבנה תעשיה ואחסנה ללא פוטנציאל זיהום, הקמת מרחב מוגן בשטח 23.32 מ"ר (**הערת הח"מ: מבנה E**).

ב. הוצג טופס 4 – אישור להספקת שירותים, מתאריך 10.11.2015.
תיק בניין: 3900213 בקשה מספר: 20140278.
גוש: 2637 חלקה: 4, מגרש: 18, אשר נבנו לפי היתר בניה מספר 20140278 מיום 30.05.2015.
מהות הבקשה: הקמת מבנה לתעשיה ואחסנה ללא פוטנציאל זיהום וללא חומ"ס. שטח עיקרי 2,620.17 מ"ר, שטחי שירות 54.24 מ"ר. סה"כ שטח 2,674.41 מ"ר (**הערת הח"מ: מבנה D**).

ג. הוצג טופס 4 – אישור להספקת שירותים, מתאריך 25.10.2017.
תיק בניין: 3900213 בקשה מספר: 20150169.
גוש: 2637 חלקה: 4, מגרש: 19[1], אשר נבנו לפי היתר בניה מספר 20150169 מיום 16.02.2016.
מהות הבקשה: הקמת מבנה תעשיה ללא פוטנציאל זיהום. שטח עיקרי 1,432 מ"ר, שטחי שירות 38.88 מ"ר. סה"כ שטח 1,470.88 מ"ר (**הערת הח"מ: מבנה F**).

ד. הוצג טופס 4 – אישור להספקת שירותים, מתאריך 11.04.2019.
תיק בניין: 3900180 בקשה מספר: 20160292.
גוש: 2637 חלקה: 4, מגרש: 18, אשר נבנו לפי היתר בניה מספר 20160292 מיום 01.10.2017[2].
מהות הבקשה: רק לשני מבנה תעשיה A ו- B לא כולל מבנה C (**הערת הח"מ: מבנים A ו- B**).

ה. הוצג טופס 4 – אישור להספקת שירותים, מתאריך 16.09.2019.
תיק בניין: 3900180 בקשה מספר: 20160292.
גוש: 2637 חלקה: 4, מגרש: 18, אשר נבנו לפי היתר בניה מספר 20160292 מיום 01.10.2017 [1]
מהות הבקשה: הקמת מבנה תעשיה (מבנה C) בשטח כולל 3,280 מ"ר בני שני קומות ללא פוטנציאל זיהום כולל הקלה. (**הערת הח"מ: מבנה C**).

<u>באומדן השווי הובאו בחשבון שטחים עפ"י היתר בניה בלבד.</u>

[1] כך במקור, בפועל מדובר על מגרש 18.

[2] כך במקור. בפועל היתר הבנייה מיום 02.10.2017.

<u>סיכום זכויות בנייה עפ"י תב"ע מספר 8/בת/8 בתוקף</u>

סה"כ שטח קרקע	38,915 מ"ר
יעוד הקרקע:	תעשיה
סה"כ שטחים עיקריים:	90% בשתי אפשרויות
אפשרות א':	3 X 30% קומות
אפשרות ב':	קומת קרקע 50%+ 40% לקומות א'+ב'
סה"כ שטחי שירות:	מעל הקרקע- עד 25% מהשטח העיקרי מתחת לקרקע- עד 15% מהשטח העיקרי
שטח מגרש מינ':	1,500 מ"ר
תכסית שטח מירבית:	[1]80%
מספר קומות:	3+ מרתף
שימושים מותרים:	מבני תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי. תעשיה משמעותה: כל תעשיה שהיא למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של מוצרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

1. בתחום הקרקע שבנדון קיימים מבנים בשטח בנוי כולל של כ- 20,453 מ"ר הבנויים בתכסית של כ- 18,794 מ"ר (48%), המנצלת את מרבית מהתכסית המותרת עפ"י תב"ע (50%).

2. עפ"י תכנית מס' 616-0936260 בהכנה שמקודמת ע"י החברה, מוצע העברת מרבית מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות מהקרקע שבנדון למקרקעי הממכר, באופן בו שבקרקע שבנדון יוותרו זכויות בניה של 28,023 מ"ר עיקרי + 733 מ"ר שירות, ובסה"כ 28,756.5 מ"ר (מתוכם כאמור נוצל/ בנוי בפועל 20,453 מ"ר).

3. לאור הבינוי הקיים בפועל המנצל את רוב התכסית המותרת, ועל רקע התכנית בהכנה כאמור והתחייבות על פי הסכם המכר להעברת הזכויות הבלתי מנוצלות למקרקעי הממכר, באומדן השווי הובא בחשבון יתרת זכויות לניצול בקומת הקרקע המהווים כ- 664 מ"ר.

[1] זכויות הבנייה אינן מאפשרות בפועל ניצול תכסית בהיקף של 80%. מבירור שנערך בועדה עולה כי ייתכן והתב"ע התייחסה לשטחים נוספים כגון שטחים מרוצפים וכו' המאפשרים חלחול ועלולים להוות חלק מ- 80%. בפועל בבקשות להיתרים לא נבדקים שטחים מרוצפים אלו כחלק משטח התכסית.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלטי[1] מידע של נסחי רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 31.01.2026, רשומות הזכויות כדלקמן:

גוש	2637	2638
חלקה	4	4
שטח רשום	45,577 מ"ר	13,338 מ"ר
רשויות	מ.א .באר טוביה	
מספרים ישנים של החלקה	2637/1	2638/1
בעלויות	רשות הפיתוח- בשלמות	
חכירות	חכירה ראשית מהוונת, עד לתאריך 16.10.2033 בחלקה 4 בגוש 2637 ועד לתאריך 16.10.2033 בחלקה 4 בגוש 2638, קיימת הגבלה בהעברה ואין הגבלה בירושה, לטובת: 1. אולשק אליעזר- החלק בנכס 27/200 2. בלזיצקי שמואל- החלק בנכס 13/100 3. גלם משה- החלק בנכס 27/100 4. אטיאס ציון- החלק בנכס 1/10 5. בוקרה אליהו- החלק בנכס 1/10 6. אולשק רותי- החלק בנכס 27/200. הערות: ראה הגבלות בצוואת אולשק יעקב ז"ל, בדבר יורש אחר יורש. 7. הירשפלד ארטור מנואל- החלק בנכס 13/100	
משכנתאות	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 18.9.2023, לטובת בנק לאומי לישראל, ללא הגבלת סכום, שם הלווה: אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ, החלק בנכס- בשלמות. על כל החוכרים.	-
	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 30.12.2024, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, שם הלווה: מסיקה חיים, סלוקי אייל אורי, גלם אליהו, נעים ראובן רובי, נעים עודד רפי, צרפתי וידאל. סכום: 100,000,000 ₪. החלק בנכס- בשלמות. הערות: יחד עם חלקה 4 בגוש 2638.	
הערות	הערה מיום 11.01.1999 על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת מדינת ישראל. הערות- י.פ. מספר 743 מיום 03.03.1960 שטר מספר 9192/60.	-
	הערה מיום 11.01.1999 על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19 לטובת מדינת ישראל. הערות- י.פ. מספר 4280 מיום 05.05.1995, זכות שמוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו המסתיימת בשנת 2071.	-
	הערת אזהרה סעיף 126 מתאריך 16.5.2023 לטובת אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ, על כל החוכרים.	
	הערת אזהרה לרישום משכנתא, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, שם הלווה: אביגם זימות	

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

	וניהול (2012) בע"מ, ללא הגבלת סכום. על כל החוכרים.	
	הערות בדבר אתר עתיקות. הערות- י.פ. מספר 5291 מיום 20.04.2004[1].	
	הערת אזהרה סעיף 126 מיום 1.12.2021, לטובת כהן ארנון, הערות: תיאור הנכס- קרקע. על כל החוכרים[2].	
	בנסחי רישום המקרקעין של 2 החלקות רשומות הערות אזהרה נוספות אשר מתייחסות למקרקעי הממכר לפיכך לא פורטו.	

[1] בהתאם לילקוט הפרסומים, החלקות כלולות באתר אשדוד, תל (צפון). תיאור עתיקות: קברים, מבנים ומתקנים מן התקופות הרומית המאוחרת והביזנטית.
[2] ראה הסכם מכר קבוצת יוקה מפורט להלן.

ב. בהתאם לנסח רשם החברות עולה, כי בעלי המניות ב- "אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ", הינם:

1. אליעזר אולשק - כמות מניות 16,835
2. שמואל בלזיצקי - כמות מניות 16,212
3. משה גלם - כמות מניות 33,671
4. ציון אטיאס - כמות מניות 12,471
5. אליהו בוקרה - כמות מניות 12,471
6. רותי אולשק- כמות מניות 16,835
7. הירשפלד ארטור מנואל- כמות מניות 16,212

סה"כ כמות מניות 124,707

ג. להלן טבלת השוואה בין בעלי זכויות החכירה לפי נסח רישום מקרקעין לבין בעלי המניות:

שם	חלק יחסי עפ"י נסח רישום מקרקעין	חלק יחסי עפ"י נסח רישום חברות
אולשק אליעזר	0.135	0.135
בלזיצקי שמואל	0.13	0.13
גלם משה	0.27	0.27
אטיאס ציון	0.10	0.10
בוקרה אליהו	0.10	0.10
רותי אולשק	0.135	0.135
הירשפלד ארטור מנואל	0.13	0.13
סה"כ	**100%**	**100%**

ד. **<u>חוזה חכירה</u>**

בהתאם לחוזה חכירה מיום 9.11.2022 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המחכירה**") לבין גלם משה (החלק בנכס 270/1000), בלזייצקי שמואל (החלק בנכס 130/1000), אטיאס ציון (החלק בנכס 100/1000), אולשק אליעזר (החלק בנכס 135/1000), הירשפלד ארטור מנואל (החלק בנכס 130/1000), בוקרה אליהו (החלק בנכס 100/1000), אולשק רותי (החלק בנכס 135/1000) (להלן כולם יחד וכל אחד מהם לחוד: "**החוכר**"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- <u>פרטי המגרש</u>:

המקום: מועצה אזורית באר טוביה — השטח: 58,915 מ"ר בערך

גוש רשום 2638, חלקה 4 (בשלמות) — גוש רשום 2637, חלקה 4 (בשלמות)

מגרשים מס' 18 , 19 לפי תכנית מפורטת מס' 8/בת/8.

- <u>תקופת החכירה</u>- 11 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 17.7.2022 ועד 16.10.2033.
- <u>תקופת חכירה נוספת</u>- 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- <u>מטרת ההקצאה</u>- תעשיה.
- <u>קיבולת הבניה</u>- 70,698 מ"ר.

שטח עיקרי תעשייה: 53,023.5 מ"ר

שטח שרות תעשייה: 17,674.5 מ"ר.

- <u>הערך היסודי של המגרש</u>- 274,754,095 ₪, ליום אישור העסקה.
- <u>הייעוד</u>:

מגרש מס' 18, הייעוד תעשייה.

מגרש מס' 19, הייעוד תעשייה.

לפי תכנית מס' 8/בת/8.

- <u>תנאים מיוחדים להסכם החכירה</u>:

1. ידוע לחוכרת כי בשטח העסקה עובר קו נפט. החוכרת לא תבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י בכל הקשור לעניין זה.
2. ידוע לחוזה כי המגרש נשוא חוזה זה הידוע כחלקה 4 בגוש 2637 ובחלקה 4 בגוש 2638 הוכרזה כאתר עתיקות בי.פ. 5291 שפורסם ביום 20.4.2004.

החוכר מתחייב לשאת בלעדית בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, כפי שיידרש על פי קביעת רשות העתיקות וכי הוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה לרשות בכל הקשור לעתיקות.

ה. **<u>הסכם אופציה</u>**

בהתאם להסכם אופציה ייחודית במקרקעין מיום 21.12.2020, בין החוכרים (להלן: "**החוכרים**") לבין יוקה פארק מתחמים בע"מ (להלן: "**יוקה**"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- החוכרים הינם החוכרים הבלעדיים והיחידים של זכויות החכירה במקרקעין.
- המקרקעין מואחדים למגרש תבע"י אחד על פי תצ"ר 2017 (להלן: "המגרש המאוחד"). החוכרים פועלים לכך שהרישום בשלכת רישום המקרקעין יתוקן באופן שיתאם את תצ"ר 2017, כך שהמגרש המאוחד יירשם כחלקה רישומית אחת.
- החוכרים פועלים לאישור תב"ע חדשה, המחלקת את המקרקעין לשני מגרשים נפרדים: מקרקעי הממכר ויתרת המקרקעין, ולאחר אישורה יפעלו מול רמ"י לחתימה על הסכמי החכירה המתוקנים.

<u>הגדרות:</u>

"**המקרקעין**"- מגרשים מס' 18 ו- 19 לפי תכנית 8/בת/8 הידועים גם גוש 2637 חלקה 4 וכגוש 2638 חלקה 4, המצויים ב"פארק תעשיות יצהר" ברחוב אודם, אזור התעשייה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה.

"**מקרקעי הממכר**"- החלק הדרומי של המקרקעין, בשטח כולל ורציף של כ- 20 דונם.

"**יתרת המקרקעין**"- המקרקעין ללא מקרקעי הממכר.

<u>האופציה:</u>

- ליוקה ניתנת בזאת האופציה, לרכישת הממכר, **תמורת סכום של 90,000,000 ₪, בתוספת מע"מ.**
- <u>התמורה בגין האופציה</u>- 2,500,000 ₪ בתוספת מע"מ, מהווה סך של כ- 2.8% מסך התמורה עבור רכישת הממכר.
- <u>תקופת האופציה</u>- החל ממועד חתימת הסכם זה- 21.12.2020 ועד ליום 20.9.2021 (להלן: "**תקופת האופציה**").
- ליוקה הזכות להאריך את תקופת האופציה ב- 60 נוספים, בכפוף למתן הודעה מראש (להלן: "**תקופת הגרייס**"), דהיינו עד ליום 20.11.2021 (להלן: "**המועד הנדחה**").
- האופציה נשוא הסכם זה ניתנת להעברה, לצדדי ג' אחרים וזאת בחלקה או בשלמותה, ובלבד שככל ותמומש, תמומש במלואה כמקשה אחת, בבד אחת.

ו. **<u>הסכם מכר- קבוצת יוקה</u>**

בהתאם להסכם מכר מיום 18.11.2021, בין החוכרים (להלן: "**המוכר**") לבין קבוצת רוכשים (קבוצת יוקה) (להלן: "**הקונה**"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- ביום 21.12.2020 נחתם בין המוכר לבין בעל האופציה, הסכם אופציה ביחס לממכר (כהגדרת מונחים אלו להלן).
- החוכרים הינם החוכרים הבלעדיים והיחידים של זכויות החכירה במקרקעין.
- בכפוף להתקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו להלן), המוכר מתחייב לגרום לאישור התב"ע החדשה וכן החלפת/ תיקון הסכמי החכירה הקיימים בהסכמי החכירה המתוקנים, כהגדרת מונחים אלו להלן וכן ביצוע יתר הפעולות החלות על המוכר בקשר עם ייחוד הממכר תכנוני ורישומית.

הגדרות:

"הסכם האופציה"-	הסכם אופציה מיום 21.12.2020, בין המוכר לבין בעל האופציה ביחס לממכר.
"מגרש 21א"-	מגרש מס' 21א', לפי תב"ע 1/109/03/8 בשטח של כ- 24,150 מ"ר, הידוע גם כחלק מגוש 2637 חלקה 4.
"מגרש 21ב"-	מגרש 21ב', לפי תב"ע 1/109/03/8 בשטח של כ- 20,030 מ"ר, הידוע גם כחלק מגוש 2637 חלקה 4.
מגרש 21ג"-	מגרש 21ג', לפי תב"ע 4/109/03/8 בשטח של כ- 14,480 מ"ר, הידוע גם כגוש 2638 חלקה 4 (שטח חלקה 4 בגוש 2638 הינו 13,338 מ"ר).
"המקרקעין"-	מגרש 21א', מגרש 21ב' ומגרש 21ג' הידועים גם כמגרשים מס' 18 ו- 19 לפי תכנית 8/בת/ הידועים גם כגוש 2637 חלקה 4 וכגוש 2638 חלקה 4, המצויים ב"פארק תעשיות יצהר" ברחוב אודם, אזור התעשייה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה.
"מקרקעי הממכר"-	החלק הדרומי של המקרקעין, בשטח כולל ורציף של כ- 20 דונם, המורכב מסך השטחים הבאים: מלוא השטח מגרש 21ג' בשטח של כ- 13,338 מ"ר, והיתרה בשטח של כ- 6,662 מ"ר משטח מגרש 21ב', הידוע גם, בהתאם לטיוטת התב"ע החדשה כמגרש תב"עי מספר 1002 [1].
"יתרת המקרקעין"-	המקרקעין ללא מקרקעי הממכר.
"התב"ע החדשה"-	תב"ע חדשה בסמכות ועדה מקומית במסגרתה: (א) יחולקו המקרקעין למקרקעי הממכר וליתרת המקרקעין; (ב) יחולקו זכויות הבניה הקיימות בין מקרקעי הממכר ליתרת המקרקעין, כך שעל מקרקעי הממכר יהיה ניתן לבנות 25,000 מ"ר עיקרי וכן את יתרת שטחי השירות שלא נוצלו

[1] ככל הנראה מדובר במספר מגרש על פי גרסה קודמת של התב"ע, שכן עפ"י גרסה עדכנית של התב"ע מיום 3.6.2021 סומן המגרש כמגרש מס' 19.

במקרקעין עד למועד חתימת הסכם האופציה, ובכל מקרה לא פחות מכ-16,941.95 מ"ר שטח שירות עילי ותת קרקעי, וכן יתקיימו בה יתר התנאים המפורטים בהעתק טיוטת התב"ע, ועל יתרת המקרקעין ניתן יהיה לבנות את יתרת זכויות הבניה.

התב"ע החדשה: (א) לא תוסיף ייעודים שאינם קיימים ו/או זכויות בניה נוספות שאינן קיימות היום, אך תאפשר ניוד זכויות בניה משטח שירות תת קרקעי לשטח שירות עילי וכן (ב) לא תכלול תנאים מוקדמים לצורך קבלת היתר הבניה ו/או אכלוס.

"הסכמי החכירה הקיימים"- 3 הסכמי חכירה מהוונים, עד לשנת 2033, מול רמ"י.

"הסכמי החכירה המתוקנים"- הסכמי החכירה הקיימים, יתוקנו או יוחלפו באופן שחלף 3 הסכמי החכירה הקיימים יהיו שני הסכמי חכירה: הסכם חכירה דרומי והסכם חכירה צפוני.

"הסכם החכירה הפרטני" או "הסכם החכירה הדרומי"- הסכם חכירה מהוון מול רמ"י, בקשר עם מקרקעי הממכר בלבד, למטרת תעשייה ומלאכה, לתקופה שתסתיים בשנת 2033 + אופציה ל- 49 שנים נוספות, כאשר ההסכם מאפשר את מימוש מלוא זכויות הבניה בהתאם לתב"ע החדשה.

"הסכם שיתוף"- הסכם שיתוף וחלוקה, אשר נחתם בין הצדדים במעמד החתימה על הסכם זה ומסדיר את החלוקה והשיתוף במקרקעין בין הצדדים וזאת עד להשלמת הפעולות החלות על המוכר בקשר עם ייחוד הממכר תכנונית ורישומית.

"הממכר"- 1333787/1333787 חלקים (100%) מזכויות החכירה במקרקעין שבגוש 2638 חלקה 4 ו- 6662/45577 חלקים מזכויות החכירה במקרקעין בגוש 2637 חלקה 4 וכן זכויות בניה כך שמעל מקרקעי הממכר ניתן לבנות 25,000 מ"ר עיקרי וכן את כל יתרת שטחי השרות שלא נוצלו במקרקעין עד למועד חתימת הסכם האופציה ובכל מקרה לא פחות מ- 16,941 מ"ר שטח שרות עילי ותת קרקעי וכן קבלת זכות החזקה הבלעדית במקרקעי הממכר.

"ב"כ הקונה"- עו"ד ארנון כהן ו/או מי מעוה"ד ממשרד גולדפרב זליגמן.

התמורה

90,000,000 ₪ + מע"מ.

מיסים ותשלומים

מיסים ותשלומים יחולו וישולמו עפ"י דין.

תנאים מתלה

- הסכם זה יהיה מותלה בהתקיימות מלוא התנאים המפורטים בסעיפים 1 ו- 2 שלהלן או בהתקיימות מלוא התנאים המפורטים בסעיפים 3 – 4 שלהלן, עד ולא יאוחר מיום 21.3.2022 (כולל):

1. אישור התב"ע החדשה למתן תוקף (להלן: "**אישור התב"ע החדשה**").
2. קבלת טופס אישור עסקה מאת רמ"י לפיו רמ"י אישר חתימה על הסכמי החכירה המתוקנים חלף הסכמי החכירה הקיימים (להלן: "**אישור העסקה מאת רמ"י**").
3. החלטת ועדה מקומית (לרבות החלטה בתנאים) להוצאת היתר בניה להקמת הפרויקט לתעשייה ומלאכה על מקרקעי הממכר במלוא היקף הבנייה בהתאם לתב"ע החדשה.
4. אישור רמ"י להוצאת היתר הבנייה להקמת הפרויקט המפורט בהחלטת הועדה המקומית להוצאת היתר הבניה (להלן: "**אישור היתר הבניה מאת רמ"י**").

- ככל ובמועד התקיימות התנאי המתלה עדין לא התקבלו התנאים המקיימים את התנאי מהתלה, יהיה כל צד ראשי לדחות את מועד התנאי המתלה במתן הודעה לצד השני ומשיעשה כן אחד הצדדים, אזי ייחדה המועד להתקיימות התנאי המתלה ב- 3 חודשים נוספים (דהיינו עד ליום 21.6.2022).

בנוסף, יהיו הצדדים רשאים, אם יבחרו בכך, בהסכמה ביניהם, לדחות את המועד לקיום התנאי המתלה, לכל מועד שהוא.

- בנסיבות בהן לא יתקיים התנאי המתלה, עד למועד התקיימות התנאי המתלה, והצדדים קיימו את התחייבויותיהם, בהתאם להסכם זה, עד למועד התקיימות התנאי המתלה, **הסכם זה יהא בטל ומבוטל.**

ההסכם נכנס לתוקף והקרקע נמסרה לקונה.

יובהר, כי שטח הממכר לא הובא בחשבון באומדן השווי.

ייחוד הממכר רישומית ותכנונית

- המוכר מתחייב כי יגרום לייחוד הממכר מהבחינה התכנונית והרשימות כלהלן וישלים את כל הפעולות המפורטות להלן עד ולא יאוחר מיום 31.12.2022:

1. אישור ומתן תוקף לתב"ע החדשה.

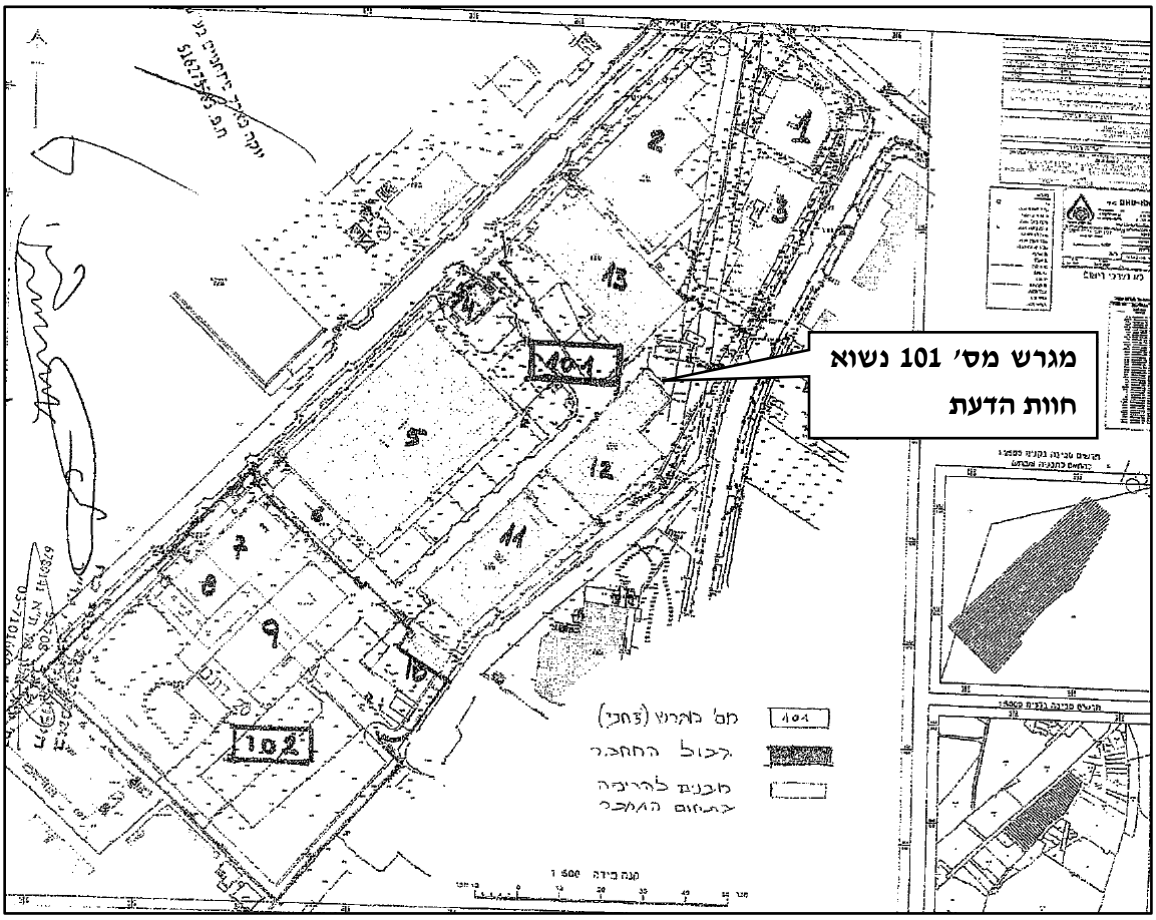
2. חתימת הסכמי חכירה מתוקנים.
3. ייחוד הממכר ברישום בלשכת רישום המקרקעין- מחיקת ו/או תיקון של רישום הסכמי החכירה הקיימים בלשכת רישום המקרקעין ותחתיהם רישום של שתי חכירות נפרדות, בהתאם להסכמי החכירה המתוקנים, דהיינו, חכירה אחת בגין הסכם החכירה הפרטני, והאחרת בגין הסכם החכירה הצפוני.

- בכל מקרה בו חל עיכוב בביצוע הפעולות הנ"ל מעבר ל- 31.12.2022 שלא באשמת המוכר אלא כתוצאה מעיכובים של רמ"י/ לשכת רישום המקרקעין/ הוועדה המקומית, הרי שהמועד להשלמת פעולות אלו ידחה בהתאמה לתקופה שבכל מקרה לא תעלה על 10 חודשים נוספים.

מסירת החזקה[1]

המוכר מתחייב למסור לקונה את החזקה במקרקעי הממכר במועד פגישת הקלוזינג, כשהוא פנוי מל אדם וחפץ ונקי מכל זכות מגבילה.

להלן תשריט הממכר:



[1] הממכר נמסר לקונה.

7. **<u>הסכם שיתוף וחלוקה</u>**

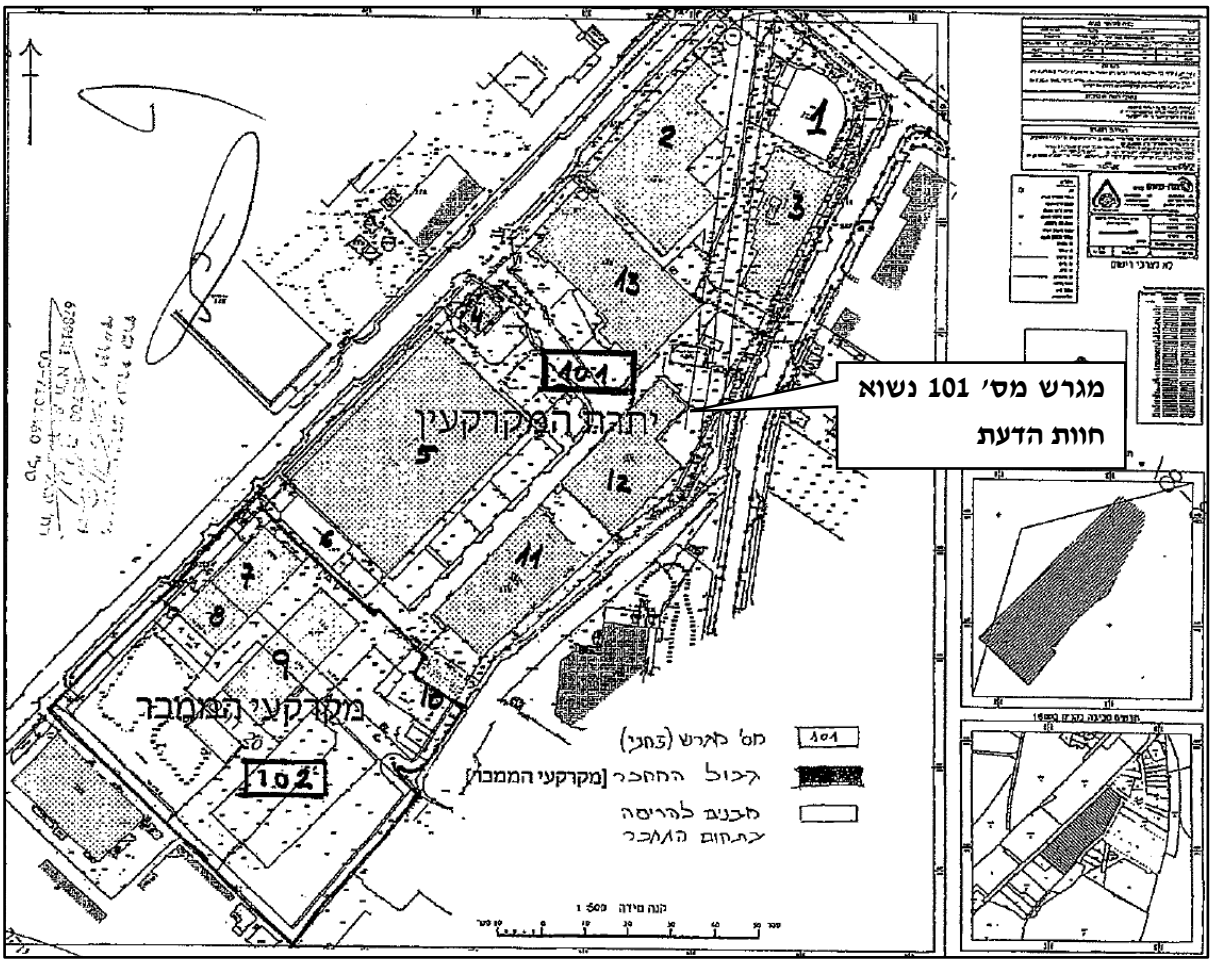
בהתאם **להסכם שיתוף וחלוקה** משנת 2021 (אינו נושא תאריך מדויק), בין החוכרים (להלן: "השותף המוכר") לבין קבוצת הרוכשים (להלן: "השותפים"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- השותף המוכר הינו בעל זכויות החכירה במקרקעין הידועים כמגרש 21א', מגרש 21ב' ומגרש 21ג' הידועים גם כמגרשים 18 ו- 19 לפי תכנית 8/בת/8 והידועים גם כגוש 2637 חלקה 4 וכגוש 2638 חלקה 4, המצויים בפארק תעשיות יצהר ברחוב אודם, אזור תעשייה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה (להלן: "המקרקעין").
- הצדדים התקשרו בהסכם מכר ביניהם, לפיו רכשו השותפים מהשותף המוכר את הממכר, כהגדרתה בהסכם המכר.
- נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם התקיימו התנאים הקבועים בהסכם המכר, טרם נחתם הסכם חכירה פרטני עם רשות מקרקעי ישראל וטרם בוצע ייחוד הממכר רישומית ותכנונית, כהגדרת מונחים אלה בהסכם המכר, ולפיכך, עד להתקיימות כל הנ"ל, הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף והשימוש במקרקעין, כמפורט בהסכם זה להלן.

<u>חלוקת הזכויות במקרקעין בין הצדדים</u>

- הצדדים מסכימים כי המקרקעין יחולקו ביניהם באופן המתואר בתשריט אשר צורף להסכם זה (להלן: "התשריט"), כך שהשותפים יהיו בעלי מלוא זכויות החכירה, השימוש והחזקה הבלעדיים במקרקעי הממכר ואילו השותף המוכר יהיה בעל זכויות החכירה, השימוש והחזקה הבלעדיים שיתרת המקרקעין.
- הצדדים מתחייבים זה כלפי זה, כי יפעלו ביחס למקרקעין עם הסכמי החכירה הקיימים, כלהלן:
  - כל אחד מהצדדים להסכם זה יפעל לקיום הוראות הסכמי החכירה הקיימים ויישא במלוא התשלומים והוצאות החלים עליו בגין הסכמי החכירה הקיימים, בהתאם לחלק המקרקעין שיוחד לו בהתאם לתשריט.
  - ככל שעד למועד תום תקופת החכירה הקבועות בהסכמי החכירה הקיימים, טרם בוצע ייחוד הממכר רישומית ותכנונית- אזי מתחייבים הצדדים לחדש את החכירה לתקופה נוספת ובתנאים שייקבעו על ידי רמ"י, כל אחד מהצדדים שיחוד לו במקרקעין עפ"י התשריט ולשאת בתשלומים ובמיסים הנדרשים בכך, כל אחד בגין חלקו.

להלן תשריט החלוקה:



ח. **<u>הסכם ההעברה ללא תמורה (לפי סעיף 104 ב')</u>**

בהתאם להסכם ההעברה ללא תמורה מיום 24.4.2023 בין אולשק אליעזר (27/200 חלקים), בלזיצקי שמואל (13/100 חלקים), הירשפלד ארטור מנואל (13/100 חלקים), גלם משה (27/100 חלקים), אטיאס ציון (10/100 חלקים), בוקרה אליהו (10/100 חלקים), אולשק רותי (27/200 חלקים) **(להלן יחד ולחוד: "צד א'")** לבין אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ **(להלן: "צד ב")**, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- צד א' הינו החוכר של זכויות החכירה המהוונת עד ליום 16.10.2033 מאת רשות מקרקעי ישראל של מקרקעין בשטח כולל של כ- 58,915 מ"ר – "פארק תעשיות יצהר" ברחוב אודם, אזור התעשייה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה, הידועים גם כגוש 2637 חלקה 4 וגוש 2638 חלקה 4 (להלן: "**המקרקעין**").

- ביום 18.11.2021 צד א חתם על הסכם עם יחידי קבוצת הרכישה – "יוקה פארק" – הסכם לפיו הוא מכר להם שטח כולל של 20 דונם (להלן: "**עסקת מכר יוקה**") והוא נותר הבעלים והמחזיק היחידי והבלעדי של מקרקעין בשטח של 38,915 מ"ר בגוש 2637 חלקה 4 (להלן: "**הממכר**").

- צד א' מצהיר כי הממכר נקי מכול חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או משכון ו/או תביעה ו/או התחייבות הנוגדת להסכם זה ו/או זכויות צד ג' כלשהן, למעט זכויות שכירות בלתי מוגנות של השוכרים בנכס, למעט הערה בדבר הסכם שיתוף בין יחידי צד א' מיום 15.7.2012 זכות מגבילה שתוסר, למעט הערה בדבר אתר עתיקות, למעט שתי הערות על הפקעה לפי סעיף 19 (בחלקה 4 בגוש 2637) למעט הערת אזהרה לטובת עו"ד כהן ארנון מיום 1.12.2021.

- יחידי צד א' הם בעלי המניות היחידים אצל צד ב' באותם חלקים שבהם הם בעלי הזכויות בממכר עצמו.

- <u>העסקה</u>:

ביום חתימת הסכם זה צד א' מעביר לידי צד ב' את מלוא זכויותיו בממכר ללא תמורה בהתאם להוראות סעיף 104 ב' לפקודה.

צד א' מתחייב להעביר על שם צד ב' בספרי רמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, את כל זכויות צד א' בממכר כשהן חופשיות מכל זכות מגבילה.

- <u>מסירת החזקה</u>- ביום תחימת הסכם זה צד א' מתחייב למסור לצד ב' את החזקה בממכר.

- <u>העברה ללא תמורה</u>- מוסכם על הצדדים כי העברת הממכר לצד ב' ע"י צד א' נעשית ללא תמורה מכל סוג שהוא כאשר הממכר נקי ומשוחרר מכל חוב ו/או זכות של צד ג' כלשהו.

- <u>מיסים ותשלומים</u>:

מס שבח מקרקעין ומס רכושה, במידה ויחולו, ישולמו ע"י צד א'.

מס רכישה, כלל שיחול ישולם ע"י הקונה.

היטל השבחה בגין תכניות שקיבלו תוקף עד ליום חתימת הסכם זה, יחול וישולם על ידי צד' א' ובגין תכניות שקיבלה תוקף לאחר יום חתימת הסכם זה, יחול וישולם ע"י צד ב'.

ט. **<u>הסכמי ודמי שכירות</u>**

<u>כללי</u>- נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו ע"י החברה, נתונים אלו נבדקו, והדיווח נמצא תואם. חוות הדעת מושתת בין היתר על הדיווח.

בפארק 9 מבנים המושכרים בשכירות חופשית ל- 14 שוכרים שונים, בשטח מושכר כולל של כ- 20,284 מ"ר (לא כולל שטח של כ- 350 מ"ר שבשימוש עצמי של החברה).

שיעור התפוסה בנכס- 100% .

בהתאם לדיווח של החברה והסכמי השכירות עולה, כי סה"כ דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2025 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל דמי ניהול הינם בסך כולל של **894,594** ₪**, לא כולל מע"מ**[1].

1. **<u>ניהול</u>**

הנכס שבנדון מנוהל עצמאית ע"י החברה. יצוין כי החברה מנהלת נכסים נוספים אשר בבעלותה. באומדן השווי לא הובאו בחשבון הכנסות/רווח/הפסד של פעילות החברה.

דמי הניהול המשולמים במתחם נעים בין 4 – 6 ₪/ למ"ר לחודש, ובממוצע סביב כ- 5.5 ₪/ למ"ר לחודש.

דמי הניהול סבירים לנכסי תעשייה מסוג זה באופן בו נראה כי אין הפסד לחברת הניהול החיצונית.

[1] הסכום כאמור הינו בנטרול ניהול מדמי השכירות של השוכר במבנה המנהלה המשלם דמי שכירות הכוללים ניהול, לפיכך נוטרל רכיב הניהול לפי 6 ₪ למ"ר לחודש. יצוין, כי השטח המושכר של מבנה המנהלה כולל שטח בקומת מרתף אשר בגינו התקבלה החלטת ועדה להכשרת השטח אולם ההליך לא הושלם ולא התקבל היתר בניה בפועל. לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה של 8% מסך דמי השכירות המתקבלים.

2. <u>הכנסות ממתקנים סולאריים פוטו וולטאים</u>

א. בהתאם **להסכם להקמת סולאריים בטכנולוגיה פוטו- וולטאית מיום** 12.06.2017 שנחתם בין ע.י. נופר אנרג'י (הקבלן) לבין אביגם (המזמין) עולה בין היתר:

- המזמין מעוניין להקים מתקני ייצור חשמל סולארי בטכנולוגיה פוטו- וולטאית.
- ההסדרה: ההסדרה למתקני ייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת בשיטת מונה נטו אשר מפורטת בפרק ח' סימן ג' לספר אמות המידה של הרשות, כמפורט בהחלטה מס' 10 ישיבה מס' 389 של הרשות לשירותים ציבוריים חשמל מיום 25.12.2012.
- המתקנים: 2 מתקני ייצור חשמל סולארי בטכנולוגיה פוטו- וולטאית- מתקן ראשון בהספק פאנלים מותקן של כ- 690 KWP (מבנה A ומבנה B בתשריט המצ"ב להסכם) ומתקן שני בהספק פאמלים מותקן מוערך של כ- 1.5 MWP (אשר הקמתו כפופה להחלטת המזמין).
- הקבלן מתחייב כי המתקן יעמוד בכל הדרישות, ההוראות והתקנים אשר הוצאו ע"י הגופים והרשויות המוסמכים וכן באחריות ובעלות לכל הנושאים הכרוכים בביצוע העבודות, לרבות קבלת כלל האישורים הנדרשים להקמת המתקן, לרבות אישורי חברת החשמל, טופס 4 (או פטור) מטעם הועדה המקומית והגשת תכנית שינויים לועדה במידת הנדרש ועוד.
- בתמורה לביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה, יהיה הקבלן זכאי לתשלום בסך של 3.1 ₪+ מע"מ לכל וואט פאנלים מותקן (<u>מחיר הבסיס</u>). התמורה בגין המתקן בהספק 1.5 MWP (מתקן שלב ב) אם יבוצע, תופחת ב- 5 אגורות עם חלוף כל רבעון לאחר 180 הימים ממועד חתימת הסכם זה, כך שההפחתה הראשונה תיכנס לתוקפה ביום 12.12.2017. ככל שהספק המתקן הסופי יהיה גבוה או נמוך מההספק האמור לעיל, ישתנה מחיר הבסיס לעיל, לפי מפתח של 3.1 ₪+ מע"מ לוואט מותקן או ביחס למתקן בהספק של 1.5 MWP, בהתאם למחיר הבסיס בפועל, בהתאם לנוסחת ההפחתה לעיל.
- ביחס למתקן בהספק 690 KWP תתווספנה למחיר הבסיס עלות תשתיות חשמל בסך של 100,000 ₪+ מע"מ ועלות התאמת והכשרת הגגות עליהם יותקנו המתקנים בסך של 100,000 ₪ (<u>התוספת</u>).
- מחיר הבסיס+ התוספת יקראו- התמורה.
- התמורה תשולם לקבלן ע"י בתשלומים:
  - במועד הזמנת הציוד ישולם ע"י המזמין סך של 5% מהתמורה בתוספת מע"מ.
  - המועד הגעת הקונסטרוקציה לאתר ההתקנה ישולם סך השווה ל- 20% מהתמורה בתוספת מע"מ.
  - עם הגעת הציוד העיקרי לשטח (פאנלים/ממירים) ישולם ע"י המזמין סך של 55% מהתמורה בתוספת מע"מ.
  - במועד הזמנת בדיקת מחלק ישולם סך של 5% בתוספת מע"מ.
  - במועד הפעלת המתקן ישולם סך של 15% בתוספת מע"מ.

ב. בהתאם **להסכם שיתוף פעולה מיום 15.08.2019** בין ע.י. נופר אנרג'י לבין אביגם עולה בין היתר:

- **בין הצדדים נחתם ביום 12.06.2017 הסכם להקמת סולאריים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית וביום 06.12.2018 נחתמה תוספת להסכם ההקמה כאמור, כל זאת ביחס למתקנים בהספק מותקן של כ-MWP 1.8 שעתידים לקום על גגות מבנים שבבעלות אביגם.**
- הצדדים מעוניינים לשנות את מתווה ההתקשרות ביניהם.
- הצדדים מסכימים כי תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של הסכם זה הינו קבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים מהרשויות הרלוונטיות לצורך הכללת הפרויקט במסגרת הסדר "מונה נטו".
- אביגם תמחה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח ההסכם ההקמה לנופר.
- **הצדדים יחתמו על הסכם הרשאה לפיו תוענק לנופר ע"י אביגם זכות שימוש בגגות המבנים שעליהם עתידים לקום המתקנים, לצורך הקמה תפעול ותחזוקה של המתקנים לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד חיבורים לרשת[1], וכנגד תשלום דמי שכירות בסך של 50 ₪+ מע"מ לקילוואט פאנלים מותקן.**
- במסגרת הסכם ההרשאה, תוענק לאביגם אופציה להיכנס כשותפה ב- 75% מהזכויות בפרויקט, בתמורה לתשלום לנופר של מחיר מימוש השווה ל- 75% מעלות הקמת הפרויקט (האופציה הראשונה).
- ככל ותמומש האופציה הראשונה, נופר תרשום ותייסד בישראל חברה פרויקט ייעודית. בכפוף מימוש האופציה הראשונה יוקצו לאביגם 75% מהון המניות והנפרע של חברת הפרויקט[2].
- ככל שתמומש האופציה הראשונה, יופחתו דמי השכירות בשיעור של 50% וזאת למשך יתרת תקופת ההרשאה[3].
- בכל עת היא לאחר מימוש האופציה ע"י אביגם, ככל שתמומש, תהא לאביגם אופציה נוספת לרכוש את יתרת מניות נופר (25%) וזאת בתנאים הנקובים בהסכם ההרשאה לגבי מימוש האופציה הנוספת.

בהתאם לנתוני החברה עולה, כי דמי השכירות המתקבלים בגין השכרת הגגות הינם בסך של 3,444 ₪/ לחודש.

[1] מאביגם נמסר, כי המערכת חוברה לרשת בחודש 02/2021.
[2] חברת אביגם מימשה את האופציה כאמור ורכשה 75% מהון המניות של חברת הפרויקט שהוקמה- נופר אביגם בע"מ (ראה הסכם רכישת מניות להלן).
[3] בהתאם לחברת נופר מערכת סולאריות, עלות מוערכת של המערכת הינה כ- 6.14 מיליון ₪.

ג. בהתאם **להסכם רכישת מניות** מיום 1.5.2022 בין ע.י נופר אנרגי בע"מ **(להלן: "נופר")** לבין אביגם יזמות וניהול 2012 בע"מ **(להלן: "אביגם" או "הרוכשת")** לבין נופר אביגם בע"מ **(להלן: "החברה")**, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- בין נופר לאביגם נחתמו ביום 12.6.2017 וביום 6.8.2018 הסכם הקמה ותוספת להסכם הקמה בהתאמה, ביחס להקמת מתקנים סולאריים פוטו וולטאים על גגות מבנים שבבעלות אביגם **(להלן: "הסכם ההקמה" ו- "הפרויקט").**
- ביום 15.8.2019 נחתם הסכם שיתוף פעולה, שהסדיר שינוי מבני בהתקשרות בין הצדדים, במסגרתו הומחו הזכויות בפרויקט לנופר, שהפכה ל- 100% מבעליו, ונופר התקשרה עם אביגם בהסכם שכירות של גגות המבנים המשמשים לצורך הפרויקט, כמפורט בהסכם ההרשרה הנספח להסכם שיתוף הפעולה **(להלן: "ההסכם שיתוף הפעולה" ו- "הסכם ההרשאה", בהתאמה).**
- במסגרת הסכם ההרשאה ניתן לאביגם האופציה להפוך לשתופה ב- 75% מהזכויות בפרויקט.
- ביום 1.11.2019, המחתה נופר את כל זכויותיה בפרויקט מכוח הסכם ההרשאה כאמור לחברה.
- ונופר היא הבעלים והמחזיקה הבלעדית ב- 10,000 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ ערך נקוב כל אחת של החברה, המהוות סך הכל ביחד 100% מהון מניותיה המונפק והנפרע של החברה.
- <u>העסקה</u>- החברה תקצה ותמכור לאביגם 30,000 מניות רגילות חדשות של החברה בנות 0.01 ₪ ע.נ כל אחד, כנגד תשלום התמורה בגין המניות הנרכשות, כשהן חופשיות ונקיות מכל חוב, משכון, עיקול, שעבוד **(להלן: "המניות הנרכשות")**, כך שלאחר מועד ההשלמה, תחזיק אביגם 75% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ונופר תחזיק ב- 25% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
- המועד הקובע לביצוע העסקה הינו 1.4.2022.
- <u>התמורה</u>- בגין המניות הנרכשות תשלם אביגם לחברה סך של 4,623,687 ₪.

ד. בהתאם **להסכם בעלי מניות מתאריך 05/2022** [לא צוין יום] בין ע.י. נופר אנג'י בע"מ **(להלן: "נופר")** לבין אביגם יזמות וניהול 2012 בע"מ [1] **(להלן: "אביגם")**, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- ביום 1.5.2022 נחתם בין הצדדים הסכם רכישת מניות, כך שלאחר רכישת המניות, אחזקותיהם של הצדדים בחברת נופר אביגם בע"מ (להלן: "החברה") עומדים על 75% אביגם, 25% נופר.
- ברצון הצדדים לעגן ולהסדיר את זכויותיהם והתחייבויותיהם בחברה כבעלי מניות.
- עקרונות שיתוף הפעולה (בין היתר):
  - הנהלת החשבונות של החברה תבוצע ע"י אביגם בתמורה חודשית שיוסכם עליה ותשקף מחיר שוק מקובלים.
  - שירותי התפעול והאחזקה השוטפים של מתקני החברה ייעשו על ידי נופר, בתמורה חודשית שיוסכם עליה ותשקף מחירי שוק מקובלים לעבודות הנ"ל.
- הון מניות החברה – ההון המנופק של החברה יהיה 40,000 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ ערך נקוב כל אחת, המוקצות כלהלן:

  נופר – 10,000 מניות רגילות של החברה.

  אביגם- 30,000 מניות רגילות של החברה.

[1] בהסכם ישנה טעות סופר בשם החברה במקום "אביגם יזמות וניהול **2012** בע"מ" נרשם "אביגם יזמות וניהול **2021** בע"מ".

ה. <u>נתוני ההכנסות מהמתקנים הסולאריים פוטו וולטאים</u>

כאמור על גגות המבנים הותקנה מערכת פוטו וולטאית, אשר החלה לפעול בחודש 02/2021 במסגרת הסדר "מונה נטו"[1].

המערכת בבעלות חברת "נופר אביגם בע"מ" (להלן: "**נופר אביגם**") שהינה חברה בבעלות משותפת של חברת "אביגם" (75%) וחברת "נופר אנרג'י" (25%).

בהתאם לנתוני הרווח והפסד של חברת "נופר אביגם" עולה, כי הרווחים שהתקבלו מהמערכת בניכוי הוצאות תחזוקה, ביטוח, שכירות גג וכו', ב- 3 שנים האחרונות הינם כלהלן:

שנת 2023- כ- 457,000 ₪

שנת 2024- כ- 902,000 ₪

שנת 2025- כ- 583,000 ₪

ההכנסות מהמערכת לשנת 2024 היו חריגות וגבוהות ביחס לשנים סמוכות. מבדיקה עם החברה עולה, כי הגידול נובע מ"תעריף הגנה" שהחברה החלה לקבל מחברת החשמל, הכולל מנגנון פיצוי והבטחת מחיר.

יצוין, כי התקבולים הגבוהים בשנת 2024 כוללים בתוכם גם החזרים רטרואקטיביים בגין שנת הפעילות 2023, אשר שולמו בפועל רק במהלך שנת 2024. לאור האמור, נתוני שנת 2024 אינם מהווים נתונים מייצגים.

באומדן השווי הובאו בחשבון נתוני שנת 2025, כאשר חלק חברת אביגם ברווחים כאמור הינו 75% ומהווה כ- 437,250 ₪/ לשנה.

[1] "מונה נטו"- בהתאם להסדר זה בעל מתקן לייצור חשמל ממתקן אנרגיה מתחדשת (לרבות מתקן פוטו וולטאי) רשאי להשתמש בו לשימוש עצמי ואת עודפי הייצור להעביר לחברת החשמל לישראל בע"מ, אשר תמורת חשמל זה תעניק לו זיכוי המחושב בהתאם לחשמל שסופק לרשת ותעריף התעו"ז.

3. <u>רווח מהכנסות בגין צובר חשמל</u>

הרעיון של מניה בצובר חשמל מבוסס על רכישת חשמל במתח גבוה מחברת חשמל, ביצוע כל תשתיות החלוקה על ידי היזם וחלוקתם לצרכים השונים במתח נמוך.

בהתאם לנתוני החברה עולה, כי הרווח ממכירת חשמל במתחם ב- 3 האחרונות הינו כלהלן:

שנת 2023	-	כ- 443,000 ₪ (משקף כ- 36,900 ₪ / לחודש)
שנת 2024	-	כ- 477,000 ₪ (משקף כ- 39,750 ₪/ לחודש)
שנת 2025	-	כ- 419,000 ₪ (משקף כ- 34,900 ₪/ לחודש)

באומדן השווי הובא בחשבון רווח מצובר חשמל בהתאם לשנת 2025 בסך של כ- 419,000 ₪/ לשנה.

זיהום קרקע

השימושים בנכס שבנדון ובסביבתו כוללים שימושי תעשיה ואחסנה שונים. בעבר שימשו חלק מהמבנים למפעל למוצרי שמן, כמו כן, חלק מגגות הסככות במגרש בנויים באסבסט.

לפיכך, ייתכן וקיימים במתחם שבנדון סיכונים סביבתיים.

על מנת לכמת סיכונים אלה מומלץ לבצע סקר קרקע וסקר היסטורי, ובדיקות ככל שיעלה הצורך כתוצאה מסקר זה, בנכס ובסביבתו על ידי מומחה בתחום הסביבה באם נדרש טיפול ומיגון הקרקע.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי הנכס שבנדון למטרת שווי שוק. גישת השומה המתאימה הינה גישת ההשוואה וגישת היוון הכנסות.
- הנכס שבנדון מהווה פארק תעשייה הידוע בשם "פארק תעשיות יצהר" , הכולל חטיבת קרקע בשטח כולל של 38.915 דונם, בתחומה בנויים 9 מבני תעשיה עם שימוש לשטחי אחסנה, ייצור ומשרדים בשטח ברוטו כולל של כ- 20,453 מ"ר עפ"י היתרי בניה[1].
- הפארק משתרע לאורך רחוב האודם באזור תעשייה עד הלום, באר טוביה.
- הנכס שבנדון ידוע גם כגוש 2637 חלקה 4 (בחלק), מגרש 18 (בחלק) עפ"י תב"ע 8/בת/8.
- מיקום הנכס באזור התעשיה עד הלום, בסמוך לכביש 4, באזור המאופיין בין היתר במבני תעשייה, אחסנה, ייצור ומסחר.
- שטחי המבנים, צורתן, גובה הפנים ורמת הגמר והשימושים במבנים לאחסנה סגורה, ייצור ומעט שימושי משרדים ותצוגה נלווים, שימושים בשטחים הפתוחים לאחסנה פתוחה וחנייה, שטחי החצרות והגישה למתחם.
- הנתון כי בתחום הקרקע עובר קו צינור נפט מתחת לפני הקרקע. מיקום הצינור בתחום רחבה תפעולית של מבנים קיימים באופן בו אינו פוגע בשימוש בנכס.
- רמת הפיתוח הסביבתי מלא, כבישים סלולים, מדרכות, עמודי תאורה, חשמל, תקשורת וכו'.
- הנתון כי המבנים כוללים בינוי מודרני לצד בנייה ותיקה. המבנים והחצרות מושכרים ב"שכירות חופשית" לכ -14 שוכרים ובשימוש עצמי.
- הנתון כי בתחום החלקות הוקמו כ- 9 מבנים אשר נבנו במהלך השנים, החל משנות ה- 70 ומבנים חדשים אשר נבנו לפני כ- 7 שנים.
- הנתון כי הנכס שבנדון מהווה חלק ממגרש מס' 18 בייעוד לתעשיה עפ"י הוראות תב"ע בתוקף 8/בת/8 להקמת מבני תעשיה בני עד 3 קומות, סה"כ 90% עיקרי+ שטחי שירות.
- הנתון כי הבינוי הקיים בפועל מנצל את מרבית התכסית המותרת עפ"י תב"ע.
- הנתון כי עפ"י תכנית בהכנה מס' 616-0936260 אשר מקדמת החברה, מוצע העברת מרבית מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות מהקרקע שבנדון למקרקעי הממכר, וזאת בהתאם לתנאי הסכם המכר עם קבוצת "יוקה".

[1] ראה פירוט פרק: "רישוי".

- לאור הבינוי הקיים בפועל (מנצל את רוב התכסית המותרת), ולאור התב"ע בהכנה ותנאי הסכם המכר להעברת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות למקרקעי הממכר, באומדן השווי הובא בחשבון יתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול בקומת הקרקע בלבד המהווים כ- 664 מ"ר.

- הנתון כי המבנים במתחם בנויים עפ"י היתרי בנייה. בגין מרתף מבנה המנהלה הוגשה לועדה בקשה להיתר בניה להכשרת המרתף כאמור ובתאריך 30.11.2020 התקבלה החלטת ועדה לאישור הבקשה. יחד עם זאת, נכון למועד חוות הדעת לא הושלם ההליך ולא התקבל היתר בניה בפועל. באומדן השווי הובאה הפחתה של 8% מסך דמי השכירות המתקבלים בגין המבנה.

- הנתון כי הפארק כלל כ- 58.9 דונם טרם מכירת 20 דונם לקבוצת "יוקה" בהתאם להסכם מכירה מיום 18.11.2021 (להלן: "מקרקעי הממכר").

- יובהר, כי השטח שנמכר לקבוצת "יוקה" (20 דונם) אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

- הנתון כי במתחם קיים צובר חשמל, כאשר החברה רוכשת חשמל במתח גבוה ומוכרת לשוכרים חשמל במתח נמוך. באומדן השווי הובא בחשבון תוספת שווי בגין רווח מצובר חשמל.

- הנתון כי על גגות המבנים (למעט מבנה E) הותקנו מתקנים סולאריים פוטו וולטאים, אשר החלו לפעול בשנת 2021. המערכת כאמור הינה בבעלות חברת "נופר אביגם בע"מ", שהינה חברה בבעלות משותפת של חברת "אביגם" (75%) ושל חברת "נופר אנרגי בע"מ" (25%). באומדן השווי נלקח החלק היחסי של חברת אביגם (75%) בשווי המתקנים הסולאריים.

- במהלך חודשים נובמבר 2025 - ינואר 2026, החליט בנק ישראל, על רקע תחזית של נתוני המשק ועם סיום מלחמת "חרבות ברזל", להפחית את שיעור הריבית ב-2 פעימות של רבע אחוז כל אחת ובסה"כ חצי אחוז. ניראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים ומסתגלים ומכילים את סיום המלחמה וחזרת המשק לשגרה.

- הנתון כי חוזה החכירה בנכס הינו לחטיבת הקרקע בשלמות כולל מקרקעי הממכר (20 דונם) שנמכרו ונמסרו לקבוצת יוקה. יצוין, כי החברה פועלת מול רמ"י לחתימת 2 חוזי חכירה נפרדים. יחד עם זאת, נכון למועד חוות הדעת טרם פוצל חוזה החכירה. באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה לצורך השלמת ההליך.

- הנתון כי הזכויות בנכס שבנדון הינן זכויות חכירה מהוונת מרמ"י עד ליום 16.10.2033 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים..

- הנכס מוערך במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

דמי שכירות

להלן מחירי ביקוש לנכסי תעשיה ומלאכה בסביבת הנכס הנדון:

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פארק תעשיות אזור תעשיה עד הלום באר טוביה	הנכס שבנדון מושכר לשוכרים שונים, בדמי שכירות ממוצעים של כ- **44** ₪/ **למר לחודש.** יצוין, כי בנכס נחתמו 2 חוזים חדשים במהלך שנת 2025 אחד לפי **50** ₪ / **למ"ר** וחוזה נוסף (המהווה חידוש של חוזה ישן) לפי **47** ₪/ **למ"ר**		נתוני שכירות 12/2025
רחוב האודם , אזור תעשייה עד הלום	שטחי תעשיה בקומת הקרקע בהיקף של 1,788 מ"ר + 301 מ"ר גלריות, הושכרו לפי דמי שכירות של **כ- 52 – 54** ₪/ **למ"ר**		מידע שוק 12/2025
מתחם תעשייה גדרות	מבנה לוגיסטי חדש בשטח מושכר של 7,550 (כ- 6,800 מ"ר קומת קרקע + כ- 750 מ"ר גלריה) מ"ר על מגרש קרקע של כ- 12.08 דונם	מושכר בדמי שכירות של כ- **52** ₪/ **למ"ר לחודש**	מידע שוק 06/2025
פארק תעשיות תימורים	מבנה תעשיה ולוגיסטיקה חדש בשטח של 10,000 מ"ר בגובה של 14 מטר + 2,000 מ"ר גלריה ומשרדים	מושכר תמורת **52** ₪/ **למ"ר לחודש**	מידע שוק 12/2023
רחוב האודם, אזור תעשיה עד הלום באר טוביה	מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 5,900 מ"ר בשני מפלסים כולל גלריה 400 מ"ר. 2 ממ"קים, חלוקה למשרדים , חניות וחצר לוגיסטית. 	מוצע להשכרה תמורת **50** ₪/**למ"ר לחודש**	יד 2- יניב 053-2357812 07/2024

נתוני עסקאות לקרקע לתעשייה

1. עסקה באזור תעשיה עד הלום

מיקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
רחוב האודם, אזור תעשיה עד הלום באר טוביה	5.997 דונם	תעשיה	קרקע בייעוד לתעשיה עפ"י תב"ע מס' 8/בת/8 הכוללת זכויות בניה של 120% ברוטו (מתוכם 90% עיקרי). בתחום החלקה בנוי מבנה תעשיה ותיק (משנות ה- 90), בן 2 קומות וקומת גלריה, בשטח בנוי של כ- 5,855 מ"ר.	נרכש תמורת 38,000,000 ₪. **משקף כ- 6,336,000 ₪/ לדונם כולל תרומת מרכיב בינוי** **ובנטרול תרומת רכיב בינוי מתקבל שווי לדונם של כ- 4,550,000 ₪/ לדונם [1]**	הסכם רכישה 24.5.2022

2. מועצה אזורית באר טוביה

מיקום	שטח קרקע	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
אזור תעשייה, עד הלום	5.997 דונם	קרקע בייעוד לתעשיה עפ"י תב"ע מס' 8/בת/8 הכוללת זכויות בניה של: עיקרי- 90% (קומת קרקע 50% + 40% לקומות א' ו- ב') שירות- 25% מהשטח העיקרי בתחום החלקה בנוי מבנה תעשיה ותיק (משנות ה- 90), בן 2 קומות וקומת גלריה, בשטח בנוי של כ- 5,855 מ"ר.	נרכש תמורת 38,000,000 ₪. **משקף כ- 6,336,000 ₪/ לדונם כולל תרומת מרכיב בינוי** **ובנטרול תרומת רכיב בינוי מתקבל שווי לדונם של כ- 4,550,000 ₪/ לדונם [2]**	הסכם רכישה 24.5.2022
	21.775 דונם	מגרש מס' A1001, בשטח קרקע של 21.775 דונם, בייעוד לאזור משולב מלאכה, תעשיה זעירה ומסחר עפ"י תב"ע מס' 56/101/02/8, הכולל זכויות בניה של 35% עיקרי + 8% שירות עילי, ובסה"כ 43% ברוטו עילי. שירות מתחת לקרקע 7%. תכסית 30%	סכום זכייה: 112,777,777 ₪ הוצאת פיתוח: [לא צוין] **משקף כ- 5,180,000 ₪/ לדונם** **לא כולל פיתוח**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 230/2021/ימ 11.5.2022

[1] רכיב הבינוי נוטרל לפי 2,000 ₪/ למ"ר מבנה, 1,000 ₪/ למ"ר מחסן ו- 500 ₪/ למ"ר סככה (4,980 מ"ר מבנה X 2,000 ₪/ למ"ר + 602 מ"ר מחסן X 1,000 ₪/ למ"ר + 273 מ"ר סככה X 500 ₪/ למ"ר = 10,699,000 ₪).

[2] רכיב הבינוי נוטרל לפי 2,000 ₪/ למ"ר מבנה, 1,000 ₪/ למ"ר מחסן ו- 500 ₪/ למ"ר סככה (4,980 מ"ר מבנה X 2,000 ₪/ למ"ר + 602 מ"ר מחסן X 1,000 ₪/ למ"ר + 273 מ"ר סככה X 500 ₪/ למ"ר = 10,699,000 ₪).

	20 דונם	כ- 20 דונם קרקע, בייעוד לתעשייה, הכוללים זכויות בניה של 125% עיקרי + כ- 85% שירות, ובסה"כ כ- 210% ברוטו עילי	נמכרו תמורת 90,000,000 ₪. **משקף כ -4,500,000 ₪/ לדונם** **<u>לא כולל פיתוח</u>**	הסכם מכר 11.2021
אזור תעשייה פארק ראם חלקות (בחלק) 189 ,185 בגוש 2775	כ- 17.938 דונם	מגרש מס' 123 עפ"י תכנית מס' 616-0473710, בייעוד לתעשייה, בשטח של 17.938 דונם, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של 70% עיקרי + 25% שירות, ובסה"כ 95% ברוטו עילי. קומת מרתף 45% שירות. תכסית 65%.	סכום זכייה: 89,879,336 ₪. הוצאת פיתוח: [לא צוין] **משקף כ- 5,010,000 ₪/ לדונם** **<u>לא כולל פיתוח</u>**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 225/2021/ימ 30.1.2022

3. <u>פארק תעסוקה יואב</u>

מיקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פארק תעסוקה יואב	17.910 דונם	תעסוקה [1]	מגרש מס' 105 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	<u>50% מהזכויות</u> במגרש נמכרו תמורת 38,945,550 ₪ **משקף כ- 4,350,000 ₪/ לדונם**	הסכם מכר 09/2025
	24.042 דונם	תעשייה ואחסנה [2]	מגרש מס' 501 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	<u>50% מהזכויות במגרש נמכרו תמורת</u> 50,862,714 ₪ **משקף כ- 4,231,000 ₪/ לדונם קרקע**	מס שבח 23.5.2022 + מידע שוק
	22.452 דונם	תעשיה ומשרדים[3]	מגרש מס' 201 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית 50%	<u>נמכר</u> תמורת 125,000,000 ₪, כולל פיתוח. **משקף כ- 5,567,000 ₪/ לדונם קרקע, <u>כולל פיתוח</u>**	מידע שוק 06/2022
				<u>נמכר</u> תמורת 75,600,000 ₪, כולל פיתוח. **משקף כ- 3,367,000 ₪/ לדונם קרקע, <u>כולל פיתוח</u>** <u>הערה החי"מ</u>- סכום התמורה בעסקה והתנאים המסחריים נקבעו ב- 10/2021.	מידע שוק 04/2022

[1] ביעוד "**תעסוקה**" יותר: הקמת מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים; בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום; אחסנת רכב במגרשים הפתוחים; מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם; מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת וכו'.

[2] ביעוד "**תעשייה ואחסנה**" יותר: מפעלי תעשיה, מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס, מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה, בתי קרור, אחסנה ואריזה, שירותים שונים כולל אולמות תצוגה וחנויות מפעל, שירותי דרך ומוסכים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל.

[3] בייעוד "**תעשייה ומשרדים**" יותר: תעשיה נקיה, מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות, מכונים ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, מחסני מכר ואולמות תצוגה, סדנאות וגלריות, בנייני משרדים ושירותים מסחררים הקשורים במישרין לתעשיה במקום, מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם ועוד.

	9.231 דונם	תעסוקה [1]	מגרש מס' 100 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית 50%	נמכר תמורת 53,078,250 ₪. **משקף כ- 5,750,000 ₪/ לדונם קרקע, כולל פיתוח**	מס שבח 11.4.2022
פארק תעסוקה יואב	4.864 דונם	מסחר ותעסוקה [2]	מגרש מס' 400 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	סכום זכייה- 29,913,600 ₪ **משקף כ- 6,150,000 ₪/ לדונם קרקע, לא כולל פיתוח.**	תוצאות מכרז רמ"י מס' ים/231/2021 23.1.2022
	2.385 דונם		מגרש מס' 401 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	סכום זכייה- 12,998,250 ₪ **משקף כ- 5,450,000 ₪/ לדונם קרקע, לא כולל פיתוח.**	

[1] ביעוד "**תעסוקה**" יותר: הקמת מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים; בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום; אחסנת רכב במגרשים הפתוחים; מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם; מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת וכו'.

[2] ביעוד "**מסחר ותעסוקה**" יותר: תעשיה זעירה, מלאכה, מסחר מקומי, משרדים, מסעדות, שירותים מסחרים וציבורים הקשורים לאזור וכו'.

4. פארק תעשיות תימורים

המקום	שטח קרקע	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פארק תעשיות תימורים	9.305 דונם	מגרש מס' 403 ו- 404 עפ"י תב"ע 617-0560045, בייעוד "מסחר, תעשיה קלה ומלאכה", הכוללים זכויות בניה כלהלן: 120% עיקרי + 20% שירות + 80% תת קרקעי, תכסית 50%	נמכרו תמורת 47,000,000 ₪ **משקף שווי לדונם של כ- 5,050,000 ₪ כולל פיתוח**	מידע שוק 12/2023

5. גדרה

המקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
אזור תעסוקה גדרה	3.607 דונם	תעשייה עפ"י תכנית מס' זמ/573	מגרשים מס' 83, 89 בייעוד ל"תעשייה מיוחד"[1] עפ"י תכנית מס' זמ/573, זכויות הבניה הינם כלהלן: מעל הקרקע: עיקרי 120% + 20% שירות מתחת לקרקע: עיקרי 20% + 100% שירות תכסית- 40%.	סכום זכייה: 18,269,455 ₪ הוצאות פיתוח: 681,959 ₪ סה"כ: 18,951,414 ₪ כולל פיתוח **משקף שווי לדונם של כ- 5,254,000 ₪ , כולל פיתוח**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 213/2024 מתאריך 27.10.2024
	6.141 דונם			סכום זכייה: 30,364,809 ₪ הוצאות פיתוח: 1,161,191 ₪ סה"כ: 31,526,000 ₪ כולל פיתוח **משקף שווי לדונם של כ- 5,134,000 ₪ , כולל פיתוח**	
	13.323 דונם		מגרש מס' 4 עפ"י בייעוד ל"תעשייה"[2] עפ"י תכנית מס' זמ/573, זכויות הבניה הינם כלהלן: מעל הקרקע: עיקרי 80% + 20% שירות מתחת לקרקע: עיקרי 20% + 50% שירות תכסית- 50%.	נמכר תמורת 76,000,000 ₪ **משקף שווי לדונם של כ- 5,704,000 ₪, כולל פיתוח**	דיווח לבורסה של חברת שלמה נדל"ן 6.5.2024
				סכום זכייה: 47,370,660 ₪ הוצאות פיתוח: 1,470,633 ₪ סה"כ: 48,841,293 ₪ כולל פיתוח **משקף שווי לדונם של כ- 3,665,000 ₪ , כולל פיתוח**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 253/2022 מתאריך 29.12.2022

[1] שימושים מותרים ב"אזור תעשיה מיוחד"- הקמת מבנים לתעשיה תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. באזור זה יותרו השימושים לתעשיה, אחסנה, משרדים ומסחר בקומת הקרקע.

[2] שימושים מותרים ב"תעשיה"- הקמת מבנים לתעשיה תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. באזור זה יותרו השימושים לתעשיה, מלאכה, אחסנה, מנהלה ושרות לתפעול המפעלים, שימושי מסחר למעט שימושים נלווים לתעשייה יהוו סטיה ניכרת מהתכנית.

6. אזור תעשייה, אשדוד

מיקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
אזור תעשייה צפוני אשדוד	18.675 דונם	תעשיה עתירת ידע	מגרש מס' A89 עפ"י תב"ע 2/134/03/3, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 180% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 200% תכסית- 55% מס' קומות- 6.	נחתם הסכם אופציה לרכישת המגרש תמורת 119,573,939 ₪. **משקף כ- 6,408,000 ₪/ לדונם, כולל פיתוח**	מידע שוק 08/2023
				סכום זכייה: 62,777,777 ₪ הוצאות פיתוח: 31,210,624 ₪ סה"כ כולל פיתוח: 93,988,401 ₪ **משקף שווי של כ- 5,033,000 ₪/ לדונם, כולל פיתוח**	מכרז רמ"י 51/2022/ים 11.5.2022

7. סקר נת"מ

		מחיר לדונם חציון שני 2024 (₪ / דונם)	מחיר לדונם חציון ראשון 2025 (₪ / דונם)
אזור השפלה	מודיעין - מרכז עינב	₪ 7,500,000	**₪ 7,000,000-7,500,000**
	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	₪ 7,000,000	**₪ 7,000,000**
	באר טוביה	₪ 5,000,000	**₪ 5,000,000**
	יבנה	₪ 5,000,000	**₪ 5,000,000**
	אשדוד	₪ 7,000,000	**₪ 5,500,000**
	כנות - גדרה	₪ 5,700,000	**₪ 5,500,000**
אזור הדרום	קריית גת	₪ 4,000,000-3,500,000	**₪ 3,400,000**
	באר שבע	₪ 2,500,000-1,700,000	**₪ 2,500,000-1,700,000**
	אשקלון (דרום)	₪ 4,500,000	**₪ 3,000,000**
	אשקלון (צפון)	₪ 5,500,000	**₪ 4,000,000**

גישות השומה

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 <u>גישת שווי שוק (גישת ההשוואה)</u> - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 <u>גישת היוון ההכנסות</u> -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 <u>גישת העלות (גישת השווי הפיזי)</u>-
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

תחשיבים לאומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות

סעיף	שטח מושכר במ"ר / בשימוש עצמי	דמי שכירות למ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי, לא כולל מע"מ
הכנסות מדמי שכירות (1)	20,284	₪ 44	₪ 891,548	₪ 10,698,577	6.10%	₪ 175,387,000
שטח בשימוש עצמי של החברה (שטח בקומה עליונה) (2)	350	₪ 40	₪ 14,000	₪ 168,000	6.50%	₪ 2,585,000
סה"כ	**20,634**		**₪ 905,548**	**₪ 10,866,577**		**₪ 177,972,000**

הערות:

(1) דמי השכירות כוללים את מבנה המנהלה. מאחר ודמי השכירות המתקבלים במבנה המנהלה כוללים קומת המרתף בגינה טרם היתר בניה (בשנת 2020 התקבלה החלטת ועדה להכשרת שטח המרתף ברם לא הושלם הליך ולא התקבל היתר בניה) באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 8% מסך דמי השכירות המתקבלים.

(2) השטח כאמור הינו שטח בקומה עליונה במבנה A בשימוש עצמי של החברה. באומדן השווי הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים עפ"י אומדן הח"מ.

(*) טבלת ניתוח רגישות לשינוי בשיעור היוון:

פרמטר	שינוי	סה"כ שווי
שיעור היוון	ירידה של 0.5%	₪ 193,846,000
	ירידה של 0.25%	₪ 185,570,000
	ללא שינוי	**₪ 177,972,000**
	עלייה של 0.25%	₪ 170,971,000
	עלייה של 0.5%	₪ 164,500,000

ב. תוספת שווי הכנסות מצובר חשמל

סעיף	סה"כ
רווח שנתי מצובר חשמל	₪ 419,000
שיעור היוון	9%
סה"כ שווי הכנסות מחשמל, לא כולל מע"מ, במעוגל	**₪ 4,660,000**

ג. <u>תוספת שווי בגין מתקנים סולאריים פוטו וולטאים</u>

על גגות המבנים הותקנו מתקנים סולאריים פוטו וולטאים, אשר החלו לפעול בחודש 02/2021 במסגרת הסדר "מונה נטו". אורך חיי מתקנים פוטו וולטאים הינו 25 שנה. לפיכך הובאו בחשבון ההכנסות מהמתקנים ליתרת תקופת ההפעלה של כ- 20 שנים.

המתקנים כאמור הינם בבעלות חברת "נופר אביגם בע"מ" (להלן: "**נופר אביגם**"), שהינה חברה בבעלות משותפת של **חברת אביגם (75%)** וחברת נופר אנרג'י (25%). באומדן השווי הובא בחשבון חלקה היחסי של חברת אביגם במתקנים.

סעיף	**סה"כ**
רווח שנתי 2025 מערכת פוטו וולטאית	₪ 583,000
חלק חברת אביגם במערכת	75%
סה"כ רווח שנתי אביגם	₪ 437,250
בתוספת הכנסות מדמי שכירות גגות (לפי 3,444 ₪/ לחודש * 12 חודשים)	₪ 41,328
סה"כ הכנסות	₪ **478,578**
כופל (יתרת תקופת הפעלה כ- 20 שנים, שיעור היוון 8%)	9.82
סה"כ תוספת שווי ממערכת פוטו וולטאי חלק אביגם (75%), לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ **4,699,000**

ד. <u>תוספת שווי בגין יתרת זכויות בניה</u>

יתרת זכויות בניה לניצול בקומת הקרקע	664 מ"ר
	X
שווי מ"ר מבונה זכויות בניה	₪ 4,000
סה"כ שווי	₪ **2,656,000**

ה. <u>סיכום שווי הנכס</u>

סעיף	סה"כ שווי
אומדן שווי הנכס עפ"י גישת היוון הכנסות דמי שכירות (סעיף א)	₪ 177,972,000
תוספת שווי הכנסות מצובר חשמל (ב)	₪ 4,660,000
תוספת שווי הכנסות מערכת פוטו ווטלאית (סעיף ג)	₪ 4,699,000
תוספת שווי בגין יתרת זכויות בניה לניצול בקומת הקרקע (סעיף ד)	₪ 2,656,000
סיכום ביניים	₪ **189,987,000**
בניכוי הפחתה להשלמת הליך פיצול חוזי החכירה ל- 2 חוזים נפרדים ואישור התב"ע בהכנה	₪ -300,000
סה"כ שווי הנכס , לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ **189,700,000**

שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

עסקאות בנכס הנישום הסמוכות למועד הקובע – ראה פרק "נתונים ותחשיבים" בשומה זו.

הערכות שמאיות קודמות שומות שבוצעו על ידי הח"מ

מועד קובע	מטרת חוות הדעת	סה"כ שווי , לא כולל מע"מ
08.12.2019	אומדן שווי למטרת בטוחה לאשראי (תקן 19)	₪ 160,398,000
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 165,190,000
30.03.2022	אומדן שווי למטרת בטוחה לאשראי (תקן 19)	₪ 160,590,000
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 176,460,000

הערכה שמאית נוכחית

מועד קובע	מטרת חוות הדעת	סה"כ שווי , לא כולל מע"מ
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דיווח בדו"חות הכספיים	₪ 189,700,000

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, למיקומו (פארק תעשיות יצהר, חלק מחלקה 4 בגוש 2637, מגרש 18 (בחלק) עפ"י תב"ע 8/בת/8, ברחוב אודם, אזור תעשיה עד הלום, באר טוביה), ולכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב **189,700,000** ₪ **(מאה שמונים ותשעה מיליון ושבע מאות אלף** ₪ **), לא כולל מע"מ.**

תשלומים צפויים לרמ"י (דמי היוון): כ- 15,180,000 ₪ [1] .

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין, M.B.A

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

[1] תקופת החכירה בנכס שבנדון מסתיימת בתאריך 16.10.2033, בעוד כ- 7.8 שנים. לפיכך הובא בחשבון תשלום דמי היוון לחידוש תקופת חכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים מרמ"י כלהלן:
ערך הקרקע 175,120,000 ₪ (38.915 דונם X 4,500,000 ₪/ לדונם) X 13.65% שיעור דמי היוון לרמ"י X מקדם דחייה 0.63 (כ- 7.8 שנים, בשיעור היוון 6%) = 15,180,000 ₪, במעוגל.

25 בפברואר 2026

מספרנו: 32435.5/26

לכבוד,

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

א.ג.נ.,

נספח לחוות דעת

אומדן שווי הנכס למועד הקובע 31.12.2024

הנדון: אומדן שווי מקרקעין ביעוד לתעשייה

חלק מגרש מס' 18 עפ"י תב"ע 8/בת/8

חלק מחלקה 4 בגוש 2637

"פארק תעשיות יצהר"

רחוב אודם, אזור תעשיה עד הלום, באר טוביה

(סימוכין: חוות דעתנו מספר 32435.5 למועד הקובע 31.12.2025)

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים- בהצטיינות- 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים- בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד, י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן גרופ,

קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "**אביגם**" ו/או "**החברה**"), באמצעות מר וידאל צרפתי- מנכ"ל החברה

בעלי הזכויות בנכס : אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

מועד הזמנת חוות הדעת : 26 באוקטובר 2025

תאריך הביקור[1] : 18 בינואר 2026

המועד הקובע לחוות הדעת : **31 בדצמבר 2024**

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 14.10.2024 ע"י אביגם עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס בוצע על ידי דניאל פרי, שמאי מקרקעין בליווי מר וידאל צרפתי- מזמין חוות הדעת.

פרטי הנכס

גוש	2637
חלקה	4 (בחלק)
שטח קרקע רשום בשלמות במ"ר	45,577 מ"ר
מגרש מספר (עפ"י תב"ע 8/בת/8)	18 (בחלק)
מגרש נשוא חוות הדעת עפ"י הסכם שיתוף והסכם מכר	מגרש מס' 101
שטח המגרש נשוא חוות הדעת	38,915 מ"ר
מהות הנכס	פארק תעשייה "פארק יצהר", בשטח קרקע של 38.915 דונם[1], בתחומו בנויים 9 מבני תעשיה, המושכרים בשכירות חופשית ומשמשים לייצור, אחסון ומשרדים
שטח בנוי ברוטו עפ"י היתרי בניה[2]	כ- 20,453 מ"ר
מיקום	רחוב אודם, אזור תעשייה עד הלום, באר טוביה
זכויות בנכס	זכויות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 16.10.2033 + תקופת חכירה נוספת בת 49 שנים (ראה פרק "הזכויות בנכס")

[1] יצוין, כי במקור שטח הפארק היה גדול יותר ועמד על שטח כ- 58.9 דונם כאשר בשנת 2021 מכרה החברה 20 דונם משטח הפארק, באופן בו נכון למועד חוות הדעת שטח המתחם הנותר המהווה את נשוא חוות הדעת הינו כ- 38.9 דונם.

[2] בהתאם להיתרי בניה שניתנו במהלך השנים (ראה פרק "רישוי").

אומדן שווי הנכס למועד הקובע 31.12.2024

א. אומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות

סעיף	שטח מושכר במ"ר / בשימוש עצמי	דמי שכירות למ"ר	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	מקדם דחייה	סה"כ שווי, לא כולל מע"מ
הכנסות מדמי שכירות (1)	20,244	₪ 41	₪ 833,731	₪ 10,004,774	6.20%		₪ 161,367,000
שטח בשימוש עצמי של החברה (שטח בקומה עליונה) (2)	350	₪ 40	₪ 14,000	₪ 168,000	6.50%		₪ 2,585,000
שטח רחבה פתוחה מושכר (3)			₪ 4,700	₪ 56,400			₪ 56,400
תוספת שווי בגין חידוש חוזה הצפוי להתחדש בסוף שנת 2025 (תוספת של כ- 13 ₪/ למ"ר לשטח של כ- 2,610 מ"ר). דמ"ש לאחר העליה הצפויה יעמדו על כ- 48 ₪ / למ"ר			₪ 33,268	₪ 399,216	6.50%	0.94	₪ 5,767,000
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות, במעוגל	**20,594**		**₪ 885,699**	**₪ 10,628,390**			**₪ 169,780,000**

הערות:

(1) דמי השכירות כוללים את מבנה המנהלה. מאחר ודמי השכירות המתקבלים במבנה המנהלה כוללים קומת המרתף בגינה טרם היתר בניה (בשנת 2020 התקבלה החלטת ועדה להכשרת שטח המרתף ברם לא הושלם הליך ולא התקבל היתר בניה) באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 8% מסך דמי השכירות המתקבלים.

(2) השטח כאמור הינו שטח בקומה עליונה במבנה A בשימוש עצמי של החברה. באומדן השווי הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים עפ"י אומדן החי"מ.

(3) מדובר בשטח רחבה/ חצר של 225 מ"ר בצמוד למבנה G אשר הושכרה למטרת אחסנה פתוחה בחוזה זמני המתחדש אוטומטית כל 3 חודשים. לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון ההכנסות מדמי השכירות כאמור לתקופה מוגבלת של שנה אחת בלבד.

(*) טבלת ניתוח רגישות לשינוי בשיעור היוון:

פרמטר	שינוי	סה"כ שווי
שיעור היוון	ירידה של 0.5%	₪ 184,660,000
	ירידה של 0.25%	₪ 176,900,000
	ללא שינוי	**₪ 169,780,000**
	עלייה של 0.25%	₪ 163,200,000
	עלייה של 0.5%	₪ 157,110,000

ב. <u>תוספת שווי הכנסות מצובר חשמל</u>

סעיף	סה"כ
רווח שנתי מצובר חשמל (ממוצע שנים 2023 - 2024)	₪ 460,000
שיעור היוון	9%
סה"כ שווי הכנסות מחשמל, לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ **5,110,000**

ג. <u>תוספת שווי בגין מתקנים סולאריים פוטו וולטאים</u>

על גגות המבנים הותקנו מתקנים סולאריים פוטו וולטאים, אשר החלו לפעול בחודש 02/2021 במסגרת הסדר "מונה נטו". אורך חיי מתקנים פוטו וולטאים הינו 25 שנה. לפיכך הובאו בחשבון ההכנסות מהמתקנים ליתרת תקופת ההפעלה של כ- 21 שנים.

המתקנים כאמור הינם בבעלות חברת "נופר אביגם בע"מ" (להלן: "**נופר אביגם**"), שהינה חברה בבעלות משותפת של **חברת אביגם (75%)** וחברת נופר אנרגיי (25%). באומדן השווי הובא בחשבון חלקה היחסי של חברת אביגם במתקנים.

סעיף	סה"כ
רווח שנתי שנת 2023 מערכת פוטו וולטאית (*)	₪ 457,000
חלק חברת אביגם במערכת	75%
סה"כ רווח שנתי אביגם	₪ 342,750
בתוספת הכנסות מדמי שכירות גגות (לפי 3,444 ₪/ לחודש * 12 חודשים)	₪ 41,328
סה"כ הכנסות	₪ **384,078**
כופל (יתרת תקופת הפעלה כ- 21 שנים, שיעור היוון 8%)	10.02
סה"כ תוספת שווי ממערכת פוטו וולטאי חלק אביגם (75%), לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ **3,847,000**

(*) לצורך התחשיב הובאו בחשבון נתוני ההכנסות מהמערכת לפי שנת 2023 מאחר ונתוני שנת 2024 שהתקבלו היו חריגות וגבוהות ביחס לשנת 2023 ואינם מייצגות. הגידול בהכנסות בשנת 2024 נבע בין היתר מהחזרים רטרואקטיביים שהתקבלו מחברת חשמל בגין שנת הפעילות של 2023. לפיכך באומדן השווי הובא בחשבון נתוני שנת 2023.

ד. תוספת שווי בגין יתרת זכויות בניה

יתרת זכויות בניה לניצול בקומת הקרקע	664 מ״ר
	X
שווי מ״ר מבונה זכויות בניה	₪ 4,000
סה״כ שווי	**₪ 2,656,000**

ה. סיכום שווי הנכס

סעיף	סה״כ שווי
אומדן שווי הנכס עפ״י גישת היוון הכנסות דמי שכירות (סעיף א)	₪ 169,780,000
תוספת שווי הכנסות מצובר חשמל (ב)	₪ 5,110,000
תוספת שווי הכנסות מערכת פוטו ווטלאית (סעיף ג)	₪ 3,847,000
תוספת שווי בגין יתרת זכויות בניה לניצול בקומת הקרקע (סעיף ד)	₪ 2,656,000
סיכום ביניים	₪ **181,393,000**
בניכוי הפחתה להשלמת הליך פיצול חוזי החכירה ל- 2 חוזים נפרדים ואישור התב״ע בהכנה	₪ -300,000
סה״כ שווי הנכס , לא כולל מע״מ, במעוגל	₪ **181,090,000**

תשלומים צפויים לרמ״י (דמי היוון) : כ- 14,320,000 ₪ [1] .

[1] תקופת החכירה בנכס שבנדון מסתיימת בתאריך 16.10.2033, בעוד כ- 7.8 שנים. לפיכך הובא בחשבון תשלום דמי היוון לחידוש תקופת חכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים מרמ״י כלהלן :
ערך הקרקע 175,120,000 ₪ (38.915 דונם X 4,500,000 ₪/ לדונם) X 13.65% שיעור דמי היוון לרמ״י X מקדם דחייה 0.6 (כ- 8.8 שנים, בשיעור היוון 6%) = 14,320,000 ₪, במעוגל.

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
בכלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב בחלון
בכלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בכלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בכלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בכלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
בכלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין ובכלכלן
גיא פורטל
בכלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בכלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בכלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
בכלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
בכלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשיה

הידוע כ- "בית אביגם", גוש 2635 חלקה 16

ברחוב ברקת פינת האודם, אזור התעשיה עד הלום,

מועצה אזורית באר טוביה



22 בפברואר 2026

מספרנו: 35167.1/26

לכבוד,

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשיה

הידוע כ- "בית אביגם", גוש 2635 חלקה 16

ברחוב ברקת פינת האודם, אזור התעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים- בהצטיינות- 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים- בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד, י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן גרופ, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ, באמצעות מנהלה- מר וידאל צרפתי
בעלי הזכויות בנכס	:	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "**אביגם**" ו/או "**החברה**")[1]
מועד הזמנת חוות הדעת	:	26 באוקטובר 2025
תאריך הביקור בנכס[2]	:	18 בינואר 2026
המועד הקובע לחוות הדעת	:	31 בדצמבר 2025

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 15.10.2024 ע"י אביגם עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכם רכישה מיום 24.5.2022 רכשה החברה את הנכס שבנדון מאת חברת אמקה קליין בע"מ (להלן: "המוכרת").

[2] ביקור בנכס נערך על ידי דניאל פרי , שמאי מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש	2635	
חלקה	16	
שטח החלקה הרשום	5,997 מ״ר	
מגרש מספר	16 (עפ״י תב״ע מס׳ 8/בת/8 ותכנית מס׳ 109/03/8)	
שטח המגרש (עפ״י חוזה חכירה)	כ- 5,950 מ״ר	
שטח בנוי ברוטו (עפ״י היתר בניה)[2]	מבנה תעשייה-	כ- 4,980 מ״ר
	מחסן (מבניה קלה- איסכורית)-	כ- 602 מ״ר
	סככה (טכני)-	כ- 273 מ״ר
	סה״כ-	**כ- 5,855 מ״ר ברוטו [3]**
מיקום	רחוב האדום פינת רחוב ברקת , אזור תעשיה עד הלום, המועצה המקומית באר טוביה.	
הזכויות בנכס	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל המסתיימת ביום 14.10.2041 +אופציה 49 שנים נוספות (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)	

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 29.01.2026 .
[2] עפ״י היתר בניה מס׳ 20190601 מיום 5.8.2024.
[3] יצוין, כי השטח בהיתר הבניה הינו גדול יותר 5,918.87 מ״ר ברם כולל שטח ממ״ד של כ- 18 מ״ר אשר לא נבנה בפועל וסככה של כ- 45 מ״ר אשר נהרסה, לפיכך לא הובאו בחשבון השטחים כאמור.

<u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

נשוא חוות הדעת מהווה מבנה תעשיה בן 2 קומות וקומת גלריה אשר עבר תהליך חידוש ושיפוץ מקיף שהסתיים לאחרונה, בשטח בנוי כולל של כ- 5,855 מ״ר ברוטו[1], ברחוב האדום פינת רחוב ברקת, אזור תעשייה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה.

המבנה הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 2635 חלקה מספר 16, מגרש מספר 16 (עפ״י תב״ע 8/בת/8), בשטח קרקע רשום של 5,997 מ״ר.

אזור התעשייה ״עד הלום״ ממוקם מדרום לעיר אשדוד ומתוחם בחטיבות קרקע לא מבונות לצד שטחים חקלאים מעובדים, בנוסף מתוחם אזור התעשייה שבנדון כדלקמן:

מצפון - כביש ארצי מספר 4 ומעברו פאותיהם המזרחיים של שכונות מגורים במזרח העיר אשדוד

ממזרח - כביש מספר 4 ומעברו ישוב ״שדה עוזיהו״

מדרום - שטחים חקלאים מעובדים

ממערב - חטיבות קרקע לא מבונות

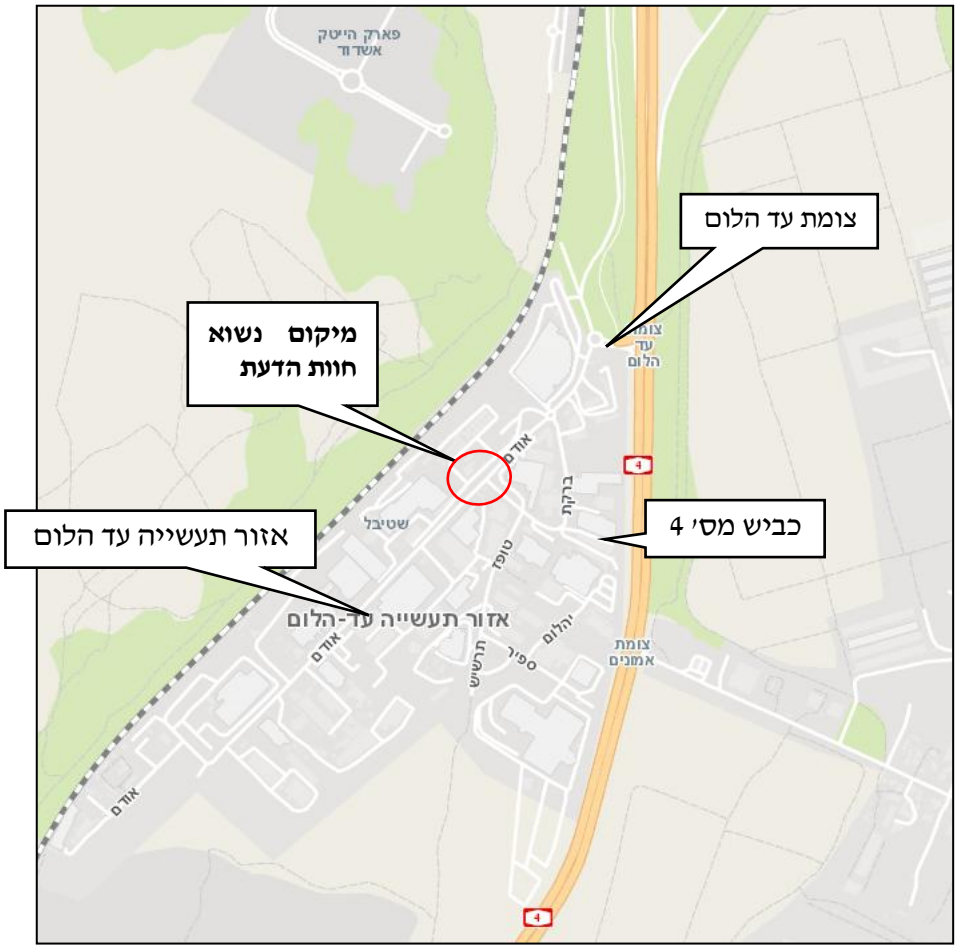
הסביבה מאופיינת במבני תעשייה, מבנים לוגיסטיים, אחסנה ומסחר.

הנגישות לאזור התעשייה טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש מספר 4 , מחלף ״עד הלום״

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין השאר כבישים, מדרכות, תשתיות, תאורת רחוב וכו׳.

[1] לא כולל שטח ממ״ד של כ- 18 מ״ר המסומן בהיתר הבניה ברם לא נבנה בפועל וכן סככה של כ- 45 מ״ר המסומנת בהיתר הבניה ברם נהרסה.

להלן מפת הסביבה (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום):



<u>להלן תיאור החלקה</u>

חלקה 16 בגוש 2635, בשטח קרקע רשום כולל של 5,997 מ״ר, בעלת צורה אי רגולרית , פני הקרקע מישוריים.

החלקה נשוא חוות הדעת פונה בחזית דרומית באורך של כ- 108 מטר לרחוב ברקת, ובחזית מערבית באורך של כ- 45 מטר לרחוב אודם.

בתחום החלקה קיים מבנה תעשייה הכולל קומת קרקע, ביניים וקומה א׳, בשטח בנוי כולל של כ- 5,855 מ״ר ברוטו (עפ״י היתר בניה).

על גג המבנה קיימת מערכת פוטו וולטאית.

<u>להלן תצלום אוויר משנת 2025 מתוך מערכת ה- GIS של הועדה המקומית באר טוביה (החלקה שבנדון מתוחמת באדום)</u>:



<u>גבולות החלקה</u>

צפון - חלקה מספר 15 בייעוד לתעשיה, עליה בנוי מבנה תעשיה.

מזרח - חלקה מספר 18 בייעוד לתעשיה, עליה בנוי מבנה תעשיה.

דרום - חזית לרחוב ברקת ומעברו מבנה תעשיה.

מערב - חזית לרחוב האודם ומעברו מבנה תעשיה.

<u>להלן תיאור המבנה:</u>

מבנה תעשיה בן 2 קומות וקומת גלריה, בשטח בנוי כולל של כ- 5,855 מ״ר ברוטו (עפ״י היתר בניה), אשר נבנה בשנות ה- 90, ולאחרונה עבר הליך חידוש ושיפוץ מקיף, שכלל שדרוג של מעטפת, פנים ותשתיות המבנה:

<u>מעטפת המבנה-</u> ביצוע חיפוי חזיתות חדש בלוחות פח אלומיניום / קירות מסמך בחזית המבנה לרחוב, המקנה למבנה חזות מודרנית.

<u>מערכות ותשתיות</u>- החלפה כוללת של תשתיות המבנה חשמל ואינסטלציה וניקוזים כולל בחצרות.

<u>בטיחות אש</u>- מערכת כיבוי אש (ספרינקלרים) כולל מאגר מים ומשאבות.

<u>פיתוח חוץ</u>- בוצע פיתוח סביבתי במגרש הכולל סלילת אספלט, ריצוף באבנים משתלבות, שטחי גינון, תאורת חוץ, גדרות, רמפת העמסה ועוד.

<u>פנים המבנה</u>- פנים המבנה שודרג וכולל בין היתר: החלפת דלתות, התקנת מעלית נוסעים חדשה המנגישה את הקומה העליונה[1], רצפת בטון בחיפוי אפוקסי, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, צביעה תקרת הפנים, חדרי שירותים חדשים ועוד.

יצוין, כי במסגרת השיפוץ לא בוצעו תוספות בניה אלא רק שינויים פנימיים וחיפוי חזיתות. נכון למועד חוות הדעת טרם הוגשה תכנית בקשה להיתר (AS -MADE) לאחר השיפוץ.

סה״כ היקף עלות השיפוץ הינה סביב כ- 9 – 10 מיליון ₪ (עפ״י נתוני החברה)

<u>ראה עמוד הבא תיאור חלוקת הקומות במבנה.</u>

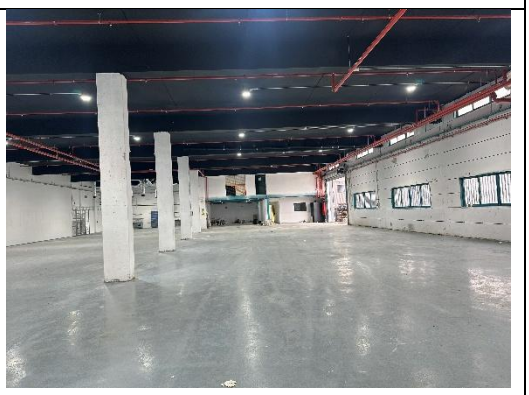
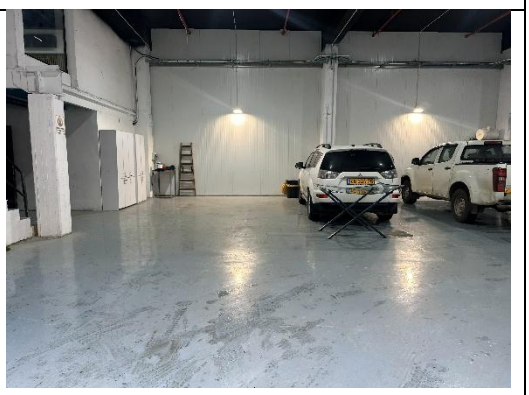
[1] נכון למועד הביקור בנכס טרם הותקנה המעלית.

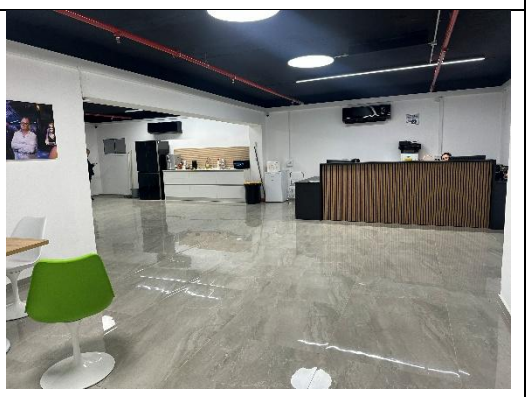
להלן תיאור חלוקת השטחים במבנה:

קומה	שטח בנוי עפ"י היתר בניה [1]	גובה תקרה פנימי	תיאור
קרקע	כ- 2,170 מ"ר	כ- 5.5 מטר [2]	המבנה כולל 2 מעליות (מעלית נוסעים ומעלית משא) המקשרות בין קומת הקרקע לקומה א', חדרי מדרגות, שער חשמלי בכניסה, רמפה בחצר וכו'. בקומת הקרקע 2 ממ"מ, האחד בשטח של כ- 50 מ"ר והשני בשטח של כ- 63 מ"ר. יצוין, כי בהיתר הבניה מסומן ממ"ד נוסף (באזור המחסן) בשטח של כ- 18 מ"ר ברם בפועל טרם נבנה. באומדן השווי לא הובא בחשבון שטח הממ"ד כאמור. נכון למועד הקובע לחוות הדעת, הנכס מושכר ל- 3 שוכרים שונים למטרת אחסנה / תעשיה/ מלאכה בשטח מושכר כולל של כ- 2,793 מ"ר[3], למעט שטח בקומת הקרקע של כ- 191 מ"ר + קומת גלריה של 280 מ"ר שטרם הושכר ופנוי (רמת מעטפת), והקומה העליונה שטרם הושכרה ופנויה (רמת מעטפת). המבנה בנוי שלד בטון, עם קירות חוץ מבנייה קשיחה בשילוב של אלמנטים מבנייה קלה, חיפוי חיצוני קשיח/ חיפוי לוחות פח/ קירות מסך, גג הבנוי מבניה קלה בשילוב בנייה קשיחה, מערכות ספרינקלרים וגלאי עשן, רצפת בטון מוחלק / ריצוף קרמיקה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום ועוד. על גג המבנה קיימת מערכת פוטו וולטאית.
גלריה	כ- 695 מ"ר	כ- 2.5 מטר	
א'	כ- 2,115 מ"ר	כ- 4.3 – 6.2 מטר	
מחסן (מבניה קלה- פח איסכורית)- מפלס קרקע	כ- 602 מ"ר	כ- 4 מטר	
סככה	כ- 273 מ"ר (טכני)	כ- 4 מטר	
סה"כ	**כ- 5,855 מ"ר**		כאמור הנכס עבר לאחרונה הליך חידוש ושיפוץ מקיף.

[1] לא כולל שטח ממ"ד כ- 18 מ"ר וסככה כ- 45 מ"ר מ"ר אשר מסומנים בהיתר הבניה ברם לא נבנו בפועל.
[2] למעט בשטח המצוי מתחת לקומת הגלריה, בו גובה הפנים הינו 2.6 – 2.85 מטר.
[3] כולל שטח של כ- 884 מ"ר אשר הושכר בהסכם שכירות זמני המתחדש מעת לעת, כאשר לחברה אפשרות לפינוי בהתרעה של שבועיים.

להלן תמונות הנכס:

חוץ המבנה	
	
	
קומת קרקע	
	
	

קומת גלריה	
	
קומה א'	
	
מחסן	
	

הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 109/03/8 עד הלום – אזור תעשיה במ.א. באר טוביה,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 2235 בתאריך 08.07.1976, סווגה החלקה שבנדון ביעוד " אזור תעשיה".

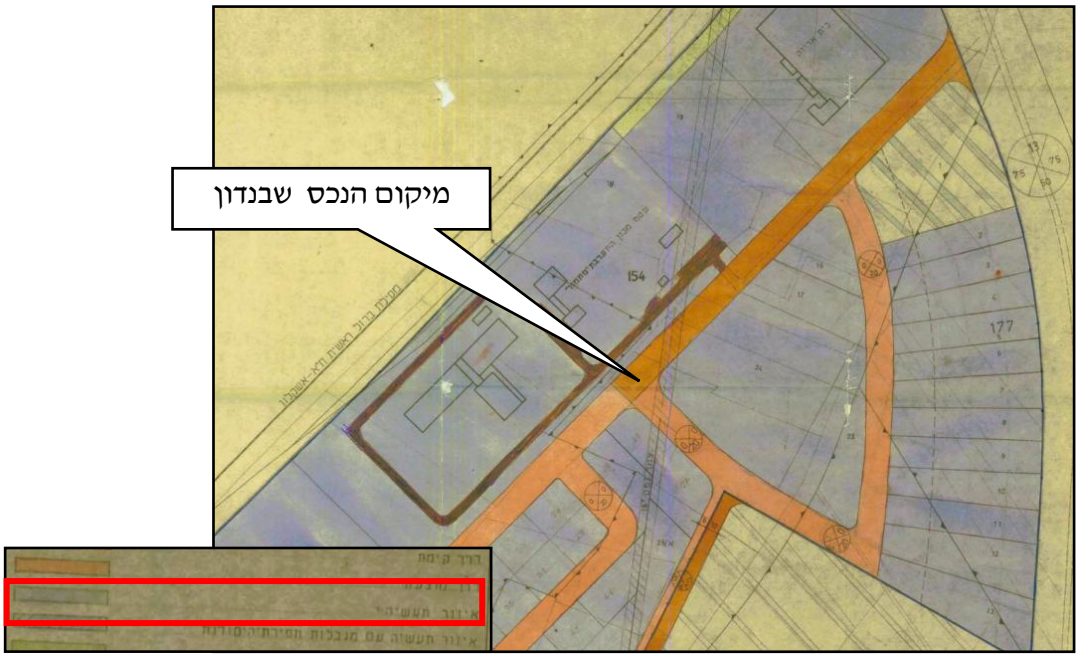
מטרת התכנית

תכנון מחדש של שטח התכנית ויעודו לדרכים, חלקות לתעשייה בגדלים מתאימים, שטח לשירותי דרך ושטחים ציבוריים פתוחים.

הוראות בניה

אחוז בניה כולל מבני עזר	:	35%
מס' קומות מותר	:	3 קומות
סה"כ שטח רצפות מותר	:	120%

להלן קטע מתשריט התכנית:



[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני שהתקבל במחלקת מידע תכנוני בוועדה המקומית לתכנון ובניה "באר טוביה" ועל פי עיון בתכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 8/בת/8 – הרחבה ושינויים באזור תעשיה "עד הלום"**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4359 בתאריך 14.12.1995, סווגה החלקה שבנדון ביעוד " אזור תעשיה".

<u>מטרות התכנית:</u>

הרחבת אזור תעשייה הקיים, חלוקה תכנונית מחודשת של אזור התעשייה ושינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

<u>שימושים:</u>

תותר הקמת מבני תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה. "תעשיה", משמעותה: כל תעשיה שהיא למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

<u>חניה:</u>

עפ"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחומו את כל צרכי החניה התפעולית וחניית רכב פרטי, לרבות אורחים. חניה ציבורית לאורך הדרכים שתותקן ע"י הרשות המקומית תהיה בנוסף לחניות אלו.

<u>הוראות בניה:</u>

שטח מגרש מינימלי: 1,500 מ"ר

שטח עיקרי: 90% בניה ב- 2 אפשרויות: א) 30% X 3 קומות
ב) קומת קרקע 50% ועוד 40% לקומות א' + ב'

שטחי שירות: מעל הקרקע- תוספת עד 25% מהשטח העיקרי
מתחת לקרקע- תוספת עד 15% מהשטח העיקרי

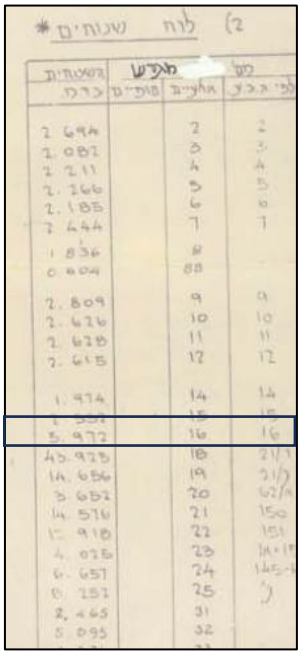
סה"כ אחוזי בניה: 120% עיקרי ושירות

תכסית שטח מרבי: 80%

מס' קומות: 3 קומות + מרתף

גובה: 12 מ'

<u>להלן קטע מתשריט התכנית:</u>





ג. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 2037/מק/8** , אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4859 מתאריך 28.02.2000, עולה כי מטרת התכנית הינה תוספת תחנות תדלוק פנימיות באזור התעשיה הקיים.

ד. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **2098/מק/8** אשר פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ. 5968 בתאריך 22.06.2009 ובוצעה החלטה בדיון בוולק"ח בתאריך 03.10.2011, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:
נכון למועד חוות הדעת, התכנית טרם אושרה למתן תוקף.

<u>מטרת התכנית</u>:

שינוי בהוראות והנחיות קווי הבניין

<u>עיקרי הוראות</u>:

קווי הבניין יהיו כמסומן ומתואר בתשריט.

ה. בהתאם **לתכנית מספר 603-0743690 – "תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי מרחוב בני ברית אשדוד ועד אזה"ת עד הלום"** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 12153 בתאריך 06.03.2024, עולה בין היתר,

כי מטרת התכנית הינה הקמת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד מנקודת חיבור ברחוב בני ברית אשדוד עד לאזור התעשיה עד הלום.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>[1]:

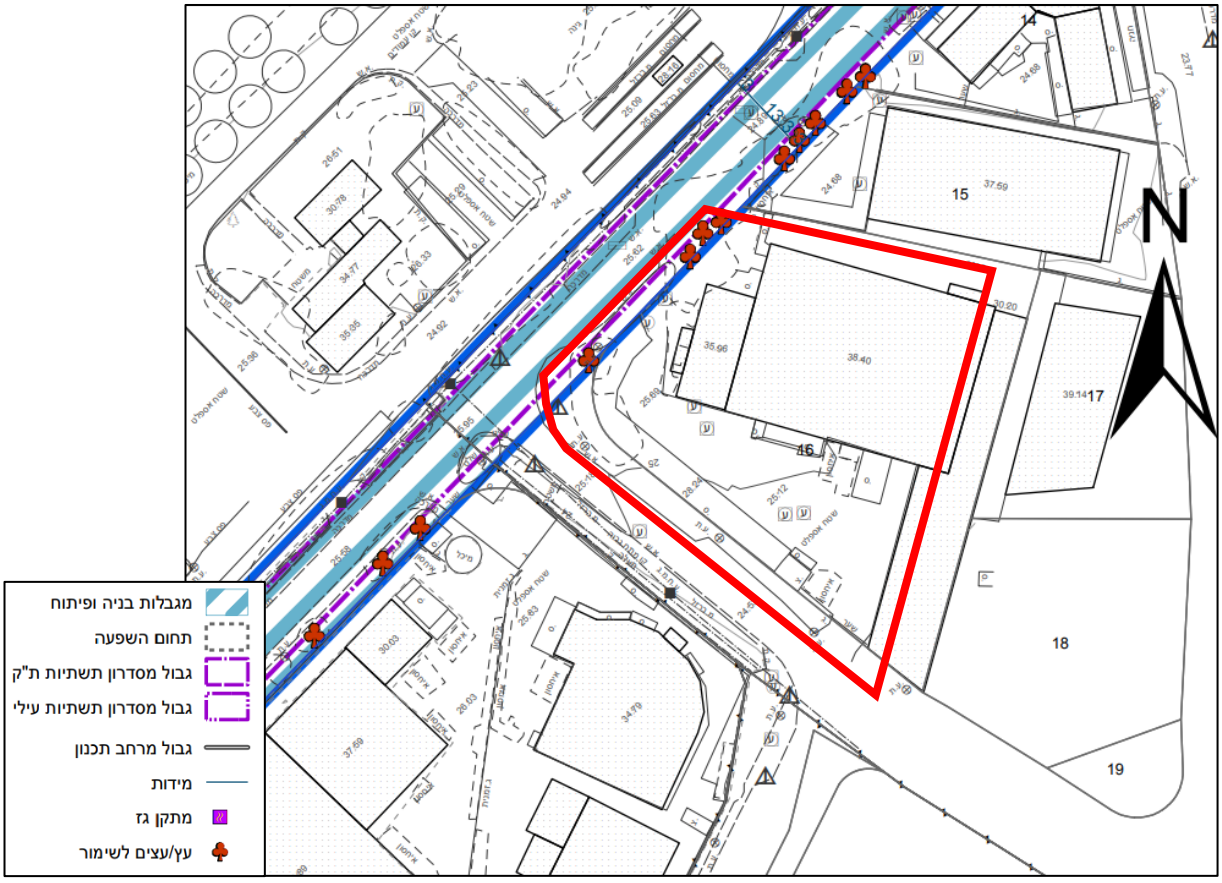
רשת החלוקה מחוברת למערכת ההולכה הארצית של חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ.

מקטע של רצועת התשתיות ברוחב של כ-20 מטר, מתחיל באזור רחוב בני ברית אשדוד, מתחבר לקו קיים, ממשיך דרומה לרחוב משה סנה עד מערבית למתחם הביג, באזור זה, תמוקם תחנת הפחתת לחץ והקו ימשיך לאזור התעשייה עד הלום, המתחבר למפעל מעבדות השרון, באזור התעשיה של באר טוביה.

המערכת תספק גז לצרכנים באשדוד, באר טוביה ולישובים סביב. אורך הצינור כ- 8 ק"מ במחוז דרום.

עפ"י תשריט התכנית עולה, כי תוואי הצינור עובר בחזית הנכס שבנדון ברחוב האודם.

<u>להלן קטע מתשריט התכנית (גיליון מס' 9) (החלקה שבנדון מסומנת באדום):</u>



[1] דבר ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסכיה הסטטוטוריים של התכנית.

רישוי

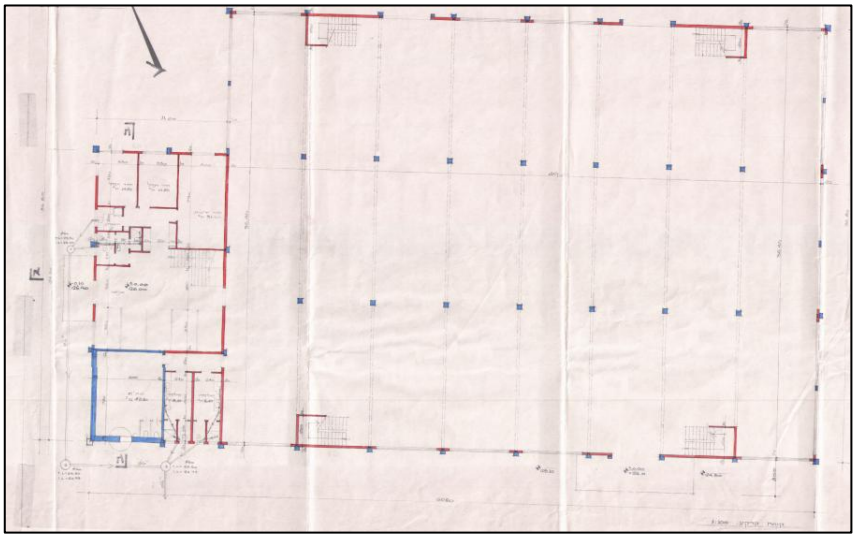
א. בהתאם **להיתר בנייה מספר 930040** שהתקבל בתאריך 06.05.1993,הותר תעשיה – בניה חדשה אמקה – מפעל למוצרי ניר ומוצרי ליטוש בע"מ

להלן טבלת שטחים מתוך היתר:

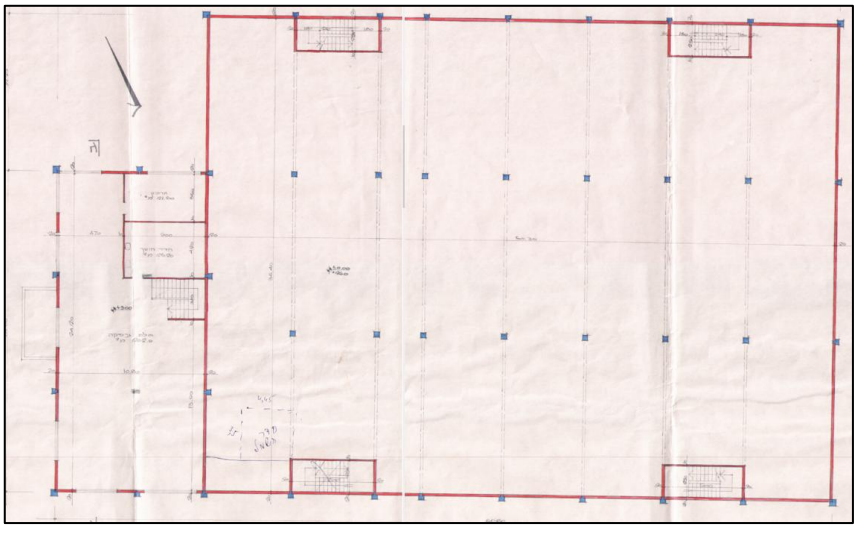
מפלס	עיקרי תעשיה	שירות מקלט	סה"כ שטח ברוטו
+0.00	2,053.19 מ"ר	43.20 מ"ר	2,096.39 מ"ר
+3.00	273.06 מ"ר		273.06 מ"ר
סה"כ	2,326.25 מ"ר	43.20 מ"ר	**2,369.45 מ"ר**

להלן תשריטי הקומות מתכנית היתר הבניה מס' 930040:

קומת קרקע



קומת גלריה



ב. **<u>טופס 4-</u>** בתאריך 21.11.1993 תקבל טופס 4 אישור להספקת חשמל / מים / טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 930040 מיום 02.03.93.

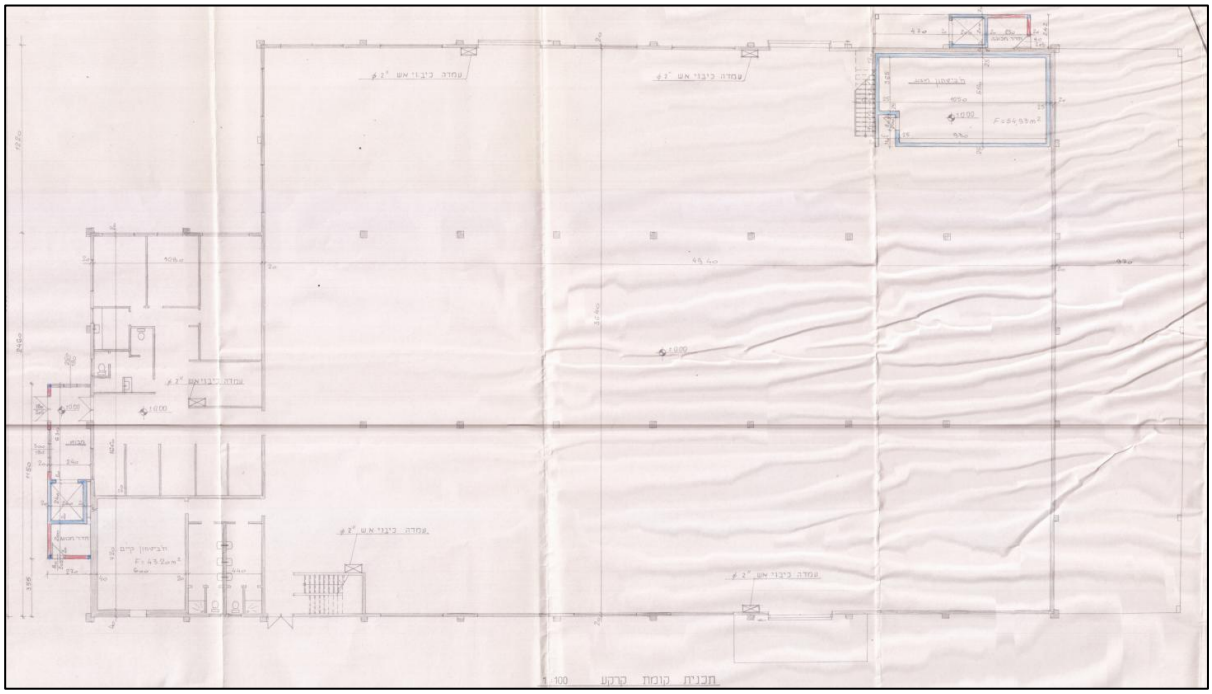
ג. בהתאם **להיתר בנייה מספר 960202** שהתקבל בתאריך 14.10.1996, הותר תעשיה – תוספת (בשטח של כ- 2,451 מ"ר ברוטו) תוספת קומה א' למבנה קיים ובסה"כ שטח המבנה הינו כ- 4,820 מ"ר ברוטו.

<u>להלן טבלת השטחים מתוך תכנית היתר הבניה :</u>

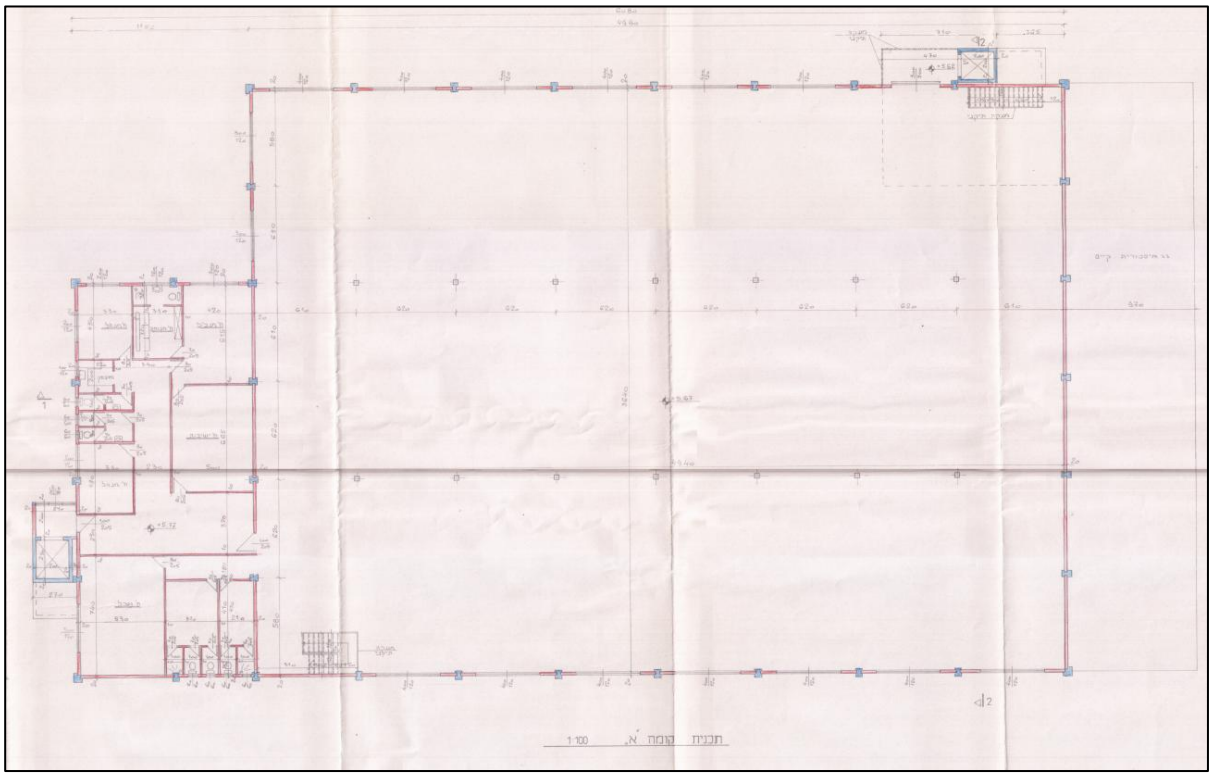
קומה/ מפלס	שטח עיקרי	שטחי שירות				סה"כ שטח ברוטו
		מקלט	מבואות וחדרי מדרגות	מעליות	סה"כ	
+0.00	2,280.43 מ"ר	113.53 מ"ר	17.55 מ"ר	25.84 מ"ר	156.92 מ"ר	
+3.00	273.06 מ"ר					
+5.67	2,090.34 מ"ר		5.94 מ"ר	13.37 מ"ר	19.31 מ"ר	
סה"כ	**4,643.83 מ"ר**				**176.23 מ"ר**	**4,820.06 מ"ר**

<u>להלן חלק מתשריט היתר הבניה :</u>

קומת קרקע



קומה א'



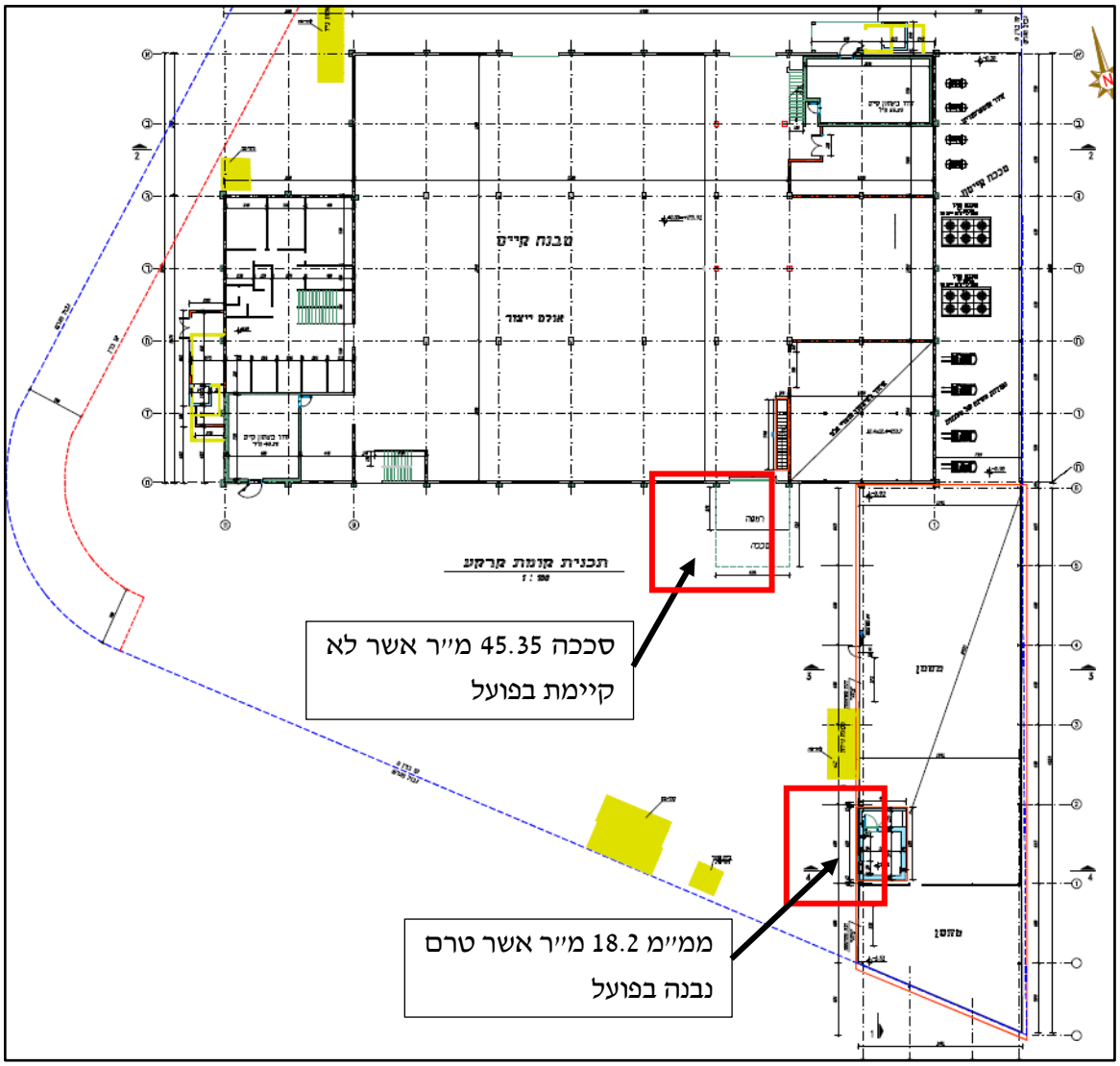
ד. בהתאם **להיתר בניה מס' 20190601** שהתקבל בתאריך 5.8.2024, הותר: תוספת קומת גלריה בעבור מבנה תעשייה קיים על פי היתרים 960202, 930040 + הסדרת מצב קיים.

<u>להלן טבלת השטחים מתוך היתר בניה:</u>

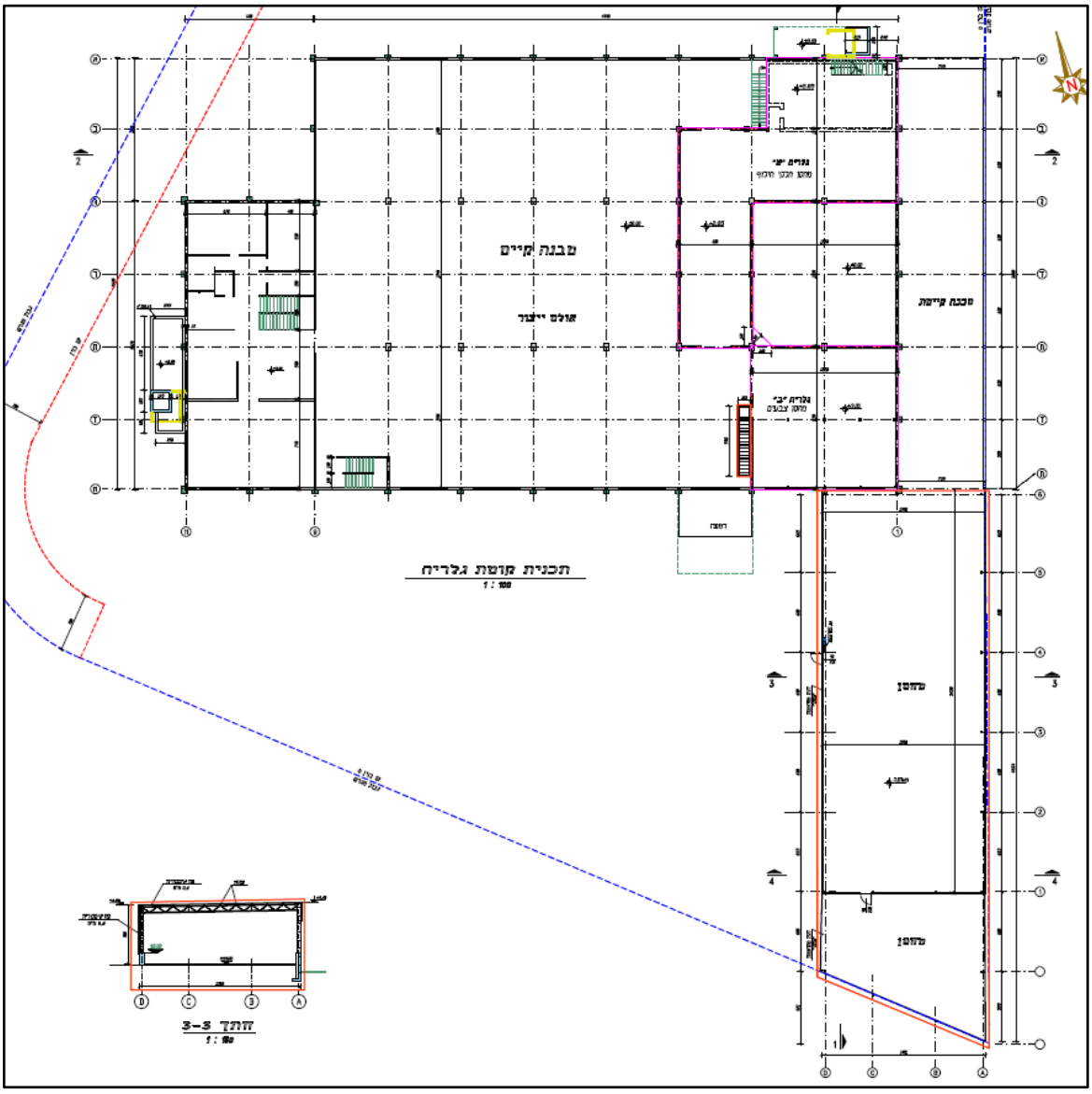
קומה/ מפלס	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות מ"ר					סה"כ הבניין במ"ר
	תעשיה		אחסנה	סה"כ שטח קיים	סה"כ	מקלט מ.מ.מ מוצע	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	סככות	בניה קיימת	סה"כ
	קיים	מוצע	מוצע								
קרקע	2,280.04	273.24 (-)	601.52	2,280.04	2,608.32	18.2	273.24	6.63	45.35	156.92	500.34	3,108.66
+3.00	273.06			273.06	273.06							273.06
ק.א	2,090.34	1.10		2,090.34	2,091.44			4.09		19.31	23.4	2,114.84
+2.85		266.05			266.05							266.05
+3.00		156.26			156.26							156.26
סה"כ	4,643.44	150.17		4,643.44	5,395.13	18.2	273.24	10.72	45.35	176.23	523.74	5,918.07

<u>להלן תשריטי הקומות מתכנית היתר הבניה מס' 20190601:</u>

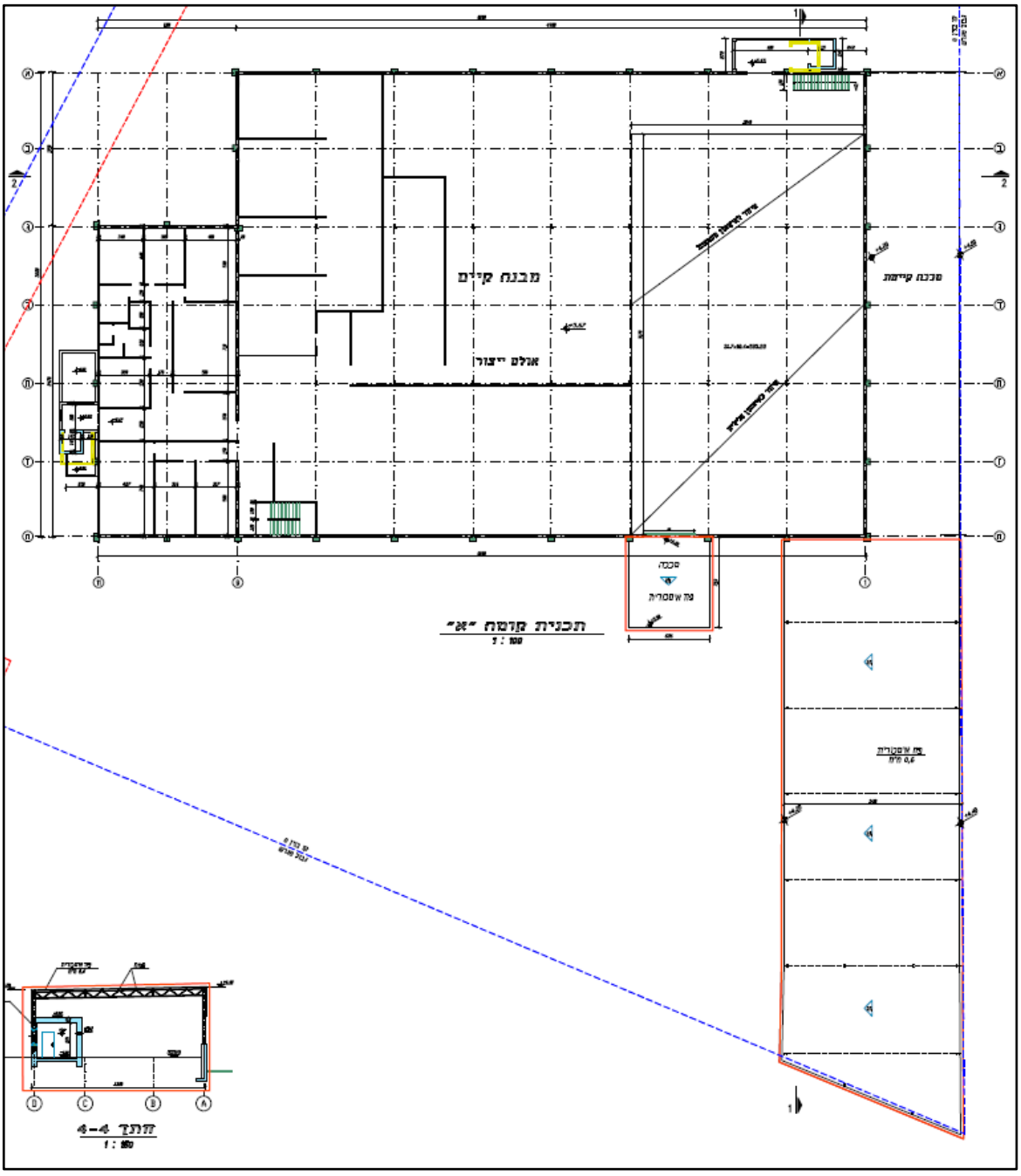
קומת קרקע



קומת גלריה


מבנה קיים
אולם ייצור
מכונת קיימת
תכנית קומת גלריה
1 : 100
חתך 3-3
1 : 50

קומה א'


מבנה קיים
אולם ייצור
מכונה קיימת
מכונה
גז אוסטרית
תכנית קומת "א"
1 : 100
גז אוסטרית
חתך 4-4
1 : 100

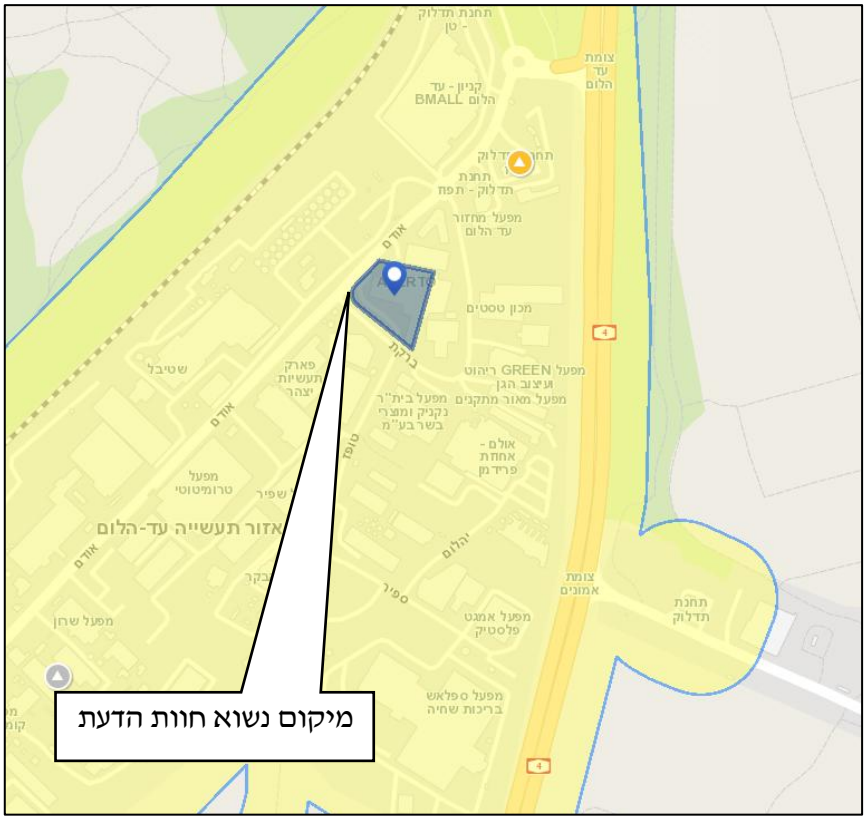
התייחסות לאיכות הסביבה/סיכונים סביבתיים

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה מבנה תעשיה הממוקם באזור בעל שימושים מעורבים לתעשיה, אחסנה ומשרדים ואשר שימש בעבר כמפעל לייצור נייר. לפיכך, ייתכן וקיימים במתחם שבנדון סיכונים סביבתיים.

בהתאם לבדיקה באתר המפות הממשלתי "GOVMAP", עולה כי בנכס שבנדון מצוי בתחום "אזורי בדיקות לקרקע לתכנון ובניה".

להלן תצלום מאתר GOVMAP לעניין זיהום הקרקע:





על מנת לכמת סיכונים אלה מומלץ לבצע סקר קרקע וסקר היסטורי, ובדיקות ככל שיעלה הצורך כתוצאה מסקר זה, בנכס ובסביבתו על ידי מומחה בתחום הסביבה באם נדרש טיפול ומיגון הקרקע.

הזכויות בנכס

א. נסח רישום מקרקעין

בהתאם **לפלט מידע מפנקס הזכויות** של נסח רישום אשר הופק באמצעות האינטרנט[1] ביום 29.01.2026, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש 2635 חלקה מספר 16 בשטח רשום של 5,997 מ"ר

בעלויות:
רשות הפיתוח - בשלמות

חכירות:
בתאריך 18.03.2025 נרשמה חכירה ראשית לטובת אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ, בשלמות, לתקופה של 49 שנים עד ליום 14.10.2041, נרשמה הגבלה בהעברה, נרשמה הגבלת בירושה, החלק בנכס: בשלמות. על כל הבעלים.

משכנתאות:
משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, שם הלווה: אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הנכס בשלמות. על כל החוכרים.

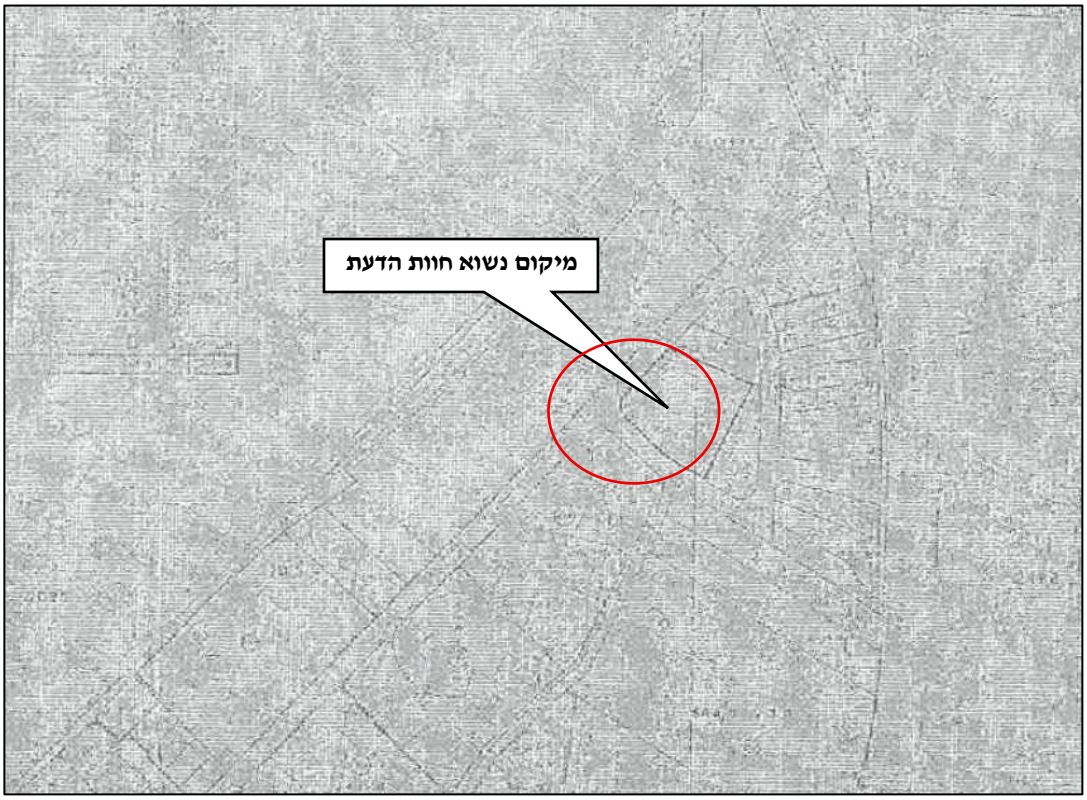
[1] פלט מידע זה נצפה באמצעות האינטרנט ולכן אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין.

ב. <u>חוזה חכירה</u>

בהתאם **לחוזה חכירה מהוון** אשר נחתם ביום 20.03.1995 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "**המנהל**") לבין אמקה תעשיית מוצרי ניר וליטוש בע"מ [1] (להלן: "**החוכר**") עולים הפרטים הבאים:

המקום:	מ.א. באר טוביה
השטח:	5,950 מ"ר
גוש:	154
חלקה:	25 (חלק) 26 (חלק) 27 (חלק) 28 (חלק) 62 (חלק)
מגרש:	16 (לפי תכנית 109/03/8)
תקופת החכירה:	49 שנים מיום 15.10.1992 ועד 14.10.2041
תקופת חכירה נוספת:	אופציה ל- 49 שנים נוספות
מטרת החכירה:	מפעל למוצרי נייר ומוצרי ליטוש
קיבולת בנייה:	6,247 מ"ר מבונים
ערך יסודי של המגרש:	₪ 209,654
הייעוד:	תעשייה ומלאכה

<u>להלן תשריט מתוך חוזה חכירה</u>:



[1] בשנת 2020 שונה שם החברה ל: "אמקה קליין בע"מ".

ג. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 24.05.2022 בין אמקה קליין בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (הלן: "**הרוכשת**") עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- המוכרת הינה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות עד ליום 14.10.2041 הרשומות בלשכת רישום המקרקעין והינה המחזיקה הבלעדית של המקרקעין כהגדרתם להלן.
- **המקרקעין** – מגרש 6 [כך צוין במקור] [1] עפ"י תכנית 8/בת/8 המצוי ברחוב ברקת פינת האודם, אזור תעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה, והידוע גם כחלקה 16 בגוש 2635 בשטח קרקע רשום של כ- 5,997 מ"ר.
- **המבנה** – המבנה הקיים על המקרקעין שהינו מבנה תעשייה הכולל שטחי אחסנה, לוגיסטיקה ומשרדים.
- **הסכם החכירה** – הסכם חכירה מהוון מיום 20.03.1995 שנחתם בין המוכרת לבין רשות מקרקעי ישראל בקשר עם המקרקעין (והמבנה) ואשר תקופת החכירה שלו מסתיימת ביום 14.10.2041.
- **הממכר -** מלוא זכויות המוכרת במקרקעין ובמבנה לרבות מתקן סולארי, למעט: מזגנים, מדחסים, מערכת מחשוב ותקשורת, מערכת כריזה, מערכת שאיבה, דחסנים, מערכת שמירה וביטחון, שילוט, מערכת אזעקה, מערכת טמ"ס, מערכות אודיו ומערכת חשמל חכם.
- **הסכם מתקן סולארי** – הסכם בין המוכרת לחברת חשמל בנוגע להפעלת ומכירת חשמל שהתקבל באמצעות מערכת חשמלית סולארית, שנחתם ביום 22.02.2021 ובתוקף של 25 שנה.

הצהרות המוכרת

- המוכרת הינה בעלת מלוא זכויות החכירה והמחזיקה הבלעדית של הממכר.
- זכויות במקרקעין נקיות מכל משכנתא, משכון, שעבוד, חוב, עסקה, התחייבות, עיקול ו/או זכויות אחרות כלשהן לטובת צד ג'. אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם להעברת מלוא הזכויות בממכר על שם הרוכשת בכפוף להוראות הסכם זה.
- המוכרת מצהירה כי כל התשלומים לרמ"י בגין דמי חכירה ו/או דמי הסכמה ו/או כל תשלומים אחרים החלים על חוכר מקרקעין שולמו במלואם וכי, למיטב ידיעתה אין חובה לקבלת המלצה להעברת הזכויות ברמ"י של משרד התמ"ת ו/או משרד ממשלתי אחר בשל הקצאה כאמור. נכון למועד חתימת הסכם זה לא קיים סכסוך משפטי או עם בעלי מקרקעין גובלים.
- **על מקרקעין בנוי המבנה אשר נתקבלו לגביו היתרי הבנייה, למעט מחסן בבניה קלה שנבנה שלא עפ"י היתר בניה והוגשה לגביו בקשה להיתר. המוכרת מתחייבת לשאת בכל העליות הכרוכות בקבלת**

[1] ככל הנראה מדובר בטעות סופר כי הנכס שבנדון מהווה את מגרש מס' 16 עפ"י תכנית מס' 8/בת/8 ולא 6 כפי שנרשם בהסכם.

ההיתר כאמור, לרבות, אך לא רק, היטלי השבחה ו/או תשלומים בכל סוג לרשות המקומית ו/או לרמ"י, יועצים, אדריכל, מהנדס וכל תשלום נחוץ אחר[1].

- כי חתמה מול חברת חשמל על הסכם להפעלת מתקן סולארי ולמכירת חשמל שמופק במתקן וכי שולמו כל התשלומים לפי ההסכם להתקנת המתקן הסולארי.

הצהרות המוכרת

- הרוכשת קונה את הממכר במצבו הנוכחי "AS-IS" מכל הבחינות (פיזי, משפטי, תכנוני ורישומי), לאחר שערכה את כל הבדיקות הנדרשות לצורך כך ובכפוף לנכונות הצהרות המוכרת בהסכם זה.
- הרוכשת מצהירה כי ידוע לה שעל גג המבנה הותקנה מערכת פוטו- וולטאית, בהספק של 300 קווט"ש.

התמורה

38,000,000 ₪, בתוספת מע"מ.

מיסים ותשלומים

- המוכרת תשלם מס שבח.
- הרוכשת תשלם את מס הרכישה.
- על המוכרת יחולו הארנונות, ותשלומי חובה עירוניים, ממשלתיים או אחרים וכן תשלומים שוטפים בגין השימוש במקרקעין ובממכר לרשויות וזאת לגבי התקופה שחלה עד מסירת החזקה בממכר, ולגבי התקופה שחלה ממועד מסירת החזקה, כל המיסים יחולו ישולמו ע"י הרוכשת.
- היטל השבחה בגין תכניות, ככל שאושרה וקיבלה תוקף עד מועד החתימה על הסכם זה, יחולו וישולם ע"י המוכרת וממועד החתימה ואילך ישולם ע"י הרוכשת.
- המוכרת תישא בהיטלי פיתוח לרבות ביוב, תיעול וניקוז (היטלי פיתוח) שעילתם עד למועד החתימה על ההסכם, והרוכשת תישא בהיטלי פיתוח שעילתם ממועד חתימת ההסכם זה ואילך.
- כל תשלום ו/או חוב לרמ"י בגין דמי חכירה ו/או דמי הסכמה שעילתם עד למועד חתימת הסכם זה ו/או כל תשלום שעילתו עד למועד חתימת הסכם זה ושיידרש לצורך העברת הזכויות ע"ש הרוכשת יחול על המוכרת וישולם על ידה.

[1] בתאריך 5.8.2024 התקבל היתר הבניה כאמור (ראה פרק "רישוי" לעיל).

ד. <u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו על ידי החברה. נתונים אלו נבדקו מדגמית, והדיווח נמצא תואם וחוות הדעת מושתת בין היתר על הדיווח.

בנכס 3 שוכרים שונים, בשטח מושכר של 2,973 מ״ר בקומת הקרקע + גלריות.

יתרת השטח הפנוי בנכס שטרם הושכר הינו סה״כ 2,586 מ״ר, בחלוקה ל: 191 מ״ר בקומת הקרקע + גלריה 280 מ״ר ו- 2,115 מ״ר בקומה א׳ (קומה א׳ בשלמות).

סה״כ שטח מושכר + פנוי הינו כ- 5,379 מ״ר.

שיעור התפוסה בנכס עומד על כ- 55%.

בהתאם לדיווח של החברה והסכמי השכירות עולה, כי סה״כ דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2025 עפ״י חוזים חתומים, לא כולל דמי ניהול הינם בסך כולל של **131,000** ₪, **לא כולל מע״מ**, בחלוקה כלהלן:

סעיף	קומה	שטח מושכר במ״ר	דמי שכירות חודשיים, לא כולל מע״מ
שוכר א׳	קרקע	749 מ״ר (מתוכם 147 מ״ר גלריה)	131,000 ₪
שוכר ב׳ [1]		1,340 מ״ר (מתוכם 154 מ״ר גלריה)	
שוכר ג׳[2] (חוזה זמני)		884 מ״ר	
סה״כ			**131,000 ₪, לא כולל מע״מ**

[1] לשוכר כאמור ניתנה הנחה זמנית לחצי שנה בסכום כולל של כ- 18 אלף ₪. הסכום כאמור זניח לפיכך לא הובא בחשבון.

[2] יצוין כי הסכם השכירות עם שוכר ג׳ הינו במסגרת הסכם שכירות זמני לשימוש בשטח הסככה והמחסן בקומת הקרקע, המתחדש מעת לעת, עם אפשרות פינוי לחברה בהתראה של שבועיים. מהחברה נמסר, כי היא בתהליך מו״מ מתקדם להשכרת השטח לשוכר חדש, לתקופת שכירות בת 5 שנים + אופציות, בדמי שכירות של 50 ₪/ למ״ר. באומדן השווי הובא בחשבון השטח כאמור כשטח פנוי בדמי שכירות ראויים עפ״י אומדן החי״מ.

ה. <u>נתוני פעילות המערכת הפוטו וולטאית</u>

בשנת 2020 הותקנה על גבי גג המבנה מערכת פוטו וולטאית ליצור חשמל אשר החלה לפעול ב- 02/2021.

על פי נתוני החברה, ההכנסות מהמערכת הינם כלהלן:

שנת 2023	-	כ- 188,900 ₪ (משקף כ- 15,740 ₪/ לחודש)
שנת 2024	-	כ- 189,000 ₪ (משקף כ- 15,750 ₪/ לחודש)
שנת 2025	-	כ- 202,000 ₪ (משקף כ- 16,830 ₪/ לחודש)

הסכומים כאמור הינם לפני הוצאות תחזוקה שוטפת, ביטוח וכד', לפיכך יש להפחית מהכנסות האמורות סך של כ- 15,000 ₪/ לשנה (אומדן החי"מ) בגין העלויות כאמור.

באומדן השווי הובאו בחשבון ההכנסות בדומה לשנת 2025 בנטרול הוצאות תחזוקה, ביטוח וכד', ובסה"כ סך **של 187,000** ₪/ **לשנה.**

ו. <u>חברת ניהול</u>

עפ"י הסכמי השכירות, הנכס ינוהל ע"י חברת אביגם, כאשר דמי הניהול שישולמו יעמדו על סך של 3 – 7 ₪/ למ"ר, ובכל מקרה דמי ניהול לא יעלו על עלות ישירה + 15%.

הנכס מצוי בשלבי אכלוס וחברת הניהול טרם החלה לגבות ניהול בנכס.

על רקע כי דמי הניהול מושתתים על Cost + באומדן השווי לא הופחת גירעון מניהול.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, גורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי הנכס שבנדון. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.
- מיקום הנכס שבנדון ברחוב ברקת פינת האודם, צפון אזור תעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה.
- נשוא חוות הדעת מהווה מבנה תעשיה בן 2 קומות וקומת גלריה, בשטח בנוי של כ- 5,855 מ"ר ברוטו עפ"י היתר בניה.
- הנתון כי המבנה הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 2635 חלקה מספר 16 בשטח קרקע רשום של 5,997 מ"ר .
- הנתון כי אזור התעשייה "עד הלום" מאופיין במבני תעשייה, מבנים לוגיסטיים, אחסנה ומסחר, כאשר הנגישות לאזור התעשייה טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים כגון: כביש מספר 4 , מחלף "עד הלום".
- הנתון כי המבנה שבנדון נבנה בשנות ה- 90, ולאחרונה עבר הליך חידוש ושיפוץ מקיף, שכלל שדרוג של מעטפת, פנים ותשתיות המבנה: ביצוע חיפוי חזיתות חדש בלוחות פח אלומיניום / קירות מסמך בחזית המבנה לרחוב, המקנה למבנה חזות מודרנית; מערכות ותשתיות- החלפה כוללת של תשתיות המבנה חשמל ואינסטלציה וניקוזים כולל בחצרות; בטיחות אש- מערכת כיבוי אש (ספרינקלרים) כולל מאגר מים ומשאבות; פיתוח חוץ- בוצע פיתוח סביבתי במגרש הכולל סלילת אספלט, ריצוף באבנים משתלבות, שטחי גינון, תאורת חוץ, גדרות, רמפת העמסה ועוד; פנים המבנה- פנים המבנה שודרג וכולל בין היתר: החלפת דלתות, התקנת מעלית נוסעים חדשה המנגישה את הקומה העליונה[1], רצפת בטון בחיפוי אפוקסי, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, צביעה תקרת הפנים, חדרי שירותים חדשים ועוד.
- יצוין, כי במסגרת השיפוץ לא בוצעו תוספות בניה אלא רק שינויים פנימיים וחיפוי חזיתות. נכון למועד חוות הדעת טרם הוגשה תכנית בקשה להיתר (AS -MADE) לאחר השיפוץ.
- הנתון כי בתאריך 5.8.2024 התקבל היתר בניה מס' 20190601 לתוספת קומת גלריה + הסדרת מצב קיים.
- הנתון כי בהיתר הבניה החדש שהתקבל (היתר מס' 20190601) סומן ממ"ד בשטח של כ- 18 מ"ר אשר לא נבנה בפועל וסככה בשטח של כ- 45 מ"ר אשר לא קיימת (נהרסה). לפיכך באומדן השווי לא הובאו בחשבון השטחים כאמור.
- הנתון כי זכויות הבניה הינם על פי תכניות בנין עיר בתוקף באופן בו נוצלו מרבית זכויות הבניה.
- הנתון כי על גג הנכס הותקנה מערכת פוטו וולטאית, המניבה הכנסות. לפיכך באומדן השווי הובאה בחשבון תוספת שווי בגין הכנסות המתקבלות מהמערכת הפוטו וולטאית.

[1] נכון למועד הביקור בנכס טרם הותקנה המעלית.

- הנתון כי הזכות המוערכת זכויות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד ליום 14.10.2041 (בעוד כ- 16 שנים) + אופציה ל- 49 שנים נוספות.

- במהלך חודשים נובמבר 2025 - ינואר 2026, החליט בנק ישראל, על רקע תחזית של נתוני המשק ועם סיום מלחמת "חרבות ברזל", להפחית את שיעור הריבית ב-2 פעימות של רבע אחוז כל אחת ובסה"כ חצי אחוז. ניראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים ומסתגלים ומכילים את סיום המלחמה וחזרת המשק לשגרה.

- אומדן שווי הנכס הוערך כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, או כל זכות צד ג' כלשהו.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

דמי שכירות

להלן מחירי ביקוש לנכסי תעשיה ומלאכה בסביבת הנכס הנדון:

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
הנכס שבנדון "בית אביגם" רחוב האודם , אזור תעשייה עד הלום	בנכס שבנדון נחתמו חוזים חדשים לשטח תעשייה בקומת הקרקע בהיקף של 1,788 מ"ר + 301 מ"ר גלריות, לפי דמי שכירות של **כ- 52 – 54** ₪/ **למ"ר אקו'** (שטח גלריה הובא בחשבון 0.65)		הסכמי שכירות 12/2025
פארק תעשיות אזור תעשיה עד הלום באר טוביה	מבנה תעשייה מודרני, בשטח של כ- 1,890 מ"ר + 284 מ"ר גלריה	מושכר לפי **כ- 54** ₪/ **למ"ר אקו' לחודש**	מידע שוק 2025
	מבנה תעשייה (ותיק) בשטח של 1,000 מ"ר	מושכר לפי **כ- 50** ₪/ **למ"ר לחודש** (חוזה משנת 2025)	
מתחם תעשייה גדרות	מבנה לוגיסטי חדש בשטח מושכר של 7,550 (כ- 6,800 מ"ר קומת קרקע + כ- 750 מ"ר גלריה) מ"ר על מגרש קרקע של כ- 12.08 דונם	מושכר בדמי שכירות של כ- **52** ₪/ **למ"ר לחודש**	מידע שוק 06/2025
פארק תעשיות תימורים	מבנה תעשיה ולוגיסטיקה חדש בשטח של 10,000 מ"ר בגובה של 14 מטר + 2,000 מ"ר גלריה ומשרדים	מושכר תמורת **52** ₪/ **למ"ר לחודש**	מידע שוק 12/2023
רחוב האודם, אזור תעשיה עד הלום באר טוביה	מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 5,900 מ"ר בשני מפלסים כולל גלריה 400 מ"ר. 2 ממ"קים, חלוקה למשרדים , חניות וחצר לוגיסטית. 	מוצע להשכרה תמורת **50** ₪/**למ"ר לחודש**	יד 2- יניב 053-2357812 07/2024

נתוני עסקאות לקרקע לתעשייה

1. עסקה בנכס שבנדון

מיקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
הנכס נשוא חוות הדעת רחוב האודם, אזור תעשיה עד הלום באר טוביה	5.997 דונם	תעשיה	קרקע בייעוד לתעשיה עפ"י תב"ע מס' 8/בת/8 הכוללת זכויות בניה של 120% ברוטו (מתוכם 90% עיקרי). בתחום החלקה בנוי מבנה תעשיה ותיק (משנות ה- 90), בן 2 קומות וקומת גלריה, בשטח בנוי של כ- 5,855 מ"ר.	נרכש תמורת 38,000,000 ₪. **משקף כ- 6,336,000 ₪/ לדונם כולל תרומת מרכיב בינוי** **ובנטרול תרומת רכיב בינוי מתקבל שווי לדונם של כ- 4,550,000 ₪/ לדונם** [1]	הסכם רכישה 24.5.2022

2. מועצה אזורית באר טוביה

מיקום	שטח קרקע	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
אזור תעשייה, עד הלום	5.997 דונם	קרקע בייעוד לתעשיה עפ"י תב"ע מס' 8/בת/8 הכוללת זכויות בניה של: עיקרי- 90% (קומת קרקע 50% + 40% לקומות א' ו- ב') שירות- 25% מהשטח העיקרי בתחום החלקה בנוי מבנה תעשיה ותיק (משנות ה- 90), בן 2 קומות וקומת גלריה, בשטח בנוי של כ- 5,855 מ"ר.	נרכש תמורת 38,000,000 ₪. **משקף כ- 6,336,000 ₪/ לדונם כולל תרומת מרכיב בינוי** **ובנטרול תרומת רכיב בינוי מתקבל שווי לדונם של כ- 4,550,000 ₪/ לדונם** [2]	הסכם רכישה 24.5.2022
	21.775 דונם	מגרש מס' A1001, בשטח קרקע של 21.775 דונם, בייעוד לאזור משולב מלאכה, תעשיה זעירה ומסחר עפ"י תב"ע מס' 56/101/02/8, הכולל זכויות בניה של 35% עיקרי + 8% שירות עילי, ובסה"כ 43% ברוטו עילי. שירות מתחת לקרקע 7%. תכסית 30%	סכום זכייה: 112,777,777 ₪ הוצאת פיתוח: [לא צוין] **משקף כ- 5,180,000 ₪/ לדונם** **לא כולל פיתוח**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 230/2021/ימ 11.5.2022

[1] רכיב הבינוי נוטרל לפי 2,000 ₪/ למ"ר מבנה, 1,000 ₪/ למ"ר מחסן ו- 500 ₪/ למ"ר סככה (4,980 מ"ר מבנה X 2,000 ₪/ למ"ר + 602 מ"ר מחסן X 1,000 ₪/ למ"ר + 273 מ"ר סככה X 500 ₪/ למ"ר = 10,699,000 ₪).

[2] רכיב הבינוי נוטרל לפי 2,000 ₪/ למ"ר מבנה, 1,000 ₪/ למ"ר מחסן ו- 500 ₪/ למ"ר סככה (4,980 מ"ר מבנה X 2,000 ₪/ למ"ר + 602 מ"ר מחסן X 1,000 ₪/ למ"ר + 273 מ"ר סככה X 500 ₪/ למ"ר = 10,699,000 ₪).

	20 דונם	כ- 20 דונם קרקע, בייעוד לתעשייה, הכוללים זכויות בניה של 125% עיקרי + כ- 85% שירות, ובסה"כ כ- 210% ברוטו עילי	נמכרו תמורת 90,000,000 ₪. **משקף כ -4,500,000 ₪/ לדונם** **<u>לא כולל פיתוח</u>**	הסכם מכר 11.2021
אזור תעשייה פארק ראם חלקות (בחלק) 189 ,185 בגוש 2775	כ- 17.938 דונם	מגרש מס' 123 עפ"י תכנית מס' 616-0473710, בייעוד לתעשייה, בשטח של 17.938 דונם, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של 70% עיקרי + 25% שירות, ובסה"כ 95% ברוטו עילי. קומת מרתף 45% שירות. תכסית 65%.	סכום זכייה: 89,879,336 ₪. הוצאת פיתוח: [לא צוין] **משקף כ- 5,010,000 ₪/ לדונם** **<u>לא כולל פיתוח</u>**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 225/2021/ימ 30.1.2022

3. פארק תעסוקה יואב

מיקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פארק תעסוקה יואב	17.910 דונם	תעסוקה [1]	מגרש מס' 105 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	50% מהזכויות במגרש נמכרו תמורת 38,945,550 ₪ **משקף כ- 4,350,000 ₪/ לדונם**	הסכם מכר 09/2025
	24.042 דונם	תעשייה ואחסנה [2]	מגרש מס' 501 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	50% מהזכויות במגרש נמכרו תמורת 50,862,714 ₪ **משקף כ- 4,231,000 ₪/ לדונם קרקע**	מס שבח 23.5.2022 + מידע שוק
	22.452 דונם	תעשיה ומשרדים[3]	מגרש מס' 201 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית 50%	נמכר תמורת 125,000,000 ₪, כולל פיתוח. **משקף כ- 5,567,000 ₪/ לדונם קרקע, כולל פיתוח**	מידע שוק 06/2022
				נמכר תמורת 75,600,000 ₪, כולל פיתוח. **משקף כ- 3,367,000 ₪/ לדונם קרקע, כולל פיתוח** הערה החי"מ- סכום התמורה בעסקה והתנאים המסחריים נקבעו ב- 10/2021.	מידע שוק 04/2022

[1] ביעוד "**תעסוקה**" יותר: הקמת מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים; בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום; אחסנת רכב במגרשים הפתוחים; מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם; מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת וכו'.

[2] ביעוד "**תעשייה ואחסנה**" יותר: מפעלי תעשיה, מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס, מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה, בתי קרור, אחסנה ואריזה, שירותים שונים כולל אולמות תצוגה וחנויות מפעל, שירותי דרך ומוסכים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל.

[3] בייעוד "**תעשייה ומשרדים**" יותר: תעשיה נקיה, מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות, מכונים ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, מחסני מכר ואולמות תצוגה, סדנאות וגלריות, בנייני משרדים ושירותים מסחררים הקשורים במישרין לתעשיה במקום, מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם ועוד.

	9.231 דונם	תעסוקה [1]	מגרש מס' 100 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית 50%	נמכר תמורת 53,078,250 ₪. **משקף כ- 5,750,000 ₪/ לדונם קרקע, כולל פיתוח**	מס שבח 11.4.2022
פארק תעסוקה יואב	4.864 דונם	מסחר ותעסוקה [2]	מגרש מס' 400 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	סכום זכייה- 29,913,600 ₪ **משקף כ- 6,150,000 ₪/ לדונם קרקע, לא כולל פיתוח.**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 231/2021/ים 23.1.2022
	2.385 דונם		מגרש מס' 401 עפ"י תב"ע מס' 12/122/03/32, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 100% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 120% תכסית- 50%	סכום זכייה- 12,998,250 ₪ **משקף כ- 5,450,000 ₪/ לדונם קרקע, לא כולל פיתוח.**	

[1] ביעוד "**תעסוקה**" יותר: הקמת מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים; בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום; אחסנת רכב במגרשים הפתוחים; מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם; מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת וכו'.

[2] ביעוד "**מסחר ותעסוקה**" יותר: תעשיה זעירה, מלאכה, מסחר מקומי, משרדים, מסעדות, שירותים מסחרים וציבורים הקשורים לאזור וכו'.

4. פארק תעשיות תימורים

המקום	שטח קרקע	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פארק תעשיות תימורים	9.305 דונם	מגרש מס' 403 ו- 404 עפ"י תב"ע 617-0560045, בייעוד "מסחר, תעשיה קלה ומלאכה", הכוללים זכויות בניה כלהלן: 120% עיקרי + 20% שירות + 80% תת קרקעי, תכסית 50%	נמכרו תמורת 47,000,000 ₪ **משקף שווי לדונם של כ- 5,050,000 ₪ כולל פיתוח**	מידע שוק 12/2023

5. גדרה

המקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
אזור תעסוקה גדרה	3.607 דונם	תעשייה עפ"י תכנית מס' זמ/573	מגרשים מס' 83, 89 בייעוד ל"תעשייה מיוחד"[1] עפ"י תכנית מס' זמ/573, זכויות הבניה הינם כלהלן: מעל הקרקע: עיקרי 120% + 20% שירות מתחת לקרקע: עיקרי 20% + 100% שירות תכסית- 40%.	סכום זכייה: 18,269,455 ₪ הוצאות פיתוח: 681,959 ₪ סה"כ: 18,951,414 ₪ כולל פיתוח **משקף שווי לדונם של כ- 5,254,000 ₪ , כולל פיתוח**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 213/2024 מתאריך 27.10.2024
	6.141 דונם			סכום זכייה: 30,364,809 ₪ הוצאות פיתוח: 1,161,191 ₪ סה"כ: 31,526,000 ₪ כולל פיתוח **משקף שווי לדונם של כ- 5,134,000 ₪ , כולל פיתוח**	
	13.323 דונם		מגרש מס' 4 עפ"י בייעוד ל"תעשייה"[2] עפ"י תכנית מס' זמ/573, זכויות הבניה הינם כלהלן: מעל הקרקע: עיקרי 80% + 20% שירות מתחת לקרקע: עיקרי 20% + 50% שירות תכסית- 50%.	נמכר תמורת 76,000,000 ₪ **משקף שווי לדונם של כ- 5,704,000 ₪, כולל פיתוח**	דיווח לבורסה של חברת שלמה נדל"ן 6.5.2024
				סכום זכייה: 47,370,660 ₪ הוצאות פיתוח: 1,470,633 ₪ סה"כ: 48,841,293 ₪ כולל פיתוח **משקף שווי לדונם של כ- 3,665,000 ₪ , כולל פיתוח**	תוצאות מכרז רמ"י מס' 253/2022 מתאריך 29.12.2022

[1] שימושים מותרים ב"אזור תעשיה מיוחד"- הקמת מבנים לתעשיה תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. באזור זה יותרו השימושים לתעשיה, אחסנה, משרדים ומסחר בקומת הקרקע.

[2] שימושים מותרים ב"תעשיה"- הקמת מבנים לתעשיה תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. באזור זה יותרו השימושים לתעשיה, מלאכה, אחסנה, מנהלה ושרות לתפעול המפעלים, שימושי מסחר למעט שימושים נלווים לתעשייה יהוו סטיה ניכרת מהתכנית.

6. אזור תעשייה, אשדוד

מיקום	שטח קרקע	ייעוד	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
אזור תעשייה צפוני אשדוד	18.675 דונם	תעשיה עתירת ידע	מגרש מס' A89 עפ"י תב"ע 2/134/03/3, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של: עיקרי- 180% שירות- 20% סה"כ ברוטו עילי- 200% תכסית- 55% מס' קומות- 6.	נחתם הסכם אופציה לרכישת המגרש תמורת 119,573,939 ₪. **משקף כ- 6,408,000 ₪/ לדונם, כולל פיתוח**	מידע שוק 08/2023
				סכום זכייה: 62,777,777 ₪ הוצאות פיתוח: 31,210,624 ₪ סה"כ כולל פיתוח: 93,988,401 ₪ **משקף שווי של כ- 5,033,000 ₪/ לדונם, כולל פיתוח**	מכרז רמ"י 51/2022/ים 11.5.2022

7. סקר נת"מ

		מחיר לדונם חציון שני 2024 (₪ / דונם)	מחיר לדונם חציון ראשון 2025 (₪ / דונם)
אזור השפלה	מודיעין - מרכז עינב	7,500,000 ₪	**7,000,000-7,500,000 ₪**
	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	7,000,000 ₪	**7,000,000 ₪**
	באר טוביה	5,000,000 ₪	**5,000,000 ₪**
	יבנה	5,000,000 ₪	**5,000,000 ₪**
	אשדוד	7,000,000 ₪	**5,500,000 ₪**
	כנות - גדרה	5,700,000 ₪	**5,500,000 ₪**
אזור הדרום	קריית גת	4,000,000-3,500,000 ₪	**3,400,000 ₪**
	באר שבע	2,500,000-1,700,000 ₪	**2,500,000-1,700,000 ₪**
	אשקלון (דרום)	4,500,000 ₪	**3,000,000 ₪**
	אשקלון (צפון)	5,500,000 ₪	**4,000,000 ₪**

תחשיבים לאומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות

קומה	קומה	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש משוכר/ ראויים למ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי, במעוגל
הכנסות מדמי שכירות שוכרים קיימים		(1) 1,984	₪ 53	₪ 106,000	₪ 1,272,000	6.50%	₪ 19,569,000
שטחים פנויים- דמי שכירות עפ"י אומדן החי"מ	קרקע	210	₪ 50	₪ 10,505	₪ 126,060	6.75%	₪ 1,868,000
	גלריה	308	₪ 35	₪ 10,780	₪ 129,360	6.75%	₪ 1,916,000
	א'	2,115	₪ 40	₪ 84,600	₪ 1,015,200	6.75%	₪ 15,040,000
	מחסן + סככה	884	₪ 40	₪ 35,360	₪ 424,320	6.75%	₪ 6,286,000
סה"כ שווי הנכס שבנדון, לא כולל מע"מ, במעוגל				**₪ 247,245**	**₪ 2,966,940**		**₪ 44,680,000**

(1) שטח מושכר:

קומת קרקע 1,788 מ"ר X מקדם 1 = כ- 1,788 מ"ר

קומת גלריה 301 מ"ר X מקדם 0.65 = כ- 196 מ"ר

סה"כ שטח מושכר אקו' = כ- 1,984 מ"ר.

השטח המושכר כאמור אינו כולל שטח של המחסן והסככה אשר הושכר בחוזה זמני עם יכולת פינוי של החברה בהתראה של שבועיים, ולפיכך הובא בחשבון כשטח פנוי בדמי שכירות ראויים.

(*) טבלת רגישות לשינוי בשיעור היוון:

פרמטר	שינוי	סה"כ שווי
שיעור היוון	ירידה של 0.5%	₪ 48,320,000
	ירידה של 0.25%	₪ 46,430,000
	ללא שינוי	**₪ 44,680,000**
	עליה של 0.25%	₪ 43,060,000
	עלייה של 0.5%	₪ 41,550,000

ב. <u>תוספת שווי בגין הכנסות ממערכת פוטו וולטאית</u>

על גג המבנה הותקנה בשנת 2021 מערכת פוטו וולטאית בהספק של 300 קוט"ש. בהתאם להסכם עם חברת חשמל שנחתם בשנת 2021 עולה, כי תקופת ההסכם הינה ל- 25 שנה (תקופה המקבילה לאורך חיי מערכת פוטו וולטאית). לפיכך באומדן השווי הובאו בחשבון ההכנסות ממערכת ליתרת תקופת ההפעלה של כ- 20 שנים.

סעיף	**סה"כ, לא כולל מע"מ**
סה"כ הכנסה נטו שנתית ממערכת פוטו וולטאית	187,000 ₪
כופל (יתרת תקופת הפעלה כ- 20 שנים, שיעור היוון 8%)	9.82
סה"כ שווי הכנסות ממערכת פוטו וולטאית, במעוגל	**1,840,000** ₪

ג. <u>סיכום שווי הנכס</u>

סעיף	**סה"כ שווי, לא כולל מע"מ**
אומדן שווי קרקע + בינוי (סעיף א')	44,680,000 ₪
אומדן שווי תוספת הכנסות ממערכת פוטו וולטאית (סעיף ב')	1,840,000 ₪
הפחתה בגין השלמת הוצאת היתר AS-MADE וחזיתות	-200,000 ₪
סה"כ שווי הנכס	**46,320,000** ₪

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח״מ על עסקאות בנכס הנישום ב- 3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע״מ)
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו״חות כספיים	₪ **37,660,000**

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע״מ)
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו״חות כספיים	₪ **46,320,000**

ש ו מ ה

בשים לב לשטחו של הנכס, למיקומו (גוש מספר 2635 חלקה מספר 16 ברחוב האודם פינת ברקת, אזור תעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה סביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס הנדון בגבולות **46,320,000** ₪ **(ארבעים ושישה מיליון שלוש מאות ועשרים אלף** ₪**), לא כולל מע"מ.**

תשלומים לרשות מקרקעי ישראל: כ- 1,470,000 ₪ [1].

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין מוסמך M.B.A בניהול עסקים
מספר רישיון 30111

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך המקורי.

[1] הזכויות בנכס שבנדון הינן זכויות חכירה מהוונת עד לתאריך 14.10.2041. לפיכך הובא בחשבון תשלום דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל לחידוש תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים, בערך נוכחי.
ערך הקרקע 26,986,000 (5.997 דונם X 4,500,000 ₪ לדונם) X 13.65% שיעור דמי היוון X 0.40 מקדם דחייה (כ- 15.8 שנים יתרת תקופת חכירה, שיעור היון 6%) = 1,470,000 ₪, במעוגל .

22 בפברואר 2026

מספרנו: 35167.1/26

לכבוד,

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

א.ג.נ.,

נספח לחוות דעת

אומדן שווי הנכס למועד הקובע 31.12.2024

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשיה

הידוע כ- "בית אביגם", גוש 2635 חלקה 16

ברחוב ברקת פינת האודם, אזור התעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה

(סימוכין: חוות דעתנו מספר 35167.1 למועד הקובע 31.12.2025)

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים- בהצטיינות- 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים- בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד, י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן גרופ, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ, באמצעות מנהלה- מר וידאל צרפתי
בעלי הזכויות בנכס	:	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "**אביגם**" ו/או "**החברה**")
מועד הזמנת חוות הדעת	:	26 באוקטובר 2025
תאריך הביקור בנכס[1]	:	18 בינואר 2026
המועד הקובע לחוות הדעת	:	**31 בדצמבר 2024**

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 15.10.2024 ע"י אביגם עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] ביקור בנכס נערך על ידי דניאל פרי , שמאי מקרקעין.

פרטי הנכס

גוש	2635
חלקה	16
שטח החלקה הרשום	5,997 מ״ר
מגרש מספר	16 (עפ״י תב״ע מס׳ 8/בת/8 ותכנית מס׳ 109/03/8)
שטח המגרש (עפ״י חוזה חכירה)	כ- 5,950 מ״ר
שטח בנוי ברוטו (עפ״י היתר בניה)[1]	מבנה תעשייה- כ- 4,980 מ״ר מחסן (מבניה קלה- איסכורית)- כ- 602 מ״ר סככה (טכני)- כ- 273 מ״ר **סה״כ- כ- 5,855 מ״ר ברוטו [2]**
מיקום	רחוב האדום פינת רחוב ברקת , אזור תעשיה עד הלום, המועצה המקומית באר טוביה.
הזכויות בנכס	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל המסתיימת ביום 14.10.2041 +אופציה 49 שנים נוספות (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

[1] עפ״י היתר בניה מס׳ 20190601 מיום 5.8.2024.

[2] יצוין, כי השטח בהיתר הבניה הינו גדול יותר 5,918.87 מ״ר ברם כולל שטח ממ״ד של כ- 18 מ״ר אשר לא נבנה בפועל וסככה של כ- 45 מ״ר אשר נהרסה, לפיכך לא הובאו בחשבון השטחים כאמור.

אומדן שווי הנכס למועד הקובע 31.12.2024

א. אומדן שווי הנכס בגישת ההשוואה

סעיף	שטח קרקע בדונם / שטח בנוי עפ"י היתר	שווי לדונם לתעשייה / תרומת בינוי קיים למ"ר	סה"כ שווי
קרקע (A)			
קרקע לתעשייה (*)	5.997	₪ 4,200,000	**₪ 25,187,400**
תרומת מרכיב בינוי- במצבו (B)			
מבנה קשיח (בטון)	4,980	₪ 2,000	₪ 9,960,000
מחסן- מבניה קלה	602	₪ 1,000	₪ 602,000
סככה	273	₪ 500	₪ 137,000
סה"כ תורמת בינוי	**5,855**		**₪ 10,699,000**
סה"כ קרקע + תרומת מרכיב בינוי (A + B)			
סה"כ שווי קרקע + בינוי , במעוגל			**₪ 35,890,000**

(*) השווי לדונם אשר נלקח מגלם את הנתון כי בנכס קיים מבנה תעשיה ותיק.

ב. <u>תוספת שווי בגין הכנסות ממערכת פוטו וולטאית</u>

על גג המבנה הותקנה בשנת 2021 מערכת פוטו וולטאית בהספק של 300 קוט"ש. בהתאם להסכם עם חברת חשמל שנחתם בשנת 2021 עולה, כי תקופת ההסכם הינה ל- 25 שנה (תקופה המקבילה לאורך חיי מערכת פוטו וולטאית). לפיכך באומדן השווי הובאו בחשבון ההכנסות ממערכת ליתרת תקופת ההפעלה של כ- 21 שנים.

סעיף	**סה"כ, לא כולל מע"מ**
סה"כ הכנסה נטו שנתית ממערכת פוטו וולטאית	174,000 ₪
כופל (יתרת תקופת הפעלה כ- 21 שנים, שיעור היוון 8%)	10.02
סה"כ שווי הכנסות ממערכת פוטו וולטאית, במעוגל	**1,740,000** ₪

ג. <u>סיכום שווי הנכס</u>

סעיף	**סה"כ שווי, לא כולל מע"מ**
אומדן שווי קרקע + בינוי (סעיף א')	35,890,000 ₪
אומדן שווי תוספת הכנסות ממערכת פוטו וולטאית (סעיף ב')	1,740,000 ₪
סה"כ שווי הנכס	**37,620,000** ₪

תשלומים לרשות מקרקעי ישראל: כ- 1,380,000 ₪.[1]

[1] הזכויות בנכס שבנדון הינן זכויות חכירה מהוונת עד לתאריך 14.10.2041. לפיכך הובא בחשבון תשלום דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל לחידוש תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים, בערך נוכחי.
ערך הקרקע 26,986,000 (5.997 דונם X 4,500,000 ₪ לדונם) X 13.65% שיעור דמי היוון X 0.35 מקדם דחייה (כ- 16.8 שנים יתרת תקופת חכירה, שיעור היון 6%) = 1,380,000 ₪, במעוגל.

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב בחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת- שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קרקע בייעוד לתעסוקה

הידועה כמגרש מס' 004C עפ"י תב"ע 117/101/02/3

אזור תעשייה דרומי- "פארק הייטק", אשדוד



22 בפברואר 2026

מספרנו: 33897.2/26

לכבוד,

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת- שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קרקע בייעוד לתעסוקה

הידועה כמגרש מס' 004C עפ"י תב"ע 117/101/02/3

אזור תעשייה דרומי- "פארק הייטק", אשדוד

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים- בהצטיינות- 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים- בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ, באמצעות מנהלה- מר וידאל צרפתי
בעלי הזכויות בנכס	:	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "**אביגם**" ו/או "**החברה**")[1]
מועד הזמנת חוות הדעת	:	26 באוקטובר 2025
תאריך הביקור בנכס[2]	:	18 בינואר 2026
המועד הקובע לחוות הדעת	:	31 בדצמבר 2025

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 15.10.2024 ע"י אביגם עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכם רכישה מיום 7.4.2022 רכשה החברה את הנכס שבנדון מאת חברת גל מניב יזום ופיתוח ישראל בע"מ (להלן: "המוכרת").

[2] ביקור בנכס נערך על ידי דניאל פרי, שמאי מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש	2013		
חלקות	5 (בחלקן)	33 (בחלקן)	38 (בחלקן)
מגרש מס' (עפ"י תב"ע 117/101/02/3)	004C		
שטח קרקע	כ- 4,970 מ"ר		
מיקום	אזור תעשייה דרומי- "פארק הייטק", אשדוד		
הזכויות בנכס	זכות חוזית לבעלות פרטית / זכות חכירה ל- 999 שנים (ראה פירוט בפרק "**הזכויות בנכס**").		

[1] בהתאם למידע מפנקס הזכויות מתאריך 03.02.2026 ובהתאם לאישור זכויות מתאריך 29.12.2025.

<u>לתשומת לב</u>:

1. ביום 7.4.2022 רכשה חברת אביגם יזמות וניהול בע"מ את הנכס שבנדון (מגרש מס' 004C) מאת חברת גל מניב יזום ופיתוח ישראל בע"מ.

2. הזכויות במקרקעין שבנדון רשומות בלשכת רישום המקרקעין ע"ש מדינת ישראל/ רשות הפיתוח.

3. חברת "קי.בי.ע קבוצת בוני העיר בע"מ" (להלן: **"קי.בי.ע"**) הינה בעלת הזכויות וזכאית להירשם כבעלים של הממכר וזאת בין היתר מכח הסכם שנחתם ביום 8.11.1985 בינה ובין המדינה. בספרי חברת קי.בי.ע רשומות זכויות המוכרת בממכר.

4. ביום 18.9.2008 נחתם הסכם מכר בין קי.בי.ע לבין חברת "אבו יחיאל חברה לבניין בע"מ" (להלן: "**אבו יחיאל**"), לממכר זכויות של חטיבת קרקע בשטח של 388 דונם בתחומה בין היתר המגרש שבנדון.

5. המוכרת רכשה את המגרש שבנדון מחברת שא-נור בע"מ אשר רכשה את המגרש מחברת אבו יחיאל בשנת 2016.

6. בהתאם לאישור זכויות מיום 29.12.2025 מאת חברת קי.בי.ע הזכויות במגרש רשומות ע"ש החברה.

7. נכון למועד חוות הדעת טרם נרשמה הבעלות ו/או נרשמו הערות אזהרה לטובת הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין (קי.בי.ע, אבו יחיאל, שא- נור, המוכרת).

8. במקרקעין שבנדון קיים מצב משפטי לא שגרתי, הבעלות רשומה ע"ש מדינת ישראל/ רשות הפיתוח אף על פי שהמקרקעין נרכשו בשנת 1985 ברם הבעלות טרם הוסדרה בהם עד היום. על מנת להסדיר את רישום הבעלות נדרש פרצלציה של חטיבת הקרקע וחלוקת המגרשים לחלקות רישום עצמיות ולהעביר את הבעלות לרוכשי הזכויות.

9. פרטי המקרקעין מושתתים על פי אישור הזכויות אשר התקבל מחברת קי.בי.ע.

10. הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג', נכון למועד חוות הדעת.

11. לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קנייניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

12. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ואין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין, ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

<u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

נשוא חוות הדעת מהווה קרקע בייעוד לתעשיה עתירת ידע ומשרדים + חזית מסחרית, מגרש מס' C004 לפי תב"ע 117/101/02/3, בשטח קרקע של כ- 4,970 מ"ר, באזור תעשייה הדרומי "פארק הההייטק", אשדוד.

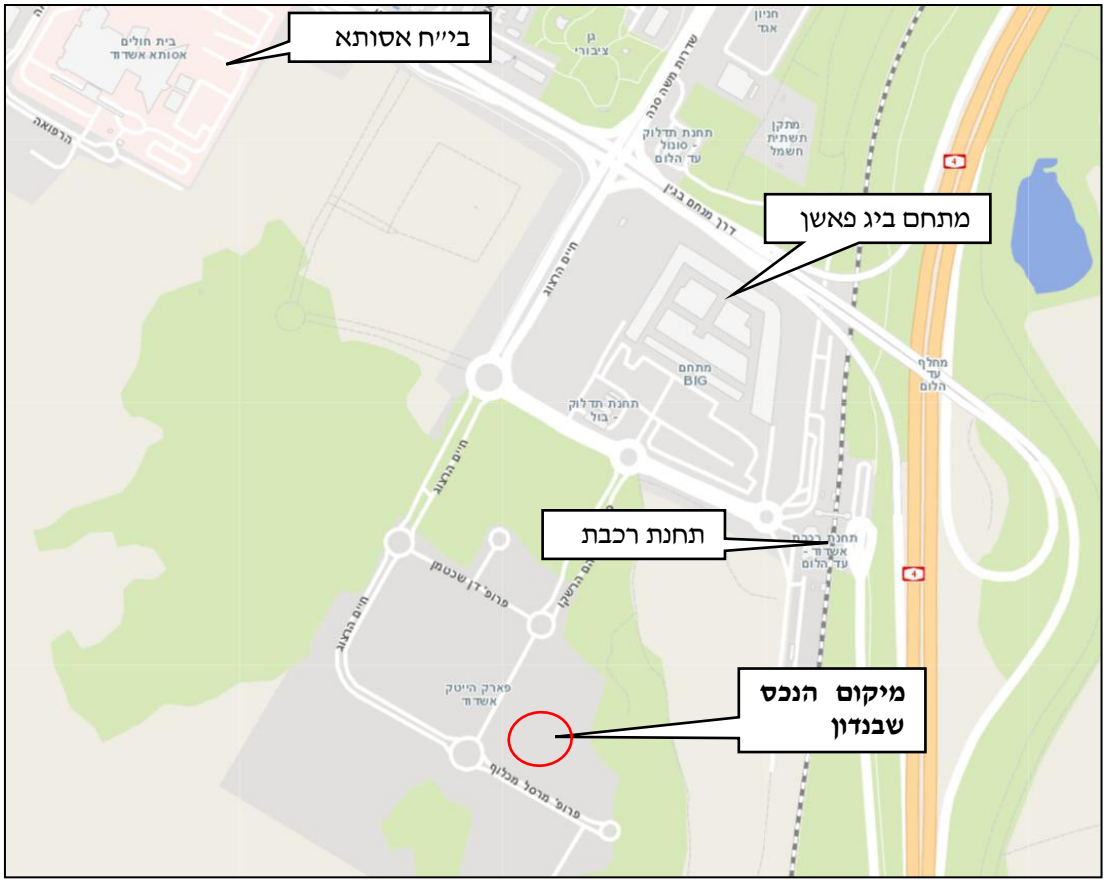
הקרקע שבנדון ידועה גם כחלק מחלקות 5, 33 ו- 38 בגוש 2013.

הנכס שבנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע (דיונת חול) המצויה בשלבי פיתוח - אזור התעשיה הדרומי, הממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של העיר אשדוד, מדרום למרכז הקניות "ביג פאשן" וממערב לכביש מס' 4, ובסמיכות לתחנת הרכבת- אשדוד עד הלום, בית החולים אסותא ומחלף עד הלום.

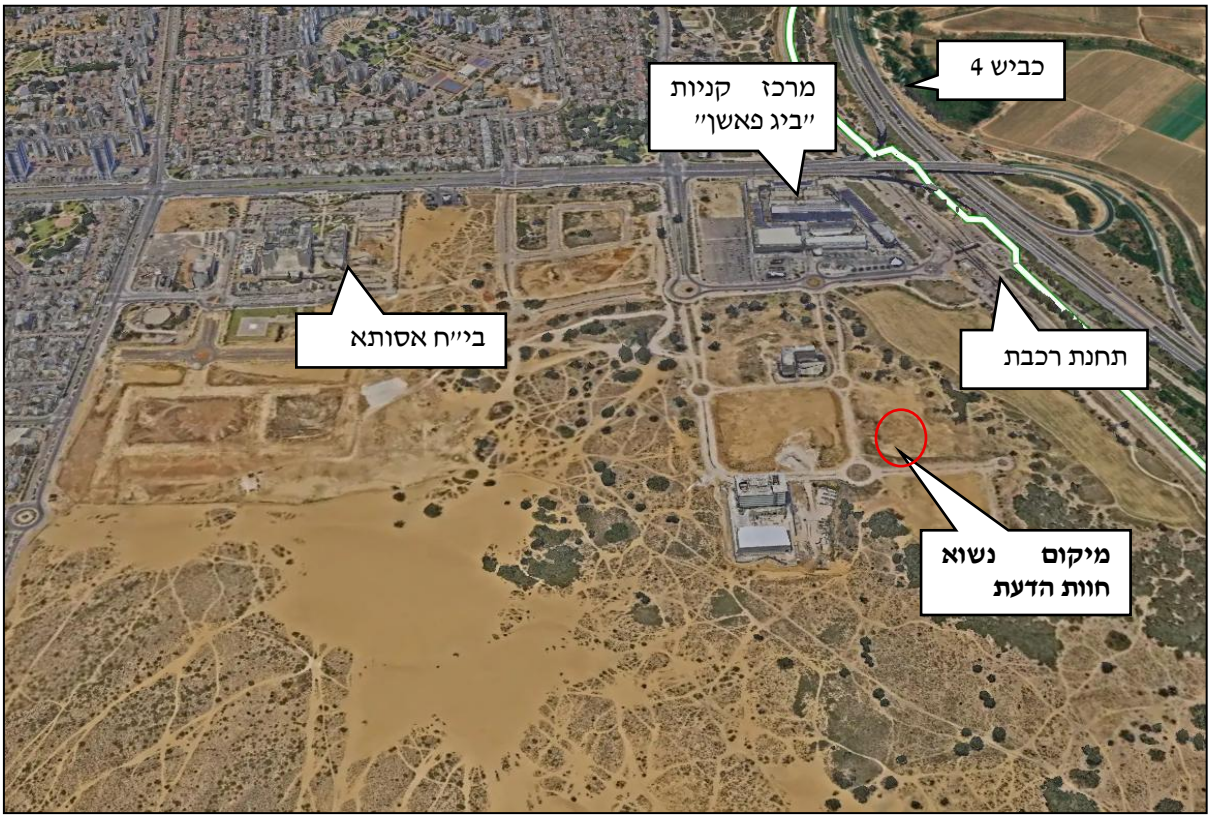
בתחום חטיבת הקרקע עתיד להיבנות פארק ההייטק אשדוד הידוע גם בשם "פארק חולות", בשטח של כ- 133 דונם, אשר יכלול מבני משרדים ותעשיות עתירת ידע לצד שטחי מסחר ובנוסף שטחים ציבורים פתוחים, מבני ציבור ועוד.

כאמור חטיבת הקרקע מצויה בשלבי פיתוח- פריצת דרכים, עמודי תאורה, קווי מים, מדרכות ועוד.

<u>להלן מפת הסביבה (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום)</u>:



להלן תצלום אוויר תלת מימד (מתאריך 07/2024) של הסביבה:



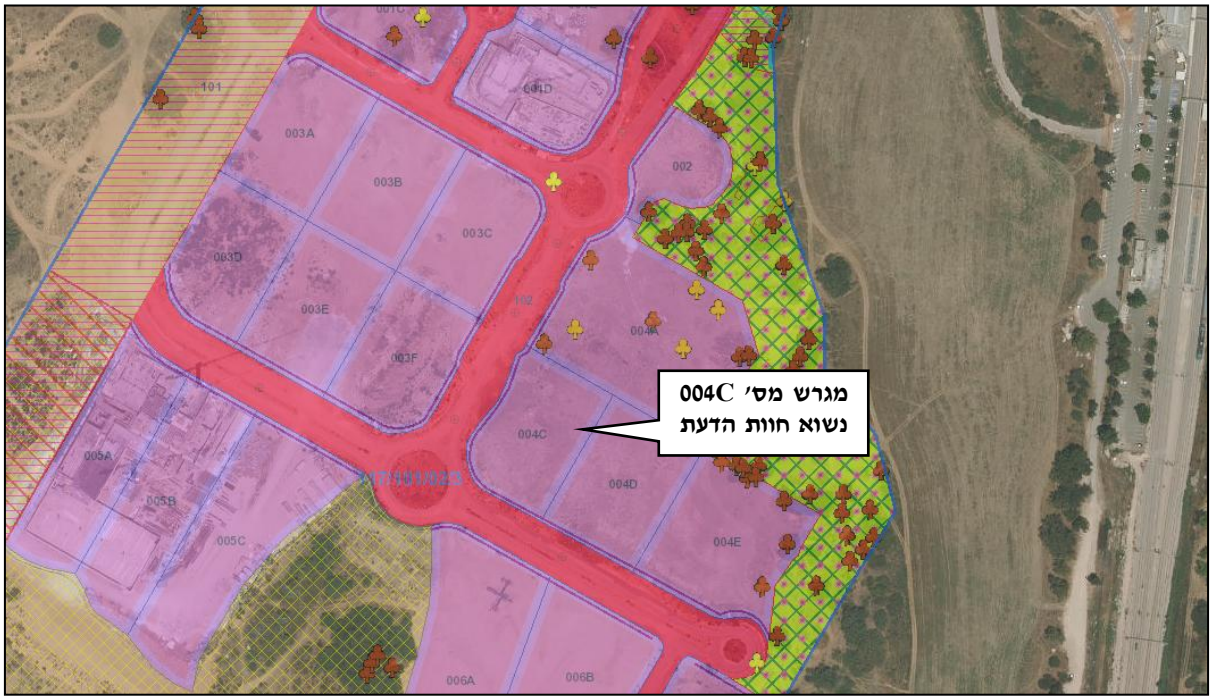
להלן תיאור המגרש נשוא חוות הדעת:

נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש מס' 004C לפי תב"ע 117/101/02/3, בייעוד לתעשיה עתירת ידע ומשרדים + חזית מסחרית, בשטח קרקע של כ- 4.97 דונם, צורתו אי רגולרית.

המגרש שבנדון הינו מגרש פינתי, הכלל חזית מערבית לדרך מתכוננת באורך של כ- 82 מטר וחזית מזרחית לדרך מתכוננת באורך של כ- 54 מטר.

המגרש מהווה חלק מחטיבת קרקע (דיונת חול) המצויה בשלבי פיתוח - נפרצו דרכים, עמודי תאורה, קו מים ועוד. נכון למועד הביקור בנכס, הקרקע ריקה ופנויה.

<u>להלן תצלום אוויר משנת 2023 מתוך אתר המפות הממשלתי Govmap על רקע תשריט תב"ע מס' 117/101/02/3</u>:



<u>גבולות המגרש (עפ"י התכנון בתב"ע)</u>:

צפון - צלע למגרש מס' 004A בייעוד לתעשיה עתירת ידע ומשרדים.

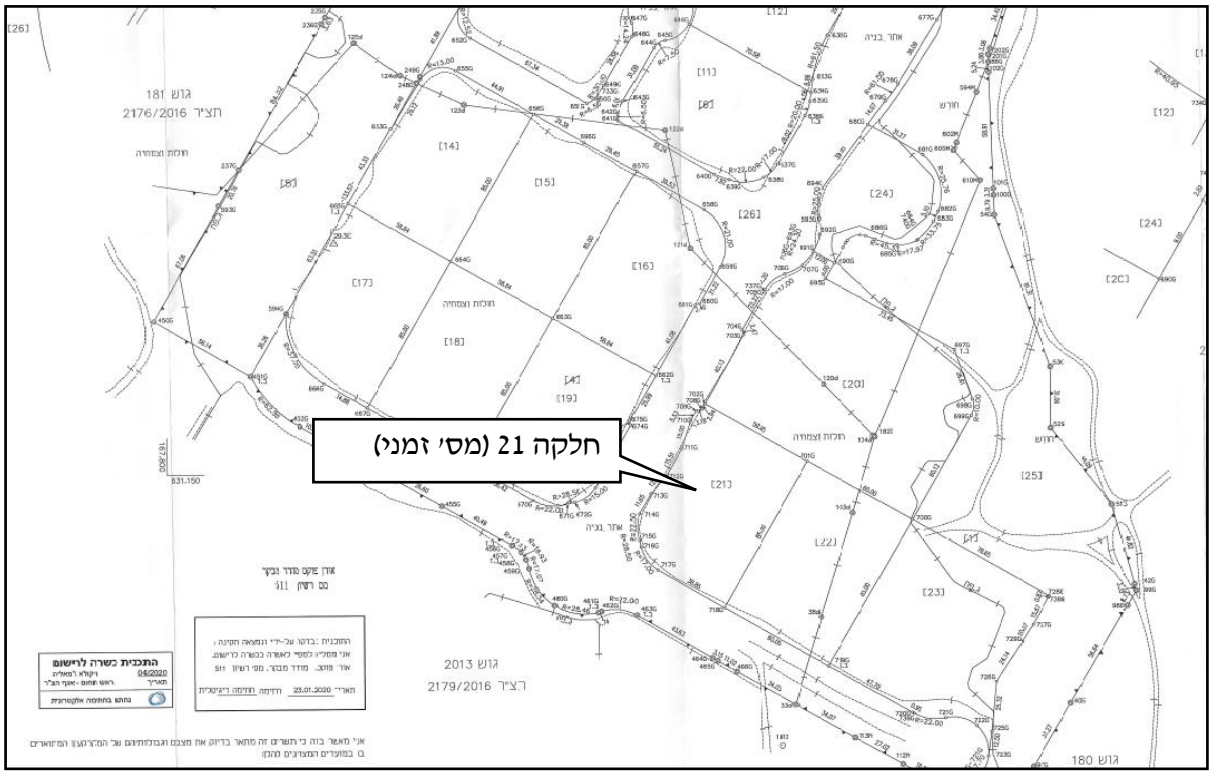
מזרח - צלע למגרש מס' 004D בייעוד לתעשיה עתירת ידע ומשרדים.

דרום - חזית לדרך.

מערב - חזית לדרך.

בהתאם לתצ"ר מספר 2180/2016 המאושר ע"י הוועדה המקומית והתואם את תכנית מס' 117/101/02/3, המגרש שבנדון עתיד להירשם כחלקה מס' 21 (מס' זמני) בגוש 2344, בשטח קרקע של 4.97 דונם.

להלן קטע מתצ"ר מס' 2180/2016 :



2.חלוקה

מספרי החלקות			השטחים	
ת.ב.ע./ת.ש.צ.	ארעי	סופי	בדונם מטר	
001a	8		7. 769	תעשיות ע.י ומשרדים
001b	9		6. 374	תעשיות ע.י ומשרדים
001c	10		4. 798	תעשיות ע.י ומשרדים
001d	11		4. 769	תעשיות ע.י ומשרדים
001e	12		3. 678	תעשיות ע.י ומשרדים
202	13		2. 950	פארק שדרת השיקמים
003a	14		4. 941	תעשיות ע.י ומשרדים
003b	15		5. 001	תעשיות ע.י ומשרדים
003c	16		4. 980	תעשיות ע.י ומשרדים
003d	17		4. 792	תעשיות ע.י ומשרדים
003e	18		5. 001	תעשיות ע.י ומשרדים
003f	19		4. 976	תעשיות ע.י ומשרדים
004a	20		9. 988	תעשיות ע.י ומשרדים
004c	21		4. 970	תעשיות ע.י ומשרדים
004d	22		5. 100	תעשיות ע.י ומשרדים
004e	23		6. 602	תעשיות ע.י ומשרדים
002	24		2. 747	תעשיות ע.י ומשרדים
203(חלק)	25		22. 352	פארק שדרת השיקמים
102(חלק)	26		29. 328	דרך
	(6)		141. 116	

להלן תמונות הנכס ממועד הביקור בנכס (18.01.2026):



הרקע התכנוני[1]

א. <u>תכנית בניין עיר מס' 117/101/02/3</u>

בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 117/101/02/3- "אזור תעשייה דרומי אשדוד"**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 6959 בתאריך 4.1.2015, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

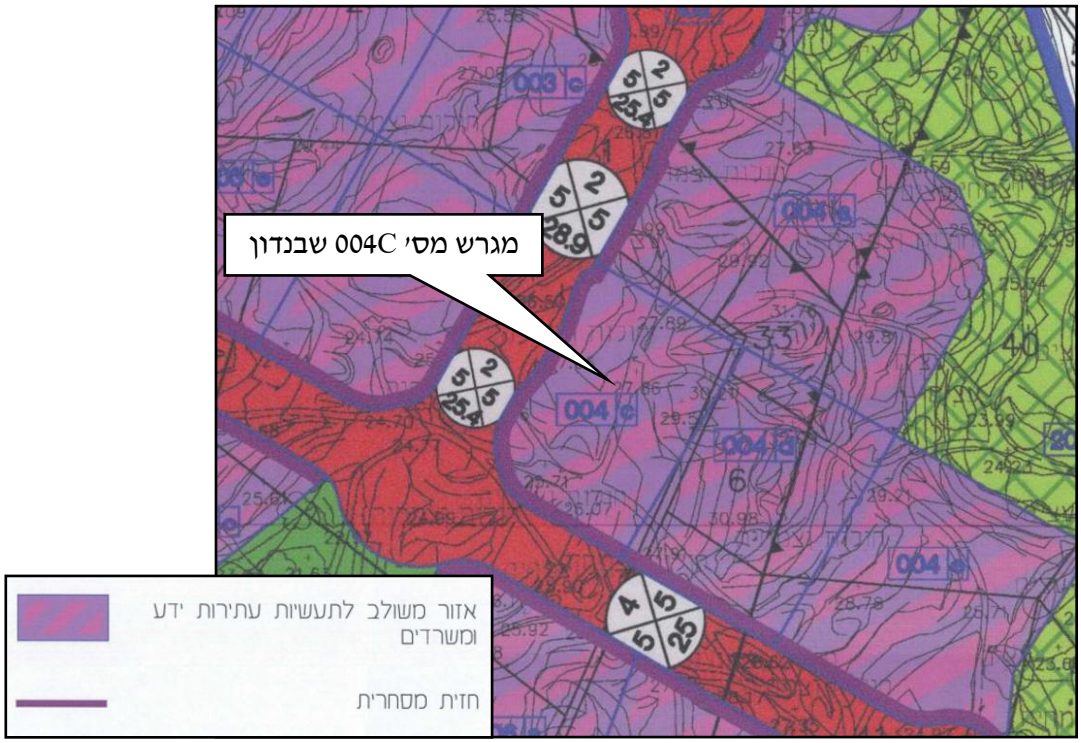
אזור התעשיה הדרומי המתוכנן ממוקם בפאתי העיר המזרחיים והנו סמוך לצירי התנועה הראשיים. ייעד האזור עפ"י תכנו זו הינו אזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים כשהמאפיין אותו הנו סוגי תעשיה למחקר ופיתוח תעשייתי בשטחי האלקטרוניקה, תקשורת, תקשורת מחשבים, ביוטכנולוגיה וכו' וחזית למסחרית.

<u>מטרת התכנית:</u>

לשנות ייעוד קרקע מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור משולב לתעשיות עתידות ידע ומשרדים ואזור למבנים ומוסדות ציבור, יער פארק שד' שיקמים, יער פארק חופי לשימור.

עפ"י תשריט התכנית **מגרש מס' 004C** שבנדון סווג בייעוד **"אזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים עם חזית מסחרית".**

<u>להלן קטע מתשריט התכנית:</u>



[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י דף מידע תכנוני אשר הופק במערכת המידע ההנדסי של עיריית אשדוד ביום 03.02.2026 ומעיון בתכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

שימושים ותכליות **"אזור משולב לתעשיות עתירות ידע ומשרדים"**

אזור זה יותרו תעשיות עתירות ידע לשימושים לא מזיקים לסביבה: תעשיה בלתי מזהמת שהשפעותיה על הסביבה ביצירת רעש, פסולת, שפכים וזיהום אוויר אינן חורגות מהרמות האופייניות לאזור תעשיות עתירות ידע ומשרדים ואין בתהליכי היצור שימוש בחומר מסוכן או רעיל, לפי הפרוט הבא:

- משרדי מפעלים.
- משרדי חברות.
- משרדי יועצים.
- תעשייה עתירת ידע.

שימוש לתעשיה שאינה תעשיה עתירת ידע ייחשב כסטייה ניכרת.

שימושים מסחריים בחזית המסחרית תומכי תעשיה עתירת ידע

- תותר חזית מסחר בקומת הקרקע בלבד בהיקף שלא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע ובכל מקרה לא יעלה על 1,800 מ"ר לתא שטח.
- השימושים המותרים מיוחדים ישירות לרווחת, שהיית ופעילות המשתמשים והעובדים במקום וכתומכי אזור התעשיה עתירת ידע בלבד.
- שימושים מותרים בחזית המסחרית: מסעדות, בתי קפה ומזנונים; מרפאות ובתי מרקחת; בנקים, דואר, שירותי דלפק וכד'; משרדי ייעוץ ותכנון, מקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, רואי חשבון, מתכננים וסוכני ביטוח; חנויות קמעונאיות לשירותים אישיים כגון: ספרים, עיתונים, הנעלה, ביגוד, פרחים, מספרה, מעדניות ומרכולים, בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר לנחות[1]; אולמות הדרכה והרצאות בשטח שלא יעלה על 600 מ"ר [1]; הכשרה מקצועית טכנולוגית.
- שימושים שאינם מותרים בחזית המסחרית: חנות ירקות, אטליז, חנויות דגים, אולמו אירועים ושמחה, ושימושים שיהוו מטרד והפרעה לפעילות ועל הסביבה.

[1] ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת שטח לשימושים אלה.

טבלת זכויות בניה:

ייעוד	מס' תא שטח	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה				תכסית	גובה מבנה	מס' קומות		קווי בנין (3)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי 140%	שרות 28%	חניה 260%	שרות 40%	סה"כ שטחי בניה 468%				
אזור משלוב לתעשיות עתירת ידע משרדים + חזית מסחרית (1)	004C	4,970	6,958	1,392	12,922	1,988	23,260	50% (2)	28 מטר	7	3	קדמי/ צידי/ אחורי- 5 מטר

הערות לטבלה:

(1) ניתן יהיה לבנות חזית מסחרית בהיקף של עד 50% משטח קומת הקרקע ובכל מקרה לא יותר מאשר 1,800 מ"ר לתא שטח.

(2) בחזית הפונה לשתי השדרות צפון דרום ומזרח מערב תתוכנן קולונדה ברוחב של 4 מטר.

(3) קווי הבניה לפי נספח הבינוי.

תנאים למתן היתר בניה (בין היתר)[1]:

- אישור משרד הבריאות לעניים ביוב מים ותנאי תברואה נאותים.
- תשריט לצרכי רישום שיוכן על ידי ובמימון מגיש התכנית על כל שטח התכנית.
- היתר בניה לכל תא שטח יוצא כמקשה אחת.
- תנאי לקבלת היתר בניה וקבלת טופס 4 לשימושים המסחריים יהיה הגשת בקשה להיתר לכלל השימושים לחזית מסחרית ותעשיה עתירת ידע לתא שטח ובמבנה אחד, באופן שיישמר היחס בין מימוש השימושים המסחריים לבין מימוש השימושים לתעשיה עתירת ידע.
- הצגה בפני משרד להגנת הסביבה, אמצעים לטיפול בתשטיפים מזהמים העלולים לפגוע בצמחיה טבעית.

הוראות לתקופת הבניה- טרם תחילת עבודות העפר בשטח, ייערך סקר חי וצומח בתחום המיועד לפיתוח בהנחיית רשטג"ל.

[1] יצוין, כי בתחום התכנית התקבלו היתרי בניה.

תנועה וחניה:

החניה תהייה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, אך לא פחות מהמצוין במסמכי התכנית. החניה תהיה על ותת קרקעית ותוכל להגיע עד גבולות המגרש.

חלוקה ורישום:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז לפרק ג' לחוק. הבעלים של השטחים בתחום התכנית יכינו על חשבונם, מיד לאחר אישורה של תכנית זו ובתוך המועדים הקבועים בחוק, לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תכנית לצרכי רישום לגבי כלל תחום התכנית (להלן: "תצ"ר") ויגישו אותה ליו"ר הוועדה המקומית.

הכנת התצ"ר הינה תנאי להיתר בניה.

שלב ביצוע:

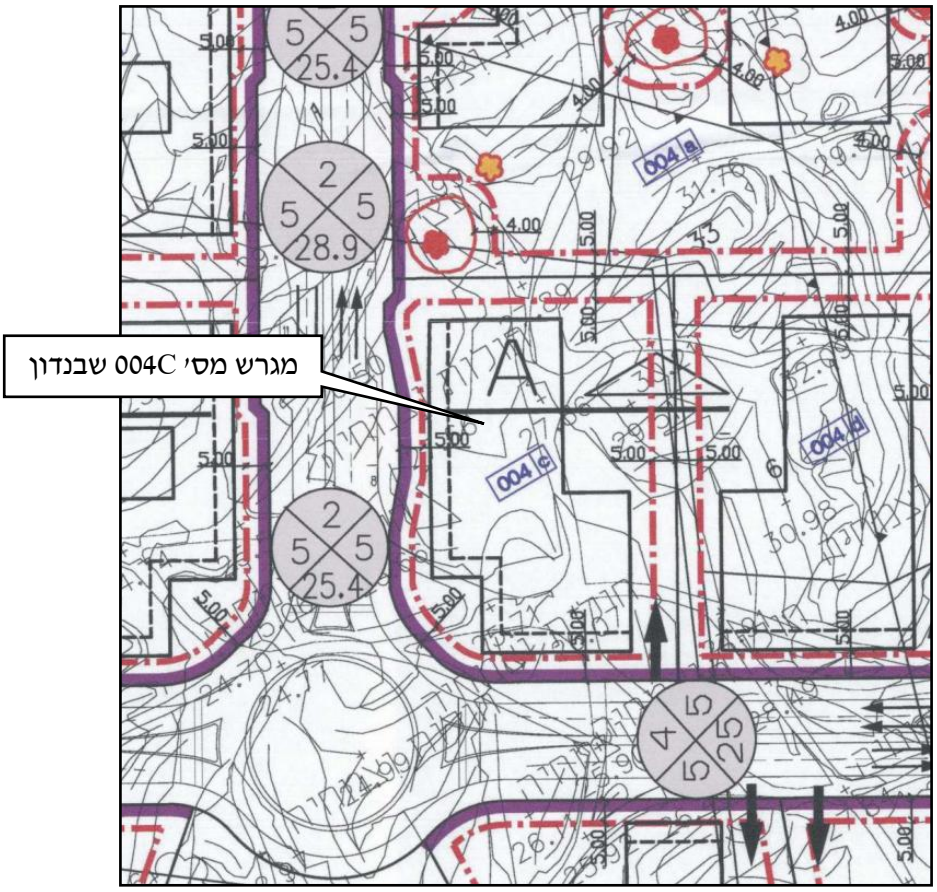
הפיתוח יבוצע בשלבים מצפון לדרום.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	פיתוח המגרשים והתשתיות עד כביש מס' 3 כולל	
שלב ב'	פיתוח המגרשים והתשתיות עד כביש מס' 4 כולל	ביצוע 80% של הפיתוח בשלב א'
שלב ג'	פיתוח השטח דרומה עד סוף התכנית	ביצוע 80% של הפיתוח בשלב ב'

מימוש התכנית:

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

להלן תצלום מתוך נספח הבינוי של התכנית:



טבלת ביקוש חניה מתוך נספח התנועה:

טבלת ביקוש

מס' מגרש	שטח (מ"ר)	יעוד השטח	אחוז בניה לשטח עיקרי	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	שטח מבנה אחת	מסחר: שטח בניה עיקרי (מ"ר)	מסחר: מס' מקומות לרכב פרטי	מסחר: מס' מקומות לרכב תפעולי	תעשיות עתירת ידע ומשרדים: שטח בניה עיקרי (מ"ר)	תעשיות עתירת ידע ומשרדים: מס' מקומות לרכב פרטי	תעשיות עתירת ידע ומשרדים: מס' מקומות לרכב תפעולי	סה"כ מס' מקומות לרכב פרטי	סה"כ מס' מקומות לרכב תפעולי	שטח חניה על הקרקע (מ"ר)	מס' מקומות חניה לרכב פרטי על פני הקרקע	מס' מקומות חניה לרכב פרטי בחניון תת-קרקעי	שטח חניון תת-קרקעי בקומה אחת (מ"ר)	מס' מקומות חניה בחניון תת-קרקעי בקומה אחת	מספר קומות חניון תת-קרקעי
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
				B×D/100	0.5×B	0.5×F	▫	▫▫	E-G	▫▫▫	▫▫▫▫	H+K	I+L	0.4×B	(O-60N)/25	M-P	0.85×B	R/40	
001a	7769			10876	3884	1942	65	4	8933	224	18	289	22	3107	71	218	6603	166	2
001b	6374			8923	3187	1593	54	4	7329	184	15	238	19	2549	56	182	5417	136	2
001c	4798			6717	2399	1199	40	3	5517	138	11	178	14	1919	43	135	4078	102	2
001d	4769			6677	2385	1193	40	3	5484	138	11	178	14	1907	42	136	4053	101	2
001e	3678			5149	1839	920	31	2	4229	106	9	137	11	1471	32	105	3126	78	2
002	2747			3846	1373	686	23	2	3160	79	7	102	9	1098	22	80	2334	58	2
003a	4941			6917	2471	1236	42	3	5681	143	12	185	15	1976	43	142	4199	104	2
003b	5001			7001	2501	1251	42	3	5750	144	12	186	15	2000	44	142	4250	106	2
003c	4980			6972	2490	1245	42	3	5727	144	12	182	15	1992	43	139	4233	105	2
003d	4792			6709	2396	1198	40	3	5511	138	11	178	14	1917	43	135	4073	101	2
003e	5001			7001	2501	1251	42	3	5750	144	12	186	15	2000	44	142	4250	106	2
003f	4676			6546	2338	1169	39	3	5377	135	11	174	14	1870	41	133	3974	99	2
004a	9988			13983	4994	2497	84	5	11486	288	23	372	28	3995	92	280	8489	212	2
004c	4970			6958	2485	1243	42	3	5715	143	12	185	15	1988	43	142	4224	105	2
004d	5100			7140	2550	1275	43	3	5865	147	12	190	15	2040	45	145	4335	109	2

ב. <u>תכנית מתאר אשדוד- 603-0528026 (תכנית בהכנה)</u>

תכנית 603-0528026 (תכנית מתאר כוללנית של מרחב התכנון[1] אשדוד).

סטטוס התכנית:

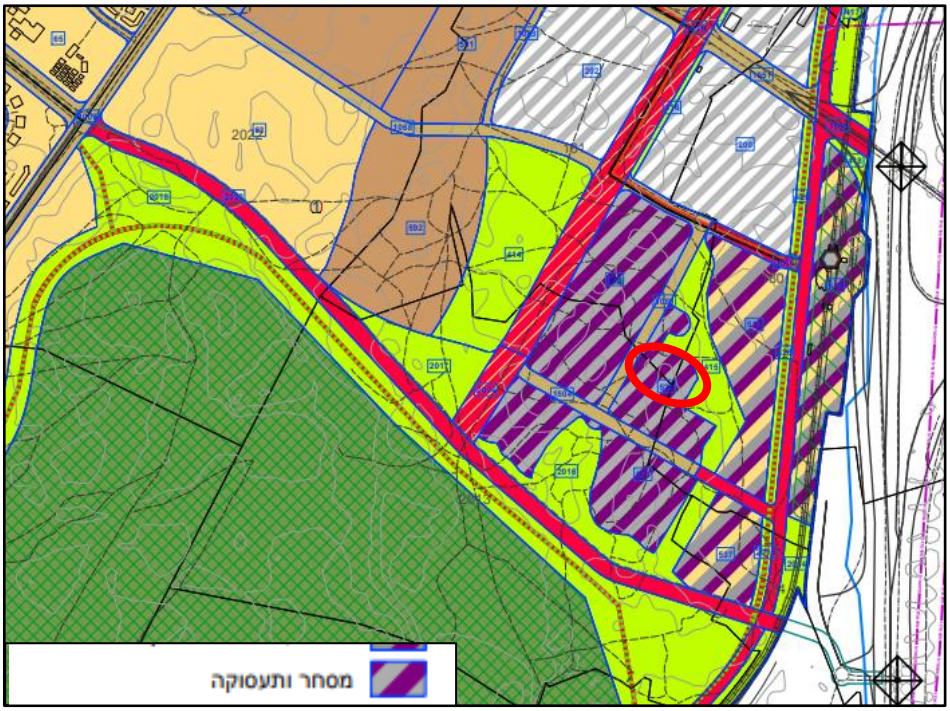
09.09.2019 – קבלת תכנית בועדה המחוזית.

09.09.2019- בדיקת תנאי סף- קיום תנאי סף.

10.02.2022 – בהתאם להחלטת הועדה מחוזית עולה, כי: לאחר הצגת התכנית ושמיעת התחייסויות והמשך לבדיקת מסמכים וקבלת מכתבי תאום של הגופים השונים, נדרשות השלמות במסמכי התכנית על מנת להתאים את התכנית למצב התכנוני בעיר ועל מנת לקבוע את המסגרת התכנונית למתחמי התכנון והייעודים השונים, את השימושים המותרים, היקפי הבניה, אופי הבינוי וכו'.

עפ"י תשריט התכנית, סווג המגרש שבנדון במתחם תכנון מס' 5, כחלק **מתא שטח מס' 522** בייעוד **"מסחר ותעסוקה".**

<u>להלן קטע מתשריט התכנית (מיקום המגרש שבנדון מסומן בקירוב באדום)</u>:



התכנית <u>אינה</u> כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

<u>הגדרות כלליות, בין היתר:</u>

<u>רח"ק</u> – הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים , חלקי שטח המגרש, כהגדרתו להלן.

[1] בשטח כולל של 51,053 דונם.

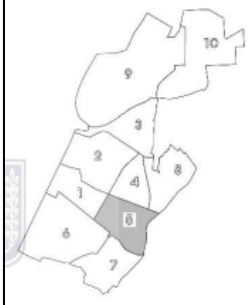
<u>שטח מגרש</u> – לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

בין מטרות התכנית: מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר אשדוד ליעד של כ- 350,000 תושבים וקיבולת תכנונית של כ- 420,000 תושבים. מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה על בסיס יתרונותיה של העיר, כבסיס לצמיחה ורווחה כלכלית. חיזוק השלד העירוני: יצירת רובע מרכז חדש על בסיס רובע הסיטי והתחדשות רובעי מגורים ותיקים, חיזוק רצועת הרחוב סביב שד' מנחם בגין. חיזוק המרכזים האורבאניים בצפון ובמזרח העיר.

<u>שימושים מותרים מסחר ותעסוקה:</u>

3.3	מסחר ותעסוקה
3.3.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	(1) משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים. (2) תעשיה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
שימושים משניים	מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אחסנה ומרכזים לוגיסטים, מגורים, תיירות, שטחים פתוחים ומבני ציבור
3.3.2	**הוראות**
	1) במסגרת תכנית מפורטת ייקבעו תמהיל ופריסת השמושים לשמירת הרצף והדגשת הפעילות המסחרית לאורך צירים ראשיים. 2) תכנית מפורטת תכלול הוראות לשילוב בין שימושים הקרקע השונים. 3) לא יותרו שימושים חדשים היוצרים סיכונים או מפגעים סביבתיים. תכנית מפורטת תכלול והוראות סביבתיות למניעת מפגעים. 4) תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדים ומפגעים ממפעלי תעשייה קיימים וכללים להמשך הפעלתם ותוכל לקבוע שלביות לעניין זה.

<u>להלן תיאור מתחם מס' 5 – "מבואה מזרחית, עד הלום" (בו ממוקם הנכס שבנדון)</u>

4.3.5	מתחם 5 – מבואה מזרחית, עד הלום	
4.3.5.1	**תיאור המתחם**	
	אזור הכניסה המרכזית לאשדוד ממחלף עד-הלום ותחנת הרכבת. המהווה מרכז ציבורי ותעסוקתי חשוב ובו ריכוז מוסדות ציבור חשובים של העיר" בית חולים ואוניברסיטה לצד אזור תעסוקה מתקדמת, מסחר ואזורי מגורים חדשים ורובעי המגורים הקיימים והמתחדשים ח,ט,י. באזור משולבים שטחי ירוקים בעלי חשיבות באזור שדרת השקמים, בממשק הדיונה הגדולה ובמרחב גשר עד הלום ההיסטורי. שלד המרחב הציבורי מבוסס על שדרות מנחם בגין בכיוון מזרח-מערב אשר יפותחו כרחוב עירוני הכולל רכב פרטי, תחבורה ציבורית, תשתית שבילי אופניים ומרחב ציבורי נוח להליכה ברגל. בניצב לשד' בגין תפותח שדרה ירוקה בכיוון צפון-דרום שד' משה סנה אשר תיצור רצף ירוק וחולייה מרכזית בטבעת הירוקה המקיפה את העיר בין אזורי הדיונה בדרום ומרחב נחל לכיש בצפון.	

המשך:

4.3.5.2	נתונים כמותיים למתחם			
נושא	**יחידת מידה**	**תוספת למאושר**	**סה"כ**	**הוראות**
יעד אוכלוסייה	נפש		51,200	נתון זה מהווה הערכה של האוכלוסייה בשנת היעד ונמוך מהקיבולת המרבית.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		2,808,000	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר		2,133,000	במסגרת תכנית מפורטת ייקבע תמהיל צפיפויות ותמהיל יחידות דיור.
	יחידות דיור	3,750	15,800	
מסחר ותעסוקה	מ"ר		675,000	שטחי מסחר ותעסוקה ימוקמו במבנים נפרדים או ישולבו יחד עם שימושי מגורים. במסגרת תכניות מפורטות ייקבעו הוראות ליצירת רצף פעילות מסחרית ברחובות ראשיים ובזיקה למרחבים ציבוריים.

מבנים ומוסדות ציבור				בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. במסגרת תכניות מפורטות "עד הלום" ו"רובע מיוחד" יוקצו שטחים למוקדים לשירותי ציבור כלל עירונים בשטח שלא יפחת מ-20 דונם לכל מוקד. סימון בתשריט: מוקד מבני ציבור מס' 7,12.
שטח ציבורי פתוח				בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. תא שטח 474 מהווה חלק מפארק לכיש ואינו נכלל בחישוב שטחי סף הבית.
פירוט זכויות בנייה ברח"ק למגרשי נטו				
ייעוד קרקע	**גובה בניה** (קומות)	**זכויות בסיס למגרש**	**זכויות מקסימליות למגרש**	**הערות**
עירוני מעורב, מגורים מסחר ותעסוקה.	עד 9 קומות	1.8	3.1	זכויות בנייה למגרשים ייקבעו בתכנית מפורטת. תכנית מפורטת בה ייקבעו זכויות העולות על זכויות הבסיס למגרש תערך בכפוף לכללים הקבועים בסעיף 4.1.5
	עד 16 קומות	1.8	5.2	
	עד 24 קומות מעל 25 קומות	1.8	6.1	
מגורים	עד 9 קומות	1.8	2.6	
	עד 16 קומות	1.8	4.7	

התכנית כאמור הינה תכנית מתאר כוללנית בשלבי הכנה (ללא מעמד סטטוטורי) הקובעת בין היתר, נתונים כמותיים לכל מתחם תכנון, ייעודים, שימושים וכיו"ב, וזאת בכפוף להכנת תכנית מפורטת. במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת, והכל לשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. <u>תכנית מס' 603-0743690 – רשת חלוקה לגז</u>

בהתאם **לתכנית מספר 603-0743690 – "תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי מרחוב בני ברית אשדוד ועד אזה"ת עד הלום"** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 12153 בתאריך 06.03.2024, שמטרת התכנית הינה הקמת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד מנקודת חיבור ברחוב בני ברית אשדוד עד לאזור התעשיה עד הלום עולה, כי תוואי הגז עובר בחזית למגרש שבנדון.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>[1]:

רשת החלוקה מחוברת למערכת ההולכה הארצית של חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ.

מקטע של רצועת התשתיות ברוחב של כ-20 מטר, מתחיל באזור רחוב בני ברית אשדוד, מתחבר לקו קיים, ממשיך דרומה לרחוב משה סנה עד מערבית למתחם הביג, באזור זה, תמוקם תחנת הפחתת לחץ והקו ימשיך לאזור התעשייה עד הלום, המתחבר למפעל מעבדות השרון, באזור התעשיה של באר טוביה.

המערכת תספק גז לצרכנים באשדוד, באר טוביה ולישובים סביב. אורך הצינור כ- 8 ק"מ במחוז דרום.

<u>שימושים</u>

- בשטח המסומן בתשריט בסימן "מגבלות בניה ופיתוח" ישארו בתוקפם יעודי הקרקע, השימושים, זכויות ומגבלות הבניה בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות החלות במקרקעין. השטח ישמש לאחסנה זמנית של כלים, צינורות וכלי עבודה.
- השטח בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעי ישמש להטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך, ושילוט עילי ותת קרקעי.
- השטח בתחום " מסדרון תשתיות עילי" ישמש לכל האמור לגבי מסדרון תשתיות תת קרקעי, גם להקמת מתקנים נלווים, שילוט עילי ותת קרקעי, וכשטח זמני לאחסנת צינורות ולחניית כלי עבודה.

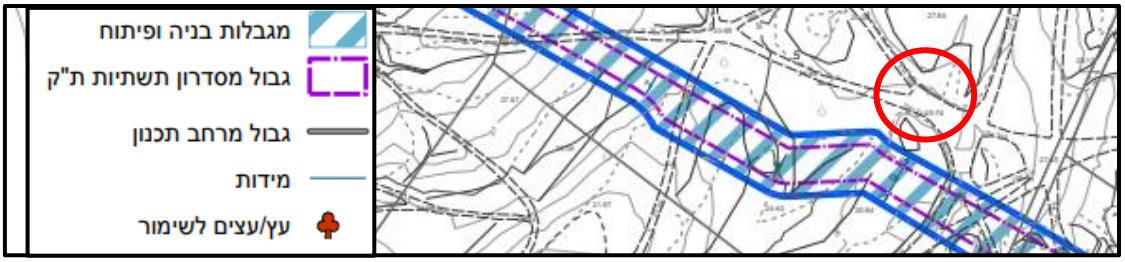
<u>הוראות – תחום מגבלות בניה ופיתוח</u>

- כל שינוי מהאמור בתכנית זו, וכל היתר בניה בתחום מגבלות בניה ופיתוח לביצוע עבודות בניה, פיתוח שטח (לרבות ביצוע כל עבודת חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה) נטיעת עצים, הנחת קווי תשתית וכו', יאושר לאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי והתייעצות עם בעל רישיון.
- למרות האמור לעיל, ניתן יהיה באישור רשות הגז הטבעי, ובעל הרישיון לבצע עבודות חפירה במרחק שאינו קטן מ- 2 מטרים מצינור הגז, וכן חציית קווי תשתיות ונטיעת עצים.

עפ"י תשריט התכנית עולה, כי תוואי הצינור עובר בחזית המגרש.

[1] דבר ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסכיה הסטטוטוריים של התכנית.

להלן תצלום מתוך תשריט (גיליון 8) תכנית מספר 603-0743690 (מיקום הנכס מסומן בקירוב בעיגול אדום):



להלן תצלום מתוך נספח בינוי (גיליון מספר 6) אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית:



להלן תצלום אוויר משנת 2023 מתוך אתר המפות הממשלתי Govmap על רקע תשריט תכנית מספר 603-0743690 (מיקום מקורב של המגרש מסומן בעיגול אדום):



ד. <u>תכנית מדיניות לרובע תעסוקה אשדוד מחודש 07/2023 (ללא ממעמד סטטוטורי)</u>

בהתאם <u>לתכנית מדיניות לרובע העתיד אזור תעסוקה אשדוד</u> מחודש 07/2023 (ללא מעמד סטטוטורי) אשר נערך ע"י אבי ליזר אדריכלות וחברת build, המקודמת על ידי עיריית אשדוד והחברה העירונית, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

אזור התעשייה הדרומי, המכונה פארק היי-טק, ממוקם בסמוך לכניסה הדרומית לעיר ולתחנת הרכבת "עד הלום" על גבול הדיונות הייחודיות של המרחב. ממערב לשטח התכנון, בסמוך לבית החולים אסותא, מוקמת שכונת מגורים, "הרובע המיוחד" הכולל מבני ציבור ומכללה אשר בתהליכי תכנון. מצפון ממוקם מרכז הקניות BIG ומתוכננים שטחי מסחר נוספים ממזרח.
אזור התעשייה תוכנן בבינוי עבור תעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה.

התכנית מציעה העצמת זכויות במדרגות באזור התעסוקה הדרומי (בו ממוקם הנכס שבנדון) ומשדרגת אותו לרובע מעורב שימושים הכולל <u>תעסוקה, מסחר ודיור מכליל.</u>

אזור זה הינו עתודת הקרקע האחרונה של העיר אשדוד לבינוי משרדים אינטנסיבי ומהווה את שער הכניסה לעיר מכיוון דרום.



<u>הכנת התכנית מתבססת על שלושה שלבים עיקריים:</u>

- איסוף מידע על המצב קיים, ניתוחו והצגת האתגרים.
- מפגשים עם מחזיקי עניין, בעלי קרקעות וגורמים עירוניים.
- הגדרת עקרונות התכנון.
- הכנת חלופות ועיבוד החלופה הנבחרת לאישורה בוועדות.

<u>עקרונות תכנית המדיניות (בין היתר):</u>

- עיבוי זכויות אופטימלי ליצירת היתכנות כלכלית למגדלי משרדים CLASS A.
- תכנון המקדם עירוב שימושים הכולל תעסוקה, חזיתות פעילות במפלס הקרקע ומגורים של דירות קטנות בדיור מכליל ליצירת רובע פעיל ושוקק לאורך כל שעות היממה.
- רובע הכולל שימוש עיקרי תעסוקה בצמוד למרכז תחבורתי מרכזי ומחובר לעיר ולסביבה.
- עידוד אינטנסיביות בסמוך לתחנת הרכבת והכניסה לעיר תוך פגיעה מינימלית בשמורות הטבע.

עפ"י התכנית המגרש שבנדון (מגרש 004C) ממוקם במתחם מס 4.

היקף זכויות מוצע

תכנית המדיניות ממליצה להגדיל את זכויות הבניה הקיימות באזור התעסוקה מ 233 אלף מ״ר לסה״כ **633 אלף מ״ר** בכל המתחמים, תוספת זכויות מוגבלת ל 400,000 מ״ר בכל תרחישי איחוד המגרשים.

מתוך סך השטחים – עד 130 אלף מ״ר לדירות קטנות ודיור מכליל, מוגבל ל – 2,750 יח״ד.

להלן מנגנון תוספת הזכויות המוצע:

- **מדרגה 0 - זכויות בסיס מוגדלות** – עד **350%** בניה מעל הקרקע. תוספת שימושים למגורים עד 1,300 יח״ד או 25% לאחר מימוש הזכויות הקיימות בתעסוקה לא נדרש איחוד חלקות, ללא שינוי בהיקף המסחר מתכניות קיימות 2.5%-5% הקצאה לשטחי ציבור בכל מגרש בהתאם לצורכי העירייה.

גודל מגרש מינימלי לתכנית המגדילה זכויות במתחם 004 (בו ממוקם הנכס שבנדון) הינו 4.9 דונם[1].

- **מדרגה 1 - תוספת זכויות מינימלית** – גודל מגרש מינימלי בין 14.5 ד׳ ל 21 ד׳, נדרש איחוד חלקות. העצמת זכויות בהתאם לזכויות המוקנות עד 500% זכויות בניה מעל הקרקע.

- **מדרגה 2 – תוספת זכויות ביניים** - גודל מגרש מינימלי בין 21 ד׳ ל 26 ד׳, נדרש איחוד חלקות. העצמת זכויות בהתאם לזכויות המוקנות עד 575% זכויות בניה מעל הקרקע. תוך אפשרות לניוד זכויות בין מתחמים דרומיים לצפוניים תוספת שימושים – בילוי, פנאי, מגורים, מלונאות ומשרדים שאינם הי-טק (עד 20%) ללא שינוי בהיקף המסחר.

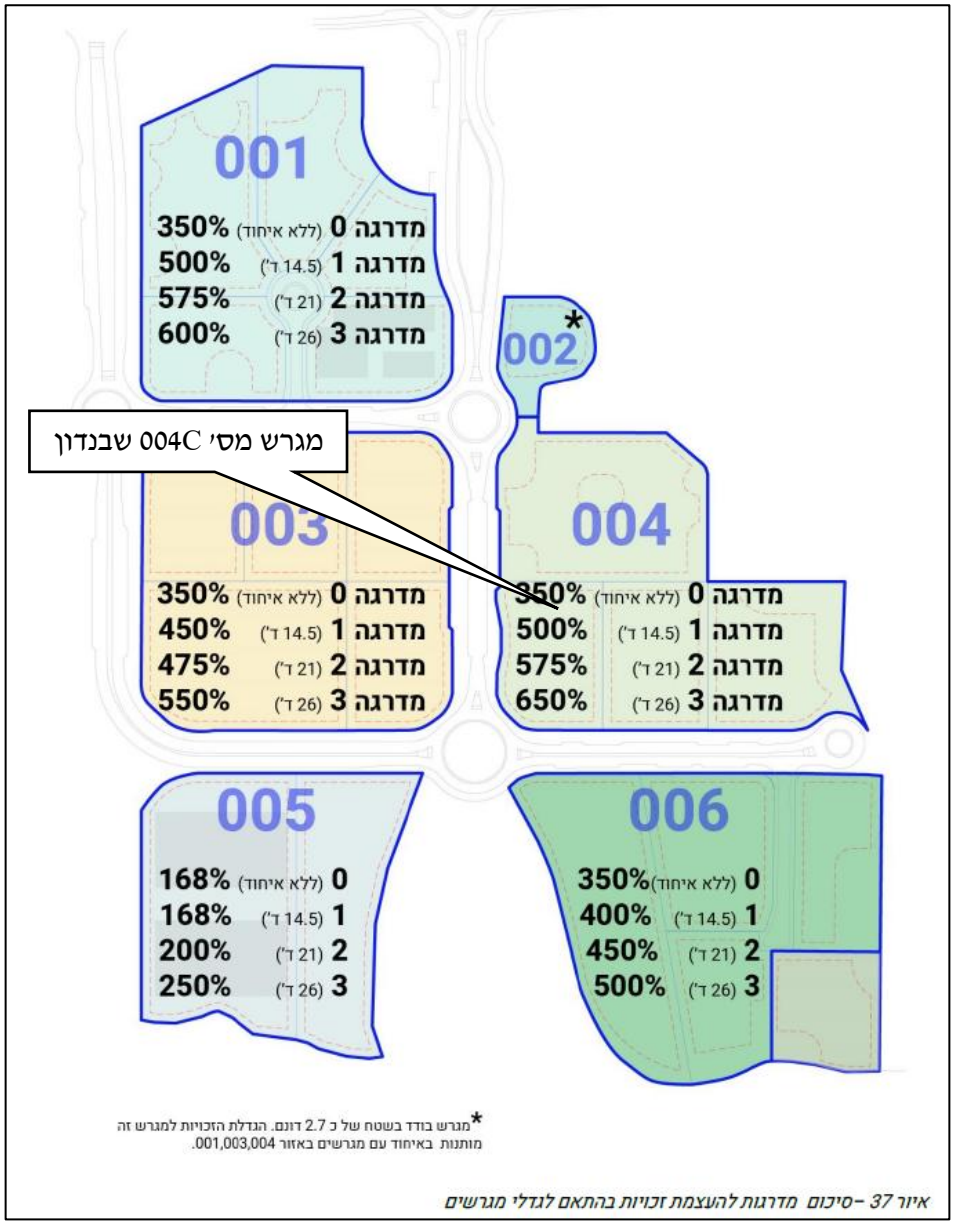
- **מדרגה 3 - תוספת זכויות מקסימלית** – גודל מגרש 26 ד׳ ומעלה, נדרש איחוד חלקות. העצמת זכויות בהתאם לזכויות המוקנות עד 650% זכויות בניה מעל הקרקע. תוך אפשרות לניוד זכויות בין מתחמים דרומיים לצפוניים תוספת שימושים – בילוי, פנאי, מגורים, מלונאות ומשרדים שאינם הי-טק (עד 30%). אפשרות לשימוש מסחרי בקומה 1.

[1] המגרש שבנדון הינו בשטח של 4.97 דונם.

עקרונות תכנון לשמירה על חזון המתחם:

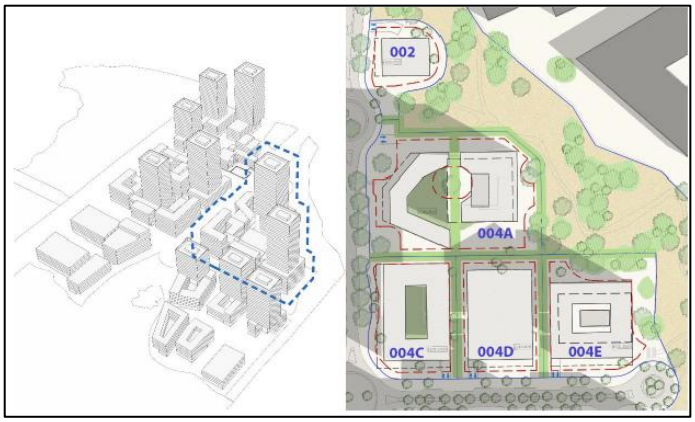
- 20% - 30% מסך הזכויות מעל הקרקע לטובת מגורים. בידול בהקצאת אחוז המגורים מהווה מנגנון לאיזון עוצמות הבינוי בסמוך לדיונה.
- שימושים למגורים ומלונאות יותרו רק תחת ניהול אחד לכל מבנה/מתחם. לא תותר בעלות בודדת למגורים.
- גודל יחידות הדיור לא יגדל מ 65 מ"ר לכל היותר*
- **יחידות המגורים ימוקמו מעל החזית הפעילה** בקומות המסד הנמוכות. תנאי להקמת המגורים הינו הקמת יתר השימושים בהינף אחד.

להלן סיכום מדרגות להעצמת זכויות בהתאם לגודל המגרש בכל מתחם (הנכס שבנדון ממוקם במתחם 004)



איור 37 –סיכום מדרגות להעצמת זכויות בהתאם לגדלי מגרשים

<u>זכויות בנייה ותמהיל - אזור 004 (בו ממוקם הנכס שבנדון)</u>



מגרשים: 004A,**<u>004C</u>**,004D,004E.

תיאור: המתחם ממקום בדופן המזרחית בסמוך לרצועה הנופית של עצי השקמה הוותיקים.

זכויות בניה מוגדלות מעל הקרקע:

מדרגה 0 – עד 350% , מדרגה 1 – עד 500% , מדרגה 2 - 575% ומדרגה 3 – 650%.

קווי בנין: בהתאם לתכנית מאושרת כולל מרחקים הגנה מעצים לשימור.

תכסית: עד 60% בהתאם להחלטת הוועדה המקומית. שטח פרטי פתוח 25% בהתאם לתכנית הבינוי.

גבהי בניה: גובה מקסימלי של 6 קומות מסד ומעליהן בינוי מגדלי. סך הקומות לא יעלה על 35 קומות, 150 מ' ובהתאם למגבלות גובה טיסת מסוקים.

שימושים: השימושים המותרים יכללו תעסוקה כשימוש עיקרי, מסחר מלווה רחוב, דיור מכליל בקומות הנמוכות, מלונאות ושימושים ציבוריים בשטחים מבונים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

הפרשה לצרכי ציבור: 8%-12% מהשטח המבונה יופרש לטובת העירייה בהתאם לצרכיה.

יחידות דיור: עד 20% מהשטח עבור דירות קטנות ודיור מכליל בכפוף לאישור תמ"מ 95/14/4

מסחר: בהתאם לתכנית מאושרת וזכויות המוקנות במדרגה 3 בהתאם למנגנון תכנית המדיניות.

זיקות הנאה: זיקות הנאה ברוחב מינימלי של 6 מ' עבור הולכי רגל ושבילי אופניים, בהתאם לתכנית אדריכלות הנוף והתנועה.

חניות: כל החניות יהיו בתת-הקרקע בהתאם לתקן חניה א' – סמוך למתע"ן.

תכנית המדיניות אינה בעלת תוקף סטטוטורי ומהווה מסמך מדיניות לתכנון בעתיד אשר טרם התגבש לתכנית בנין עיר והוצגה לידיעה בלבד.

ה. **<u>תכנית 603-1127117 (תכנית בהכנה)- כביש החולות</u>**

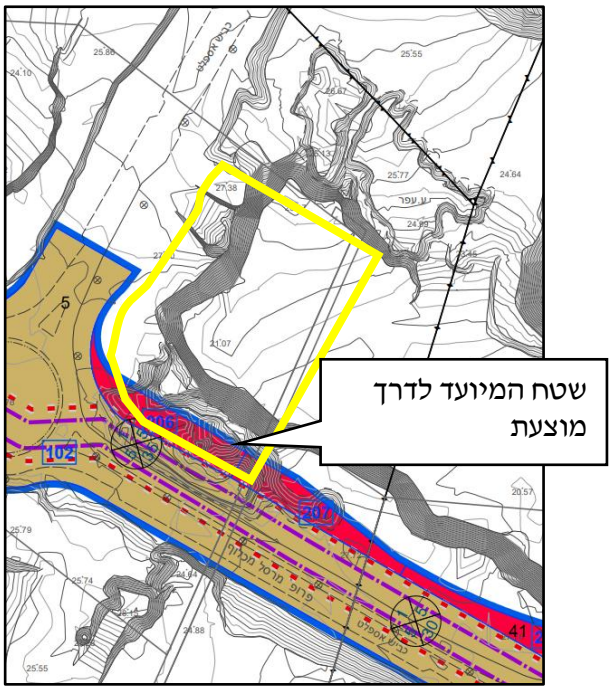
בהתאם לתכנית בהכנה מס' 603-1127117 – כביש החולות, שמטרה יצירת מסגרת תכנונית לכניסה דרומית לעיר אשדוד, ממחלף עד הלום (כביש 4) שממזרח ורחוב עובד בן עמי, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>סטטוס התכנית</u>- בדיקת תנאי סף 03.12.2025.

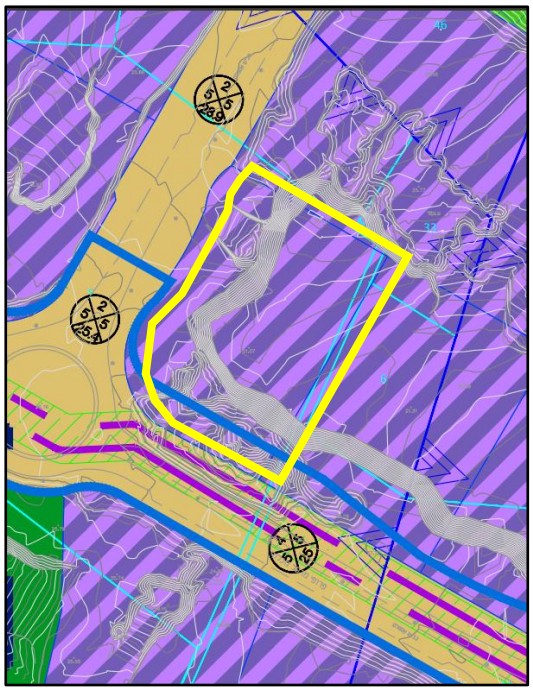
בהתאם לתשריט עולה, כי רצועת הקרקע בחזית המגרש סומנה להפקעה לטובת "**דרך מוצעת**".

<u>להלן תשריט התכנית:</u>

תשריט מצב מוצע



תשריט מצב מאושר



1. <u>תכנית מס' 603-1382159 (תכנית בהכנה)</u>

בעלי הזכויות במגרש שבנדון יחד עם מגרשים סמוכים התאגדו יחד על מנת לקדם תכנון משותף בחטיבת הקרקע לשינוי ייעד הקרקע ממסחר ותעסוקה לייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

אדריכלי התכנית הינם משרד האדריכלים אבנר ישר.

התכנית תקודם במסלול של הותמ"ג. [1]

התכנית <u>טרם</u> הוגשה, טרם עברה תנאי סף לקליטה, וטרם נערך "שולחן עגול".

מבדיקה עם מנהלת הפרויקט לקידום התב"ע- הגב' רננה ידרנה נמסר, כי נערך דיון יו"ר משרד האוצר ומנהל התכנון במתווה של בין 30%-40% מגורים, אשר התקבלה בחיוב אצל ראש העיר. עוד נמסר, כי צפוי התקיים דיון "שולחן עגול" במהלך חודש מרץ.

<u>להלן מסמכי התכנית :</u>

<u>דברי הסבר לתכנית :</u>
התכנית ששטחה כ-63 דונם, ממוקמת בחלקה הדרום-מזרחי של העיר, בסמוך לכניסה הדרומית לעיר ותחנת הרכבת "עד הלום" ועד גבול הדיונות של המרחב וחורשת האשלים.

תחום התכנית הינו חלק מ"המטרופול", רובע העתיד החדש המוקם בעיר אשר מטרת העל שלו להפוך את אשדוד למטרופולין החמישי בישראל, להגדיל משמעותית את שיעור המועסקים במקצועות ההייטק, ולספק אלטרנטיבה אטרקטיבית לאזורי התעסוקה במרכז הארץ. המתחם יתפקד בעירוב שימושים ושחלוף שימושים, ויהפוך בתכנון נכון וחכם, את הסיכונים להגשת חזון התכנית ליתרון ע"י מתן מענה מתכנוני מוקפד בשילוב כלל השימושים לחיים בצוותא בכפיפה תחת אותה קורת גג תכנונית.

מטרת התכנית הינה פיתוח המרחב על ידי הפיכתו למרחב בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור נרחבים, תוך מיצוי יתרונות מיקומו בסמוך לתחנת הרכבת, ותוך התייחסות ל"כביש החולות" הנמצא בשלבי תכנון, עובר בלב התכנית ומחבר בין מרקם העיר הותיקה דרך ה"מטרופול" ועד למרכז התחבורה הסמוך ולכביש 4.

הבינוי בתכנית ופריסת השימושים מתייחסים מחד לאינטנסיביות התחבורתית בתחומה וסביבה ולערכי הטבע הסובבים את התכנית מאידך. זאת על ידי קביעת פריסת שימושים וטיפולוגיות בניה שונות ומגוונות המשלבות בינוי מגדלי ובינוי מרקמי סביב מערך שלד ציבורי נרחב ותומך.

[1] ותמ"ג- ועדה משנה לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים. במסגרת תיקון 132 לחוק התכנון ובניה, הקומה הועדה כאמור שהינה ועדה זמנית של המועצה הארצית לעניין תכניות מפורטות לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים. הועדה מוסמכת לדון בתכניות שיוגשו לה עד ליום 31.12.2026. לועדה כל הסמכויות של הועדה המחוזית לעניין תכניות מפורטות.

עפ"י תשריט התכנית, המגרש שבנדון סווג כמגרש מס' C4 בייעוד ל"מגורים, מסחר ותעסוקה".

להלן טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	4C	4970 (4)	14537			129								1544 (2)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	4C		1864											
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	4C		14289											
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	4C		1615											
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	4C	4970 (4)	32305	23856	56161	129	130	35	6	(3)	(3)	(3)	(3)	1544 (2)

יובהר, כי התכנית כאמור הינה תכנית בהכנה בלבד.

התכנית טרם הוגשה לועדות התכנון.

התייחסות לאיכות הסביבה/סיכונים סביבתיים

נשוא חוות הדעת מהווה חלק מחטיבת קרקע לא מבונה המצויה בשלבי פיתוח ראשוניים (נפרצו דרכים), ולא גורמים מזהמים הנראים לעין. על פניו הסבירות לסיכונים סביבתיים בקרקע נמוכה.

הזכויות בנכס

א. נסח רישום מקרקעין

בהתאם **לפלט מידע מפנקס הזכויות** של נסח רישום אשר הופק באמצעות האינטרנט[1] ביום 03.02.2026, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש 2013 חלקה מספר 5 בשטח רשום של 21,932 מ"ר

בעלויות:

רשות הפיתוח - בשלמות

גוש 2013 חלקה מספר 33 בשטח רשום של 1,571 מ"ר

בעלויות:

מדינת ישראל - בשלמות

גוש 2013 חלקה מספר 38 בשטח רשום של 1,332 מ"ר

בעלויות:

מדינת ישראל - בשלמות

[1] פלט מידע זה נצפה באמצעות האינטרנט ולכן אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין.

ב. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 7.4.2022 בין גל מניב יזום ופיתוח ישראל בע"מ (להלן: "**המוכר**" **ו/או** "**המוכרת**") לבין אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (הלן: "**הקונה**") עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- המוכר הינו בעל החזקה הבלעדית והזכאי להירשם כבעלים/ חוכר הבלעדי (בתנאי חכירה ל- 999 שנים) הרשום בספרי קי.בי.ע/ בספרי אבו יחיאל, בקשר עם לממכר כהגדרתו להלן.
- **הממכר / המגרש**- כל הזכויות במגרש 004C לפי תב"ע 117/101/02/3 בשטח של כ- 4,970 מ"ר במקרקעין הידועים, בהתאם לתצ"ר שיאושר, כגוש 2344 חלקה 21 (מספר זמני) – בעבר כגוש 2013 חלקה 38, חלקה 33 וחלקה 5, והמסומן בתשריט של חטיבת הקרקע המצורף להסכם זה, לרבות כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות וכל הזכויות הנלוות למגרש, למעט זכויות בחול הנמצא על פי השטח של המקרקעין ועד לעומק של מטר אחד מתחת לגובה ה- 00 אשר הינו בבעלות חברת אבו יחיאל, אשר תהא זכאית לעשות בו שימוש על פי שיקול דעתה בכפוף לקבלת היתרים ו/או האישורים הדרושים לכריית חול.
- **קי.בי.ע-** קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ, אשר בספריה רשומות זכויות המוכר בממכר.
- **חברת אבו יחיאל**- אבו יחיאל- חברה לבניין בע"מ אשר מכרה למוכר את מלוא הזכויות והחזקה בממכר על פי הסכם רכישה מיום 11.1.2016.
- **הסכם השיתוף**- הסכם השיתוף במקרקעין שנחתם בגין 15.8.2016 שנחתם בין חברת שא-נור בע"מ לבין חברת אבו יחיאל, המגדיר את יחסי השיתוף בין המוכר לבין חברת אבו יחיאל, בקשר לשיתוף ביניהן בחטיבת הקרקע.

הצהרות המוכר

- המוכר הינו בעל הזכויות הבלעדי בממכר והזכאי להירשם כבעל הזכויות הבלעדי בממכר בספרי קי.בי.ע אם כזכות להירשם כבעלים של הממכר או כזכות חכירה ל- 999 שנים ובהעדר אפשרות לרישום כאמור יירשמו הזכויות בספרי אבו יחיאל.
- זכויות במקרקעין נקיות מכל משכנתא, משכון, שעבוד, חוב, עסקה, התחייבות, עיקול ו/או זכויות צד ג' אחרות שאין מקורם בקונה מכל מניעה כמוגדרת לעיל, למעט המשכנתא לטובת בנק הפועלים ולמעט המשכנתא הכללית שניתן בגינה מכתב החרגה ולמעט זכויות השימוש בחול והסכם השיתוף עליו חתם.
- כי רכש מחברת שא-נור בע"מ את כל הזכויות בממכר, ושילם לה את מלוא התמורה וקיים את כל התחייבויותיו בהתאם להסכם הרכישה וכי הוא רשום בספרי קי.בי.ע כבעל מלוא הזכויות להירשם כבעלים בממכר בהתאם לאישור הזכויות אשר מצורף להסכם זה.

התמורה

33,200,000 ₪, בתוספת מע"מ.

מיסים ותשלומים

- מס שבח ומס רכישה יחול על המוכר.
- היטל השבחה, אם יחול, בגין תכנית 117/101/02/3 בתוקף יחול וישולם ע"י המוכר. היטל השבחה בגין תכניות אחרות שקיבלו תוקף בין לפני ובין לאחר חתימת הסכם זה יחול וישולם ע"י הקונה.
- הקונה יישא בכל תשלומי ההיטלים והאגרות החלים על הממכר, לרבות היטלי ואגרות הפיתוח והחניה, היטלי ואגרות בניה, וכל התשלומים שיידרשו בגין תשתיות המים והביוב ו/או החיוב לתאגיד המים והביוב, לרבות היטלי השצ"פ יחולו וישולמו ע"י הקונה לעיריית אשדוד ו/או לחברת או יחיאל.

  על אף האמור לעיל, מוסכם כי יתרת החוב אגרות תיעול וסלילת רחוב בגין רכיב שטח המגרש, כאשר בדרישת בקשה 20160076 שיתרתה נכון לשובר תשלום של עיריית אשדוד מיום 29.9.2021 הינו סך של 181,721 ₪ תשולם ע"י המוכרת.

רישום הזכויות ע"ש הקונה

רישום הזכויות הינו להירשם כבעל הזכויות הבלעדי הממכר בספרי קי.בי.ע אם כזכות להירשם כבעלים של הממכר או כזכות חכירה ל- 999 שנים ובהעדר אפשרות לרישום כאמור יירשמו הזכויות בספרי אבו יחיאל.

להלן תשריט הממכר:



ג. <u>אישור זכויות</u>

קבוצת בוני ערים בע"מ | ק.בי.ע K.B.A | TOWNBUILDERS GROUP LTD

29 בדצמבר 2025

לכבוד
<u>אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ</u>

א.ג.נ.,

הנדון: **מצב זכויות לפי הרשום בספרינו בלבד, מגרש 004C כ-4,970 מ"ר גוש 2344 חלקה זמנית 21 לפי תב"ע 117/101/02/3 (לשעבר חלקים מחלקות 5,33,38 גוש 2013)**
<u>א.ת דרומי באשדוד</u> <u>(להלן "הנכס")</u>

א. אנו מאשרים בזאת כי לפי הרשום בספרינו רשומה:

1. אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ ח.פ 514789635

כבעלת הזכויות להירשם כבעלים בספרי קי.בי.ע בנכס שבנדון.

ב. על פי הרשום בספרינו בלבד על הנכס רובצים שעבודים כדלקמן:
התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מיום 28/12/2025 לטובת:
ארי מלמוד ת.ז 22320733
טנא הון צמיחה 3 פי.אי אף שותפות מוגבלת מס' 550249536
טנא הון צמיחה פי.אי.אף(מקבילה) שותפות מוגבלת מס' 550251169
בורשטיין הדה ת.ז 69688232
בורשטיין אסף ת.ז 58837238
זומרפלד אורית ת.ז 24132813

ג. אישור זה מתייחס רק למצב הזכויות לפי הרשום בספרינו ואינו מתייחס להפקעות, לרישומים אם נעשו בלשכת רישום מקרקעין, רשם החברות, רשם המשכונות או כל פנקס אחר.

בכבוד
קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ

ד. <u>הסכם שיתוף</u>

בהתאם להסכם שיתוף מיום 15.8.2016 בין אבו יחיאל- חברה לבנין בע"מ (להלן: "אבו יחיאל") לבין שא- נור בע"מ (להלן: "שא-נור"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- ביום 15.8.2016 נחתם בין אבו יחיאל לבין שא- נור הסכם מכר, מכוחו רכשה שא-נור מאבו יחיאל את זכויותיה של אבו יחיאל בממכר.

- הממכר מהווה חלק מחטיבת קרקע.

- עד לרישום הפרצלציה בחטיבת הקרקע ועד למועד בו הממכר יהווה חלקה או חלקות נפרדות, תוך ייחוד השטחים של כל צד בחטיבת הקרקע לבעליהם, זכויות הצדדים בחטיבת הקרקע יהיו במושע.

- הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף, השימוש והחזקה בשטחים ובזכויות של כל צד בחטיבת הקרקע- כל זאת עד למועד בו תירשם הפרצלציה כאמור.

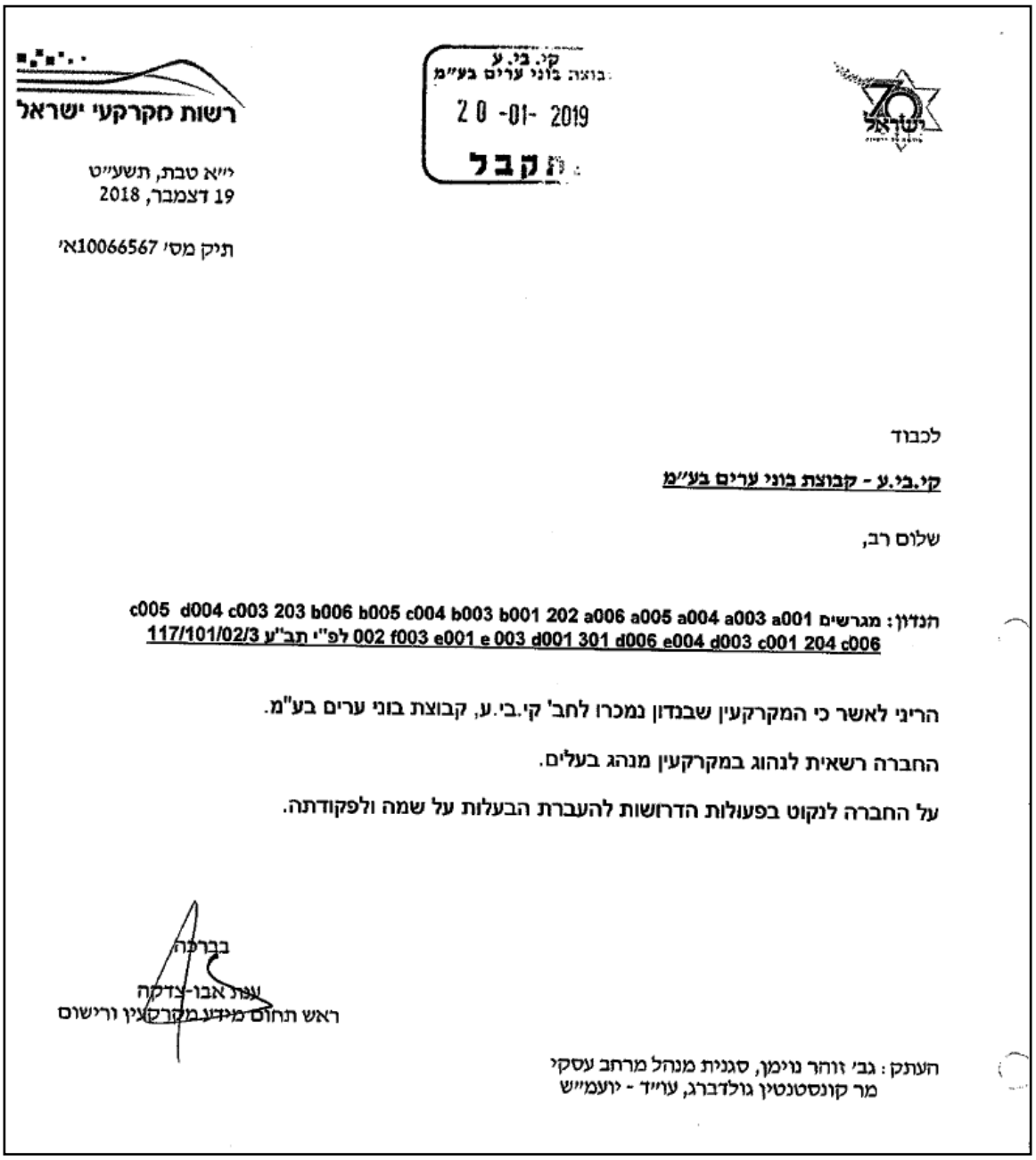
- לשא-נור זכות חזקה ושימוש בלעדיים בממכר, כפי שהוא מסומן בצבע אדום בתשריט המצ"ב להסכם השיתוף, והחל ממועד זה שא-נור תהא זכאית לנהוג בממכר מנהג בעלים לכל דבר ועניין[1].

- אבו יחיאל ימשיך להיות רשאי וזכאי לנהוג מנהג בעלים בחטיבת הקרקע (למעט בממכר).

[1] בפניי הח"מ לא הוצג תשריט הסכם השיתוף. אומדן השווי נערך בהתאם לפרטי המקרקעין באישור הזכויות שהתקבל מחברת קי.בי.ע.

ה. <u>אישור רמ"י לזכויות קי.בי.ע.</u>

בהתאם למכתב רמ"י מיום 19.12.2018 עולים בין היתר, הפרטים הבאים:



רשות מקרקעי ישראל

י"א טבת, תשע"ט
19 דצמבר, 2018

תיק מס' 10066567א'

קי. בי. ע
בוצה: בוני ערים בע"מ
20 -01- 2019
קבל

לכבוד

<u>קי.בי.ע - קבוצת בוני ערים בע"מ</u>

שלום רב,

הנדון: מגרשים a001 a003 a004 a005 a006 202 b001 b003 b004 b005 b006 203 c003 c004 c005 d004
<u>117/101/02/3 לפ"י תב"ע 002 f003 e001 e 003 d001 301 d006 e004 d003 c001 204 c006</u>

הריני לאשר כי המקרקעין שבנדון נמכרו לחב' קי.בי.ע, קבוצת בוני ערים בע"מ.

החברה רשאית לנהוג במקרקעין מנהג בעלים.

על החברה לנקוט בפעולות הדרושות להעברת הבעלות על שמה ולפקודתה.

בברכה
עדת אבו-צדקה
ראש תחום מידע מקרקעין ורישום

העתק: גב' זוהר נוימן, סגנית מנהל מרחב עסקי
מר קונסטנטין גולדברג, עו"ד - יועמ"ש

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, גורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הקרקע שבנדון. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.

- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה קרקע בייעוד לתעשיה עתירת ידע ומשרדים + חזית מסחרית, מגרש מס' C004 לפי תב"ע 117/101/02/3, בשטח קרקע של כ- 4,970 מ"ר, באזור תעשייה הדרומי הידוע גם בשם "פארק ההייטק", אשדוד.

- הנתון כי הקרקע שבנדון ידועה גם כחלק מחלקות 5, 33 ו- 38 בגוש 2013.

- הנתון כי הנכס שבנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע (דיונת חול), הממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של העיר אשדוד, מדרום למרכז הקניות "ביג פאשן" וממערב לכביש מס' 4, ובסמיכות לתחנת הרכבת-אשדוד עד הלום, בית החולים אסותא ומחלף עד הלום.

- הנתון כ בתחום חטיבת הקרקע עתיד להיבנות פארק ההייטק אשדוד הידוע גם בשם "פארק חולות", בשטח של כ- 133 דונם, אשר יכלול מבני משרדים ותעשיות עתירת ידע לצד שטחי מסחר ובנוסף שטחים ציבורים פתוחים, מבני ציבור ועוד.

- הנתון כי נכון למועד הביקור בנכס המגרש שבנדון ריק ופנוי ולא מבונה, ובסביבה נעשו עבודות הפיתוח הסביבתי- פריצת דרכים, עמודי תאורה, קווי מים, מדרכות ועוד.

- הנתון כי עפ"י תב"ע בתוקף מס' 117/101/02/3 סווגה הקרקע שבנדון בייעוד ל"אזור משולב תעשיות עתירות ידע ומשרדים + חזית מסחרית", וכוללת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה בהיקף של 6,958 מ"ר עיקרי (140%) + 1,392 מ"ר שרות (28%) ובסה"כ 8,350 מ"ר ברוטו עילי (168%), במבנה בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתף.

- הנתון כי בהתאם להוראות התב"ע נקבעו, בין היתר ההוראות והתנאים להיתר בניה הבאים: אישור משרד הבריאות לעניים ביוב מים ותנאי תברואה נאותים, הכנה ואישור תכנית לצרכי רישום, עריכת סקר חי וצומח בתחום המיועד לפיתוח בהנחיית רשטג"ל ועוד. כמו כן, נקבע כי הפיתוח יבוצע בשלושה שלבים מדרום לצפון (כל שלב מותנה באחוז התקדמות השלב הקודם).

לאור הנתון כי נתוני השוואה הינם מהמתחם בו ממוקם הנכס נשוא חוות הדעת, המגלמים את זכויות הבניה, מגבלות הבניה, המצב המשפטי, התכנון, הפיתוח וכו', באומדן השווי לא הובאו בחשבון הפחתה בגין המגבלות כאמור.

- הנתון כי המקרקעין שבנדון רשומים בלשכת רישום המקרקעין ע"ש מדינת ישראל / רשות הפיתוח והבעלות טרם נרשמה ע"ש "קי.בי.ע" ו/או "יחיאל אבו" ו/או "שא נור" ו/או "המוכרת" ו/או "אביגם", וטרם נרשמה הערת אזהרה לטובת מי מהם.

- הנתון כי הזכויות הינן זכות חוזית לבעלות פרטית / חכירה ל- 999 שנים.

- הנתון כי ביולי 2023 הוכנה תכנית מדיניות אשר קודמה ע"י עיריית אשדוד והחברה העירונית, לאזור התעסוקה הדרומי בו ממוקם הנכס שבנדון. התכנית מציעה העצמת זכויות במדרגות ועירוב שימושים לתעסוקה מסחר ומגורים. בהתאם לתכנית במתחם מס' 4 בו ממוקם הנכס שבנדון העצמת זכויות הינה 350%. יצוין, כי מדובר בתכנית מדיניות ללא מעמד סטטוטורי אשר טרם התגבשה לתב"ע והוצגה לידיעה בלבד.

- הנתון כי החברה יחד עם בעלי מגרשים סמוכים מקדמת תב"ע במסלול של הותמ"ג[1] לעירוב שימושים למגורים מסחר ותעסוקה והעצמת זכויות במתחם (650%) על רקע מסמך המדיניות. נכון למועד חוות הדעת התכנית מצויה בהליך קידום מול גורמי התכנון.

- הנתון כי לאחרונה (בתאריך 03.12.2025) הוגשה לועדה המחוזית תכנית מס' 603-1127117 – "כביש חולות", שמטרתה יצירת דרך כניסה נוספת לעיר אשדוד מדרום ממחלף "עד הלום" (כביש 4). התכנית צפויה לשפר את הנגישות לפארק חולות / פארק ההייטק בו ממוקם הנכס שבנדון.

התכנית כוללת הפקעת רצועת קרקע בחזית המגרש שבנדון לטובת דרך מוצעת. יחד עם זאת, מאחר וזכויות הבניה בנכס שבנדון הינם זכויות במ"ר אבסולוטי (לא נגזרת של אחוזי בניה משטח המגרש), ובתכסית של 50%, נראה כי אין מניעה למימוש הזכויות במגרש.

מאחר והתכנית מצויה בשלבים ראשוניים וטרם התגבשה סופית, באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה, שקונה סביר היה מביא בחשבון לאור אי הוודאות.

- במהלך חודשים נובמבר 2025 - ינואר 2026, החליט בנק ישראל, על רקע תחזית של נתוני המשק ועם סיום מלחמת "חרבות ברזל", להפחית את שיעור הריבית ב-2 פעימות של רבע אחוז כל אחת ובסה"כ חצי אחוז. ניראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים ומסתגלים ומכילים את סיום המלחמה וחזרת המשק לשגרה.

- אומדן שווי הנכס הוערך כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, או כל זכות צד ג' כלשהו.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

[1] ותמ"ג- ועדה משנה לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים.

נתונים לאומדן השווי

פארק ההייטק / פארק חולות , אשדוד (בו ממוקם הנכס שבנדון)

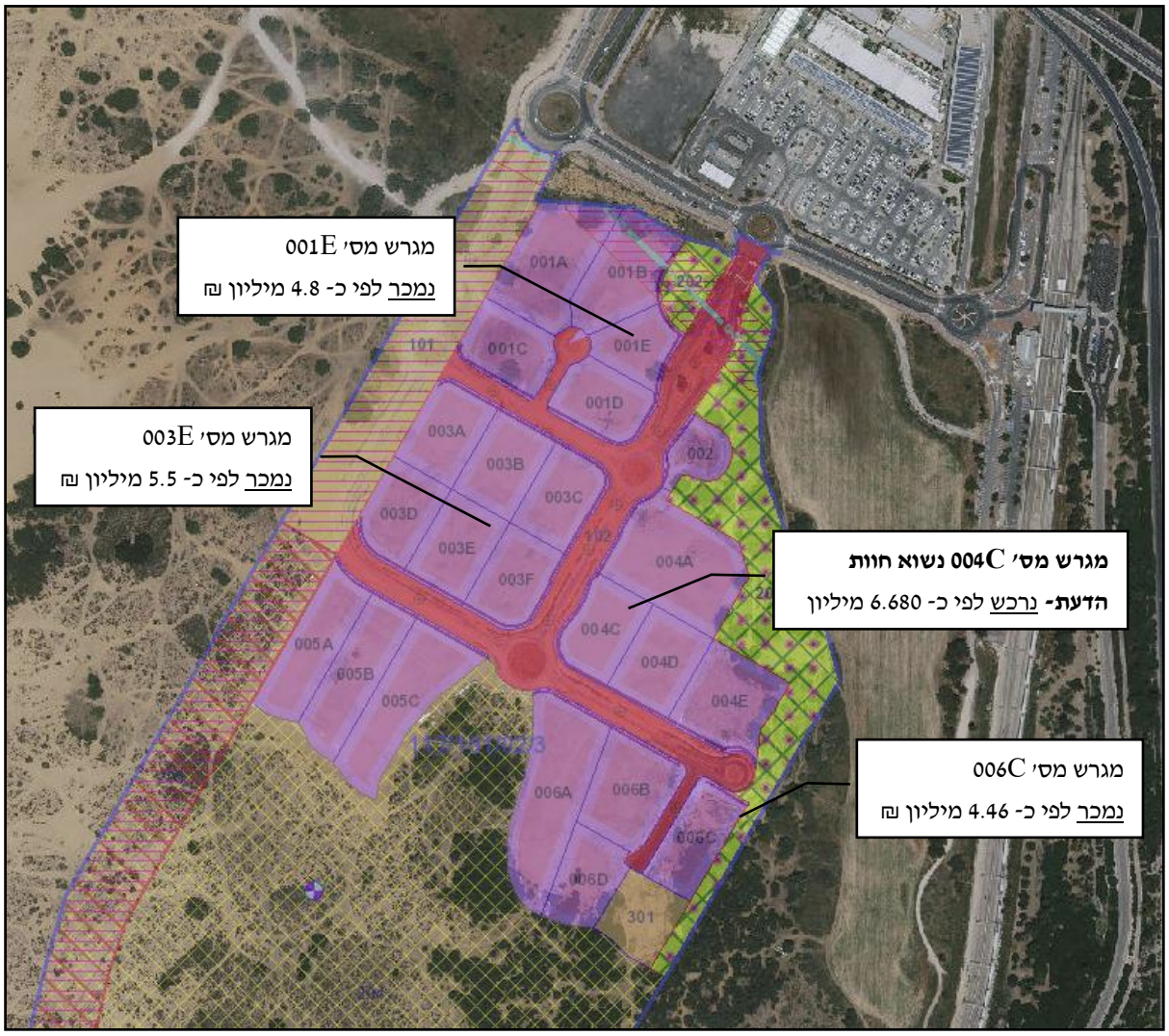
בפארק ההייטק בו ממוקם הנכס שבנדון לא נעשו עסקאות חדשות לקרקע.

בשנת 2022 נעשו 4 עסקאות לקרקע לפי רמת מחיר של 4,460,000 ₪/ לדונם עד 5,500,000 ₪ / לדונם ו- 6,680,000 ₪/ לדונם (מגרש נשוא חוות הדעת).

להלן פירוט העסקאות שנעשו :

מיקום	שטח קרקע	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
נכס נשוא חוות הדעת פארק ההייטק (מגרש פינתי, הכולל חזית ל- 2 צירי תנועה ראשיים)	4.970 דונם	מגרש מס' 004C עפ"י תב"ע מס' 117/101/02/3, בייעד לתעשייה עתירת ידע ומשרדים, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של : עיקרי (140%)- 6,958 מ"ר שירות (28%)- 1,392 מ"ר סה"כ ברוטו (168%)- 8,350 מ"ר	נמכר תמורת 33,200,000 ₪ **משקף כ- 6,680,000 ₪/ לדונם קרקע**	הסכם מכר 7.4.2022
פארק ההייטק	5.001 דונם	מגרש מס' 003E עפ"י תב"ע מס' 117/101/02/3, בייעד לתעשייה עתירת ידע ומשרדים, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של : עיקרי (140%)- 7,001 מ"ר שירות (28%)- 1,400 מ"ר סה"כ ברוטו (168%)- 8,401 מ"ר	נמכר תמורת 27,500,000 ₪ **משקף כ- 5,500,000 ₪/ לדונם קרקע**	מס שבח 02.06.2022
	3.678 דונם	מגרש מס' 001E עפ"י תב"ע מס' 117/101/02/3, בייעד לתעשייה עתירת ידע ומשרדים, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של : עיקרי (140%)- 5,149 מ"ר שירות (28%)- 1,030 מ"ר סה"כ ברוטו (168%)- 6,179 מ"ר	נמכר בסוף שנת 2021/ תחילת שנת 2022 תמורת 17,660,000 ₪ **משקף כ- 4,800,000 ₪/ לדונם קרקע**	מס שבח 06.02.2022
	4.933 דונם	מגרש מס' 006C עפ"י תב"ע מס' 117/101/02/3, בייעד לתעשייה עתירת ידע ומשרדים, הכולל זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת של : עיקרי (140%)- 6,906 מ"ר שירות (28%)- 1,381 מ"ר סה"כ ברוטו (168%)- 8,287 מ"ר	נמכר בסוף שנת 2021/ תחילת שנת 2022 תמורת 22,000,000 ₪ **משקף כ- 4,460,000 ₪/ לדונם קרקע**	מס שבח 20.12.2021

להלן מפת מיקום עסקאות המכר:



<u>עסקאות למשרדים בנויים בסביבת הנכס</u>:

להלן נתוני השוואה למשרדים מפרויקט חדש שהוקם בפארק ההייטק/ פארק חולות, בו ממוקם הקרקע שבנדון):

מיקום	קומה	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ [1]	מקור
פארק ההייטק / פארק חולות	1	משרדים בשטח של 96 מ"ר + מקום חניה	<u>נמכרו</u> תמורת 1,150,808 ₪. **משקף כ- 11,260 ₪/ למ"ר**	מס שבח 25.05.2025
	1	משרדים בשטח של 119 מ"ר + 2 מקומות חניה	<u>נמכרו</u> תמורת 1,462,808 ₪. **משקף כ- 11,116 ₪/ למ"ר**	מס שבח 25.05.2025
	1	משרדים בשטח של 88 מ"ר + מקום חניה	<u>נמכרו</u> תמורת 1,070,000 ₪. **משקף כ- 11,360 ₪/ למ"ר**	מס שבח 19.05.2025
	2	משרדים בשטח של 99 מ"ר + מקום חניה	<u>נמכרו</u> תמורת 1,198,920 ₪. **משקף כ- 11,400 ₪/ למ"ר**	מס שבח 04.02.2025
	2	משרדים בשטח של 124 מ"ר + מקום חניה	<u>נמכרו</u> תמורת 1,498,320 ₪. **משקף כ- 11,500 ₪/ למ"ר**	מס שבח 04.02.2025
	1	משרדים בשטח של 1,260 מ"ר + 10 מקומות חניה	<u>נמכרו</u> תמורת 14,913,600 ₪. **משקף כ- 11,280 ₪/ למ"ר**	מס שבח 22.07.2024

[1] מקומות חניה נוכו לפי שווי של 70,000 ₪/ למקום חניה.

מסחר- בנוי

להלן נתוני השוואה לשטחי מסחר בעיר אשדוד:

כתובת	תיאור	מחיר	מקור
פארק ההייטק/ פארק חולות	יחידה מסחרית בקומת קרקע של בניין משרדים חדש, בשטח של 122 מ״ר ברוטו, נמכרה תמורת 2,135,000 ₪. **משקף כ- 17,500 ₪ / למ״ר**		מידע שוק 22.08.2023
מרכז מסחרי חדש רובע ט״ז אשדוד	מרכז מסחרי שכונתי חדש, בן 3 קומות, בשטח בנוי ברוטו של כ- 3,335 מ״ר, מושכר בדמי שכירות כלהלן: קומת מסחר 1-: סופרמרקט תמורת כ- **111 ₪ למ״ר לחודש.** יתרת השטחים בקומה מושכרים בממוצע סביב **117** ₪/ **למ״ר לחודש** קומת קרקע: שטחי מסחר בקומת קרקע למזון ופארם בטווח שבין 140 ₪ - 280 ₪/ למ״ר לחודש, ובממוצע סביב כ- **215** ₪/ **למ״ר לחודש.** קומה 1: מושכרת לקופות חולים תמורת **כ- 121** ₪/ **למ״ר לחודש.**		מידע שוק 01/2026
קומה מסחרית ברחוב עוזי חיטמן מע״ר דרום	דמי השכירות המתקבלים בנכס נעים בגבולות **78** ₪ **- 148** ₪/ **למ״ר לחודש**, ובממוצע הינם כ- **116** ₪/ **למ״ר לחודש**		מיד שוק 06/2024
מע״ר דרום	שטח מסחר בקומת קרקע של בפרויקט מגורים חדש	מושכר תמורת **219** ₪/ **למ״ר לחודש**	מידע שוק 01/2025
מתחם ״טופ סנטר״ רחוב האורגים	שטחי מסחר: עד 250 מ״ר – מושכרות בטווח **70** ₪ /**מ״ר** – **113** ₪ /**מ״ר** בין 250 מ״ר – 500 מ״ר - מושכרים בטווח **59** ₪ /**מ״ר** – **118** ₪/**מ״ר**		מידע שוק 06/2024
מתחם ״טופ הייטק״, רחוב האורגים	חנויות בשטח שבין 250 מ״ר – 550 מ״ר מושכרות בממוצע סביב **96** ₪/ מ״ר.		

להלן עסקאות קרקע למסחר ותעסוקה מאזורים אחרים בעיר ומאזורים בעלי רמת מחיר דומה (יהוד, אור יהודה, רמלה):

פארק לכיש, אשדוד

עסקאות משנת 2023 – 2024 (פארק לכיש, אשדוד)

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פארק לכיש, אשדוד	מגרש מס' 501 , בשטח קרקע של 7,988 מ"ר, בייעוד לאזור מסחר ותעסוקה עפ"י תב"ע מס' תמל/1062, זכויות הבניה הינן לבניין בן 15 קומות הכולל 24,510 מ"ר עיקרי + 4,260 מ"ר שירות עילי ובסה"כ 28,770 מ"ר ברוטו עילי. מתחת לקרקע 6,000 מ"ר שירות. תכסית 50%. במסגרת המגרש מטלה להקמת 12,000 מ"ר עיקרי עבור חניה נדרשת לקריית הספורט (300 מקומות חניה)	50% מהזכויות במגרש נמכרו תמורת 37,500,000 ₪ (משקף שווי בשלמות למגרש של 75,000,000 ₪). משקף שווי לדונם של **כ- 7,590,000** ₪/ **בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות** (המחיר בעסקה מגלם תנאי תשלום של מקדמה 10% ויתרת התמורה 90% במועד קבלת ליווי בנקאי או 18 חודשים ממועד חתימת הסכם מכר).	דיווח לבורסה 31.12.2024
		סכום זכייה: 6,626,626 ₪ + 37,485,901 ₪ הוצאות פיתוח, סה"כ 44,112,527 ₪ כולל פיתוח. **משקף כ- 3,722,000** ₪ **לדונם, מגלם מטלה ציבורית, ובניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות** בתוספת עלות מטלה ציבורית להקמת 300 מקומות חניה תת קרקעיים לקרית הספורט, של כ- 40,500,000 ₪ (כ- 135,000 ₪ /עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי), מתקבל כ- 84,612,527 ₪ כולל פיתוח, **המשקף כ- 8,790,000** ₪ **לדונם בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות**	תוצאות מכרז רמ"י מס' ימ/427/2022 01/03/2023

עסקאות משנת 2022 (פארק לכיש אשדוד)

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פארק לכיש, אשדוד	מגרש מס' 504, בשטח קרקע של 5,424 מ"ר, בייעוד לאזור מסחר ותעסוקה עפ"י תב"ע מס' תמל/1062, זכויות הבניה הינן לבניין בן 6 קומות הכולל 11,075 מ"ר עיקרי + 1,955 מ"ר שירות עילי ובסה"כ 13,030 מ"ר ברוטו עילי. מתחת לקרקע 2,440 מ"ר שירות. תכסית 50%.	סכום זכייה: 21,102,828 ₪ + 16,763,034 ₪ הוצאות פיתוח, סה"כ 37,865,862 ₪ כולל פיתוח, **משקף כ- 5,781,000 ₪/ לדונם בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות**	תוצאות מכרז רמ"י מס' ים/3/2022 11.5.2022
	מגרש מס' 502, בשטח קרקע של 6,323 מ"ר, בייעוד לאזור מסחר ותעסוקה עפ"י תב"ע מס' תמל/1062, זכויות הבניה הינן לבניין בן 6 קומות הכולל 12,910 מ"ר עיקרי + 2,260 מ"ר שירות עילי ובסה"כ 15,190 מ"ר ברוטו עילי. מתחת לקרקע 2,850 מ"ר שירות. תכסית 50%.	סכום זכייה: 38,282,828 ₪ + 19,542,221 ₪ הוצאות פיתוח, סה"כ 57,825,049 ₪ כולל פיתוח, **משקף כ- 7,945,000 ₪/ לדונם בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות**	תוצאות מכרז רמ"י מס' ים/3/2022 11.5.2022
	מגרש מס' 503, בשטח קרקע של 9,939 מ"ר, בייעוד לאזור מסחר ותעסוקה עפ"י תב"ע מס' תמל/1062, זכויות הבניה הינן לבניין בן 6 קומות הכולל 20,290 מ"ר עיקרי + 3,260 מ"ר שירות עילי ובסה"כ 23,870 מ"ר ברוטו עילי. מתחת לקרקע 4,500 מ"ר שירות. תכסית 50%.	סכום זכייה: 40,180,180 ₪ + 30,716,708 ₪ הוצאות פיתוח, סה"כ 70,896,888 ₪ כולל פיתוח, **משקף כ- 5,930,000 ₪ לדונם, בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות**	

יהוד מונסון

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
גו"ח 7234/9 תמל/1072	מגרש מס' 206 בשטח 3.542 דונם עפ"י תכנית תמל/1072 קרקע בייעוד מסחר ותעסוקה, להקמת 10,620 מ"ר ברוטו (300% ברוטו) עילי בבניין 6 קומות	זכיה במכרז: 9,613,180 ₪ + 12,566,992 ₪ פיתוח ובסה"כ 22,180,172 ₪ **משקף כ- 4,760,000 ₪/ לדונם, בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות**	מכרז רמ"י 408/2024 15/09/2025

אור יהודה

מכרז משנת 2025

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
שכונת הפארק אור יהודה	מגרש מס' 805 עפ"י תמל/1046, בשטח קרקע של 7.039 דונם, בייעוד למסחר ותעסוקה, הכולל זכויות בניה מעל הקרקע של: מסחר – 2,809 מ"ר ברוטו תעסוקה- 17,207 מ"ר ברוטו בסה"כ- 20,016 מ"ר ברוטו (כ- 284% ברוטו) 7 קומות מעל הכניסה הקובעת + 3 קומות מרתף	זכיה במכרז: 24,655,000 ₪ + 24,318,896 ₪ פיתוח ובסה"כ 48,973,896 ₪ **משקף כ- 5,537,000 ₪/ לדונם, בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות**	מכרז רמ"י 94/2025 24/12/2025
	מגרש מס' 835 עפ"י תמל/1046, בשטח קרקע של 6.396 דונם, בייעוד למסחר ותעסוקה, הכולל זכויות בניה מעל הקרקע של: מסחר – 2,552 מ"ר ברוטו תעסוקה- 14,996 מ"ר ברוטו בסה"כ- 17,548 מ"ר ברוטו (כ- 274% ברוטו) 7 קומות מעל הכניסה הקובעת + 3 קומות מרתף	זכיה במכרז: 8,606,398 ₪ + 21,393,602 ₪ פיתוח ובסה"כ 30,000,000 ₪ **משקף כ- 3,320,000 ₪/ לדונם, בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות**	
	מגרש מס' 837 בשטח 6.219 דונם עפ"י תכנית תמל/1046, בייעוד למסחר ותעסוקה, הכולל זכויות בניה מעל הקרקע של: מסחר – 1,861 מ"ר ברוטו תעסוקה- 7,751 מ"ר ברוטו בסה"כ- 9,612 מ"ר ברוטו (כ- 154% ברוטו) 4 קומות מעל הכניסה הקובעת	זכיה במכרז: 27,630,000 ₪ + 12,603,575 ₪ פיתוח ובסה"כ 40,233,575 ₪ **משקף כ- 5,700,000 ₪/ לדונם, בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות**	

אור יהודה- מכרז משנת 2022

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
אור יהודה	מגרשים מס' 801, 802, 803 עפ"י תמל/1046, בשטח קרקע של 20.586 דונם, בייעוד למסחר ותעסוקה, הכולל זכויות בניה מעל הקרקע של: מסחר – 8,227 מ"ר ברוטו תעסוקה- 41,639 מ"ר ברוטו בסה"כ- 49,866 מ"ר ברוטו (כ- 242% ברוטו) 8 קומות מעל הכניסה הקובעת + 3 קומות מרתף	זכיה במכרז: 70,712,000 ₪ +55,068,187 ₪ פיתוח ובסה"כ 125,780,187 ₪ **משקף כ- 4,900,000 ₪/ לדונם, כולל פיתוח**	מכרז רמ"י 21/2021 06/04/2022
	מגרש מס' 809 + 811, עפ"י תמל/1046, בשטח קרקע של 14.134 דונם, בייעוד למסחר ותעסוקה, הכולל זכויות בניה מעל הקרקע של: מסחר – 5,667 מ"ר ברוטו תעסוקה- 41,081 מ"ר ברוטו בסה"כ- 46,748 מ"ר ברוטו (כ- 330% ברוטו) 7 קומות מעל הכניסה הקובעת + 3 קומות מרתף	זכיה במכרז: 48,426,000 ₪ +37,932,540 ₪ פיתוח ובסה"כ 86,358,540 ₪ **משקף כ- 4,450,000 ₪/ לדונם, כולל פיתוח**	

רמלה

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
תכנית לה/25/1000 אזור תעשייה רמלה	מגרש מס' 23 בשטח 3.4 דונם עפ"י תכנית לה/25/1000 קרקע בייעוד תעשייה. הכוללת זכויות של 120% לשטח עיקרי	זכיה במכרז : 18,761,284₪ + 89,903 ₪ פיתוח ובסה"כ 18,851,187 ₪ **משקף כ- 5,545,000 לדונם, כולל פיתוח חלקי**	מכרז רמ"י 142/2024 21/08/2024
	מגרש מס' 24 בשטח 3.8 דונם עפ"י תכנית לה/25/1000 קרקע בייעוד תעשייה. הכוללת זכויות של 120% לשטח עיקרי	זכיה במכרז : 20,968,492₪ + 99,903 ₪ פיתוח ובסה"כ 21,068,395 **משקף כ- 5,545,000 ₪ לדונם, כולל פיתוח חלקי**	
	מגרש מס' 25 בשטח 3 דונם עפ"י תכנית לה/25/1000 קרקע בייעוד תעשייה. הכוללת זכויות של 120% לשטח עיקרי	זכיה במכרז : 18,054,096 ₪ 78,410 ₪ פיתוח ובסה"כ 18,132,506 ₪ **משקף כ- 6,045,000 לדונם, כולל פיתוח חלקי**	

תחשיבים לאומדן השווי

- הקרקע שבנדון נרכשה ב- 05/2022 ע"י אביגם תמורת 6.68 מיליון ₪/ לדונם.

- באותה עת התנהלו מו"מ סביב 8 מיליון ₪ / לדונם על רקע הצפייה להעצמת זכויות במתחם, אשר בפועל לא הושלמו לכדי עסקה.

- באפריל 2022 (טרם המלחמה), לאחר תקופה ממושכת של ריבית אפסית (0.1%) החל בנק ישראל בתהליך של ההעלאות ריבית רצופות אשר הגיעו במאי 2023 לרמה של 4.75%. בתחילת שנת 2024 ביצע בנק את ישראל את הירידה הראשונה מרמת השיא של הריבית, בשיעור של 0.25%, לרמה של 4.5%. מאז אותה הפחתה ועד סוף שנת 2025 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי. המגמה כאמור השתנתה שוב ולקראת סוף שנת 2025 ותחילת שנת 2026 ביצע בנק ישראל 2 הורדות ריבית וכיום ריבית בנק ישראל עומדת על 4.0%.

- ביולי 2023 הוכנה במתחם תכנית מדיניות להעצמת זכויות ועירוב שימושים, ברם טרם התגבשה למסגרת תב"ע.

- החברה יחד עם בעלי מגרשים סמוכים מקדמת תב"ע במסלול של הותמ"ג[1] לעירוב שימושים למגורים מסחר ותעסוקה והעצמת זכויות במתחם (650%) על רקע מסמך המדיניות. נכון למועד חוות הדעת התכנית מצויה בהליך קידום מול גורמי התכנון יחד עם משרד האדריכלים אבנר ישר ומנהל הפרויקט הגב' רננה ירדני וצפוי להתקיים דיון "שולחן עגול" כבר במהלך חודש מרץ 2026.

- כמו כן, במקביל מקודמת הועדה המקומית תכנית לפתיחת דרך כניסה נוספת לעיר "כביש חולות", באופן העתיד לשפר את הנגישות לאזור ולמגרש שבנדון.

- במהלך 2023-2025 לא נעשו עסקאות חדשות במתחם פארק ההייטק/ פארק חולות. יחד עם זאת, במחצית השניה של 2025 גדלו היקפי העסקאות לקרקעות לתעסוקה במכרזים בהשוואה לשנים אשתקד.

- בהתאם לנתוני השוואה לקרקעות עולה, כי המחיר הממוצע למגרשים לתעסוקה ומסחר במכרזים האחרונים שנעשו בשנת 2025 דומה למחיר הממוצע אשר היה בשנת 2022 (טרם עליית הריבית), וככל הנראה משקף את הציפייה להמשך הורדת הריבית.

- לאור זאת ועל רקע המגמות הכלליות בשוק ועל רקע קידום התכנון המוצע בקרקע, באומדן השווי נראה סביר לאמוד שווי הנכס סביב כ- 6 מיליון / לדונם במגרש שבנדון.

[1] ותמ"ג- ועדה משנה לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים.

להלן תחשיב השווי

תיאור	שטח מגרש בדונם	שווי דונם קרקע	סה"כ שווי הקרקע ,לא כולל מע"מ, במעוגל
מגרש 004C ביעוד לתעשיה עתירת ידע ומשרדים + חזית מסחרית	4.970 דונם	₪ 6,000,000	**₪ 29,800,000**
הפחתה בגין סימון הפקעה בחזית המגרש במסגרת תכנית בהכנה (3%)			(-) ₪ 900,000
סה"כ שווי הקרקע, לא כולל מע"מ, לא כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 28,900,000**

שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

עסקאות בנכס הנישום הסמוכות למועד הקובע – ראה פרק "נתונים ותחשיבים" בשומה זו

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
02.05.2022	אומדן שווי שוק לצורך בטוחה לאשראי (תקן 19)	28,826,000 ₪ לא כולל מע"מ
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	28,826,000 ₪ לא כולל מע"מ

הערכה שמאית נוכחית ע"י הח"מ:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	28,900,000 ₪ לא כולל מע"מ

ש ו מ ה

בשים לב לשטחו של הנכס, למיקומו (מגרש מס׳ 004C לפי תב״ע 117/101/02/3, באזור תעשייה דרומי, אשדוד) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה סביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס הנדון בגבולות **28,900,000** ₪ **(עשרים ושמונה מיליון ותשע מאות אלף** ₪**), לא כולל מע״מ.**

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע 31.12.2025.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו״ח הוכן עפ״י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ״ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
הדו״ח הוכן עפ״י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ״ח -1968.

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין
רוני כהן מוסמך
M.B.A בניהול עסקים
מספר רישוי 1130
M.B.A ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
שמאי מקרקעין
כלכלן ומוסמך
M.B.A עסקים
מספר רישוי 296
כלכלן ושמאי מקרקעין

״שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור״.
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך המקור.

22 בפברואר 2026

מספרנו: 33897.2/26

לכבוד,

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

א.ג.נ.,

נספח לחוות דעת

אומדן שווי הנכס למועד הקובע 31.12.2024

הנדון: אומדן שווי קרקע בייעוד לתעסוקה

הידועה כמגרש מס' 004C עפ"י תב"ע 117/101/02/3

אזור תעשייה דרומי- "פארק הייטק", אשדוד

(סימוכין: חוות דעתנו מספר 33897.2 למועד הקובע 31.12.2025)

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פרטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים- בהצטיינות- 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים- בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"בפנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ, באמצעות מנהלה- מר וידאל צרפתי
בעלי הזכויות בנכס	:	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "**אביגם**" ו/או "**החברה**")[1]
מועד הזמנת חוות הדעת	:	26 באוקטובר 2025
תאריך הביקור בנכס[2]	:	18 בינואר 2026
המועד הקובע לחוות הדעת	:	**31 בדצמבר 2024**

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 15.10.2024 ע"י אביגם עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכם רכישה מיום 7.4.2022 רכשה החברה את הנכס שבנדון מאת חברת גל מניב יזום ופיתוח ישראל בע"מ (להלן: "המוכרת").

[2] ביקור בנכס נערך על ידי דניאל פרי, שמאי מקרקעין.

פרטי הנכס

גוש	2013		
חלקות	5 (בחלק)	33 (בחלק)	38 (בחלק)
מגרש מס' (עפ"י תב"ע 117/101/02/3)	004C		
שטח קרקע	כ- 4,970 מ"ר		
מיקום	אזור תעשייה דרומי- "פארק הייטק", אשדוד		
הזכויות בנכס	זכות חוזית לבעלות פרטית / זכות חכירה ל- 999 שנים (ראה פירוט בפרק "**הזכויות בנכס**").		

<u>אומדן שווי הנכס למועד הקובע 31.12.2024</u>

- הקרקע שבנדון נרכשה ב- 05/2022 ע"י אביגם תמורת 6.68 מיליון ₪/ לדונם.
- באותה עת התנהלו מו"מ סביב 8 מיליון ₪ / לדונם על רקע הצפייה להעצמת זכויות במתחם, אשר בפועל לא הושלמו לכדי עסקה.
- החל מחודש 04/2022 החל בנק ישראל בהעלאות ריבית רצופות אשר הגיעו במאי 2023 לשיא של 4.75%. בתחילת שנת 2024 ביצעה בנק ישראל הפחתה של בשיעור הריבית של 0.25% לרמה של 4.5%, וזו נותרה ללא שינוי לאורך עד למועד הקובע (31.12.2024).
- ביולי 2023 הוכנה במתחם תכנית מדיניות להעצמת זכויות ועירוב שימושים, ברם טרם התגבשה למסגרת תב"ע.
- הנתון כי נכון למועד הקובע טרם הסתיימה המלחמה אשר פרצה ב- 07.10.2023 כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות.
- במהלך שנת 2024 לא נעשו עסקאות חדשות במתחם, המצביעות על שינוי ברמת מחירי הקרקע.
- יחד עם זאת, לצד המלחמה, חלה התייקרות בעלויות הבניה ביחס לשנה אשתקד (כוח אדם, חומרי גלם וכו'), וכן חלה המשך המגמה של האטה בשוק המשרדים ואי וודאות בשוק, לפיכך הופחת כ- 5% משווי דונם ביחס לחוות דעתנו אשתקד.

<u>להלן תחשיב השווי:</u>

תיאור	שטח מגרש בדונם	שווי דונם קרקע	סה"כ שווי הקרקע, לא כולל מע"מ, במעוגל
מגרש 004C ביעוד לתעשיה עתירת ידע ומשרדים + חזית מסחרית	4.970 דונם	₪ 5,500,000	**₪ 27,335,000**
סה"כ שווי הקרקע, לא כולל מע"מ, לא כולל פיתוח, במעוגל			**₪ 27,335,000**

27 במאי 2026

לכבוד

<u>אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ ("החברה")</u>

הנדון: <u>הסכמה לפרסום הערכות שווי לציבור שנעשו לנכסי החברה</u>

במהלך חודש ינואר 2026 הושלמו ונחתמו על ידנו הערכות שווי שערכנו לנכסי החברה, כמפורט להלן:

הנכס	מספר הערכה	תאריך דו"ח	תאריך חתימה סופי
רחוב האודם , אזור התעשייה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה	51100-2	13/01/2026	12/03/2026

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לצרף לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה העומד להתפרסם במהלך חודש מאי 2026 ("**התשקיף**") וכן לדוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוח התשקיף כאמור, את הערכות השווי הנ"ל בדרך של הפנייה.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על אישור צירוף זה ועל הערכות השווי.

בכבוד רב,
אילי סוויד , שמאי מקרקעין

קמפוס יובלים, פרופסור אברהם פצ'ורניק 19, נס ציונה
08-8598933 | illy@estimate.co.il

13/01/2026
51100-2/מ

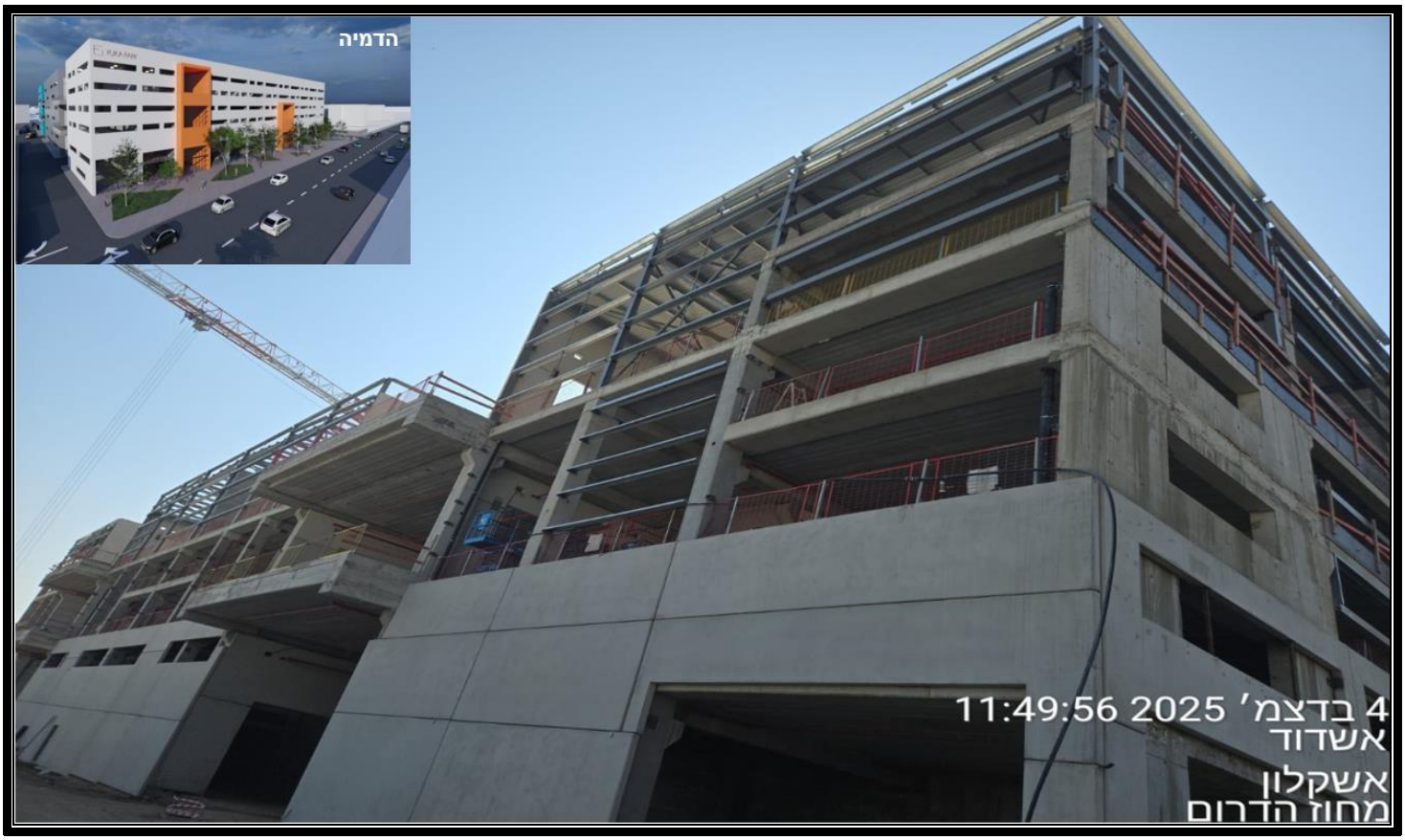
שומת מקרקעין מלאה

אומדן שווי זכויות במקרקעין מבנה בבניה – "יוקה"

גוש 2638, חלקה 4 (בשלמות) , גוש 2637 חלקה (בחלק) , מגרש 19 [1]

רחוב האודם , אזור התעשייה עד הלום,

מועצה אזורית באר טוביה



[1] בשטח 20 דונם , לפי תב"ע מוצעת מס' 616-0936260 בסטאטוס בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף מיום 29/12/2021, טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת בעלים החתומה מיום 09/05/2021 , והיתר בניה 20210376 שאושר בוועדה ביום 13/02/2022 .

קמפוס יובלים, פרופסור אברהם פצ'ורניק 19, נס ציונה:
08-8598933 | illy@estimate.co.il:

תוכן עניינים

1	פרטי הזמנת השומה :	3
2	מטרת חוות הדעת :	3
3	פרטי עורך חוות הדעת :	4
4	הסכמה לפרסום	4
5	מועד קובע לשומה	4
6	מועד ביקור ועורך הביקור בנכס :	4
7	פרטי הנכס	5
8	תיאור הנכס והסביבה :	6
9	מצב תכנוני :	12
10	הזכויות במקרקעין :	22
11	היסטוריה של הנכס , שומות ועסקאות	34
12	עקרונות גורמים ושיקולים :	34
13	איסוף נתונים :	39
14	תחשיב :	47
15	השומה :	49
16	מיסים ותשלומי חובה :	49
17	הצהרות :	50
18	נספחים	51

13/01/2026
51100-2/מ

לכבוד,
<u>חב' אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ – מר וידאל צרפתי מנכ"ל</u>
א.נ.

הנדון: <u>אומדן שווי זכויות במקרקעין מבנה בבניה – "יוקה" – קומה עליונה (בחלק[1])</u>
<u>גוש 2638, חלקה 4 (בשלמות) , גוש 2637 חלקה 4 (בחלק) , מגרש 19[2]</u>
<u>רחוב האודם , אזור התעשייה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה</u>
ע"ש : חב' אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

1 <u>פרטי הזמנת השומה :</u>

1.1 שם התאגיד מזמין השומה : " חב' אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ "

1.2 מזמין השומה : מר וידאל צרפתי , מנכ"ל .

1.3 מועד הזמנת השומה : 03/12/2025

1.4 נסיבות הזמנת השומה : פרסום דו"חות כספיים .

1.5 נמסר לי על ידי החברה כי הנכס מהווה נדל"ן להשקעה .

1.6 שכר טרחתנו בגין חוות דעת זו אינו מותנה בתוצאותיה , והיא נערכה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית .

1.7 אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו , לא קיימים יחסי תלות ביני ובין מזמין חוות הדעת .

1.8 קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 12/01/2026 ע"י **חב' אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ** , עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת. ואני נותן הסכמתי לצירופה לדו"חות הכספיים .

1.9 חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר הטרחה . לעניין שכר הטרחה שמשולם בגין שירותים אלו אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת סוויד שמאות מקרקעין בע"מ .

2 <u>מטרת חוות הדעת:</u>

הערכת שווי שוק של זכויות חברת " חב' אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ " למטרת מדידת שווי הוגן (13IFRS) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40IAS נדל"ן להשקעה.

השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית " , שאושר בתאריך 06/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים . השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של חברת **"אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ".**

[1] חב' אביגם מחזיקה ב- 75% מהזכויות במושע בקומה העליונה כפי שיפורט בהמשך, יחד עם מר משה גלאם המחזיק 25% .
[2] בשטח של כ - 20 דונם , לפי תב"ע מוצעת מס' 616-0936260 בסטאטוס בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף מיום 29/12/2021, טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת בעלים החתומה מיום 09/05/2021 .

3 פרטי עורך חוות הדעת :

שם השמאי : אילי סוויד

רישיון מס' : 679

מקום עבודתו : רחוב הנפת הדגל 7, נס ציונה (פרויקט יובלים בנין C) .

אלה פרטי ניסיוני והשכלתי :

1. יעוץ ושווק פרויקטים ונדל"ן עסקי החל משנת 1993 ועד 1999.
2. בוגר המכללה למנהל בשמאות מקרקעין וניהול נכסים בירושלים.
3. שמאי מקרקעין מוסמך מספר רישיון - 679.
4. חבר בלשכת שמאי המקרקעין.
5. בעל משרד פרטי לשמאות מקרקעין מ- 1999.
7. חבר בלשכת עו"ד רישיון מס' – 52394 מ- 2009 .
8. בוגר מחזור א' – שמאות חקלאית בפקולטה לחקלאות רחובות – 2018 .
9. עבודה יומיומית במרחב השפלה והדרום עבור גופים ומוסדות כגון רמ"י ,בזק , בנק הפועלים , בנק לאומי לישראל בע"מ , בנק מזרחי טפחות בע"מ, בנק ירושלים, בנק מרכנתיל דיסקונט .
10. שמאי מייעץ של מינהל התכנון - מחוז חיפה – 2022 ואילך .

4 הסכמה לפרסום

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה .

5 מועד קובע לשומה

המועד הקובע לשומה זו הינו : 31/12/2025 .

6 מועד ביקור ועורך הביקור בנכס:

6.1 נערך ביקור בנכס ביום 04/12/2025 ע"י הח"מ .

6.2 מחזיק בנכס : הנכס בבניה.

7 פרטי הנכס

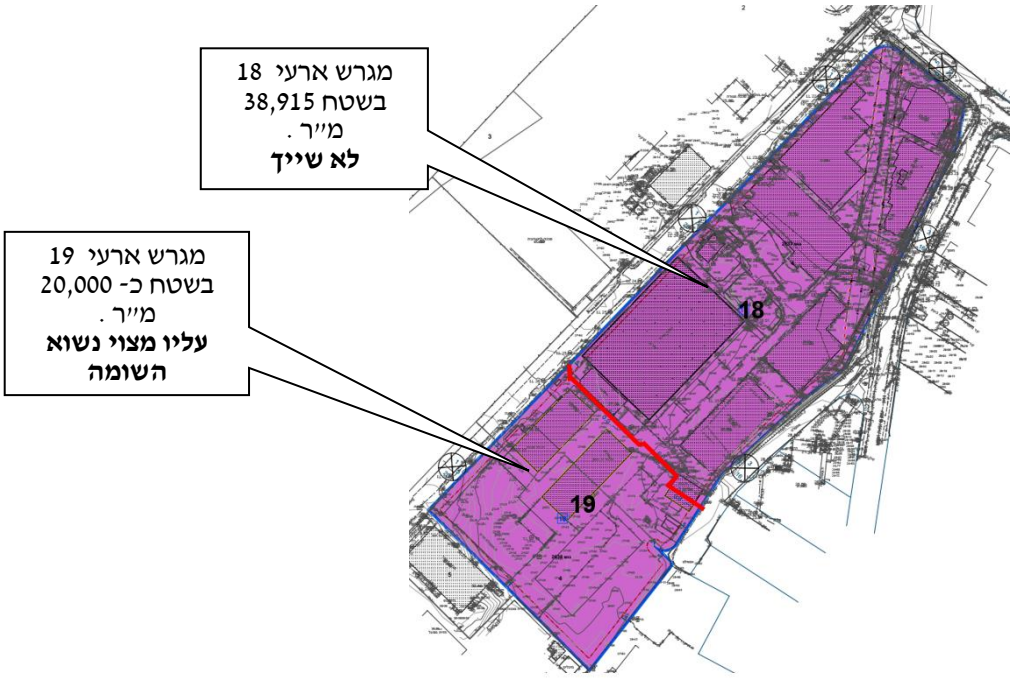
מהות הנכס הנישום : **קומה עליונה (קומה 2 + גלריה) בשלמות בשטח כולל של 7,650.32 מ"ר** [3] במבנה בבניה הכולל מבנה בן 3 קומות (כולל הקרקע), בחלוקה ל 115 יחידות תעשיה/מלאכה/ לוגיסטיקה, בשטח ברוטו ממוצע של כ- 219 מ"ר כל אחת בשטח בנוי מוצע כולל של 37,668.74 מ"ר [4] .
הגישה לקומות העליונות באמצעות רמפת עליה לכלי רכב מותאמת למשאיות.

פרטי המקרקעין : אזה"ת עד הלום (מגרש ארעי 19) :

גוש	2637	2638
חלקה	4	4
שטח חלקה כולל [מ"ר]	45,577	13,338
בחלק מהחלקה / בשלמות	בחלק	בשלמות
שטח חלקה בנשוא השומה [מ"ר]	6,662	13,338
מגרש	19	
שטח מגרש [מ"ר] - בערך	20,000	

זכויות : חכירה מהוונת , המסתיימת בתאריך 16/10/2033 .

מיקום : רחוב האודם , אזור תעשיה עד הלום, המועצה המקומית באר טוביה.

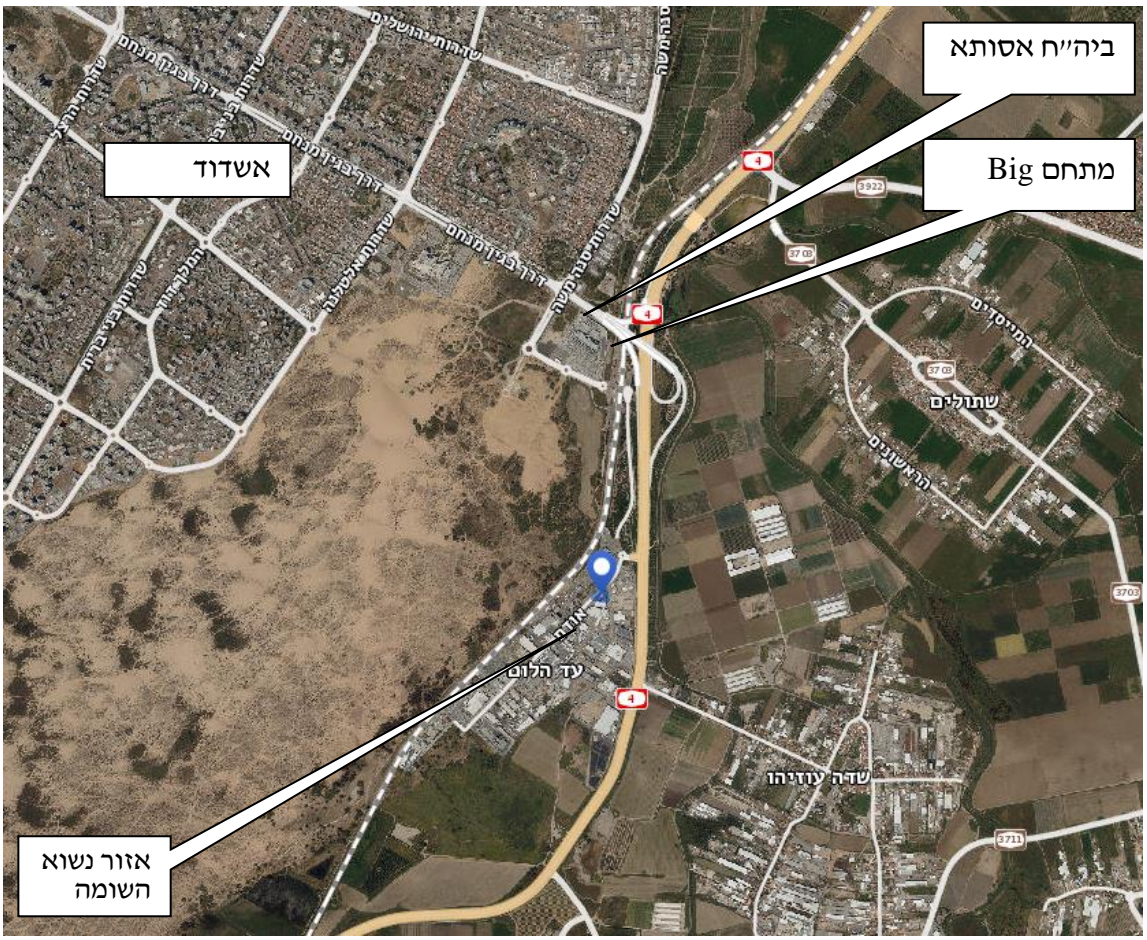


[3] קיים בפועל שינוי - על פי תכנית השינויים מס' 10000336958 המטופלת מול הוועדה הוקטנו שטחי הגלריות רק על פי הצורך והדרישה של בעלי הזכויות . שטח על פי היתר מאושר מס' 20210376 עומד על 10,007 מ"ר. אומדן השווי מתייחס לשטח העדכני הקטן יותר.
[4] על פי תכנית השינויים מס' 10000336958 המטופלת מול הוועדה הוקטנו שטחי הגלריות רק על פי הצורך והדרישה של בעלי הזכויות . שטח על פי היתר מאושר מס' 20210376 עומד על 40,289 מ"ר.

8 תיאור הנכס והסביבה:

8.1 תיאור הסביבה :

אזור תעשייה עד הלום מצוי בתחום השיפוט המוניציפאלי של המועצה האזורית באר טוביה.
א.ת. ממוקם מערבית לכביש "4" ודרומית לעיר אשדוד ובסמיכות למחלף עד הלום המהווה את הכניסה הדרומית לעיר אשדוד. מהווה מתחם תעשייתי המשמש לתעשייה כבדה/קלה ומסחר. חלקו הדרום מערבי מאופיין בתעשייה כבדה ואילו חלקו הצפון מזרחי מאופיין ברובו בתעשייה קלה כגון בתי מלאכה, תחנות דלק, חנויות הפצה, מוסכים, מחסנים, אולמות אירועים ומתחם הפאוור סנטר. מצפון לאזור התעשיה ממוקמת תחנת הרכבת של העיר אשדוד המשרתת את העיר אשדוד ויישובי הסביבה.



תיאור המגרש (מגרש ארעי[5]) :

מגרש מס' 19 בשטח של כ- 20 דונם לפי תב"ע מוצעת מס' 616-0936260 בסטאטוס בבדיקה תכנונית –בדיקת קיום תנאי סף מיום 29/12/2021, התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתכנית 8/בת/8. התכנית מחלקת את חלקה 4 ל- 2 מגרשים, משנה קווי בניין, מחלקת את זכויות הבניה הקיימות עפ"י תכנית 8/בת/8 לכל אחד מהמגרשים 18 ו 19. קיימת טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת בעלים החתומה מיום 09/05/2021 , והיתר בניה 20210376 שאושר בוועדה ביום 13/02/2022 .



המגרש כולל את חלקה 2638/4 בשלמות 13,338 מ"ר ואת החלק הדרומי של חלקה 2637/4 בשטח של 6,662 מ"ר .

המגרש רגולארי דמוי מלבן . אורך חזית מול רחוב אודם כ-132 מ' ועומק כ- 156 מ' .

להלן גבולותיו של המגרש, כמפורט כדלקמן :

- **צלע מערב** רחוב האודם.
- **צלע דרומית** מבנה תעשיה.
- **צלע מזרחית** מבנה תעשיה .



[5] כפי שיפורט במצב המשפטי בהמשך בעלי הזכויות בחלקה 4 בגוש 2638 ובחלק מחלקה 4 בגוש 2637 (המהווים מתחם בשטח של 58.915 דונם עפ"י הסכם חכירה מאוחד) , מכרו כ- 20 דונם שסומנו כחלקה ארעית 19 לחב' יוקה .

8.2 תיאור המבנה המוקם :

על מקרקעי הפרויקט, מבוצעת בימים אלו הקמת מבנה בן 3 קומות (כולל הקרקע), בחלוקה ל 115 יחידות תעשיה/מלאכה/ לוגיסטיקה, בשטחים שונים . הגישה לקומות העליונות באמצעות רמפת עליה לכלי רכב מותאמת למשאיות.

הפרויקט מבוצע ע"י קבוצת רכישה .

תיאור הפרויקט מבוסס על תכנית היתר הבניה כמפורט להלן :

היתר בניה : מס' 20210376 מיום 10.9.2023 המתיר הקמת מבנה תעשיה הכולל 3 קומות ומפלסי גלריה בכל קומה, ממ"מ, מתקנים טכניים, חניות, גדרות, פיתוח שטח, רמפות עליה לקומות, חדר שנאים, חדרי טרפו כמסומן בתשריט.

הקלות הכלולות בתוכנית היתר הבניה :

- הקלה לרמפה ולמחסנים טכניים מתחת לרמפה בקו בניין צדדי 0 לכיוון דרום.
- הקלה בגובה הבניין 25 מ' במקום 12 מ' המותרים.

מודגש כי, תכנית היתר הבניה, מבוססת על תב"עות קיימות ומאושרות ולא על התב"ע המוצעת 616-0936260 .

חומרי הבניה (על פי תכנית הבקשה) :

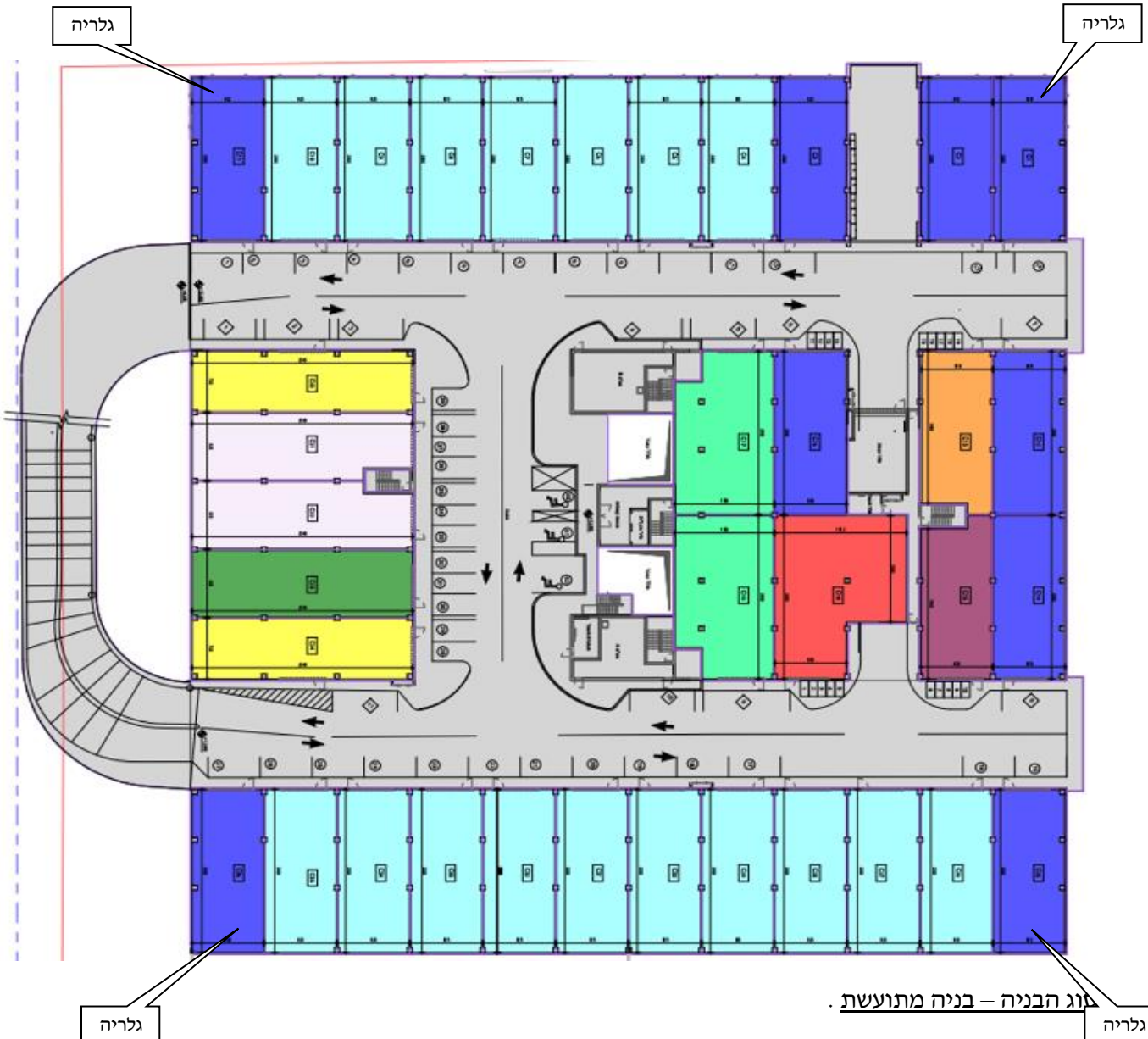
נשוא השומה מהווה את הקומה העליונה (כולל גלריה על 4 מהמודולים , בהתאם לתכנית ההגשה המוצעת 10000336958) **, סה"כ 36 מודולים , ובשטח לפי תכנית השינויים של 7,650.32 (עיקרי + שירות)** [6] .

מס היחידה	שטח [מ"ר]	גלריה שטח	מס היחידה	שטח [מ"ר]	גלריה שטח
C1	173	73	C19	224	
C2	173		C20	199	
C3	173		C21	209	
C4	171		C22	209	
C5	171		C23	217	
C6	171		C24	199	
C7	171		C25	173	73
C8	171		C26	171	
C9	171		C27	171	
C10	171		C28	171	
C11	173	73	C29	171	
C12	173		C30	171	
C13	166		C31	171	
C14	173		C32	171	
C15	165		C33	171	
C16	173		C34	171	
C17	224		C35	171	
C18	265		C36	173	73
סה"כ שטח נטו (גלריה מקדם 0.7) [מ"ר]			6,745		
שטח שיווקי ברוטו/ נטו			1.12	7,550	

הערת הח"מ – בפרויקטים דומים באשדוד מחושב ברוטו/ נטו בגבולות שבין 1.15 – 1.2 .

[6] על פי תכנית השינויים מס' 10000336958 המטופלת מול הוועדה הוקטנו שטחי הגלריות רק על פי הצורך והדרישה של בעלי הזכויות . השטח על פי היתר מאושר מס' 20210376 עומד על 10,007 מ"ר. אומדן השווי לפי המצב בפועל דהיינו 7,650.32 מ"

להלן תשריט מכר של הקומה + שטחי המכר , כפי שנמסרו לנו ע"י מזמין השומה :



<u>סוג הבניה – בניה מתועשת</u> .

- קירות חיצוניים – בטון מזויין .
- חומר גימור – זכוכית ואלומיניום .
- תקרות (בין הקומות) – בטון מזויין .
- תקרה בקומה עליונה – בטון מזויין ופנל מבודד .
- גדרות – משולב בלוקים ורשת ברזל .

- **מצב הבניה : מביקור בנכס ומדו"ח התקדמות לכלל המבנה : סה"כ התקדמות העבודה כ-82% .**
  - עבודות עפר ומצעים – 95% .
  - ביסוס – 100% .
  - שלד קומת קרקע + חלוקה פנימית ליח' + גלריה – 100% .
  - שלד קומה א' + חלוקה פנימית ליח' + גלריה – 100% .
  - שלד קומה עליונה (נשוא השומה) – כ-100% , חלוקה פנימית בקומה כ- 85% .
  - קונסטרוקציית גג – כ-95% .
  - סיכוך גג – כ-45% .
  - מסעות ורמפות כולל רצפת קומת קרקע – כ-90% .
  - עבודות תשתיות– כ-30% .
  - עבודות גמר בשטחים ציבוריים – כ-40% .

8.3 תמונות מיום הביקור





8.4 תמונות מרחפן מיום 15.10.2025 :



9 מצב תכנוני :

הנכס נשוא חוות הדעת, נמצא בתחום התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ובניה "באר טוביה" וחלות עליו, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות הבאות :

מועצה	מס' תכנית	סטאטוס	י.פ.	מהות התכנית
מ.א. באר טוביה	109/03/8	פרסום תוקף ברשומות 08/07/1976	2235	עד הלום - אזור תעשיה
מ.א. באר טוביה	1/109/03/8	פרסום תוקף ברשומות 06/07/1978	2451	אחוד חלקות
מ.א. באר טוביה	8/109/03/8	פרסום תוקף ברשומות 09/07/1989	3678	לאפשר בניה על קו 0 של סככה להחסנת חומרי אריזה
מ.א. באר טוביה	8/בת/8	פרסום תוקף ברשומות 14/12/1995	4359	הרחבת שטח תעשיה
מועצה	**מס' תכנית**	**סטאטוס**	**י.פ.**	**מהות התכנית**
מ.א. באר טוביה	616-0936260	בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף 29/12/2021		תעשיה עד הלום - חלוקת מגרשים לפי סעיף 62א

9.1 תכנית מס' 1/109/03/8 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 2451 מיום 06/07/1978. התכנית מסווגת את נשוא השומה בייעוד תעשיה .

מטרת התכנית :

1. אחוד חלקות 21-30, חלק מחלקות 31-32 וחלקות 41-45, לחלקה אחת שמספרה א/21.
2. אחוד חלקות 35-40, חלק מחלקות 32-39 וחלקות 46-54 לחלקה אחת שמספרה ב/21.
3. בטול דרך מס' 2.
4. שינוי קו בנין בקטע מדרך מס' 1 ומס' 6.

זכויות :

ייעוד		שטחים		הוראות		בניה	
האיזור	סימון בתשריט	מספרי חלקות בתשריט	שטח כולל בדונם	אחוז בניה מותר כולל מבני עזר	גובה מותר ב-מ'	סהייכ שטח רצפות מותר לבניה ב-% משטח החלקה	ה ע ר ו ת
תעשיה	סגול	21 - 54	35.1	35%	12*	120	* תותר בניה גבוהה יותר באישור הועדה המקומית, ולאחר שהשתכנעה שגובה ר יותר נחוץ לתפעול המפעל.

תשריט :



9.2 תכנית מס' 8/109/03/8 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3678 מיום 09/07/1989. התכנית מסווגת את נשוא השומה בייעוד תעשיה , ומסמנת את נשוא השומה כמגרשים 21ג' בשלמות וחלק ממגרש 21ד' .

מטרת התכנית :

לאפשר בניה על קו 0 של סככה להחסנת חומרי אריזה.

קו בנין ליד דרך מס' 1 בקטעים המסומנים בתשריט בין הנקוז
א ו- ב, באורך של 34.60 ובין הנקודות ג ו- ד, באורך של
97.20 מ', יהיה קו בנין 0 ותורשה הקמת סככות בגובה של
עד 7.00 מ'.

תשריט :

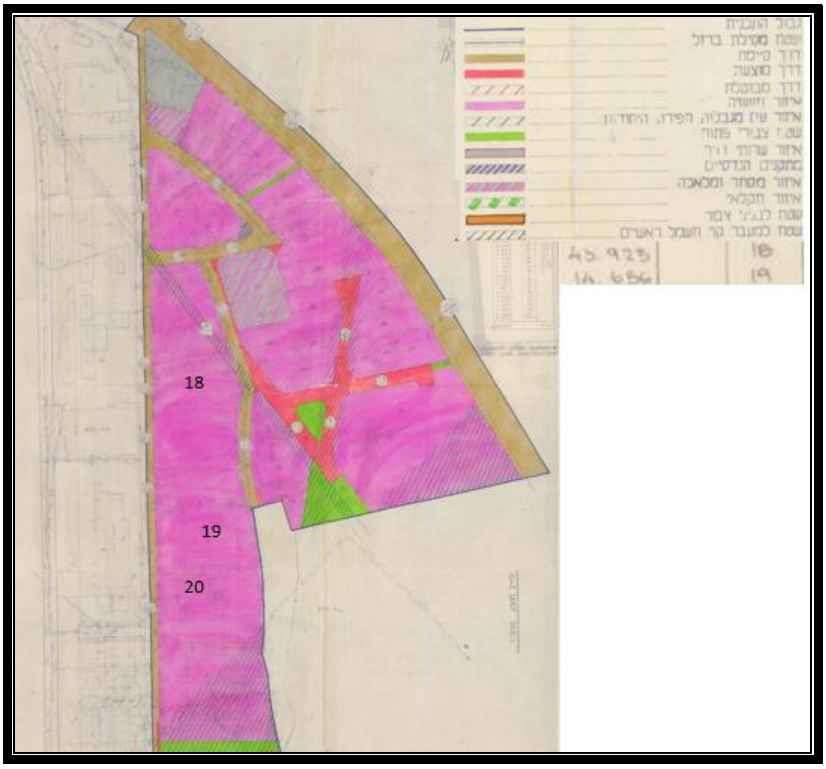


9.3 תכנית מס' 8/בת/8 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4359 מיום 14/12/1995. התכנית מסווגת את נשוא השומה בייעוד תעשיה , ומסמנת את נשוא השומה כמגרש 19 בשלמות וחלק ממגרש 18 .

<u>מטרת התכנית :</u>

הרחבת אזור תעשיה קיים, חלוקה תכנונית מחודשת של אזור תעשיה קיים, שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

<u>תשריט התב"ע :</u>



<u>שימושים לאזור תעשיה :</u>

תותר הקמת מבני תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה . תעשיה משמעותה כל תעשיה שהיא למעט :

- תחנות כח.
- תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה .
- תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה .
- תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה .
- יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה .
- בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות.
- משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת .

להלן עיקרי הוראות הבניה לתעשייה :

- היקפי בניה מרבי למטרות עיקריות מעל הקרקע- 90% בניה ב- 2 אפשרויות :
  - 30% * 3 קומות .
  - ק. קרקע 50% ועוד 40% לק/ א'+ ב'.

- יעוד החלקה : תעשיה.
- שטח מגרש מינימאלי : 1,500 מ"ר
- היקפי בניה מרבי למטרות שרות :
  - מעל הקרקע – תוספת עד 25% מהשטח העיקרי
  - היקפי בניה מרבי למטרות שרות מתחת לקרקע – תוספת עד 15% מהשטח העיקרי .
  - סה"כ לא יותר מ- 30% משטח המגרש .
- סה"כ אחוזי בניה כולל – 120% (90% עיקרי + 30% שרות)
- תכסית שטח מירבי - 80%
- מס' קומות – 3 + מרתף
- גובה במ' – 12
- קוי בנין – כמסומן בתשריט.

9.4 תכנית 8/מק/2037 אשר אושרה בי.פ 4859 מיום 28/2/2000 .

מטרת התכנית – תוספת תחנות תדלוק פנימיות באזור התעשיה הקיים.

9.5 תכנית בהכנה :

תכנית 616-0936260 בסטאטוס בדיקת תנאי סף – קיום תנאי סף מיום 29/12/2021 . נשוא השומה יהווה מגרש מס' 19 ביעוד תעשיה בשטח 20 דונם .

מטרת התכנית :

חלוקת מגרשים לפי סעיף 62א (א) (1) וקביעת הוראות בינוי לצורך הקמת פרויקט תעשיה לפי סעיף 62א (א) (5).

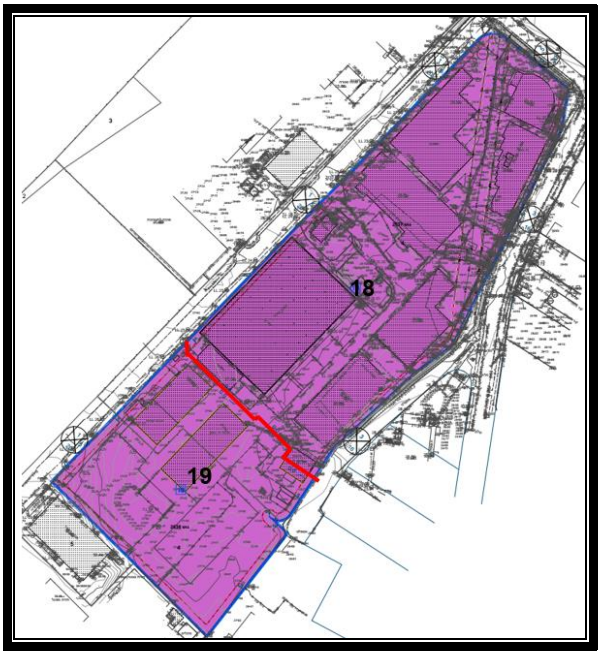
עיקרי הוראות התכנית :

1. חלוקת המגרש לשני מגרשים לפי סעיף 62א (א) (1)
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4)
3. קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5)
4. קביעת כניסות ויציאות מהמגרש לפי סעיף 62א (א) (5)
5. קביעה כי תותר חניה עילית בכל הקומות, על הגג ובמרתפי חניה לפי סעיף 62א (א) (5) .

דברי הסבר לתכנית :

התכנית הנ"ל מהווה שינוי לתוכנית 8/בת/8. התכנית מחלקת את חלקה 4 ל- 2 מגרשים, משנה קווי בניין, מחלק את זכויות הבניה הקיימות עפי תכנית 8/בת/8 לכל אחד מהמגרשים 18 ו 19, קובעת הנחיות בנושא גובה המבנה, כניסות ויציאות למגרש, ומאפשרת בניית רמפות בקו בניין 0 בכדי לאפשר עליית רכבים לקומות.

תשריט מוצע :



שימושים :

תעשיה - תותר הקמת מבני תעשיה , מלאכה , ולוגיסטיקה בלתי מזהמים .
"תעשיה" משמעותה כל תעשיה שהיא למעט תחנות כח , תעשיה כימית , תעשיה פטרוכימית ותעשיית דשנים , ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה , בתי יציקה ומפעלים למתכות , משחטות , מפעלי בטון ומפעלים לטיפול בפסולת.

זכויות והוראות בניה :

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות								
תעשיה	18	38857	(1) 28023.5	733		28756.5	(2) 12	(3) 3	1	(4)	(5)	(5)	(5)
תעשיה	19	20000	(1) 25000	(6) 16941.5		41941.5	(2) 32	(3) 3	1	(4)	(5)	(5)	(5)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי רמפות העולות לקומות יהיו בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה.

(2) לא כולל מבנים ומתקנים טכניים על הגג.

(3) ק.קרקע + 2 קומות.

(4) א. כמסומן בתשריטב. ניתן לבנות מרתפים בקווי בניין 0 בכל הכיוונים.ג. יותר קו בניין "0" לקולונדה .ד. יותר קו בניין 0 לרמפות עליה לקומותה. יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע למתקנים טכניים.

(5) א. כמסומן בתשריטב. ניתן לבנות מרתפים בקווי בניין 0 בכל הכיוונים.ג. יותר קו בניין "0" לקולונדה .ד. יותר קו בניין 0 לרמפות עליה לקומותה. יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע למתקנים טכניים.

(6) עבור חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ושטחי שירות מעל ו/או מתחת לכניסה הקובעת.

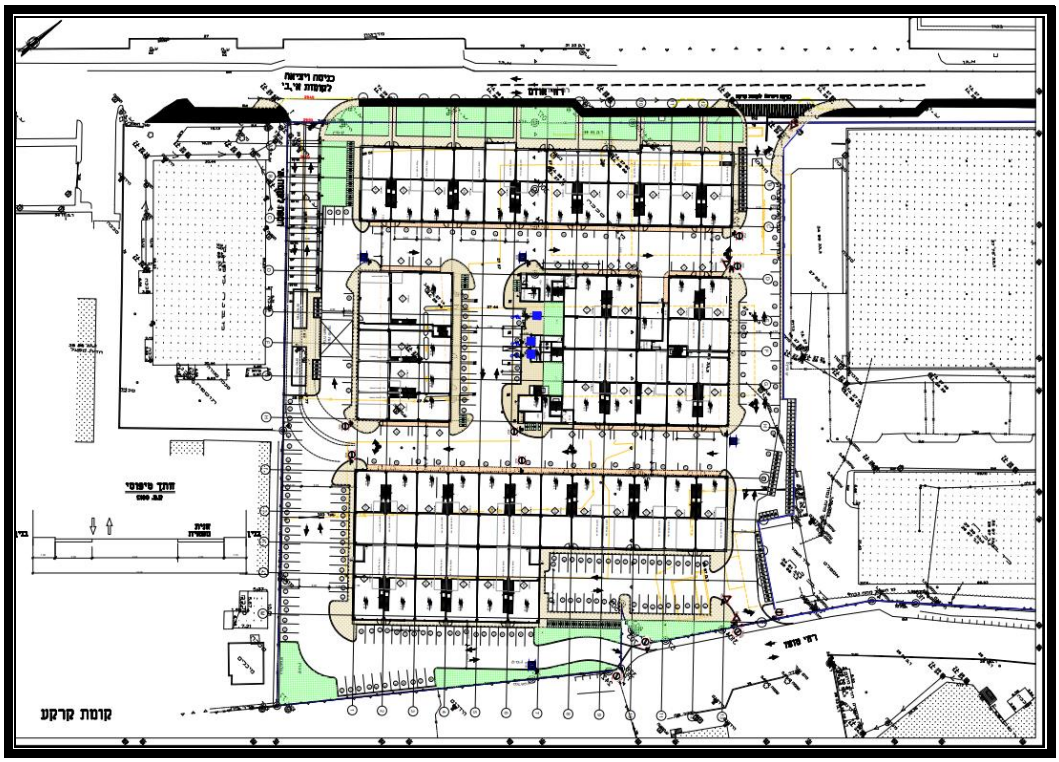
טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת בעלים טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת בעלים :

טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת בעלים

מס' סידורי	נתוני המקרקעין				מצב הנכס						מצב יוצא						
	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	יייעוד החלקה המגרש	מס' המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש באחוזים	יעוד המגרש המוקצה	תמיסת בעלים	תאריך תמיסת בעלים	
											ארעי/סופי						מס' המגרש המוקצה
	2637	4	45,587	58,915	מדינת ישראל	אולשוק אליעזר בלוצקי שמואל הירשפלד ארתור גלם משה אסאס ציון בוקרה אליהו אולשוק רותי	064418973 052073764 065493264 000790667 055526420 056674518 057083099	הערה בדבר אחר עתיקות	בשלמות	תעשיה	18	38,915	66.05%	תעשיה		09.05.2021	
	2638	4	13,339								19	20,000	33.95%	תעשיה		09.05.2021	
סה"כ			58,915									58,915					

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ
ח.פ. 514789635
034431999
9.5.21

נספח תנועה :



טבלת מאזן חניות - לפי תקן מש נת 2016 - ישוב ללא מתע"נ

יעוד השטח	שטח עיקרי (מ"ר)	חניות פרטיות: תקן לחניות	חניות פרטיות: חניות דרושות	חניות פרטיות: חניות מוצעות	חניות תפעוליות: תקן לחניות	חניות תפעוליות: חניות דרושות	חניות תפעוליות: חניות מוצעות	חניות אופפים: תקן לחניות	חניות אופפים: חניות דרושות	חניות אופפים: חניות מוצעות	חניות אופפעים: תקן לחניות	חניות אופפעים: חניות דרושות	חניות אופפעים: חניות מוצעות
תעשיה	25,000	1:120	208.0		1:500 (עד 2000 מ"ר) 1:2000 (מעל 2000 מ"ר)	4.0 11.5		1:300	83.3	84	1:200	125	125
סה"כ	25,000		208.0	248		15.5	35		83	88		125	129

מצאי חניות

קומה	פרטיות	נכים	סה"כ פרטיות	משאיות	אופפים	אופפעים
קרקע	165	3	168	15	88	91
א'	41	3	44	9		19
ב'	42	3	45	11		19
סה"כ	248	9	257	35	88	129

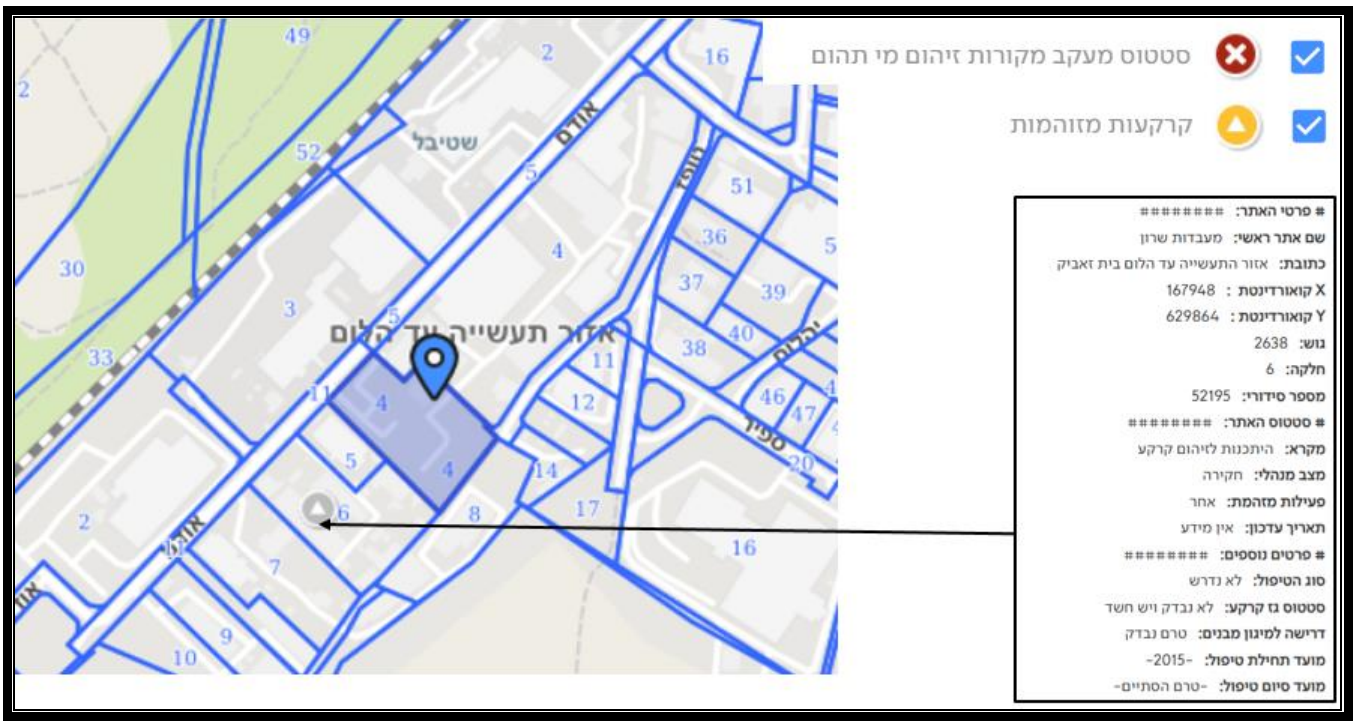
הערות:
א. 9 חניות נכים - 6 ברגילות ו-3 גחלות.
ב. המדרכת בין המבנים יהיו במפלס הכביש ובצבע שונה.
ג. החניות תוכנן לפי רמת שחת 1.

9.6 זיהום קרקע ומים :

בבדיקה שערכנו בוועדה לתו"ב באר טוביה נמסר כי אין להם מנגנון האמון על רישום שטחים מזוהמים / חשודים כמזוהמים. מעיון בתיק הבניין לא נמצאה כל התייחסות של המשרד לאיכות הסביבה כתנאי לקבלת היתר.

בבדיקה בגוב מאפ לשכבות זיהום קרקע ומקורות זיהום מי תהום לא נצפו מקורות זיהום בנשוא השומה .

דרומית לנכס בחלקה 2638/6 ישנו חשד לזיהום קרקע :



9.7 מצב רישוי:

9.7.1 הוצג בפנינו היתר בניה מס' 20210376 שאושר בוועדה לתו"ב באר טוביה ביום 13/02/2022 + תכנית בקשה להיתר חתומה המאשרת :

1. תכנית בינוי
2. הקמת מבנה תעשייה הכולל 3 קומות ומפלסי גלריה בכל קומה, ממ"מ, מתקנים טכניים, חניות, גדרות, פיתוח שטח, רמפות עליה לקומות, חדר שנאים, חדרי טרפו והריסות כמסומן בתשריט.

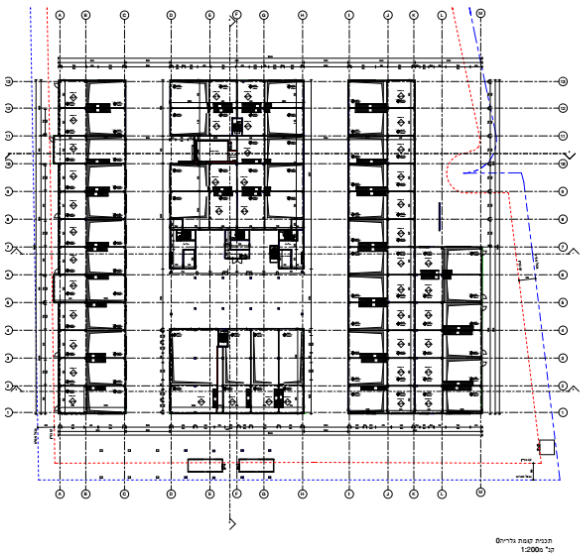
שטח עיקרי 24,974.95 מ"ר **שטח שירות** 15,263.64 מ"ר

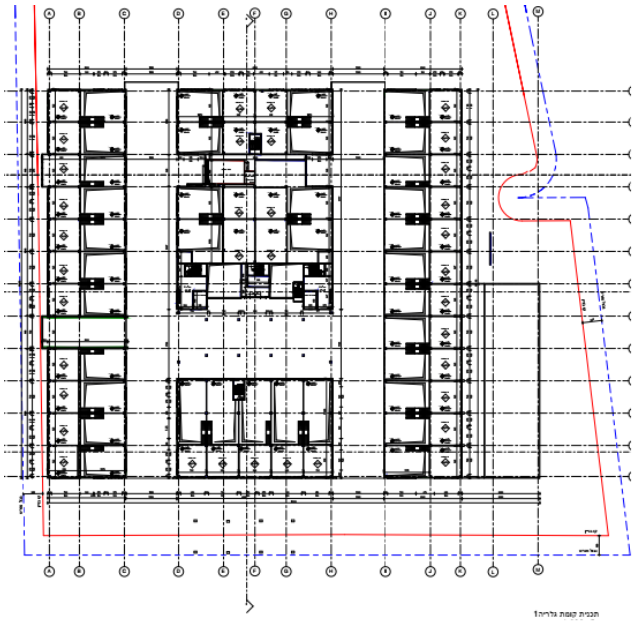
להלן השטחים המוצעים המאושרים (עם הדגשה של השטחים נשוא השומה) :

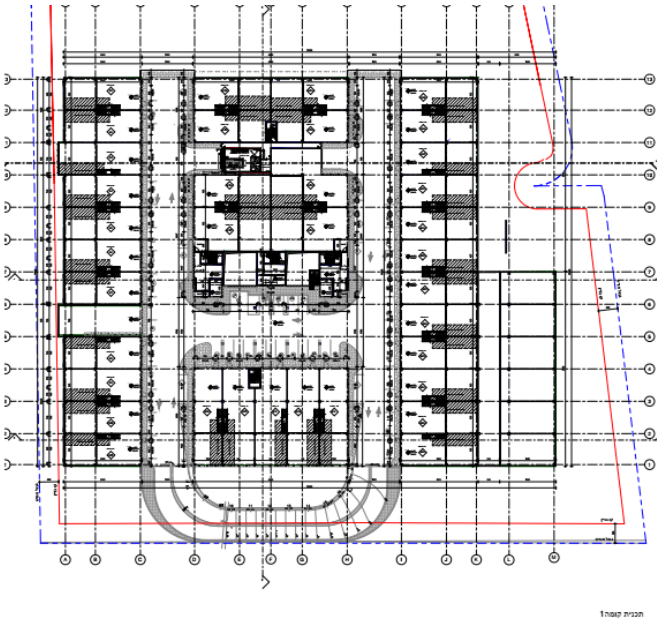
קומה	תעשיה	ממ"ד ושירות	רמפה חניון	מבואות וחדרי מדרגות	מחסנים	חניה	חדר אשפה	מתקנים ומערכות טכניות	סה"כ שירות	סה"כ
קרקע	6,107.31	105.67	621.51	266.16	1,601.83	3,569.50	70.38	223.13	6,458.18	12,565.49
קומת קרקע ביניים		44.81		63.23					108.04	108.04
גלריה	3,078.13								0.00	3,078.13
גלריה ביניים		100.78		76.03					176.81	176.81
א	5,352.11	94.34	666.16	217.03	1,340.86	3,680.96	65.33	43.48	6,108.16	11,460.27
א - גלריה	2,626.31	110.84		96.58					207.42	2,833.73
ב	**5,199.09**	**97.52**		**182.36**	**1,340.86**	**299.05**	**66.02**	**45.35**	**2,031.16**	**7,230.25**
ב - גלריה	**2,612.00**	**110.84**		**63.03**					**173.87**	**2,785.87**
סה"כ	24,974.95	664.80	1,287.67	964.42	4,283.55	7,549.51	201.73	311.96	15,263.64	40,238.59

תשריטי הקומות :









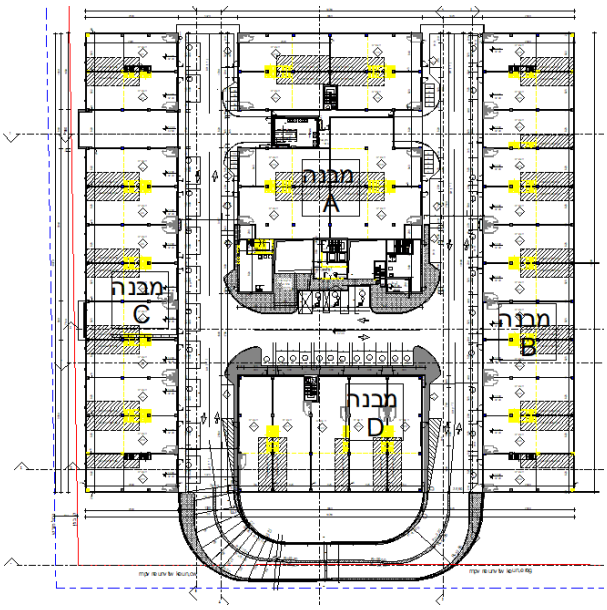
9.7.2 הוצגה בפנינו תכנית בקשה להיתר שהוגשה ביום 29/11/2023 , תכנית השינויים מס' 10000336958 , המטופלת מול הוועדה המבקשת :

היתר שינויים להיתר מספר:20210376, הריסה ו/או שינוי חלק מגלריות קיימות בקומות קרקע +ראשונה+ שניה, שינויים פנימיים הכוללים: שינוי גאומטרי בממ"מ חדרי אשפה ומתקנים ומערכות טכניות , הקטנת חדרי מדרגות ומחסנים ועדכון חלוקה של יחידה B18.

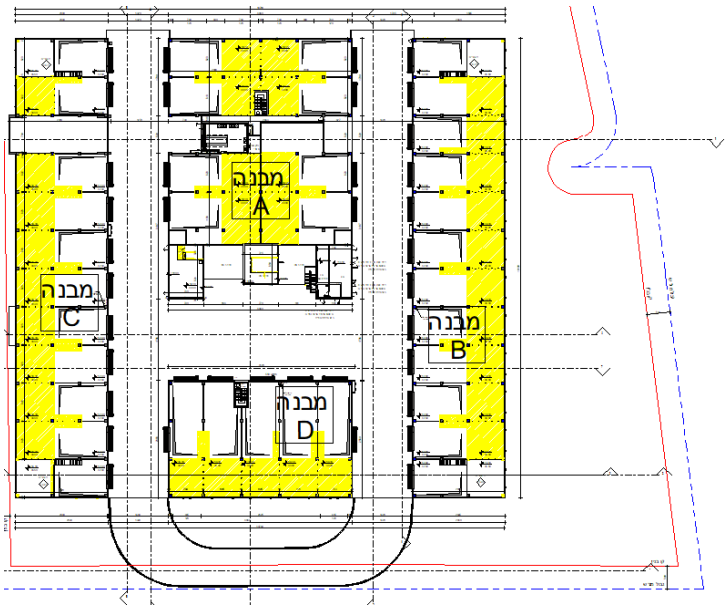
השטחים המוצעים (בעיקר הפחתה של שטחי הגלריות) : הדגשה של השטחים נשוא השומה

קומה	תעשיה	ממ"ד ושירות	רמפה חנין	מבואות וחדרי מדרגות	מחסנים	חניה	חדר אשפה	מתקנים ומערכות טכניות	סה"כ שירות	סה"כ
קרקע	6,107.31	152.67	621.50	259.57	1,601.83	3,569.88	70.38	160.95	6,436.78	12,544.09
קומת קרקע ביניים	1,215.50	0.00		0.00					0.00	1,215.50
גלריה	2,873.02	140.23		86.24					226.47	3,099.49
א	5,382.42	127.89	666.16	206.97	1,328.34	3,690.50	68.11	27.08	6,115.05	11,497.47
א - גלריה	1,419.60	127.48		114.79					242.27	1,661.87
ב	**5,199.97**	**132.92**		**170.58**	**1,340.86**	**294.33**	**69.36**	**27.50**	**2,035.55**	**7,235.52**
ב - גלריה	**291.54**	**0.00**		**26.35**				**96.91**	**123.26**	**414.80**
סה"כ	22,489.36	681.19	1,287.66	864.50	4,271.03	7,554.71	207.85	312.44	15,179.38	37,668.74

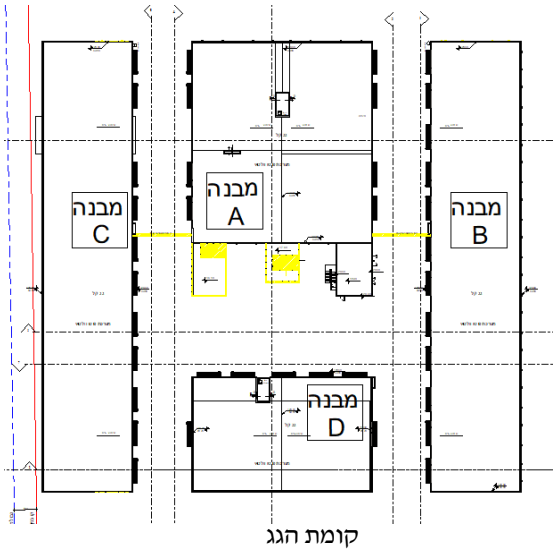
להלן תשריטי קומה עליונה מוצעת מתוך הבקשה (נשוא השומה) :



קומה 2



קומה 2 גלריה



קומת הגג

10 הזכויות במקרקעין:

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

10.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים ביום 04/12/2025 .

גוש 2637 חלקה 4:

- שטח קרקע רשום : 45,577 מ"ר.
- בעלות : רשות הפיתוח, בשלמות.
- חכירות : **(מתייחס לשתי חלקות)**

גוש 2638 חלקה 4:

שטח קרקע רשום : 13,338 מ"ר.

בעלות : רשות הפיתוח, בשלמות.

שם החוכר	החלק בזכות	הערה
אולשק אליעזר	27/200	חכירה מהוונת , תאריך סיום 16/10/2033
אולשק רותי [1]	27/200	
בלזיצקי שמואל	13/100	
גלם משה	27/100	
אטיאס ציון	1/10	
בוקרה אליהו	1/10	
הירשפלד ארטור מנואל	13/100	

[1] ראה הגבלות בצוואת המנוח אולשק יעקב ז"ל , בדבר יורש אחר יורש

- רשומה משכנתא מיום 18/09/2023 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. החלק בנכס בשלמות. על כל החוכרים. שם הלווה אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ . **(מתייחס לחלקה 2637/4 בלבד)**
- רשומה משכנתא מיום 30/12/2024 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ : **(מתייחס לשתי חלקות)**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64059/2024/1	30/12/2024	משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
			שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
			מסיקה חיים	ת.ז	053035986
			סלוקי אייל אורי	ת.ז	022769699
			גלם אליהו	ת.ז	028451979
			נעים ראובן רובי	ת.ז	025476466
			נעים עודד רפי	ת.ז	024259962
			צרפתי וידאל	ת.ז	034431999
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	100,000,000 ₪		בשלמות
		הערות:	יחד עם חלקה 4 בגוש 2638		
על כל החוכרים					

- הערות: רלוונטיות לנשוא השומה **(מתייחס לשתי חלקות)** [7] :

תאריך רישום ההערה	מהות ההערה	שם המוטב	מס' יח'	קומה	החלק במקרקעין
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-01	2	322/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-02	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-03	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-04	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-05	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-06	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-07	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-08	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-09	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-10	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-11	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-12	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-13	2	63/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-14	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-15	2	62/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-16	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-17	2	87/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-18	2	95/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-19	2	89/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-20	2	75/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-21	2	80/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-22	2	80/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-23	2	80/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-24	2	74/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-25	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-26	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-27	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-28	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-29	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-30	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-31	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-32	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-33	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-34	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-35	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-36	2	66/10000

- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת מדינת ישראל [8]. הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 743 מיום 3.3.1960. מס' שטר 682/1999/1000 מיום 11.1.1999. **(מתייחס לחלקה 2637/4 בלבד)**.

[7] כל היחידות של קומה 2 + גלריה לקומה 2 .
[8] בהתאם להסכם המכר כמפורט בהמשך, ההפקעה לא חלה על השטח נשוא חוות הדעת.

- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת מדינת ישראל [8]. הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4280 מיום 5.2.1995, עמוד 1749-1750, זכות שימוש לשם הנחת צינור דלק והחזקתו המסתיימת בשנת 2071. מס' שטר 682/1999/1001 מיום 11.1.1999. **(מתייחס לחלקה 2637/4 בלבד)**
- הערה בדבר אתר עתיקות. הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 5291 מיום 20.4.2004 עמוד 2621-2642. מס' שטר 15875/2004/1 מיום 18.5.2004. **(מתייחס לשתי חלקות)**
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת כהן ארנון [9]. הערות: תיאור הנכס: קרקע, על כל החוכרים. מס' שטר 68664/2021/1 מיום 1.12.2021. **(מתייחס לשתי חלקות)**
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ [10], על כל החוכרים. מס' שטר 23542/2023/1 מיום 16.5.2023. **(מתייחס לחלקה 2637/4 בלבד)**
- רשומה הערת אזהרה לרישום משכנתא שנרשמה ביום 16/05/2023 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, שם הלווה: אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ4 סכום: ללא הגבלת סכום, על כל החוכרים. מס' שטר 23558/2023/1 מיום 16.5.2023. **(מתייחס לחלקה 2637/4 בלבד)**

10.2 הסכם אופציה:

תמצית הסכם שנחתם ביום 21.12.2020 בין אולשק אליעזר, בלז'יצקי שמואל, הירשפלד ארטור מנואל, גלם משה, אטיאס ציון, בוקרה אליהו ואולשק רותי (להלן: "**מעניקי האופציה**") לבין יוקה פארק מתחמים בע"מ (להלן: "**מקבלת האופציה**").

- נותני האופציה הינם בעלי מלוא זכויות החכירה בממכר כהגדרתו בהסכם המכר, כמפורט בהמשך.
- נותני האופציה מעניקים למקבלת האופציה זכות לרכוש את הממכר במצבו הפיסי והמשפטי כמפורט בהסכם המכר.
- נתוני המקרקעין שלגביהם האופציה:

> החלק הדרומי של המקרקעין בשטח כולל ורציף של כ- 20,000 מ"ר אשר לגביו ייחתם הסכם החכירה הדרומי מוגדר להלן כ"**מקרקעי הממכר**" ומלוא זכויות החכירה, של מעניקי האופציה, במקרקעי הממכר וזכות החזקה בהם מהווים את "**הממכר**" נשוא "**הסכם המכר**", במקרה בו תמומש האופציה;

- תמורת האופציה: 2,500,000 ₪, בתוספת מע"מ.
- התמורה בגין הממכר: 90,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. כנגד תשלום תמורה זו תושב תמורת האופציה למקבלת האופציה.
- תקופת האופציה 8 חודשים מיום חתימת הסכם זה, לא יאוחר מיום 20.11.2021.
- האופציה ניתנת לסיחור לצדדי ג' במלואה או בחלקה, לפי שיקול דעתה של מקבלת האופציה.

[9] בא כוח של קבוצת רכישה.
[10] בהתאם למידע שנמסר ע"י בא כוח הקבוצה, חב' אביגם יזמות וניהול, הינה אחת החברות בקבוצה. החברה בבעלות מוכרי הקרקע.

10.3 הסכם המכר

תמצית הסכם אשר נחתם ביום 18.11.2021, בין אולשק אליעזר, בלזייצקי שמואל, הירשפלד ארטור מנואל, גלם משה, אטיאס ציון, בוקרה אליהו ואולשק רותי (להלן: "**המוכר**") לבין הקונים כמפורט ברשימה המצורפת (להלן: "**הרוכש**") [11]:

- רקע

- ביום 21.12.2020 נחתם הסכם אופציה ביחס לממכר כהגדרתו בהמשך וביום 18.11.2021 הודיע הקונה על רצונו לממש את האופציה.
- המוכר מצהיר כי הוא החוכר הבלעדי והיחיד של זכויות החכירה במקרקעין כהגדרתן בהמשך, בהתאם להסכמי החכירה הקיימים כהגדרתם בהמשך וכי זכויותיו רשומות בלשכת רישום המקרקעין.
- בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, המוכר מתחייב לגרום לאישור התב"ע החדשה כהגדרתה בהמשך ולהחלפת הסכמי החכירה הקיימים בהסכמי החכירה המתוקנים כהגדרתם בהמשך וכן לבצע פעולות בקשר עם ייחוד הממכר תכנונית ורישומית.
- בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, הקונה מעוניין לרכוש את הממכר והמוכר מעוניין למכור לקונה את הממכר.
- בגוש 2637, חלקה 4, רשומות 2 הערות על הפקעה לפי סעיף 19. המוכר מצהיר כי הערות אלו לא חלות על הממכר וכי במסגרת הסדרת רישום החכירה הפרטנית ביחס לממכר, יפעל על מנת שההערות לא ירשמו על הזכויות המהוות את הממכר.

- הגדרות

- המקרקעין: מגרשים 21א', 21ב' ו- 21 ג' לפי תב"ע 1/109/03/8, הידועים גם כמגרשים 18 ו- 19 לפי תוכנית 8/בת/8 והידועים גם כחלקה 4 בגוש 2637 וחלקה 4 בגוש 2638 המצויים באזור התעשיה עד הלום, באר טוביה.
- התב"ע החדשה: תב"ע חדשה, בסמכות וועדה מקומית במסגרתה:

א) יחולקו המקרקעין למקרקעי הממכר וליתרת המקרקעין.

ב) יחולקו זכויות הבניה הקיימות בין מקרקעי הממכר ליתרת המקרקעין כך שעל מקרקעי הממכר ניתן יהיה לבנות 25,000 מ"ר עיקרי וכן את כל יתרת שטחי השירות שלא נוצלו במקרקעין עד למועד חתימת הסכם האופציה ובכל מקרה לא פחות מ- 16,941 מ"ר שטח שרות עילי ותת קרקעי.

התב"ע החדשה לא תוסיף שימושים וזכויות בניה אך תאפשר ניוד זכויות משטח שרות תת קרקעי לשטח שרות עילי.

[11] הרשימה בקומה מופיעה כנספח לדו"ח זה. הרוכשים של נשוא השומה קומה C (קומה 2) מופיעים בשורה האחרונה של הרשימה להלן:

קומה				
C	1. משה גלם 2. אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	1. ת.ז. 000790667 2. ח.פ. 514789635	1. משק מס' 35, שדה עוזיהו 2. ת.ד. 3821 אשדוד	1. rokach@stien.co.il 2. vidal@avigam.co.il

- הסכמי חכירה קיימים: 3 הסכמי חכירה מהוונים עד שנת 2033. הסכם בגין מגרש 21א', הסכם בגין מגרש 21ב' והסכם שלישי בגין מגרש 21ג'.

<u>הערת הח"מ:</u> נכון למועד חוות הדעת, הסכמי חכירה אלו בוטלו ותחתם נחתם הסכם חכירה מאוחד, מול המוכרים, על כל שטח חלק מחלקה 4 בגוש 2637 וחלקה 4 בשלמות בגוש 2638.

- הסכמי חכירה מתוקנים: הסכמי החכירה הקיימים אשר יתוקנו או יוחלפו באופן שחלף הסכמי החכירה הקיימים יהיו שני הסכמי חכירה: הסכם חכירה דרומי והסכם חכירה צפוני.
- הסכם חכירה דרומי: הסכם חכירה מהוון מול רמ"י, בקשר עם מקרקעי הממכר בלבד, למטרת תעשיה ומלאכה לתקופה שתסתיים בשנת 2033, בתוספת אופציה ל- 49 שנים נוספות, כאשר ההסכם מאפשר את מימוש מלא זכויות הבניה בהתאם לתב"ע החדשה.
- הסכם חכירה צפוני: הסכם חכירה מול רמ"י בקשר עם יתרת המקרקעין.
- הסכם שיתוף: הסכם שיתוף וחלוקה אשר נחתם בין הצדדים במעמד חתימה על הסכם זה ומסדיר את החלוקה והשיתוף במקרקעין, וזאת עד להשלמת הפעולות החלות על המוכר בקשר עם ייחוד הממכר תכנונית ורישומית.
- הממכר: מלוא זכויות החכירה בחלקה 4 בגוש 2638 ו- 6662/45577 חלקים מזכויות החכירה בחלקה 4 גוש 2637 וכן יתרת זכויות הבניה כך שעל מקרקעי הממכר ניתן יהיה לבנות 25,000 מ"ר עיקרי וכן את כל יתרת שטחי השרות שלא נוצלו במקרקעין עד למועד חתימת הסכם האופציה ובכל מקרה לא פחות מ- 16,941.95 מ"ר שטח שרות עילי ותת קרקעי וכן קבלת זכויות החזרה הבלעדית במקרקעי הממכר.

- **תנאי מתלה:** ההסכם מפרט 4 תנאים מתלים. ההסכם יהיה מותלה בהתקיימות שני התנאים הראשונים או בהתקיימות שני התנאים האחרונים, עד ליום 21.3.2022.

א) אישור התב"ע החדשה.

ב) קבלת טופס אישור עסקה מרמ"י המאשר חתימת רמ"י על הסכמי החכירה המתוקנים.

ג) החלטת וועדה מקומית להוצאת היתר בניה להקמת הפרויקט לתעשיה ומלאכה על מקרקעי הממכר במלא היקף הבניה בהתאם לתב"ע החדשה.

ד) אישור רמ"י להוצאת היתר הבניה להקמת הפרויקט המפורט בהחלטת הוועדה המקומית.

<u>הערת הח"מ</u>: תנאים ב', ג' ו- ד' התקיימו.

- מגבלת שכירות: בשטח מקרקעי הממכר בנויים 4 מבנים, המסומנים במספרים 7 – 10 בתשריט המצורף להסכם[12]. נכון למועד חתימת הסכם האופציה, המבנים היו מושכרים בשכירות בלתי מוגנת לצדדים שלישיים. בהסכמי השכירות קיים סעיף המאפשר סיום השכירות בהתראה של 180 יום מראש, והמוכר מתחייב לסיים את השכירות באופן שיאפשר את פינוי המקרקעי הממכר בהתאם להוראות הסכם זה.

[12] ראה תשריט בסעיף הבא.

- הסכם שיתוף קודם: ביום 15.7.2012 נחתם הסכם שיתוף בין יחידי המוכר. המוכר מתחייב למחוק הערת אזהרה שנרשמה בגין הסכם זה. מובהר כי הרוכש אינו צד להסכם וכי במועד חתימת הסכם זה, יפסיק לחול על המקרקעין בכללותם וכי מקרקעי הממכר לא יהיו כפופים להסכם זה.
- המוכר מתחייב לסלק משכנתא לטובת בנק לאומי, הרשומה על זכויותיו בממכר.
  - ייחוד הממכר רישומית ותכנונית: המוכר מתחייב כי יגרום לייחוד הממכר מהבחינה התכנונית והרישומית, וישלים את כל הפעולות המפורטות להלן עד ליום 31.12.2022 (עיכוב שלא באשמת המוכר ידחה את המועד בעד 10 חודשים נוספים): אישור ומתן תוקף לתב"ע החדשה, חתימת הסכמי החכירה המתוקנים, ייחוד הממכר ברישום בלשכת רישום המקרקעין.
- העסקה: המוכר מוכר לקונה את הממכר במצבו כמפורט בהסכם זה, כנגד תשלום התמורה במלואה והקונה מתחייב לשלם למוכרת את התמורה עבור הממכר ולרכוש ולקבל מהמוכרת את הממכר ואת החזקה במקרקעין.
- התמורה: **90,000,000** ₪ בתוספת מע"מ.
- **מיסים**:
  - מס שבח יחול על המוכר.
  - מס רכישה כולל מס רכישה בגין הסכם החכירה הפרטני ביחס לממכר, יחול על הרוכש.
  - תשלומים לרמ"י: כל תשלום עד למועד חתימת הסכם זה, ישולם ע"י המוכר. מובהר כי כל תשלום במקרקעין שאינו חלק מהממכר, יחול התשלום על המוכר גם אם התשלום בגין התקופה שלאחר מועד החתימה. תשלום לרמ"י בגין הסכם החכירה הפרטני שייווצר ו/או שעילתו לאחר חתימת הסכם זה, ישולם ע"י הרוכש.
  - היטל השבחה: כל תשלום שהחיוב לגביו נוצר עד ליום חתימת הסכם זה יחול על המוכר. כל תשלום שהחיוב לגביו נוצר לאחר חתימת הסכם זה יחול על הרוכש. מוסכם כי כל תשלום השבחה הנובע מאישור התב"ע החדשה, גם אם אושרה לפני מועד חתימת הסכם זה, יחול על הרוכש.
  - תשלום אגרות, מיסים, ארנונה, תקבולים שוטפים (כגון דמ"ש ככל ויהיו), קנס, חריגות בניה, שימוש חורג ו/או הוצאה אחרת, עד למועד מסירת החזקה, יחול על המוכר. לאחר מועד המסירה התשלומים הנ"ל יחולו על הרוכש.

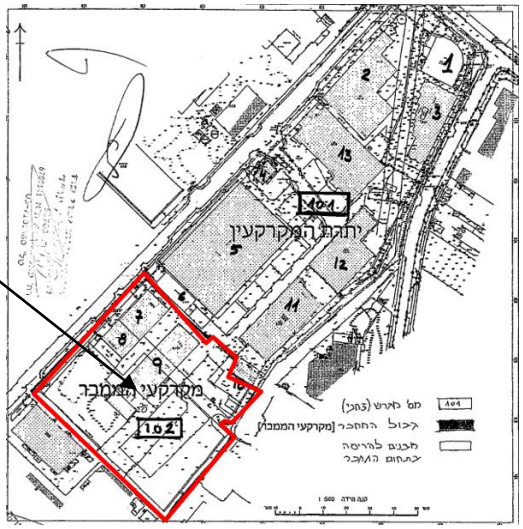
10.4 הסכם השיתוף וחלוקה

תמצית הסכם שיתוף בין המוכרים בהסכם המכר (להלן: "**השותף המוכר**") לקונים (להלן: "**השותפים**"), אשר נחתם במעמד חתימת הסכם המכר:

- השותף המוכר הינו בעל זכויות החכירה במקרקעין הידועים כמגרש 21א', 21ב' ו- 21ג' (עפ"י תכניות 1/109/03/8 ו-4/109/03/8) הידועים גם כמגרשים 18, 19 (עפ"י תכנית 8/בת/8) והידועים גם כגוש 2637 חלקה 4 וגוש 2638 חלקה 4, המצויים ברח' האודם, אזור התעשייה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה (להלן: "**המקרקעין**").
- הצדדים התקשרו בהסכם מכר ביניהם, לפיו רכשו השותפים מהשותף המוכר את ה"ממכר", הכולל בין היתר את "מקרקעי הממכר", כהגדרתם בהסכם המכר.
- הסכם המכר מותלה במס' תנאים מתלים, ביניהם אישור התב"ע החדשה ונכון למועד חתימת הסכם זה, טרם התקיימו התנאים המתלים הקבועים בהסכם (טרם נחתם הסכם חכירה פרטני עם רמ"י, טרם בוצע ייחוד הממכר רישומית ותכנונית), לפיכך עד להתקיימות כל הנ"ל, הצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף והשימוש במקרקעין.
- חלוקת הזכויות במקרקעין בין הצדדים עפ"י "**התשריט**" כך שהשותפים יהיו בעלי מלוא זכויות החכירה, השימוש והחזקה הבלעדיים במקרקעי הממכר ואילו השותף המוכר יהיה בעל מלוא זכויות החכירה השימוש והחזקה הבלעדיים ביתרת המקרקעין. מובהר כי לא מבוצעים תשלומי איזון.
- הצדדים מתחייבים לקיים את הוראות הסכמי החכירה הקיימים בהתאם לחלק המקרקעין שיוחד להם, באופן שלא יפר את הסכמי החכירה הקיימים.
- ככל שלא בוצע ייחוד הממכר רישומית, בתום תקופת החכירה הקבועה, יחדשו את תקופת החכירה לתקופה נוספת בתנאים שייקבעו ע"י רמ"י, כל צד לגבי החלק שלו.
- עם השלמת ייחוד הממכר רישומית ותכנונית, יבוטל הסכם זה והצדדים יפעלו למחיקת רישום ההערה בגינו בלשכת רישום המקרקעין. כל עוד לא הושלם הייחוד, כל העברת זכויות תהיה כפופה להסכם שיתוף זה.

תשריט[13] המצורף להסכם (הממכר מסומן, להמחשה בלבד):

מקרקעי הפרויקט מסומנים בתב"ע המוצעת כמגרש 19



[13] נספח ג' להסכם שיתוף וחלוקה.

10.5 הסכם השיתוף של הקבוצה

כאמור הפרויקט המתוכנן להיבנות בקרקע נשוא חוות הדעת, יבוצע ע"י קבוצת רכישה בארגון מזמין חוות הדעת. להלן תמצית הסכם שיתוף משנת 2021 בין חברי הקבוצה (להלן: "**השותפים**").

- השותפים מעוניינים להתאגד על מנת לרכוש במשותף את המקרקעין ובמטרה לתכנן ולהקים על המקרקעין את הפרויקט. הרכישה תתקיים בכפוף לאישור התב"ע החדשה והוצאת היתר בניה. השותפים מעוניינים להגדיר ולקבוע את זכויות והתחייבויותיהם ההדדיות בכל הנוגע לרכישת המקרקעין, תכנון, הקמת הפרויקט בדרך של בניה עצמית, התקשרות עם קבלן, מתכננים, יועצים, מפקח, שמאי, מנהל כספים ומומחים אחרים, מימון הפרויקט ע"י השותפים וחלוקת עליות הפרויקט ביניהם, התקשרות עם מוסד ממן וייחוד היחידות, חלוקת זכויות הבניה בין השותפים, התקשרות עם חברת ניהול ועוד.
- הגדרות:
  - הגדרות המקרקעין והממכר בהסכם זה זהות להגדרות בהסכם המכר.
  - התב"ע בתכנון: תוכנית 616-0936260, אזור התעשייה עד הלום, בסמכות וועדה מקומית.
  - התכנון הראשוני: תכנון ראשוני של הפרויקט, אשר מבוסס על הנחה כי היתר הבניה ו/או התב"ע החדשה יתקבלו ויאושרו במלואם. על בסיס תכנית זו נערך נספח החלוקה ואומדן תקציב הפרויקט. מובהר כי אין כל בטוחה כי התכנית ו/או היתר הבניה יאושרו.
  - הפרויקט: מבנה תעשיה אשר יכלול 3 קומות סה"כ (כולל ק"ק) הכולל 115 יחידות, אשר יבנה על המקרקעין בהתאם לתב"ע החדשה.
  - אומדן תקציב הפרויקט: אומדן ראשוני של עלות ההקמה של הפרויקט, שנערך ע"י השמאי בהתאם לתכנון הראשוני, ואשר אינו כולל הקמת גלריות ביחידות[14]. אומדן זה עשוי להתעדכן מפעם לפעם והוא אינו כולל מע"מ, מס רכישה, שכ"ט יועצים משפטיים, דמי סיחור והוצאות מימון (לרבות עמלת ליווי).
- השותפים מסכימים ומתחייבים הדדית להקים על המקרקעין את הפרויקט בדרך של בניה עצמית, לחלק ולייחד את היחידות, השטחים ומקומות החניה, לרשום את הפרויקט כבית משותף או בכל דרך אחרת המאפשרת ייחוד שטחים לשותפים, לקבוע הוראות ביחס לאחזקתו וניהולו של הפרויקט, הכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף.
- השותפים מצהירים כי ידוע להם שאין מדובר ברכישת יחידות גמורות וכי ברור להם כי האחריות, הסיכון בפרויקט יחולו עליהם בלבד.
- השותפים מצהירים בזאת כי הם מעוניינים לרכוש את המקרקעין במשותף, כל אחד בתמורה ובחלקים המפורטים בהסכם.
- מוסדות הקבוצה: ההסכם מגדיר את אופן קבלת ההחלטות בקבוצה ואת מוסדות הקבוצה לרבות אסיפה כללית, הוועד והיועצים המשפטיים של הפרויקט.
- חברת ניהול: כל אחד מהשותפים מתחייב לחתום על הסכם ניהול עם חב' הניהול ולשלם כפי חלקה היחסי שיהא לפי היחס שבין הריצפה של יחידתו לבין שטח הריצפה של כלל היחידות בפרויקט (לא כולל הצמדות).

10.6 הסכם חכירה מאוחד

תמצית הסכם חכירה אשר נחתם בין גלם משה, בלז'יצקי שמואל, אטיאס ציון, אולשק אליעזר, הירשפלד ארטור מנואל, בוקרה אליהו ואולשק רותי (להלן: "**החוכר**") לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המחכיר**"), ביום 9.11.2022:

- המקום: באר טוביה.
- השטח: 58,915 מ"ר בערך.
- גוש: 2638 חלקה: 4
- גוש: 2637 חלקה: 4
- מגרשים: 18 ו- 19 לפי תכנית מפורטת מס' 8/בת/8.
- תקופת החכירה: 11 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ- 17.7.2022 ועד 16.10.2033.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: תעשייה.
- קיבולת הבניה: שטח עיקרי: 53,023.5 מ"ר, שטח שירות: 17,674.50 מ"ר, סה"כ 70,698 מ"ר מבונים.
- הייעוד: אזור תעשיה.

10.7 עדכון הליכים מול רשות מקרקעי ישראל

להלן פרוט הפעולות המתבצעות/ בוצעו מול רשות מקרקעי ישראל, לצורך חתימת הרשות על תכנית הבקשה להיתר ולצורך ביצוע ההפרדה הרישומית:

- ביום 16.2.2022 הוגשה לרמ"י בקשה להיתר בניה.
- רמ"י התנתה את חתימתה על היתר הבניה באיחוד שלושת חוזי החכירה הקיימים לחוזה אחד. כמפורט בסעיף הקודם, התנאי התקיים, רמ"י חתם על תוכנית הבקשה להיתר אשר התקבל כאמור לעיל בחודש ספטמבר 2023.
- בגין חתימת הסכם החכירה המאוחד, לא חל חיוב כספי.
- לצורך רישום זכויות הקבוצה, יידרש פיצול החוזה המאוחד לשני חוזים, הראשון במקרקעי הפרויקט והשני ביתרת השטח שנותרה בידי המוכרים. פיצול זה יבוצע לאחר אישור התב"ע המוצעת על בסיס החלוקה התכנונית המבוצעת בתכנית זו. בגין פיצול זה צפוי תשלום בדמי היתר.

[14] לעניין הגלריות, ראה התייחסות בפרק 5.

10.8 מצב משפטי המתייחס לנשוא השומה :

10.8.1הסכם שיתוף במקרקעין שנערך ונחתם בעד הלום ביום 18/08/2021 , ממנו עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים :

- צד א : משה גלם .
- צד ב' : אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ .
- הבסיס להסכם השיתוף :

ובכוונת הצדדים לרכוש יחד, בחלקים שווים (50% כ"א - במושע), 36 יחידות בשימוש לתעשייה בשטח של כ- 7915 מ"ר (יחידות C1-C36 לרבות הצמדה של גג בשטח של כ- 6941 מ"ר הצמוד ליחידה מס' C1) לפי תב"ע 8/בת/8 – תוכנית מס' 616-0936260 ו/או תוכנית אחרת שתבוא במקומה - רכישה במסגרת התארגנות של קבוצת רכישה "יוקה פארק עד הלום" **(להלן: "הפרויקט")** - מקרקעין הידועים גם כחלק ממגרש 21 ב' ו- מגרש 21 ג' בשטח של כ- 20,000 מ"ר בסה"כ - הידועים גם כחלק מ- גוש 2637 חלקה 14 ו- 2638 חלקה 4 , ברח' האודם, פארק תעשיות יצהר, עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה **(להלן יחד : "המקרקעין")** ;

- רכישת המקרקעין :

הצדדים מסכימים ומתחייבים בזאת לממן במשותף (50% כ"א) את רכישת הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות הסכם השיתוף לפי אומדן רכישה ראשוני בסך כולל של כ- 56,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין **(להלן: "סכום הרכישה")**.

- ניהול שותף של המקרקעין :

בשלב זה של חתימת הסכם זה וביצוע הרכישה הצדדים מסכימים כי עם קבלת החזקה במקרקעין בכוונתם להשכיר את המקרקעין לצדדים שלישיים תמורת קבלת דמי שכירות כדין. אין באמור בהוראת סעיף זה כדי לגרוע מזכות הצדדים להחליט למכור את המקרקעין במלואם ו/או חלקם בהתאם להחלטות שתתקבלנה ע"י הצדדים באופן המפורט בסעיף 7 להלן.
הצדדים מסכמים ומאשרים כי ניהול המקרקעין באופן שוטף ייעשה באמצעות צד ב' - חברת אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ ח.פ. 514789635 **(להלן: "חברת הניהול")**.
חברת הניהול תהיה אחראית לטפל במכירת המקרקעין ו/או חלקם, בהשכרת המקרקעין ו/או חלקם, גביית דמי השכירות, ביצוע תשלומים וכן טיפול בכל העניינים השוטפים הכרוכים בניהול המקרקעין.
עם קבלת החזקה במקרקעין ו/או לאחריה הצדדים יסכימו בינהם על אופן חלוקת דמי הניהול עבור חברת ניהול.

- איסור על שעבודים :

כל צד מתחייב שלא לשעבד ו/או למשכן את חלקו במקרקעין, לצד ג' כלשהו – בין בתמורה ובין שלא בתמורה – ללא הסכמה מראש ובכתב של כל יתר הצדדים.
האמור לעיל לא יחול על שיעבוד לטובת בנק או מוסד פיננסי אשר יעניק מימון לצדדים יחד לצורך רכישת המקרקעין ו/או לצורך בניה עתידית ו/או לצורך הקמת מיזם על המקרקעין – ובלבד שההחלטה על קבלת המימון התקבלה ע"י כל הצדדים בהתאם להוראות הסכם זה.

10.8.2הסכם המחאת זכויות שנערך ונחתם בעד הלום ביום 19/07/2023 , ממנו עולים הפרטים הרלוונטים הבאים :

- הממחה : משה גלם .
- הנמחה : אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ .

וביום 18.11.2021 הממחה והנמחה חתמו על הסכם לרכישה משותפת והסכם שיתוף במקרקעין עם יחידי קבוצת הרכישה – "יוקה פארק" **(להלן: "הסכם השיתוף")** לפיו הם זכאים להירשם ולהיות בעלי הזכויות הבלעדיים בחלקים שווים (50% כ"א) של מלוא הזכויות של קומה C (יחידות מס' 1 עד 36) לרבות מלוא הזכויות בגג הצמוד של מבנה תעשיה חדש שעתיד להיבנות על המקרקעין הידועים כ - גוש 2637 חלקה 4 וחלק מ- גוש 2638 חלקה 4 **(להלן: "המקרקעין")** ;

- הממכר :

והצדדים מעוניינים להתקשר בהסכם זה לפיו הממחה ימחה לנמחה **מחצית (50%)** מכלל זכויותיו במקרקעין וזאת בהתאם להוראות סעיף 9 להסכם השיתוף במקרקעין שנחתם ביניהם ביום 18.08.2021 **(להלן: "הממכר")** ;

- התמורה :

תמורת הממכר הינה סך של **17,098,500** ₪ **(במילים: שבע עשרה מיליון תשעים ושמונה אלף ו-500** ₪) **בתוספת מע"מ כדין** וכנגד חשבונית מס כדין (להלן: **"תמורת הזכויות בממכר"**) אשר תשולם כמפורט להלן:

10.9 הוצג בפני דו"ח מעקב מס' 14 (לתאריכים 27.11.2025-18.12.2025) מיום 05.01.2026 של משרד השמאים גרינברג אולפינר ושות' שמאות מקרקעין לבנק המלווה בנק מזרחי טפחות בע"מ , ממנו עולה :

2.1 התקדמות ביצוע הבנייה

ביקור במקום נערך ע"י יניר צוריאל מהנדס בבניין ביום 30.11.2025. להלן תיאור העבודות באתר:

בביצוע שלד מסגרות חרש בקומה 2 כולל סיכוך.

בביצוע מחיצות בין יחידות, ספרינקלרים, צנרת אינסטלציה, הזנת מים ליחידות, תעלות חשמל. ארונות חשמל סופקו לשטח.

בגרעינים : בביצוע טיח וריצוף ממ"קים ומדרגות.

בקומת קרקע : בביצוע מצעים ותשתיות תת קרקעיות לפני יציקת רצפת יחידות.

אחוז התקדמות הנדסית כ- 82%.

אחוז התקדמות כולל עלויות תכנון כ- 83%.

2.2 לו"ז ביצוע הפרויקט

תחילת ביצוע : חודש אוקטובר 2024.

מועד סיום משוער : חודש אוגוסט 2026.

2.3 פירוט ההוצאות (בש"ח, לא כולל מע"מ)

סעיף	תקופת הדו"ח בערכים שוטפים	מצטבר שוטף	יתרה	סה"כ תקציב (מצטבר שוטף + יתרה משוערכת)	אחוז תשלום
קרקע	378,858	106,666,944	4,059,281	110,726,225	96.3%
כלליות	258,485	24,347,893	7,520,459	31,868,352	76.4%
הקמה (1)	11,890,057	113,778,362	39,621,166	153,399,528	74.2%
תשלום חורג	-13,300				
סה"כ	**12,514,100**	**244,793,199**	**51,200,906**	**295,994,105**	**82.7%**
הפחתת תקציב מבוקשת			-620,000	-620,000	
סה"כ בהתחשב בהפחתה	**12,514,100**	**244,793,199**	**50,580,906**	**295,374,105**	**82.9%**

(1) כולל מקדמה בגין מעליות בסך של כ- 229 א'ש.

נספח ג- מעקב תשלומים ויתרות מרוכשים , רלוונטי לנשוא השומה :

שם	מס' יחידה	אחוז מהזכויות במושע	הפקדות מהון עצמי לפי דיווח רו"ח הקבוצה	הלוואת מארגן	הפקדות מהלוואת גישור	סה"כ נתקבל מהשותפים	יתרה לגביה משותפים	סך עלות היחידה במחירים שוטפים
			A	B	C	D=A+B+C	G	D+G-B
משה גלם	C1-C36	25%	₪ 16,706,246	₪ 0	₪ 18,995,208	₪ 66,836,797	₪ 12,578,304	₪ 79,415,101
אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C1-C36	75%	₪ 31,135,343					
סה"כ לנשוא השומה		**100%**	**₪ 47,841,589**	**₪ 0**	**₪ 18,995,208**	**₪ 66,836,797**	**₪ 12,578,304**	**₪ 79,415,101**

11 היסטוריה של הנכס , שומות ועסקאות

11.1 ידוע לנו על עסקה שבוצעה בנכס ביום 19/07/2023 , המחאת זכויות בין בעלי הזכויות בנכס . סיכום נתוני העסקה מפורטים בסעיף 10.8.2 בדו"ח זה .

11.2 ערכנו שומת מקרקעין קודמת לנכס הנישום כמפורט להלן :

תאריך השומה	המועד הקובע לשומה	מטרת השומה	סכום השומה
02/11/2025	18/09/2025	הצגה לרשויות המס .	שווי הנכס במצבו (בניה של כ-50%) – 52,500,000 ₪ . שווי הנכס בסיום בניה וקבלת תעודת גמר – 77,900,000 ₪ .

12 עקרונות גורמים ושיקולים:

בבואי להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך – התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית , הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים שלהלן :

12.1 מטרת השומה :

הערכת שווי שוק של זכויות חברת " חב' אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ " למטרת מדידת שווי הוגן (IFRS13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי IAS40 נדל"ן להשקעה.

השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית " , שאושר בתאריך 06/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים . השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של חברת **"אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ".**

12.2 גישות השומה :

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין :

- גישת ההשוואה (שווי השוק).
- גישת ההכנסה (היוון הכנסות).
- גישת העלות (השווי הפיזי).

<u>גישת ההשוואה</u> מבוססת על הערכת שווי של נכס המסתמכת על עסקאות ו/או מחירים מוצעים של נכסים דומים. תוך ביצוע התאמות הדרושות בגין ההבדלים בין מחיר הנכס הנישום לבין מחירי העסקאות שהושוו.

<u>בגישת ההכנסה או ההיוון</u> , נוהגים להעריך את שווי הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה העשויה להתקבל במשך תקופת החיים המועילים של הנכס.

ההיוון נעשה על פי שער נכיון (מחיר ההון) המתאים לאופי הנכס, לתנאי השוק והאשראי, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת וגורמים נוספים.

לפי גישת העלות (השווי הפיזי), שווי הנכס הינו שווי הקרקע בתוספת עלות המבנה הקיים ורווח יזמי.

מקובל לבצע שילוב והתאמת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה ואופי הנכס.

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3 הובאו בחשבון שטחי הבניה כמפורט בתוכניות ההגשה לרישוי המאושרות בוועדה לתכנון ולבניה "באר טוביה".

12.4 הובאו בחשבון עסקאות השוואה והיצע מבניי תעשיה באזורי התעשייה בסביבה .

12.5 הובאו בחשבון, חשיפה וכן מיקום הנכס.

12.6 הובא בחשבון מיקום הנכס באזור התעשייה עד הלום בסמיכות לתחנת הרכבת והעיר אשדוד, ולמחלף עד הלום, נתונים אשר משפיעים על היצע וביקוש לנכסים באזור התעשייה זה.

12.7 הנתון כי, סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשיה ותיקים לצד מבני תעשיה מודרניים, וכי באזור נשוא השומה (בחלק הצפון מזרחי של אזור התעשייה) קיימים שטחים מסחריים (B מול, תחנת דלק ובצמידות מצפון לנשוא השומה מבנה תעשייתי בשימוש מסחרי) .

12.8 הובא בחשבון כי על פי תכנית המכר סה"כ שטח כל 36 המודולים בקומה העליונה (מסומנים יחידות C1-C36) כולל שטח עיקרי מתואם של הגלריה ליחידות מס' C1, C11, C25, C36 :

סה"כ שטח נטו (גלריה מקדם 0.7) [מ"ר]		6,745
שטח שיווקי ברוטו/ נטו	1.12	7,550

כאמור החלק המיוחס לחב' אביגם מהווה 75% במושאע מיחידות אלו .

12.9 הובא בחשבון המצב התכנוני של הנכס . נשוא השומה מסווג ביעוד תעשיה .

12.10 הובא בחשבון דו"ח מעקב מס' 14 (לתאריכים 27.11.2025-18.12.2025) מיום 05.01.2026 של משרד השמאים גרינברג אולפינר ושות' שמאות מקרקעין לבנק המלווה בנק מזרחי טפחות בע"מ , ממנו עולה :

- אחוז התקדמות הנדסית כולל עלויות התכנון עומדת על כ- 82% לכלל המבנה .
- אחוז התקדמות שלד לקומה עליונה בה נשוא השומה 100% .
- לו"ז משוער לסיום הפרויקט - אוגוסט 2026 .

- מעקב תשלומים ויתרות מרוכשים , רלוונטי לנשוא השומה :

שם	מס' יחידה	אחוז מהזכויות במושע	הפקדות מהון עצמי לפי דיווח רו"ח הקבוצה	הלוואת מארגן	הפקדות מהלוואת גישור	סה"כ נתקבל מהשותפים	יתרה לגביה משותפים	סך עלות היחידה במחירים שוטפים
			A	B	C	D=A+B+C	G	D+G-B
משה גלם	C1-C36	25%	₪ 16,706,246	₪ 0	₪ 18,995,208	₪ 66,836,797	₪ 12,578,304	₪ 79,415,101
אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C1-C36	75%	₪ 31,135,343					
סה"כ לנשוא השומה		**100%**	**₪ 47,841,589**	**₪ 0**	**₪ 18,995,208**	**₪ 66,836,797**	**₪ 12,578,304**	**₪ 79,415,101**

- אחוז ההתקדמות לצורך האומדן נקבע על 82% בהתחשב במצב כלל הבניה והתשלומים שבוצעו .

12.11 הובא בחשבון מצב הזכויות של הנכס והרקע המשפטי כפי שנמסר לנו ע"י מזמין השומה . הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה ואין לראות בו קביעה משפטית של החי"מ .

12.12 יצוין כי על פי הערות האזהרה בנסח הטאבו נשוא השומה מהווה 27.4% מהקרקע לפי הפירוט הבא :

תאריך רישום ההערה	מהות ההערה	שם המוטב	מס' יח'	קומה	החלק במקרקעין
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-01	2	322/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-02	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-03	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-04	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-05	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-06	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-07	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-08	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-09	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-10	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-11	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-12	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-13	2	63/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-14	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-15	2	62/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-16	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-17	2	87/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-18	2	95/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-19	2	89/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-20	2	75/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-21	2	80/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-22	2	80/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-23	2	80/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-24	2	74/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-25	2	66/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-26	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-27	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-28	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-29	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-30	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-31	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-32	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-33	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-34	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-35	2	65/10000
07/04/2025	הערת אזהרה סעיף 126	משה גלם , אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	C-36	2	66/10000
סה"כ נשוא השומה					2740/10000

12.13 נתוני תשואה :

12.13.1 בהתאם לפרסום אחרון מ- 17/02/2025 שיצא ע"י השמאי הממשלתי עולה כי שעור היוון כולל ממוצע לנכסים מסחריים למחצית השנייה של 2024 נקבע על :

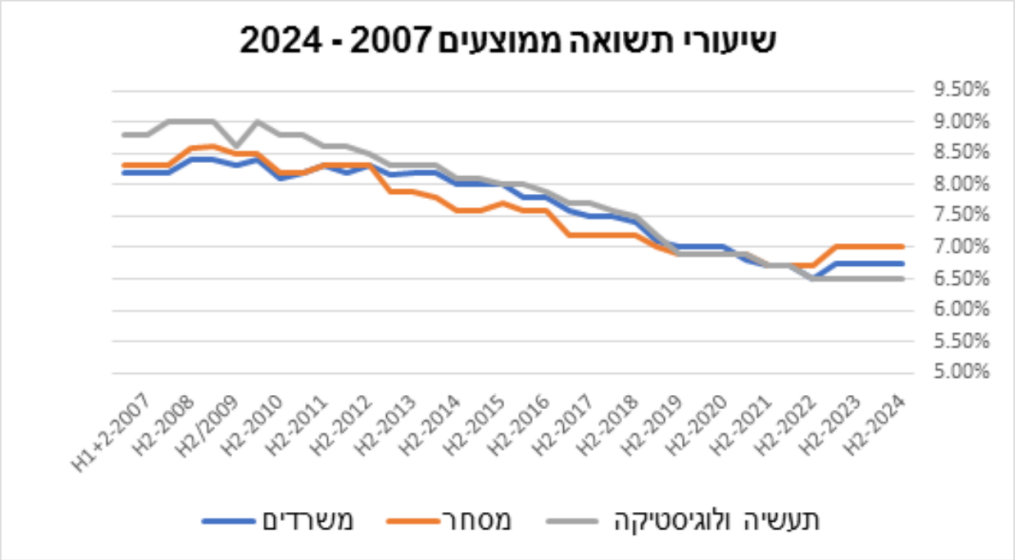
המחצית השנייה של שנת 2024 התאפיינה בירידה בעצימות הלחימה בדרום ובהפסקת אש בצפון בסוף נובמבר, שהביאה לחזרה הדרגתית של פעילות באזורים שנפגעו.

המשק הישראלי עבר בהדרגה ממצב חירום ליציבות יחסית, אף שההשלכות הכלכליות והחברתיות של השנה הקודמת נותרו מורגשות.

במהלך כל התקופה ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי – ברמה של 4.5% , לאחר הפחתה שבוצעה בראשית השנה.

האינפלציה נותרה בתחום היעד (סביב שיעור שנתי של 3%), והמערכת הפיננסית שמרה על יציבות. בענף הבנייה נרשמה התאוששות חלקית, תוך הסתגלות להיעדרם של העובדים הפלסטינים באמצעות גיוס עובדים זרים שהובאו בהליך מואץ כתחליף לאלו שלא שבו לעבודה מאז תחילת המלחמה. עם זאת, נמשך מחסור בכוח אדם מקצועי, שגרם לעיכובים בביצוע ולהתייקרות עלויות העבודה.

באופן כללי, המחצית השנייה של 2024 התאפיינה ביציבות כלכלית זהירה ובהתאוששות הדרגתית, על רקע הפחתת המתיחות הביטחונית והמשך רמת ריבית גבוהה (באופן יחסי) ללא שינוי .



בהתאם לסקר שערכנו, להלן שיעורי התשואה שנצפו בתקופה הנסקרת :

טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים	
משרדים	6.75%
מסחר	7.00%
תעשייה ולוגיסטיקה	6.50%

12.13.2 מחקר תשואות נדל"ן מניב – חברת הייעוץ CBRE , נכן לחציון הראשון של שנת 2025 :

להלן נתונים פיננסיים של חברות :

נתון /חברה	גב ים		אמות		קבוצת עזריאלי		סלע נדל"ן		מליסרון	
	שנתי 2024	חציון 1 2025	שנתי 2024	חציון 1 2025	שנתי 2024	חציון 1 2025	שנתי 2024	חציון 1 2025	שנתי 2024	חציון 1 2025
שווי נכסים מניבים (₪)	12,000,000,000	12,900,000,000	20,600,000,000	21,200,000,000	31,296,000,000	31,597,000,000	5,800,000,000	5,900,000,000	25,561,000,000	26,245,000,000
נכסים בייזום	7	8	5	6	13	10	2		14	14
שיעור המינוף	57%	57.3%	44%	45%	34%	37%	60%	60%	42.7%	42%
מח"מ הסכמי שכירות ללא נכסים בייזום	5.2 שנים	5.2 שנים	5.1 שנים	5.0 שנים	6.1 שנים	5.8 שנים	4.3 שנים	4.6 שנים	3.4 שנים	3.1 שנים
שטחים מניבים (מ"ר)	1,180,000	1,200,000	1,860,000	1,870,000	1,428,000	1,428,000	547,000	547,000	1,076,600	904,000
שיעור תפוסה	95%	96%	92.3%	93.2%	98%	96%	95%	95%	96.6%	97.3%
ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד	1.77%	2.21%	1.90%	2.00%	2.40%	2.80%	1.96%	2.40%	2.35%	2.37%
שיעור היוון ממוצע לשווי הנכסים המניבים	6.80%	6.70%	6.42%	6.36%	6.99%	6.99%	6.80%	6.87%	6.98%	6.93%
NOI – שנתי (₪)	692,000,000		1,043,000,000		2,302,000,000		350,000,000	350,000,000	1,510,000,000	
FFO - תחזית לשנה הבאה		365,000,000		527,000,000	-	648,000,000				790,000,000

12.13.3 **סיכום** :

ריבית הפריים נותרה ללא שינוי ועומדת כיום על 5.75 % וריבית בנק ישראל הינה 4.25% .

לפי תחזית בנק ישראל שיעור האינפלציה המצטברת במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד על 2.2% , במהלך שנת 2025 הוא צפוי להסתכם בכ-2.6% , וב-2026 ב-2.0% . ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.75% בממוצע ברבעון השני של 2026. תחזית זו מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד על פי התרחיש בבסיס התחזית.

לאור הנתונים שהוצגו והאמור לעיל נראה לנו סביר להעריך את שיעור ההיוון בנשוא השומה על 7% .

12.14 הובא בחשבון כי זכויות החכירה מסתיימות ב-2033 , ויש לשלם דמי חכירה לתקופה נוספת של 49 שנים .

12.15 חוו"ד זו אינה מתייחסת לכשירותו הפיזית והסטאטוטורית של הבניין , לרבות בחינת כשלים אפשריים בתכנון , עמידה בתקני בניה , שימוש בשיטות בניה תקניות ויכולת עמידה ברעידת אדמה . הנחת הבסיס להערכה זו כי הבניין תוכנן ובנוי כנדרש מכל בחינה לרבות : פיזית , חוקית , תכנונית והגיונית .

12.16 השווי הנקוב לעיל לא כולל מע"מ.

12.17 אומדן שווי הנכס נקבע למועד הקובע , 31/12/2025 .

13 איסוף נתונים:

13.1 עסקאות לקרקע תעשיה :

13.1.1 עסקאות בעד הלום :

- נמסר לנו כי מתגבשת עסקת רכישה של מתחם סמוך מעבדת השרון כ- 40 דונם – רכישת מניות החברה לרבות חובות החברה המגלם שווי ממוצע של כ – 5.25 מיליון ₪ לדונם .
- ביום 20/10/2021 דווחה עסקה במס שבח של מכירת 2.289 דונם , בגוש 2635 חלקה 11 , ביעוד תעשיה בסכום של 9,250,000 ₪ - מגלם שווי לדונם של כ- 4.04 מיליון ₪ .
- ביום 18/11/2021 דווחה עסקה במס שבח של מכירת 20 דונם , בגוש 2635 חלקה 4 (בחלק) , ביעוד תעשיה בסכום של 90,000,000 ₪ - מגלם שווי לדונם של כ- 4.5 מיליון ₪ . מדובר על מימוש אופציה משנת 2019 . עסקת נשוא השומה.

13.1.2 אשקלון אזור התעשיה הצפוני :

פרויקט "יוקה" אשקלון , פרויקט הדומה במאפייניו ומהותו לנשוא השומה . רכישת קרקע (חלק מחלקה 92 בגוש 1220) ברחוב הפנינים באזור התעשיה הצפוני אשקלון בשטח של 20,825 מ"ר . על המגרש נבנה מבנה תעשיה בן 3 קומות המשווק ביתני תעשיה בשטחים שונים . להלן פרטי העסקה כפי שמשתקפים באתר מס שבח :

רכישה של מגרש יוקה	גוש 1220	חלקה 92	
שטח החלקה	40,498.00		
רכישה	מהחלקה%	שטח מ"ר	סכום תמורה
28/08/2023	0.2571	10,412.50	₪ 57,270,125
28/08/2023	0.1286	5,206.25	₪ 28,635,063
28/08/2023	0.1286	5,206.25	₪ 28,635,062
		20,825.00	₪ 114,540,250
תמורה לדונם			₪ 5,500,132

שווי לדונם ממוצע לתעשיה ואחסנה (מעוגל) מתואם זמן			₪ 4,500,000
תככסית 50%			
מכרז	שטח [מ"ר]	מקדם	סה"כ מר"א
מבונה קרקע עד 50%	500	1	500
חצר	500	0.35	175
סה"כ מר"א עסקאות ההשוואה			675
* תוספת שטח להגדלת תכסית בלבד לא לעליה לקומה עליונה בניטרול השבחה			
שווי למר"א מבונה		₪ 6,667	
מקדם מיקום	1.05		
שווי מר"א מבונה מותאם (מעוגל)		₪ 7,000	

13.1.3 עסקאות באשדוד

- ניתוח מכרז לקרקע תעשיה שפורסם ביום 27/12/2021 באזור התעשיה הצפוני אשדוד שנערך לאחרונה (השתתפו 34 מציעים) :

גוש חלקה	מקור	תאריך פרסום	יעוד	שטח [מ"ר]	מחיר	הערות למחיר	מחיר לדונם קרקע
2803-23	רמ"י מכרז 223/2021	27/12/2021	תעשיה	3.542	₪ 27,255,555	סכום הזכיה	₪ 7,694,962
					₪ 22,172,920	ההצעה השניה	₪ 6,260,000
					₪ 21,312,739	ממוצע 5 המציעים הגבוהים ביותר	₪ 6,017,148

- ביום 12/09/2022 דווחה עסקה במס שבח של מכירת 42.325 דונם בעורף הנמל (חלק מחלקה 2057/22) ביעוד תעשיה בסכום של :353,590,007 ₪ - מגלם שווי לדונם של כ- 8.3 מיליון ₪ .
- ביום 05/01/2022 דווחה עסקה במס שבח של מכירת 5,989 דונם ברחוב בעלי המלאכה (חלקה 2452/104) ביעוד תעשיה בסכום של :37,131,800 ₪ - מגלם שווי לדונם של כ- 6.2 מיליון ₪ . (מכירת נשוא השומה , מגלם פיתוח מגרש) .
- יום 22/08/2022 דווחה עסקה במס שבח של מכירת 0.928 דונם ברחוב האשלג (בא.ת. הצפוני) (חלקה 2026/24) ביעוד תעשיה בסכום של :6,830,000 ₪ - מגלם שווי לדונם של כ- 7.36 מיליון ₪ .
- ביום 19/12/2022 נמכר ברחוב העבודה 28 (גוש 2453 , חלק מחלקה 10) , שטח תעשיה ומלאכה 1,916.6 מ"ר , בשטח של 3.06 דונם (0.564 מתוך החלקה כולה) במחיר של 32,000,000 ₪ . בניכוי עלויות בניה ופיתוח של המבנה מהווה שווי לדונם של כ-8.5 מיליון ₪ .
- ע"פ דיווח ביום 09.08.23 של חב' סופרין עולה כי החברה התקשרה בהסכם אופציה לרכישת זכויות חכירה בשטח של כ-18.675 ד' באזה"ת הצפוני החדש תמורת רכישת המקרקעין יושלם כ-119,000,000 ₪ + מע"מ , משקף כ- 6,370,000 ₪ לדונם.
- ומכאן התאמת קרקעות באשדוד לנשוא השומה :

שווי לדונם ממוצע לתעשיה ואחסנה מתואם זמן (מעוגל)			₪ 6,000,000
תכסית 55%			
מכרז	שטח [מ"ר]	מקדם	סה"כ מר"א
מבונה קרקע עד 55%	550	1	550
חצר	450	0.35	157.5
סה"כ מר"א עסקאות ההשוואה			707.5
* תוספת שטח להגדלת תכסית בלבד לא לעליה לקומה עליונה בניטרול השבחה			
שווי למר"א מבונה		₪ 8,481	
מקדם זמן	1		
מקדם מיקום	0.9		
שווי מר"א מבונה מותאם (מעוגל)		₪ 7,640	

13.1.4 נתוני קרקע בגדרה :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	מגרש	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	שווי למ"ר
002218-0275-000-00	11/07/2023	8,060,000	19	תעשיה	0.486	גדרה	0	1343	₪ 6,002
002218-0275-000-00	21/05/2024	460,000	19	תעשיה	0.027	גדרה	0	76	₪ 6,053
002218-0260-000-00	06/05/2024	75,941,100	4	תעשיה	1	גדרה	0	13323	₪ 5,700
002218-0274-000-00	07/02/2024	1,130,000	18	תעשיה	0.027	גדרה	0	252	₪ 4,484
002218-0275-000-00	21/05/2024	460,000	19	תעשיה	0.027	גדרה	0	76	₪ 6,053
002218-0287-000-00	03/11/2024	1,536,000	31	תעשיה	0.064	גדרה	0	256	₪ 6,000
002218-0287-000-00	21/05/2025	804,000	31	תעשיה	0	גדרה	0	134	₪ 6,000
002218-0287-000-00	01/01/2025	240,000	31	תעשיה	0.022	גדרה	0	44	₪ 5,455
מחיר מכירה למ"ר תעשיה לשטחים קטנים במושע , ללא ערכי קיצון									₪ 5,900

מכירה	שטח [מ"ר]	מקדם	סה"כ מר"א
מבונה קרקע	500	1	500
חצר	500	0.35	175
סה"כ מר"א עסקאות ההשוואה			675

* תוספת שטח להגדלת תכסית בלבד לא לעליה לקומה עליונה בניטרול השבחה

שווי למר"א מבונה		₪ 8,741
מקדם זמן	1	
מקדם גודל	0.9	
שווי מר"א מבונה מותאם (מעוגל)		₪ 7,870

13.1.5 נתוני קרקע בפארק התעשיות ראם (מבצע)

- ערכי שווי של מגרשים ביעוד תעשיה – תוצאות מכרז בא.ת. מבצע שתוצאותיו פורסמו ביום 29/12/2022

מכרז ים/225/2021 , תאריך החלטה 30/01/2022

ישוב, שכונה	מס' מגרש	יעוד	בש"ח ללא מע"מ וללא פיתוח	שטח	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח	שווי למר"א מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ
מ.א. באר טוביה א.ת. מבצע	123	תעשיה	**89,879,336**	17,938	₪ 5,311	₪ 6,875

מכרז	שטח [מ"ר]	מקדם	סה"כ מר"א
מבונה קרקע *	650	1	650
חצר	350	0.35	122.5
סה"כ מר"א עסקאות ההשוואה			**772.5**

* הובא בחשבון תוספת למקדם שוליות בגלל גובה המבנה

שווי למר"א מבונה		₪ 6,875
מקדם זמן	1	
מקדם מיקום	1.1	
שווי מר"א מבונה מותאם		₪ 7,560

- עסקה שדווחה במס שבח ביום 10/07/2024 בפארק מבצע הסמוך לישוב בני עייש וא.ת. כנות . פרטי העסקה : מקרקעין הידועים כגוש 2775 , חלקה 16 , בשטח 21.945 דונם .
על החלקה היו בנויים מבנים שנהרסו . מחיר המכירה : 103,065,000 ₪ + מע"מ .
מגלם שווי לדונם קרקע של כ- 4.7 מיליון ₪ + מע"מ .

גוש חלקה	מקור	תאריך עסקה	שטח [מ"ר]	מחיר עסקה	בניכוי מחוברים (מבנה 224 מ"ר , סככות כ-850 מ"ר) , סך עלות כ- 1.1 מליון ₪)	יעוד	מחיר למ"ר
2775-0016	חוזה	10/07/2024	21954	103,065,000 ₪	103,065,000 ₪	תעשיה	4,690 ₪

תב"ע	17/101/02/8			
מהות	זכויות	שטח [מ"ר]	מקדם אקו'	סה"כ אקוו
תכסית תעשיה	35%	650	1	650
חצר	65%	350	0.35	122.5
סה"כ מר"א				772.5

שווי למר"א מבונה		6,071 ₪
מקדם זמן	1	
מקדם גודל	1.05	
מקדם מיקום	1	
שווי מר"א מבונה מותאם (מעוגל)		6,380 ₪

13.1.6 נתוני קרקע בא.ת. בצומת מסמיה , מ.א. יואב .

- ערכי שווי של מגרשים ביעוד תעשיה – תוצאות מכרז שתוצאותיו פורסמו ביום 08/02/2023 לשטחים קטנים .

מכרז 355/2022 , תאריך החלטה ביום 08/02/2023 , מ.א. יואב , למגרשים ביעוד מלאכה זעירה

גו"ח	מס' מגרש	יעוד	שטח	מחיר זכיה ללא מע"מ	הוצאות פיתוח*	סה"כ מחיר מגרש ללא מע"מ	מחיר למ"ר ללא מע"מ	מר"א	מחיר למר"א ללא מע"מ
2199-29	21	מלאכה זעירה	736	2,477,777 ₪	294,400 ₪	2,772,177 ₪	3,767 ₪	521	5,324 ₪
2199-31	23	מלאכה זעירה	736	2,650,161 ₪	294,400 ₪	2,944,561 ₪	4,001 ₪	521	5,655 ₪
2199-33	25	מלאכה זעירה	1,005	3,600,016 ₪	402,000 ₪	4,002,016 ₪	3,982 ₪	711	5,628 ₪
2199-34	26	מלאכה זעירה	994	3,573,456 ₪	397,600 ₪	3,971,056 ₪	3,995 ₪	703	5,647 ₪
2199-35	27	מלאכה זעירה	996	4,980,700 ₪	398,400 ₪	5,379,100 ₪	5,401 ₪	705	7,634 ₪
2199-36	28	מלאכה זעירה	370	1,367,888 ₪	148,000 ₪	1,515,888 ₪	4,097 ₪	262	5,791 ₪
2199-37	29	מלאכה זעירה	593	1,957,789 ₪	237,200 ₪	2,194,989 ₪	3,701 ₪	420	5,232 ₪
2199-38	30	מלאכה זעירה	456	1,850,000 ₪	182,400 ₪	2,032,400 ₪	4,457 ₪	323	6,300 ₪
2199-41	33	מלאכה זעירה	591	2,999,888 ₪	236,400 ₪	3,236,288 ₪	5,476 ₪	418	7,740 ₪
2199-43	35	מלאכה זעירה	1,159	5,200,999 ₪	463,600 ₪	5,664,599 ₪	4,887 ₪	820	6,908 ₪
ממוצע למ"ר ללא קיצון, במעוגל							4,200 ₪		5,988 ₪

* בהתאם לבירור מול ועדת התכנון , נמסר לנו כי עלויות הפיתוח יהיו בסביבות 400,000- ₪ 500,000 לדונם

מר"א לדונם קרקע בקרקע המכרז

	תכסית	שטח [מ"ר]	מקדם	סה"כ מר"א
קרקע עקרי	55%	550	1	550
חצר		450	0.35	157.5
סה"כ מר"א לדונם קרקע				**707.5**

שווי למר"א מבונה		5,988 ₪
מקדם רמת פיתוח	1	
מקדם מיקום	1.15	
שווי מר"א מבונה מותאם (מעוגל)		6,890 ₪

13.1.7 מידע נת"מ : לאינדיקציה בלבד

סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה		מחיר לדונם חציון שני 2024 (₪ / דונם)	מחיר לדונם חציון ראשון 2025 (₪ / דונם)
אזור השפלה	מודיעין - מרכז עינב	₪ 7,500,000	₪ 7,000,000-7,500,000
	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	₪ 7,000,000	₪ 7,000,000
	באר טוביה	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000
	יבנה	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000
	אשדוד	₪ 7,000,000	₪ 5,500,000
	כנות - גדרה	₪ 5,700,000	₪ 5,500,000

הערה : הפער בין החציון השני של 2024 לחציון הראשון של 2025 אינו סביר ולראיה שמתקבלת מסקנה שבה שווי דונם בכנות וביבנה משתווה לדונם באשדוד . יתרה מכך כל יתר האזורים לכאורה אין בהם שינוי למעט השינוי באשדוד שמציג לכאורה ירידה של כ- 20% !

בנוסף קיים הבדל בין אזה"ת הצפוני לאזור התעשיה הכבדה , לאזור התעשיה הדרומי ועד הלום ולאזה"ת הקלה שאינו בא לידי ביטוי בסקר הנ"ל.

13.1.8 סיכום שווי קרקע , בסביבה :

שווי מר"א				
שקלול נתונים שהוצגו	שקלול נתונים מותאמים מהסביבה		מקדם שקלול	שווי מר"א
סעיף 9.1	נתונים קרקע אשדוד		0.15	₪ 7,640
סעיף 9.2	מכרז א. תעשיה דרומי גדרה		0.15	₪ 7,870
סעיף 9.3	אשקלון אזור תעשיה צפוני		0.25	₪ 7,000
	מכרז מ.א. יואב - צומת מסמיה		0.25	₪ 6,890
סעיף 9.4	מכרז פארק ראם (מבצע)		0.2	₪ 6,970
מר"א מבונה משוקלל ומותאם	מר"א מבונה משוקלל ומותאם		1	₪ 7,200

	נשוא השומה	שטח [מ"ר]	מקדם	סה"כ מר"א
	מבונה עד 55%	550	1	550
	מבונה עד 70%	150	0.85	127.5
	מבונה מעל 70%	100	0.5	50
	חצר	200	0.35	70
	סה"כ מר"א לדונם נשוא השומה			**797.5**
	שווי מר"א מבונה ביעוד תעשיה		4.326	₪ 7,200
			מקדם שקלול	
	שווי לדונם קרקע בסביבה בהתאמה לנשוא השומה		**60%**	**₪ 5,700,000**
	שווי לדונם עסקאות עד הלום משנת 2021		40%	**₪ 4,500,000**
	שווי לדונם משוקלל ביניים			**₪ 5,250,000**
	מקדם מצב רישומי/ משפטי		0.95	
	שווי לדונם משוקלל			**₪ 5,000,000**

13.2 עסקאות לשטח בנוי תעשיה :

13.2.1 נתוני עסקאות למבני תעשייה (מודולים באשדוד הדומים במהותם למודולים נשוא השומה , מתוך אתר מס שבח (בנין חדש בהקמה 6 מ' גובה + חניה) :

גוש חלקה	תאריך	רחוב	בנוי	קומה	חניות	מחיר [₪]	מחיר בניכוי חניות	מחיר למר"א
2451-9	13/05/2025	האומן 18	300	3	2	4,047,400 ₪	3,947,400 ₪	13,158 ₪
2451-9	26/12/2024	האומן 18	316	1	2	4,896,450 ₪	4,796,450 ₪	15,179 ₪
2451-9	01/08/2024	האומן 18	315	1	2	4,516,200 ₪	4,416,200 ₪	14,020 ₪
2451-9	25/03/2024	האומן 18	278	3	2	3,968,000 ₪	3,868,000 ₪	13,914 ₪
2451-9	17/07/2024	האומן 18	315	1	2	4,446,000 ₪	4,346,000 ₪	13,797 ₪
2451-9	01/08/2024	האומן 18	315	1	2	4,516,200 ₪	4,416,200 ₪	14,020 ₪
2451-9	18/04/2024	האומן 18	321	1	2	4,598,100 ₪	4,498,100 ₪	14,013 ₪
2451-9	15/04/2024	האומן 18	265	3	3	3,650,400 ₪	3,550,400 ₪	13,398 ₪
2451-9	15/04/2024	האומן 18	215	3	3	2,988,180 ₪	2,888,180 ₪	13,433 ₪
2451-9	27/03/2024	האומן 18	315	ק"ק	2	4,914,000 ₪	4,814,000 ₪	15,283 ₪

13.2.2 נמסר לי ע"י מתווכת בפרוייקט יוקה אשקלון כי ביתני תעשיה בקומות קרקע ועליונות (גובה הביתן כ- 6 מ') משווקים כעת על פי המחירי היצע הבאים :

- בקומת קרקע מסחר : 20,000 ₪ למ"ר [15] .
- בקומת קרקע תעשיה ואחסנה : 15,000 ₪ למ"ר .
- קומות עליונות : 10,000 ₪ למ"ר .

13.2.3 להלן עסקת מכר של מבנה תעשיה באזה"ת הצפוני אשדוד על פי דיווחי מס שבח :

תאריך עסקה		20/11/2023
פרטי הנכס		
גוש	2298	
חלקה	16	
שטח חלקה [מ"ר]	7,097	
שטח בנוי [מ"ר]	4,032	
מחיר מכירה		51,800,000 ₪
שווי למ"ר בנוי מגלם חצר		12,847 ₪

[15] קיימים בכל הפרוייקט 7 ביתנים למסחר .

13.2.4 להלן עסקות מכר ישנות יותר של מבני תעשיה באזה"ת הצפוני על פי דיווחי מס שבח :

גוש חלקה	תאריך	רחוב	בנוי	מגרש [מ"ר]	מחיר [₪]	מקדם התאמה	מחיר למ"ר בנוי מגלם חצר
2803-0025	09/12/2021	החרושת	3,565	7,080	52,500,000	1.00	₪ 14,727
2029-0008	19/02/2021	החניכים פינת המתכת	1,700	2,939	15,700,000	1.10	₪ 10,159
466-0070	22/08/2021	דרך תל מור	1,625	5,030	28,000,000	0.75	₪ 12,923
2802-0011	07/02/2019	היוזמה 39	3,344	5,970	30,000,000	1.20	₪ 10,766

13.2.5 ממידע שוק שיש בידי עולה כי נחתמה עסקה בחודש נובמבר 2021, לנכס בק"ק מבנה הנ"ל, בשטח של 280 מ"ר מדוד ו-330 מ"ר ברוטו, תמורת 4,021,000 ₪ כולל 4 חניות. בניכוי חניות (כ"א 35,000 ₪) מתקבל מחיר של כ- 3,881,000 ₪ , דהיינו 11,760 ₪ למ"ר ברוטו ו- 13,860 ₪ למ"ר מדוד.

13.2.6 פרטי פרויקט ששווק בתחילת השנה ע"י קבוצת סופרין בצפון אזה"ת אשדוד מערבית ליבנה (קבוצת רכישה) :

שלום רב,
זאת דנה סופרין ואני חוזרת בהמשך לבקשתך לקבלת פרטים על פרויקט טכנופארק אשדוד, המיועד ללוגיסטיקה, תעשייה קלה ואחסנה.

הפרויקט ממוקם במיקום מצוין:
בסמוך למחלף אשדוד צפון, באזור התעשייה הצפוני, ובקרבה לשני הנמלים.

שטחו הכולל 51,000 מ"ר:
קומת קרקע ומעליה 4 קומות נוספות.

יש לנו יחידות החל מ-300 מ"ר,
ובעלות של החל מ-9,900 למ"ר עבור יחידות בקומה הרביעית.
בקומה 3- 9,950
בקומה 2- 10,000
בקומה 1- 10,250
בקומת קרקע- 12,700

הפרויקט מתבצע במתכונת קבוצת רכישה, וההון העצמי הנדרש הינו 35% שישולמו בפריסה של שלושה תשלומים.

התב"ע מאושרת, ההיתר צפוי להתקבל בפברואר 2025, והאכלוס כשלוש שנים לאחר מכן.

1

13.2.7 עסקת מכר בא.ת. כנות שדווחה באתר רשות המיסים :

תאריך המכירה	18/02/2025	
גוש - 4990	חלקה(בחלק) -19	
מגרש	שטח מגרש	שטח בנוי בנוי
19.1	3,849.00	2,232.10
מחיר עסקה		₪ 27,000,000
שווי למ"ר		₪ 12,096
מקדם מיקום	1	
מקדם גודל	1	
מקדם זמן	1	
שווי למ"ר (מגלם חצר)		₪ 12,100

13.2.8 באשדוד – מבנה אחסנה ומלאכה (פרויקט " יוקה פארק") קומה אחרונה (בדומה לנשוא השומה) , גוש 2062 חלקה 165 , מגרש I ע"פ תכנית 14/114/03/3 רחוב היהלומים, אזה"ת קרית האיתנים, אשדוד , דווחו במס שבח עסקאות הבאות (בהיתר מצוין כי מסחר) :

תאריך	גו"ח	מס' יחידה	רחוב	בנוי	קומה	הערות	מחיר [₪]	מחיר למ"ר בניכוי חניה
25/02/2025	2062-100	E7	היהלומים	149	עליונה גג	כולל 2 חניות	₪ 1,677,260	₪ 10,586
25/02/2025	2062-100	E8	היהלומים	193	עליונה גג	כולל 2 חניות	₪ 2,180,000	₪ 10,779
25/02/2025	2062-100	E9	היהלומים	200	עליונה גג	כולל 2 חניות	₪ 2,047,000	₪ 9,758
25/02/2025	2062-100	E6	היהלומים	152	עליונה גג	לא כולל חניות	₪ 1,629,000	₪ 10,717
ממוצע למ"ר קומה עליונה								₪ 10,500

13.3 סיכום ומסקנות , ובהתאמה לנשוא השומה (מיקום , גודל , זמן וגמר) :

- בשים לב לנתוני ההשוואה שלעיל, תוך כדי התאמה לנכס נשוא השומה, שווי מר"א בנוי לתעשייה בקומה עליונה , נע בגבולות של כ- 10,500 ₪ למ"ר ברוטו (מגלם חניה ומושאע) .
- שווי דונם תעשיה בסביבה הקרובה נע בגבולות – 5,250,000 ₪ - 5,000,000 ₪ .

14 תחשיב:

14.1 **שווי קרקע**

תיאור	שטח [דונם]	שווי לדונם	הזכויות בנכס	סה"כ שווי [₪]
שווי קרקע	20.0	5,000,000	27.0%	₪ 27,000,000
סה"כ במעוגל				₪ 27,000,000

14.2 **שווי הנכס (שלב א') בסיום הבניה וקבלת טופס 4**

גישת ההשוואה

תיאור	שטח - מ"ר	שווי למ"ר מבנה חדש בבניה רגילה	מקדם שוליות	סה"כ שווי [₪]
'שטח עקרי בנוי תעשיה קומה עליונה אקוו	7,550.00	₪ 10,500	1.0	₪ 79,275,000
סה"כ במעוגל				₪ 79,300,000

גישת העלות לבדיקה בלבד

תיאור				סה"כ שווי [₪]
סה"כ עלויות כוללות קרקע + ישירות+ עקיפות (על פי דו"ח התקדמות)				₪ 79,415,101
סה"כ במעוגל				₪ 79,400,000

שקלול הגישות

שקלול הגישות	שווי גישה	מקדם שקלול	שווי משוקלל
השוואה	₪ 79,300,000	100%	₪ 79,300,000
עלות	₪ 79,400,000	בדיקה בלבד	
סה"כ שווי בקבלת תעודת גמר (מעוגל)			₪ 79,300,000

14.3 תחשיב נשוא השומה בשלבי בניה (נכס במצבו) :

שלב	התקדמות הבניה	82.0%
שווי הנכס במצבו הנוכחי	82.0%	₪ 69,900,000
שווי הנכס בגמר טיח וקירוי+ חוץ	85%	₪ 71,460,000
שווי הנכס בגמר תשתיות , גמרים בשטחים ציבורים ופיתוח חצר	95%	₪ 76,690,000
שווי הנכס כגמור	100%	**₪ 79,300,000**
שווי הנכס - לאחר קבלת טופס 4		**₪ 79,300,000**

14.4 שווי במצבם ובסיום בניה לפי מודולים :

מס היחידה	שווי מודול במצבו התקדמות בניה :	שווי מודול בסיום וקבלת טופס 4	מס היחידה	שווי מודול במצבו התקדמות בניה :	שווי מודול בסיום וקבלת טופס 4
C1	₪ 2,322,000	₪ 2,635,000	C19	₪ 2,321,000	₪ 2,634,000
C2	₪ 1,792,000	₪ 2,034,000	C20	₪ 2,062,000	₪ 2,340,000
C3	₪ 1,792,000	₪ 2,034,000	C21	₪ 2,165,000	₪ 2,458,000
C4	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000	C22	₪ 2,165,000	₪ 2,458,000
C5	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000	C23	₪ 2,248,000	₪ 2,552,000
C6	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000	C24	₪ 2,062,000	₪ 2,340,000
C7	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000	C25	₪ 2,322,000	₪ 2,635,000
C8	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000	C26	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000
C9	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000	C27	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000
C10	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000	C28	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000
C11	₪ 2,322,000	₪ 2,635,000	C29	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000
C12	₪ 1,792,000	₪ 2,034,000	C30	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000
C13	₪ 1,720,000	₪ 1,952,000	C31	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000
C14	₪ 1,792,000	₪ 2,034,000	C32	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000
C15	₪ 1,709,000	₪ 1,940,000	C33	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000
C16	₪ 1,792,000	₪ 2,034,000	C34	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000
C17	₪ 2,321,000	₪ 2,634,000	C35	₪ 1,772,000	₪ 2,011,000
C18	₪ 2,746,000	₪ 3,116,000	C36	₪ 2,322,000	₪ 2,635,000
סה"כ שווי כלל המודולים במצב הבניה ביום הביקור					**₪ 69,900,000**
סה"כ שווי כלל המודולים בסיום בניה וקבלת טופס 4					**₪ 79,300,000**

15 השומה:

לאור האמור לעיל הריני אומד את שווי זכויות החוזיות של חב' אביגם (75%) להירשם בחכירה מהוונת בנכס בגבולות:

מס היחידה	שווי מודול במצבו התקדמות בניה :	שווי מודול בסיום וקבלת טופס 4	מס היחידה	שווי מודול במצבו התקדמות בניה :	שווי מודול בסיום וקבלת טופס 4
C1	₪ 1,742,000	₪ 1,976,000	C19	₪ 1,741,000	₪ 1,976,000
C2	₪ 1,344,000	₪ 1,526,000	C20	₪ 1,547,000	₪ 1,755,000
C3	₪ 1,344,000	₪ 1,526,000	C21	₪ 1,624,000	₪ 1,844,000
C4	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000	C22	₪ 1,624,000	₪ 1,844,000
C5	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000	C23	₪ 1,686,000	₪ 1,914,000
C6	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000	C24	₪ 1,547,000	₪ 1,755,000
C7	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000	C25	₪ 1,742,000	₪ 1,976,000
C8	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000	C26	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000
C9	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000	C27	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000
C10	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000	C28	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000
C11	₪ 1,742,000	₪ 1,976,000	C29	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000
C12	₪ 1,344,000	₪ 1,526,000	C30	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000
C13	₪ 1,290,000	₪ 1,464,000	C31	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000
C14	₪ 1,344,000	₪ 1,526,000	C32	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000
C15	₪ 1,282,000	₪ 1,455,000	C33	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000
C16	₪ 1,344,000	₪ 1,526,000	C34	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000
C17	₪ 1,741,000	₪ 1,976,000	C35	₪ 1,329,000	₪ 1,508,000
C18	₪ 2,060,000	₪ 2,337,000	C36	₪ 1,742,000	₪ 1,976,000
סה"כ שווי כלל המודולים במצב הבניה ביום הביקור		₪ 52,400,000			
סה"כ שווי כלל המודולים בסיום בניה וקבלת טופס 4		₪ 59,500,000			

16 מיסים ותשלומי חובה :

16.1 אומדן היטל השבחה:

להערכתי , בעת מימוש הזכויות בנכס לא צפויה דרישה בגין היטל השבחה .

16.2 תשלומים לרמ"י: חוזה החכירה עתיד להסתיים 16/10/2033 . להלן אומדן תשלום הארכת חוזה החכירה ב-49 שנים נוספות במסגרת יובל חכירה , בערך של היום: ל- 100%

שווי קרקע נשוא השומה-אומדן	₪ 27,000,000
ניכוי פיתוח	₪ 2,160,000
ללא פיתוח	₪ 24,840,000
13.65%	₪ 3,390,660
דחיה (8 שנים , 6%)	0.6274
	₪ 2,130,000

ולחלק של אביגם (75%) – 1.6 מיליון ₪ .

17 הערות :

- אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי : לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
- היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער שהוועדה מקומית/ רמ"י צפויה לדרוש ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו.

18 הצהרות:

- **הנני מצהיר כי אני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה .**
- **הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה , בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה .**
- **הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית .**
- **הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968**

ולראיה באתי על החתום,

אילי סוויד
שמאי מקרקעין

לוטה : נספח א' להסכם המכר רשימת הרוכשים , הסכם חכירה , היתרי בניה.

19 נספחים

נספח א' להסכם המכר רשימת הרוכשים :

מספר יחידה	שם מלא	ת.ז./ח.פ.	כתובת	אימייל
A-1	שם טוב גלובל בע"מ	515276004	פלוטיצקי 14 ראשון לציון	nir@pirzulst.co.il
A-2	מ.ברקה בע"מ	515363851	ת.ד. 1006, קריית שרת, חולון	ronen.a@berke-ltd.com
A-3	ראובן ולירון גד	ראובן- 022049522 לירון- 013213798	קוזנץ שמעון 7 ראשל"צ	gadre@netvision.net.il
A-4	ארזניר סוכנויות בע"מ	514747724	הר הצופים 5ג', רחובות	davanir@gmail.com
A-5	אלה (נ.י.א) נכסים בע"מ	515735272	הזית 10 נטעים	pinko@ybnir.co.il noam@ybnir.co.il
A-6	ברטי לוחות בע"מ	512890088	הלהב 11 יחידה D8 א.תעשייה חולון	berty-a@zahav.net.il
A-7	1. קבוצת ששון 85 בע"מ (50%) 2. חוה מיכאלי (25%) 3. הלפמן ניר (25%)	1. ח.פ. ק. ששון: 515778561 2. ת.ז. חוה: 036788024 3. ת.ז. ניר: 038079257	1. ק. ששון: הר חרמון 12/17, אשדוד 2. חוה: המגן 4, גן יבנה 3. ניר: המגן 47, יבנה	1. ק. ששון: sason3636@gmail.com 2. חוה: hava.michaeli@yukapark.net 3. ניר: nir.helfman@gmail.com
A-8	י.י.פ. ים אחזקות וניהול בע"מ	513711986	הרצל 5, אשקלון	yvfvam@walla.co.il
A-9	יבנה קור בע"מ	514857036	פארן 2, ת.ד. 13163 יבנה	yavnekor@bezeqint.net
A-10	אטיאס - בוקרה מתכת וצנרת בע"מ	511357980	אליהו- מושב שדה עוזיהו 51 / ציון- מורן 44, יבנה	kochavah@abltd.co.il
A-11				
A-12	ח'מאיסי עבדאללה מוחיי יזמות ונדל"ן בע"מ	516244274	כפר כנא, ת.ד. 1693000	engmohye@gmail.com
A-13	אביזוב יוגב וכהן יוסף	06104461; 025716762	תקצן 22 חולון, סתוונית 32 יבנה	yogevavizov@gmail.com
A-14	א.ש. - עדן מרכזי טיפול לרכב בע"מ	513087981	אבוקדו 2, יבנה	aseden2611@gmail.com
A-15	ספייסי גודס בע"מ	513295402	נפתלי פלטין 3, ראשון לציון	import@spicygoods.co.il
A-16				
A-17	כל - בו אחים חזות בע"מ	511894222	מבצע עובדה 1 יבנה	avivit76@013.net.il

A-18	נויה עיצובים בע"מ	514710987	אברהם יפה 3/38, חולון	noyatex@gmail.com
A-19	אייל מערכות אלומיניום בע"מ	514603224	ת.ד. 625, הר אדר 90836	eyal.alu@gmail.com
A-19א'				
A-20	ר.מ. מקנה וקניין יזמות בע"מ	514691617	אבוקדו 44 א', יבנה	rnaim4670@gmail.com
A-21	דיין אילן נכסים בע"מ	512915968	תמנע 9 חולון	doron@ilan-glass.co.il
A-22	אלי פתיה יבוא ושיווק בע"מ	514371798	אפיק 8 ראשל"צ	E.fetaya@gmail.com
A-23	נעים כל - בו סיטונאות בע"מ	511508434	בן ציון נעים: בן זכאי 43 עודד רפי נעים: לויתן 20 ב', יבנה	ranaim8@gmail.com
A-24				
A-25	בנצי נעים - מוצרי חשמל בע"מ	511999344	בנצי: בן זכאי 43 עודד: לויתן 20 ב', יבנה	ranaim8@gmail.com
A-26				
A-27	יוסי סויסה מוסכים בע"מ	515966646	סימטת החיטה 403, כפר בילו	avi@avi-skoda.co.il
A-28	ר.מ. מקנה וקניין יזמות בע"מ	514691617	אבוקדו 44 אי יבנה	rnaim4670@gmail.com
A-29				
A-30	מזוז במושב - הסופר שיש בו הכל בע"מ	514683416	חזית חמש, 11 חולון	mazuz6581818@gmail.com
A-31				
A-32	ד.י. אופק סחר יבוא ושווק בע"מ	513185348	ישראל היימן 28 ב' נס ציונה	hilikst@gmail.com
A-33	אמרלד סיטרין בע"מ	514712900	ת.ד 300 (רחוב המייסדים 4), מושב חצב	תמיר אליעזר עוז - oz@golden-light.co.il תמיר דרור - dror@golden-light.co.
A-34				
A-35				
A-36				
A-37	יורם מיכאל תיווך ויזמות בע"מ	516491586	בן זכאי 43	ranaim8@gmail.com
A-38				
A-39	בנק האבן והשיש בע"מ	514437862	ניצנית 18, יבנה	gavrib3@gmail.com
A-40	המעיין א. מ. שווק צירד משרדי בע"מ	511312274	ת.ד. 498 אשקלון	h050366846@gmail.com
A-41				
A-42				

B-1	ג'נטלמן מתנות לגבר בע"מ	512314196	מזל אליעזר 5, ראשל"צ	amir@gentleman.co.il
B-2				tal@gentleman.co.il
B-3	י.י.פ. ים אחזקות וניהול בע"מ	513711986	הרצל 5, אשקלון	yyfyam@walla.co.il
B-4	עגורי אחזקות והשקעות בע"מ	513905125	מושב בית עובד	asaf@aram-engineers.com
B-5	מ.א. סילבר - פז 2010 בע"מ	514385434	משק 42 מושב אמונים	Omer@al-sorag.co.il
B-6				
B-7	ק.ש. ייזום ופיתוח בע"מ	513762740	הדס 235, מושב אמונים, 7926500	eldad@eldadshoreklaw.com
B-8				
B-9				
B-10	יוקה פארק ישראל בע"מ	516121787	פארן 4, יבנה, ת"ד 13192, מיקוד 8122503	maya.batash@yukapark.net
B-11	ק.ש. ייזום ופיתוח בע"מ	513762740	הדס 235, מושב אמונים, 7926500	eldad@eldadshoreklaw.com
	יוסי קוקס בע"מ	514650829	מושב שדה משה, רח' תירוש 78	kuxyossi@gmail.com
B-12	שחם יעל	24055477	שמחה הולצברג 8 קרית אונו	shaham.yael@gmail.com
B-13	סודרי ערן	28099695	אופק אוריאל 2, הרצליה	soudryeran@gmail.com
B-14	ליבקו - שירותי הנדסה בע"מ	515081230	הבריגדה היהודית 15/30, נתניה 42463	Alex@libkolab.com, Boaz@libkolab.com; yifat@malaw.co.il
B-15	אסטרה פרוייקטים ופיננסים בע"מ	515590685	שלם 3 רמת גן	eli@astarpro.co.il
B-16	סלוקי בע"מ	512434903		slukiltd1@gmail.com
B-17				
B-18				
B-19				
B-20				
B-21				
B-22				
B-23				
B-24				
B-25	קאמרין יזמות והשקעות בע"מ	514774686	בנאסרף ברוך 5, ראשון לציון	keren@hameshalet.co.il
B-26				
B-27	גלוטר נועה	22407316	אנטוקולסקי 7, דירה 706 ת"א	noa@swimboree.com
B-28	עודד משה סנדלר	024000457	ת.ד 182, בית עובד 7680000	odeds@ies.gov.il
B-29				
B-30	ירקוני גד	31920895	בית עובד 76800	yarkoniga@gmail.com
B-31	שמחה פלג בע"מ	511022162	הנשיא הראשון 25, רחובות	eran@peleg-advocates.com
B-32				
B-33	ברטי לוחות בע"מ	512890088	הלהב 11 יחידה D8 א.תעשייה חולון	berty-a@zahav.net.il
B-34	בן הובלות - שינוע מטענים בע"מ	514472414	רח' האלון 16/9, יבנה	accunts@benhovalot.co.il
B-35				
B-36	בנק האבן והשיש בע"מ	514437862	ניצנית 18, יבנה	gavrib3@gmail.com
קומה C	1. משה גלם 2.אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ	1. ת.ז. 000790667 2. ח.פ. 514789635	1. משק מס' 35, שדה עוזיהו 2. ת.ד. 3821 אשדוד	1. rokach@stien.co.il 2. vidal@avigam.co.il

חוזה חכירה :

רשות מקרקעי ישראל

מספר חוזה : 900504712
מספר חשבון : 10868520

הסכם חכירה

(תעשיה ומלאכה)

מהוון

שנערך ונחתם ב- ירושלים ביום 09 לחודש 11 שנת 2022

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא:
רח' יפו 216, בניין שערי העיר, קומה 6, ת.ד 36259, ירושלים

מצד אחד;

לבין

גלם משה	**מספר זיהוי/תאגיד:000790667**	**החלק בנכס: 270/1000**
בלזיצקי שמואל	**מספר זיהוי/תאגיד:052073764**	**החלק בנכס: 130/1000**
אטיאס ציון	**מספר זיהוי/תאגיד:055526420**	**החלק בנכס: 100/1000**
אולשק אליעזר	**מספר זיהוי/תאגיד:064418973**	**החלק בנכס: 135/1000**
הירשפלד ארטור מנואל	**מספר זיהוי/תאגיד:065493264**	**החלק בנכס: 130/1000**
בוקרה אליהו	**מספר זיהוי/תאגיד:056674518**	**החלק בנכס: 100/1000**
אולשק רותי	**מספר זיהוי/תאגיד:057083099**	**החלק בנכס: 135/1000**

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכרים"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא **משגב דב 32, משגב דב, 7686700**

מצד שני;

מבוא

המבוא להסכם החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999 .

הואיל ו- המבוא להסכם חכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו ביחד הינם מהווים הסכם חכירה, בצירוף פרקים 1 ו-4, לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ה ו א י ל **ומדינת ישראל/רשות הפיתוח** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש") ;

900504712 / 000300591867 ת. הפקה:16/08/2022 14:59 הסכם: 1/1

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

קמפוס יובלים, פרופסור אברהם פצ'ורניק 19, נס ציונה:
08-8598933 | illy@estimate.co.il:



ו ה ו א י ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של הסכם חכירה זה לתוקף;

ו ח ו א י ל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השמוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המחכירה על הסכם זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בהסכם זה;

ו ה ו א י ל והמחכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחוברים") (המגרש עם המחוברים ייקרא להלן - "המושכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבויותיו של החוכר - בין שהן על-פי הסכם פיתוח עם המחכירה ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכירה - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של הסכם חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של הסכם חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכירה, כל עוד לא קוימו במלואן התחיבויותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי הסכם החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכירה תחתום גם היא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבויותיו הנ"ל כלפי המחכירה. כל עוד לא חתמה המחכירה על הסכם החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתימת החוכר לבדה על הסכם החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של הסכם החכירה ייחשב המועד שבו תחתום עליו המחכירה;

ו ה ו א י ל והמחכירה מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במושכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במושכר לפניו, ובמידה ונמצאים במושכר מחזיקים אין על המחכירה כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינויים.

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה;

ו ה ו א י ל ואם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי הסכם זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

1. אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכירה הסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", תהיה המחכירה רשאית להתנות את מתן הסכמתה לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכירה כפי שהן מעת לעת, ובן בקבלת המלצת של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.
2. אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבהסכם זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי העניין. המחכירה לא תיתן הסכמתה לאיזו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לה המלצה תקפה כאמור.
3. "משרד התעשיה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג "מטרת החכירה", והכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכירה וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי העניין.

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבהסכם זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי ההסכם:

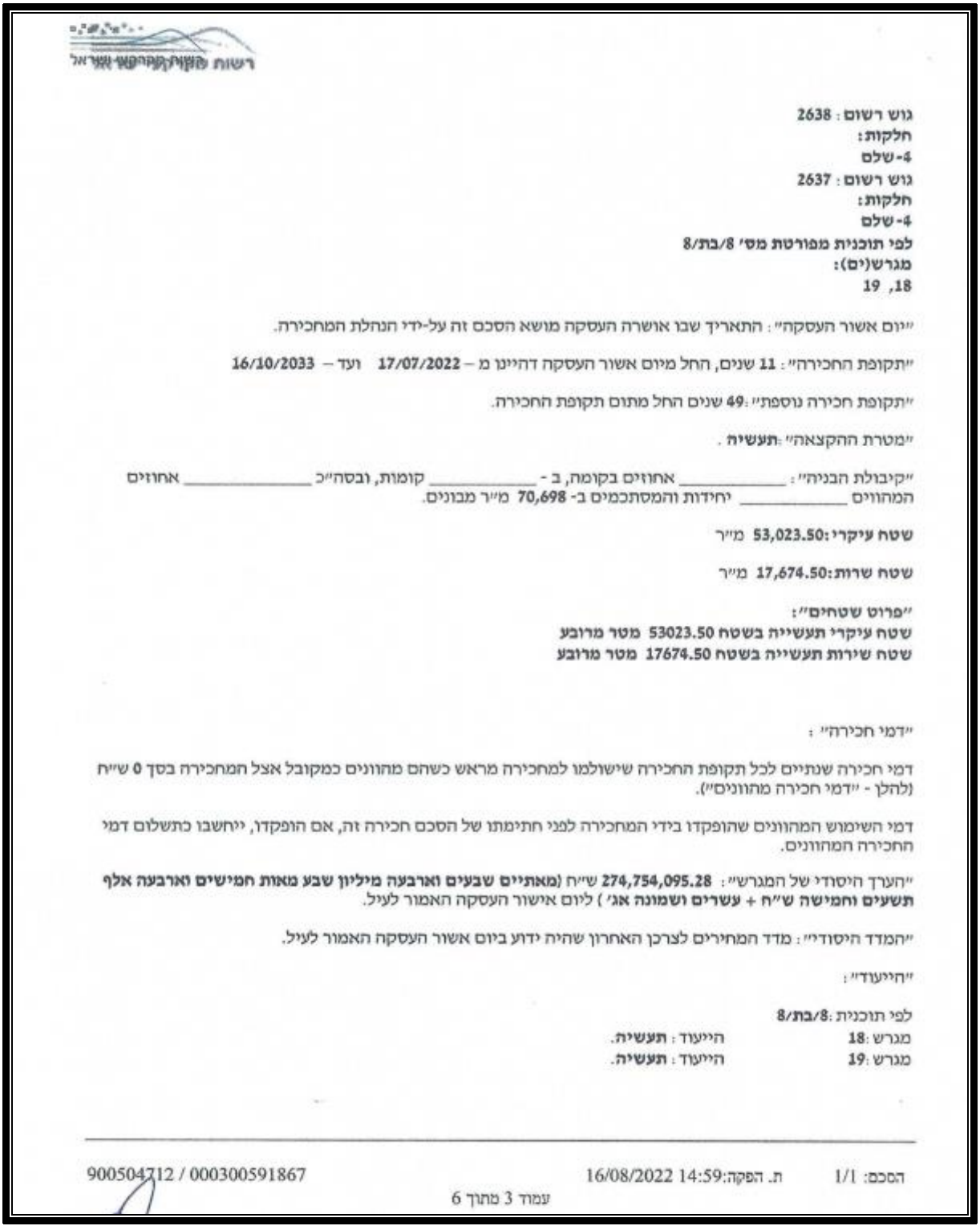
"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או בתרשים הרצוף בזה שחוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: **מ.א. באר טוביה**

השטח: **58,915** מ"ר בערך

הסכם: 1/1 ת. הפקה: 16/08/2022 14:59 900504712 / 000300591867

קמפוס יובלים, פרופסור אברהם פצ'ורניק 19, נס ציונה
08-8598933 | illy@estimate.co.il



רשות מקרקעי ישראל

גוש רשום : 2638
חלקות:
4-שלם
גוש רשום : 2637
חלקות:
4-שלם
לפי תוכנית מפורטת מס' 8/בת/8
מגרש(ים):
19 ,18

"יום אשור העסקה" : התאריך שבו אושרה העסקה מושא הסכם זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה" : **11** שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ – **17/07/2022** ועד – **16/10/2033**

"תקופת חכירה נוספת" :**49** שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת ההקצאה" :**תעשיה** .

"קיבולת הבניה" : _____ אחוזים בקומה, ב - _____ קומות, ובסה"כ _____ אחוזים המהווים _____ יחידות והמסתכמים ב- **70,698** מ"ר מבונים.

שטח עיקרי: 53,023.50 מ"ר

שטח שרות: 17,674.50 מ"ר

"פרוט שטחים":
שטח עיקרי תעשייה בשטח 53023.50 מטר מרובע
שטח שירות תעשייה בשטח 17674.50 מטר מרובע

"דמי חכירה" :

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך **0** ש"ח (להלן - "דמי חכירה מהוונים").

דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של הסכם חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.

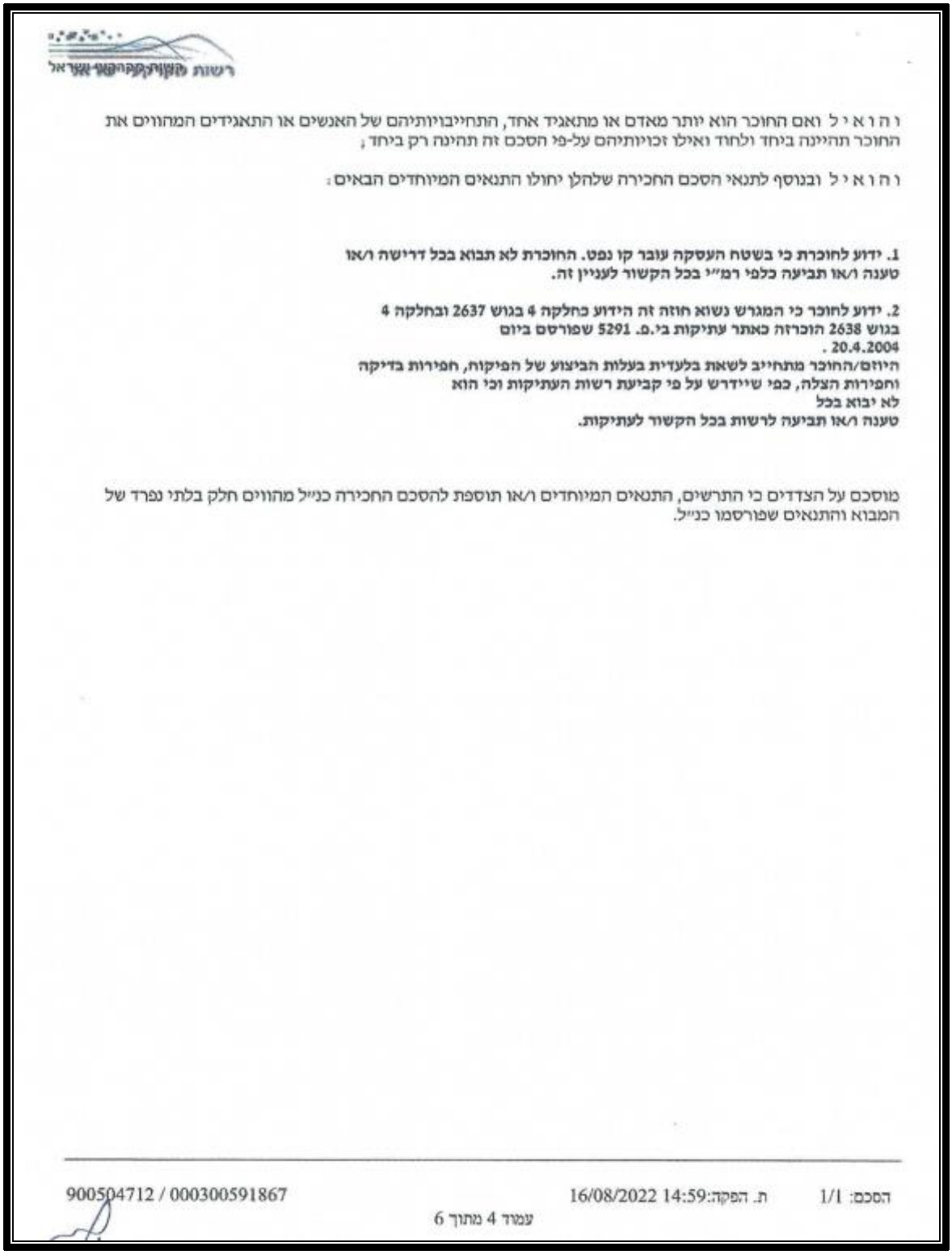
"הערך היסודי של המגרש" : **274,754,095.28** ש"ח (**מאתיים שבעים וארבעה מיליון שבע מאות חמישים וארבעה אלף תשעים וחמישה ש"ח + עשרים ושמונה אג'**) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי" : מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"הייעוד" :

לפי תוכנית :**8/בת/8**
מגרש :**18** הייעוד : **תעשיה.**
מגרש :**19** הייעוד : **תעשיה.**

הסכם: 1/1 ת. הפקה:16/08/2022 14:59 900504712 / 000300591867
עמוד 3 מתוך 6



רשות המקרקעין בישראל

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

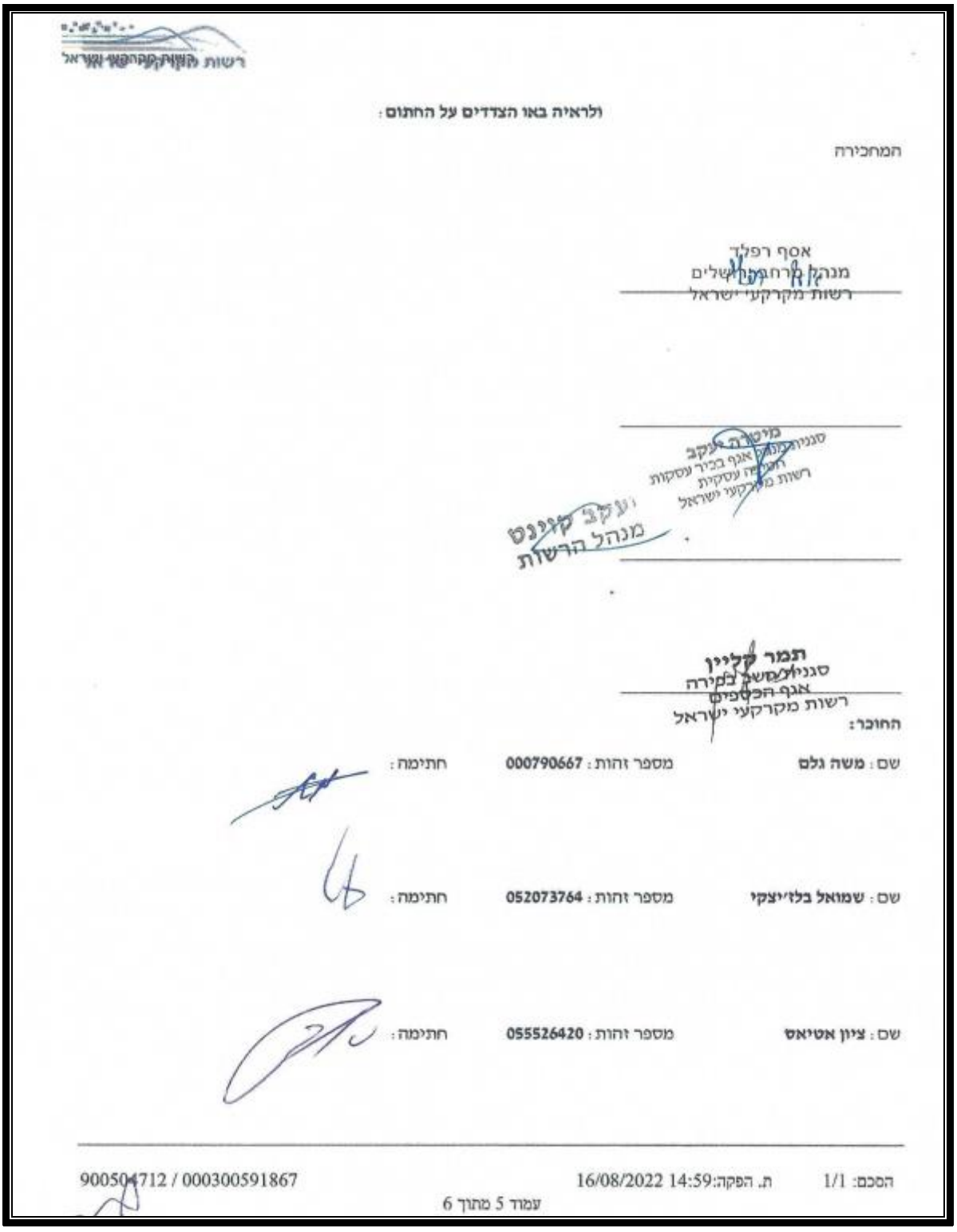
1. ידוע לחוכרת כי בשטח העסקה עובר קו נפט. החוכרת לא תבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י בכל הקשור לעניין זה.

2. ידוע לחוכר כי המגרש נשוא חוזה זה הידוע כחלקה 4 בגוש 2637 ובחלקה 4 בגוש 2638 הוכרזה כאתר עתיקות בי.פ. 5291 שפורסם ביום 20.4.2004.
היזם/החוכר מתחייב לשאת בלעדית בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, כפי שיידרש על פי קביעת רשות העתיקות וכי הוא לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה לרשות בכל הקשור לעתיקות.

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת להסכם החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

900504712 / 000300591867 ת. הפקה:16/08/2022 14:59 הסכם: 1/1

עמוד 4 מתוך 6



ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה

אסף רפלד
מנהל מרחב השלים
רשות מקרקעי ישראל

מיכאלה יעקב
סגנית מנהל אגף בכיר עסקות
רשות מקרקעי ישראל

יעקב קוינט
מנהל הרשות

תמר קליין
סגנית מנהל אגף הכשרת בקיה
רשות מקרקעי ישראל

החוכר:

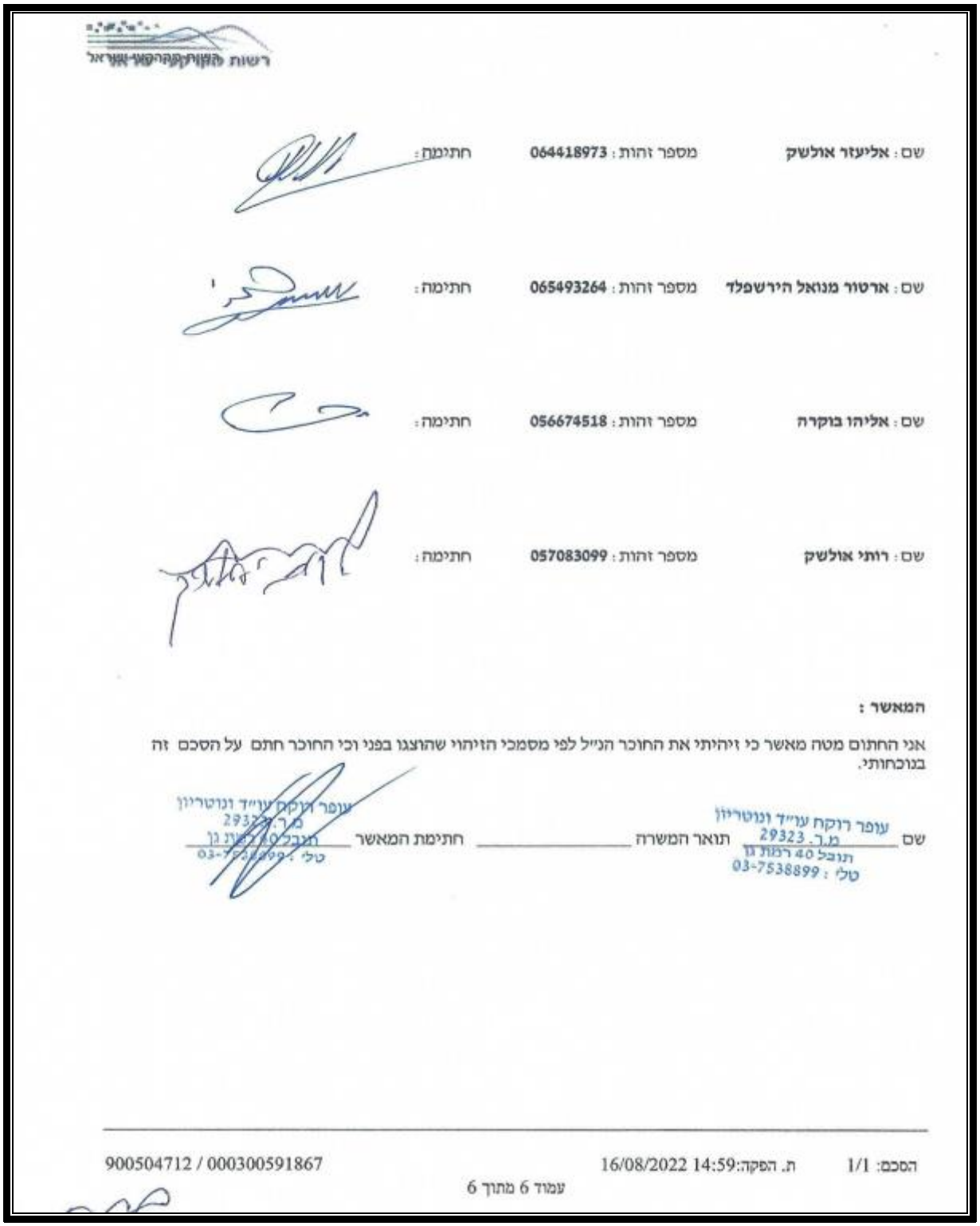
שם: משה גלם | מספר זהות: 000790667 | חתימה:

שם: שמואל בלז'יצקי | מספר זהות: 052073764 | חתימה:

שם: ציון אטיאס | מספר זהות: 055526420 | חתימה:

900504712 / 000300591867 | ת. הפקה: 16/08/2022 14:59 | הסכם: 1/1

עמוד 5 מתוך 6



רשות המיסים בישראל

שם : אליעזר אולשק | מספר זהות : 064418973 | חתימה :

שם : ארטור מנואל הירשפלד | מספר זהות : 065493264 | חתימה :

שם : אליהו בוקרה | מספר זהות : 056674518 | חתימה :

שם : רותי אולשק | מספר זהות : 057083099 | חתימה :

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותם הנייל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החותם חתם על הסכם זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרד _____ חתימת המאשר _____

עופר רוקח עו"ד ונוטריון
מ.ר. 29323
תובל 40 רעות נס
טלי : 03-7538899

הסכם: 1/1 ת. הפקה:16/08/2022 14:59 900504712 / 000300591867

עמוד 6 מתוך 6

היתר בניה :

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
באר טוביה
היתר בנייה מספר 20210376

היתר הבנייה מהווה אישור תכנוני לבנייה ואינו מהווה אישור לתחילת עבודות הבנייה

כתובת א.ת. עד-הלום 18

גוש/חלקה גוש 2637 חלקה 4 מגרש 18
גוש 2638 חלקה 4 מגרש 19

תוכניות רלוונטיות למהות ההיתר 8/בת/8, 109/03/8, ד/748

תפקיד	שם	ת.ז/ח.פ	כתובת	טלפון
בעל היתר	**וידאל צרפתי**	**34431999**	**התומר 31 ראשון לציון**	**054-4400752**
עורך הבקשה	כרמיל אודי אדריכל	105960	אבן יהודה	0545302031
מתכנן שלד הבנין	כנפו גיורא	059690149	הרצפלד 44 44 קריית אונו	03-7369698

על פי אישור של ועדת משנה בישיבתה מספר: 202202 מיום: 13/02/2022
הותרה הבקשה במקום המתואר לעיל:

1. תכנית בינוי
2. הקמת מבנה תעשייה הכולל 3 קומות ומפלסי גלריה בכל קומה, ממ"מ, מתקנים טכניים, חניות, גדרות, פיתוח שטח, רמפה עליה לקומות, חדר שנאים, חדרי טרפו והריסות כמסומן בתשריט.

שטח עיקרי 24,974.95 מ"ר **שטח שירות** 15,263.64 מ"ר

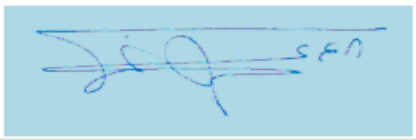
תנאים בהיתר הבנייה

בתנאי שהעבודות המאורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה)בקשה להיתר תנאיו ואגרות,(תש"ל 1970
בהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה וכן התנאים המיוחדים הבאים

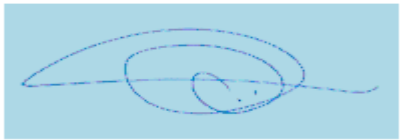
* ראה תנאים בנספח להיתר. *

תוקף ההיתר הינו ל 3 שנים ממועד מתן היתר הבנייה (תקנה 59 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016)
תאריך הפקה 10/09/2023

חתימות



מהנדס הועדה המקומית
חגי קול



יו"ר הוועדה המקומית
יעקב (קובי) אביבי

מספר תיק בניין 3900180 **מספר בקשה** 20210376 **מספר בקשה במערכת ר"ז**

נספח ב' לפרק 6

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026, בהתאם לתקנות הדוחות.

כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 במרץ 2026, אלא אם כן יצוין אחרת. הנתונים הכספיים הכלולים בדוח זה נקובים במטבע ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

דוח הדירקטוריון, הנכלל כ**נספח ב'** לפרק 6 לתשקיף, כולל סקירה מצומצמת, של העניינים בהם הוא עוסק. מובהר, כי התיאור הנכלל בדוח הדירקטוריון כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצויים גם יתר פרקי התשקיף.

החברה עונה להגדרה של "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 6ג לתקנות פרטי תשקיף. בהתאם, ביום 28 במאי 2026, החליט הדירקטוריון לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 5ד לתקנות הדוחות, כמפורט להלן: (א) העלאת הרף הנדרש לצירוף הערכות שווי מהותיות ל- 20% (חלף שיעור של 10%) (אם וככל שקיימות הערכות שווי); (ב) פטור מצירוף חוות דעת רואה חשבון לעניין אפקטיביות הבקרה (SOX); (ג) הקלה בחובת צירוף דוחות חברות כלולות - העלאת סף הצירוף לדוחות ביניים של דוחות חברות כלולות מהותיות ל- 40% (תוך הותרת סף הצירוף לדוחות כספיים שנתיים על 20%) (אם וככל שרלוונטי); (ד) ביטול החובה לפרסם דוח כספי נפרד של התאגיד לפי תקנה 9ג לתקנות הדוחות, בהתאם להוראות תקנות 5ד(6) ו-5ה(ג1) לתקנות הדוחות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.1 תיאור החברה וסביבתה העסקית

החברה התאגדה בישראל ביום 4 ביולי 2012, כחברה פרטית מוגבלת במניות, על-פי הוראות חוק החברות. נכון לתאריך התשקיף, החברה נמצאת בבעלות של שבעה בעלי מניות שונים, כמפורט בסעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף. עם רישומן של אגרות החוב למסחר בבורסה, בהתאם לתשקיף, תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

הצעת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף ("**ניירות הערך המוצעים**") הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור ולאחר השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים הן תרשמנה למסחר בבורסה ותהפוך החברה לחברת אגרות חוב כמשמעות מונח זה בחוק החברות ובהתאם תהיה החברה

לתאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. יובהר, כי מניות החברה לא תרשמנה למסחר בבורסה במסגרת ההצעה הראשונה לציבור של ניירות הערך המוצעים מכח התשקיף.

החל ממועד היווסדה ועד לתאריך התשקיף פועלת החברה בתחום פעילות אחד, והוא תחום הנדל"ן להשקעה בישראל ("**תחום הנדל"ן להשקעה**"). נכון לתאריך התשקיף, החברה מפעילה, מנהלת ומחזיקה חמישה נכסים, מתוכם שלושה נכסים מניבים לתאריך התשקיף בהיקף של למעלה מכ-52,000 מ"ר הפרוסים על פני כ- 100 דונם, המיועדים בעיקר לתעשייה ולוגיסטיקה, תוך התמקדות באזור התעשייה 'עד הלום', שבבאר טוביה, כפי שיפורט בהרחבה להלן. כמו כן, החברה מחזיקה 75% מהון מניות המונפק והנפרע של חברת נופר אביגם בע"מ ("**נופר אביגם**"), בעלת מתקנים פוטוולטאיים על גגות של פארק תעשיות יצהר מהם יש לה הכנסות מייצור חשמל.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו פרק 6 לתשקיף.

1.2 **<u>הסביבה העסקית והשפעות על פעילות החברה</u>**

לפרטים אודות הסביבה העסקית והשפעות על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6 לפרק 6 לתשקיף.

1.3 **<u>המצב הכספי</u>**

1.3.1 להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026 והדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
נכסים שוטפים	2,065	-	4,053	הירידה נובעת מהקטנת מיסים לקבל עקב החזר במהלך התקופה.
נכסים לא שוטפים	443,601	-	439,067	העלייה נובעת משערוך נכסים בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח ומהמשך השקעה בנכס מניב בהקמה (יוקא).
סה"כ נכסים	445,666	-	443,120	-
התחייבויות שוטפות	289,531	-	286,138	העלייה נובעת בעיקר מגידול בהלוואות הבנקאיות למימון הקמת נכס יוקא.
התחייבויות לא שוטפות	32,597	-	32,107	שינוי לא מהותי.
סה"כ הון	123,538	-	124,875	שינוי לא מהותי.

1.3.2 להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 והדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
נכסים שוטפים	2,065	4,510	4,053	הירידה נובעת מהקטנת מיסים לקבל עקב החזר במהלך התקופה.
נכסים לא שוטפים	305,601	265,022	301,067	העלייה נובעת משערוך נכסים בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח ומהמשך השקעה בנכס מניב בהקמה (יוקא).
סה"כ נכסים	307,666	269,532	305,120	-
התחייבויות שוטפות	136,751	111,081	133,358	העלייה נובעת בעיקר מגידול בהלוואות הבנקאיות למימון הקמת נכס יוקא ושיפוץ בית אביגם.
התחייבויות לא שוטפות	39,097	38,235	38,607	שינוי לא מהותי.
סה"כ הון	**131,818**	**120,216**	133,155	שינוי לא מהותי.

1.4 **<u>תוצאות הפעילות</u>**

1.4.1 להלן יוצגו סעיפי הדוחות על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
הכנסות	4,727	4,526	18,888	ללא שינוי מהותי.
עלות מהפעלת נכסים	838	881	3,919	ללא שינוי מהותי.
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(255)	(109)	23,949	שינוי לא מהותי.
הוצאות הנהלה וכלליות	1,180	711	2,695	העליה נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות שכר ושירותים מקצועיים.
רווח מפעולות רגילות	2,454	2,824	36,223	-
הוצאות מימון	4,194	3,784	16,000	העליה בהוצאות המימון נובעת מעליה בהיקף הלוואות החברה.
רווח (הפסד) לתקופה	(2,051)	(1,202)	15,582	-

1.4.2 להלן יוצגו סעיפי הדוחות על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
הכנסות	3,856	3,667	15,429	שינוי לא מהותי.
עלות מהפעלת נכסים	838	823	3,688	שינוי לא מהותי.
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(255)	(109)	15,631	שינוי לא מהותי.
הוצאות הנהלה וכלליות	1,180	583	2,182	העליה נובעת בעיקר מעלייה בהוצאות שכר ושירותים מקצועיים.
רווח מפעולות רגילות	1,583	2,152	25,190	-
הוצאות מימון	2,395	1,994	8,840	העליה בהוצאות המימון נובעת מעליה בהיקף הלוואות החברה.
רווח (הפסד) לתקופה	(1,337)	(340)	12,599	-

1.5 נזילות ומקורות מימון

1.5.1 ניתוח תמצית דוחות על תזרימי המזומנים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח)

להלן יוצגו סעיפי הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי הדירקטוריון
	2026	2025		
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת	1,120	2,955	9,148	עיקר הקיטון בהשוואה לתקופה קודמת אשתקד ולשנתי נובע מתשלומים לספקים בגין בנייה בנכס להקמה יוקא והשלמת הבנייה בנכס בית אביגם ומנגד במהלך התקופה התקבל החזר מיסים בגין שנים קודמות.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(4,734)	(6,266)	(27,913)	הקיטון בתזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה נובע בעיקר בשל העובדה שתקופות קודמות נובע מהשקעה בעיקר מנכס יוקא שבנייתו טרם הסתיימה נכון ליום 31 במרץ 2026 וכן, הקמת הנכס בית אביגם שבנייתו הסתיימה במהלך רבעון 4 2025.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	2,588	3,549	20,337	הגידול בתזרים מזומנים שנובע מפעילות מימון נובע בעיקר מגידול בהיקף הלוואות של החברה כתוצאה מבנייה והשקעות בנכס יוקא.

1.5.2 פרטים אודות מקורות המימון

נכון לתאריך התשקיף, החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות, תקבולים מלקוחות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים למימון פעילות החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.34 לפרק 6 לתשקיף.

1.5.3 נזילות

בהתאם לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026, לחברה הון עצמי בסך של כ- 123.5 מיליון ש"ח (חלק הבעלים כ- 120 מיליון ש"ח). לצד זאת, לתאריך החתך לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ- 287.5 מיליון ש"ח, אשר נובע מתנאי האשראי של החברה מבנקים לאורם נכלל האשראי בהתחייבויות לזמן הקצר בהתאם למועדי הפירעון החוזיים, בעוד שנכסי הנדל"ן המניב של החברה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה, מסווגים לזמן הארוך והכל, תוך סיווג לזמן הקצר של ההלוואה הבנקאית שניטלה על ידי בעלי המניות לצורך רכישת חברת "מעבדות שרון" כפי שמפורט בביאור 3(ב) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026 וכן, הלוואת המוכרים שניטלה במסגרת העסקה, אשר שתיהן עברו אל החברה במסגרת אירוע הפרופורמה, ייפרעו תוך 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי פרופורמה. נכון לתאריך הדוח ובהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה קבע, כי יש ביכולתה של הקבוצה לעמוד בהתחייבויותיה

הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. לפרטים נוספים,, ראו ביאור 1(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 וכן, ביאור 1(ה) לדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026.

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1 מדיניות מתן תרומות ואחריות חברתית

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לגילוי שניתן בנושא זה בסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

2.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בהרכב ובמספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית של החברה כמפורט בסעיף 2.2. לדוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

2.3 דירקטורים בלתי תלויים

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לגילוי שניתן בנושא זה בסעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

2.4 דירקטורים חיצוניים

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לגילוי שניתן בנושא זה בסעיף 2.4 לדוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

2.5 גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לגילוי שניתן בנושא זה בסעיף 2.5 לדוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

3. הערכות שווי

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לגילוי שניתן בנושא זה בסעיף 3 לדוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, למעט כמפורט ב**נספח ב'** לדוח דירקטוריון זה.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4.1 אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים

החברה אינה עורכת מידע כספי נפרד לפי תקנות 9ג' ו- 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בהתאם להקלה שניתנה לתאגידים קטנים במסגרת תקנות הדוחות בדבר ביטול החובה לפרסם דוח כספי נפרד של התאגיד לפי תקנה 9ג' לתקנות הדוחות. יצוין, כי פעילות חברת הבת אינה מהותית כשלעצמה ובפרט ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים. אי לכך, החברה אינה מצרפת דוח בדבר מידע כספי נפרד בדוחות הכספיים מאחר ודוח זה אינו תורם מידע מהותי לקוראי הדוחות הכספיים.

4.2 שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים אודות שימוש באומדנים חשבונאיים קריטיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

5. <u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

דוח מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 במרץ 2026, מצורף כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הדירקטוריון.

הדירקטוריון והנהלת החברה, מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם ומסירותם לקידומה של החברה.

שמואל בלזיצקי	**וידאל צרפתי**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**

אשדוד, 27 במאי 2026

נספח א' לדוח הדירקטוריון -

מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון בהתאם לתקנה 9ד לתקנות הדוחות:

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועד פירעון ליום 31.3.2026 :

א. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים (באלפי ש"ח) :

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	0.5	-	-	-	-	-	0.01	0.01
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	0.5	-	-	-	-	-	0.01	0.01

ב. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים (באלפי ש"ח) :

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	147,560	-	-	-	-	-	10,143	157,703
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	147,560	-	-	-	-	-	10,143	157,703

ההלוואות הבנקאיות אותן נטלה החברה, הינן הלוואות בהן הקרן מתחדשת חודשית והריבית בגינן משולמת אחת לחודש.

ג. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברת האם או בעל שליטה ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברת האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח) :

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר – הצמדה*	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	6,087	-	-	-	-	-	457	-	6,544
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	--	-	-
שנה חמישית ואילך	12,855	-	-	-	-	-	1,607	-	14,462
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	18,942	-	-	-	-	-	2,064	-	21,006

* הנחת אינפלציה של 2.5% לשנה.

על פי הסכם בין החברה לבעלי השליטה בה, ההלוואה אותה נתנו בעלי השליטה לחברה לא תיפרע לפני 31 בדצמבר 2031.

ד. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח, ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות בשליטת חברת האם או בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ה. יתרות האשראי, שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן								
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	יורו	דולר	_____	_____	אחר	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-	-	-
התחייבות חד פעמית	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ו. האם החברה מפרסמת דוחות כספיים נפרדים (דוחות "סולו"):

לא.

(1) מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע מוחזקים למסחר ופיקדונות לזמן קצר על בסיס נתוני דוחות כספיים מאוחדים של התאגיד (באלפי ש"ח): 854.

נספח ב' – הערכות שווי

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב בחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
יער שלו
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
רפאל לוריא
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

תחשיב שווי רבעוני Q1 (ללא ביקור בנכס)

אומדן שווי מבנה תעשיה

הידוע כ- "בית אביגם", גוש 2635 חלקה 16

ברחוב ברקת פינת האודם, אזור התעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה

18 במאי 2026
מספרנו: 35167.2/26

לכבוד
אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ
א.ג.נ.,

<u>תחשיב רבעוני Q1 (ללא ביקור בנכס)</u>

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשיה

הידוע כ- "בית אביגם", גוש 2635 חלקה 16

<u>ברחוב ברקת פינת האודם, אזור התעשיה עד הלום, מועצה אזורית באר טוביה</u>

(סימוכין חוות דעת מלאה מספר 35167.1/26 למועד הקובע 31.12.2025)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 31.12.2025.

בהתאם לנתוני החברה, נכון למועד 31/03/2026, לא בוצעו שינויים מהותיים בנכס שבנדון, בשוכרים, במצב המשפטי, במצב התכנוני ובהכנסות המתקבלות מדמי שכירות, למעט חתימה על 2 חוזי שכירות חדשים[1].

לפיכך, נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות המעודכנים על רקע החוזים החדשים (נכון למועד הקובע 31.03.2026).

במהלך חודשים נובמבר- ינואר 2026, החליט בנק ישראל, על רקע תחזית של נתוני המשק ועם סיום מלחמת "חרבות ברזל", להפחית את שיעור הריבית ב- 2 פעימות של רבע אחוז כל אחת ובסה"כ חצי אחוז. ניראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים ומסתגלים ומכילים את סיום המלחמה וחזרת המשק לשגרה.

על אף המגמה כאמור, לאור מבצע "שאגת הארי" שהחל ביום 28.02.2026 והלחימה המתנהלת בגבול הצפוני, ולאור הפסקות האש הזמניות, בשלב זה הוחלט להותיר את שיעור היוון ללא שינוי.

[1] יצוין, כי חוזה אחד נחתם לאחר המועד הקובע, ב- 04/2026 , ברם כפי שנמסר מהחברה החוזה / מתווה העסקה התגבש טרם המועד הקובע לתחשיב. לפיכך הובאו בחשבון דמי השכירות לפי מתווה העסקה / החוזה.

להלן תחשיב שווי רבעוני

א. אומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות

קומה	קומה	שטח ברוטו במ"ר	דמ"ש מושכר/ ראויים למ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	סה"כ שווי, במעוגל
הכנסות מדמי שכירות שוכרים קיימים		(1) 1,984	₪ 53	₪ 106,000	₪ 1,272,000	6.50%	₪ 19,569,000
הכנסות מדמי שכירות שוכרים חדשים- מחסן + סככה (2)		884	₪ 47.50	₪ 41,990	₪ 503,880	6.50%	₪ 7,752,000
שטחים פנויים- דמי שכירות עפ"י אומדן החי"מ	קרקע	210	₪ 50	₪ 10,505	₪ 126,060	6.75%	₪ 1,868,000
	גלריה	308	₪ 35	₪ 10,780	₪ 129,360	6.75%	₪ 1,916,000
	א'	2,115	₪ 40	₪ 84,600	₪ 1,015,200	6.75%	₪ 15,040,000
סה"כ שווי הנכס שבנדון, לא כולל מע"מ, במעוגל				**₪ 253,875**	**₪ 3,046,500**		**₪ 46,150,000**

(1) שטח מושכר:

קומת קרקע 1,788 מ"ר X מקדם 1 = כ- 1,788 מ"ר

קומת גלריה 301 מ"ר X מקדם 0.65 = כ- 196 מ"ר

סה"כ שטח מושכר אקו' = כ- 1,984 מ"ר.

(2) בנכס נתחמו 2 חוזים חדשים להשכרת שטח המחסן והסככה כלהלן: 1. חוזה עבור שטח של 734 מ"ר לפי דמ"ש של 47.5 ₪/ למ"ר. 2. חוזה עבור 150 מ"ר לפי 47.5 ₪/ למ"ר לחודש [1]. בחוזה השני ניתנה תקופת גרייס לשוכר עד ל- 05/2026, יחד עם זאת מאחר ומדובר בתקופה זניחה לא הובא הפחתה בגין הגרייס כאמור.

ב. הכנסות ממערכת פוטו וולטאית

תוספת שווי בגין הכנסות ממערכת פוטו וולטאית **1,840,000** ₪.

[1] יצוין, כי החוזה של ה- 150 מ"ר נחתם לאחר המועד הקובע ב- 04/2026 ברם כפי שנמסר מהחברה החוזה / מתווה העסקה התגבש טרם המועד הקובע לתחשיב. לפיכך הובאו בחשבון דמי השכירות לפי מתווה העסקה / החוזה.

ג. סיכום שווי הנכס

סעיף	סה"כ שווי, לא כולל מע"מ
אומדן שווי קרקע + בינוי (סעיף א')	46,150,000 ₪
אומדן שווי תוספת הכנסות ממערכת פוטו וולטאית (סעיף ב')	1,840,000 ₪
הפחתה בגין השלמת הוצאת היתר AS-MADE וחזיתות	-200,000 ₪
סה"כ שווי הנכס	**47,790,000 ₪**

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב- 3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע"מ)
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 37,660,000
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 46,320,000

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע"מ)
31.03.2026	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 47,790,000

תשלומים לרשות מקרקעי ישראל: כ- 1,470,000 ₪ .

הערכה זו הינה עדכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע השינויים / אי השינויים, שחלו בנכס.
יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

הנני מסכים כי מסמך זה יפורסם וייכלל במסגרת דיווחי החברה, לרבות בדוחותיה הכספיים.

ובאנו על החתום,

רוני כהן
M.B.A ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

פרק 7 - ניהול החברה - דירקטורים ונושאי משרה בכירה

7.1. דירקטוריון החברה

להלן פרטים אודות חברי דירקטוריון החברה, נכון לתאריך התשקיף[1]:

שם:	מיכל אולשק	שמואל בלזיצקי	תום הירשפלד[2]	יהונתן פסטרנק[3]	משה גלם	ציון אטיאס	אליהו בוקרה	אליהו גלם[4]	רינת גזית
מין:	נקבה	זכר	זכר	זכר	זכר	זכר	זכר	זכר	נקבה
מספר זיהוי:	031919012	052073764	038101895	054600507	000790667	055526420	056674518	028451979	024441628
תאריך לידה:	29/01/1975	13/02/1954	08/02/1986	24/02/1958	23/04/1941	03/11/1958	30/11/1960	22/04/1971	27/07/1969
מען להמצאת כתבי בי-דין:	נעמי שמר 10, רעננה	הנוטר 52, חיפה	קיבוץ לוחמי הגטאות	יהודה בורלא 28, תל אביב	משק 35, שדה עוזיהו	מורן 44, יבנה	משק 51, שדה עוזיהו	משק 38, שדה עוזיהו	בני משה 16, תל אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה כדירקטור:	09/2023	06/2012	04/2026	03/2020	06/2012	06/2012	06/2012	06/2012	05/2026
חברות בוועדת דירקטוריון[5]:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור חיצוני/דירקטור בלתי תלוי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא[6]
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

[1] יצוין, כי עם הפיכת החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, תמנה החברה דירקטורים חיצוניים עד לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, בהתאם לסימן ה' לפרק הראשון לחלק השישי לחוק החברות.

[2] מר תום הירשפלד מכהן כדירקטור מטעם מר מנואל ארטוק הירשפלד הנמנה על בעלי השליטה בחברה.

[3] מר יהונתן פסטרנק מכהן כדירקטור מטעם הגב' רותי אולשק הנמנית על בעלי השליטה בחברה.

[4] מר אליהו גלם מכהן כדירקטור מטעם מר משה גלם הנמנה על בעלי השליטה בחברה.

[5] יצוין, כי עם הפיכת החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, ולאחר מינוי הדירקטורים החיצוניים כאמור בהערת שוליים מס' 1 לעיל, תפעל החברה למינוי ועדות דירקטוריון בהתאם לתקנון וחוק החברות.

[6] יצוין, כי הגב' רינת גזית מונתה כדירקטורית בחברה כדי לכהן כדירקטורית חיצונית בה.

שם:	מיכל אולשק	שמואל בלזיצקי	תום הירשפלד[2]	יהונתן פסטרנק[3]	משה גלם	ציון אטיאס	אליהו בוקרה	אליהו גלם[4]	רינת גזית
האם הדירקטור הינו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה? אם כן, התפקידים אותם הוא ממלא:	לא	לא	מר תום הירשפלד הינו מנהל התפעול של חברת זוהר ש.ב.א בע"מ שהינה חברה בבעלות ה"ה שמואל בלזיצקי ומנואל ארטור הירשפלד, הנמנים על בעלי השליטה בחברה	מר יהונתן פסטרנק מעניק שירותים כיועץ לגב' רותי אולשק	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	MBA מנהל עסקים, אוניברסיטת איידנבורג; B.ed חינוך גופני ומדעי הספורט, מכללת וינגייט	-	BA מנהל עסקים, המכרז האקדמי כרמל	MBA מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב; B.Sc הנדסת מכונות, Fairleigh Dickinson University	-	-	-	-	BA מדעי המדינה, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה, אוניברסיטת חיפה; MBA מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב
ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל, קבוצת אולשק	מנכ"ל, זוהר ש.ב.א בע"מ	מנהל תפעול, זוהר ש.ב.א בע"מ.	מנכ"ל משותף, טקטרנדס יעוץ לניהול בע"מ; מבקר פנימי, אאורה השקעות בע"מ; מבקר פנימי, מגידו י.ק	בעל שליטה, קבוצת גלאם	מנהל, אטיאס בוקרה מתכת וצנרות בע"מ; מנהל, ח.ל.ב.א חברה לניהול נדלן בע"מ	מנהל, אטיאס בוקרה מתכת וצנרות בע"מ; מנהל, ח.ל.ב.א חברה לניהול נדלן בע"מ	מנכ"ל, גלאם גרופ	יועצת בתחום אסטרטגיה, מיזוגים ורכישות ו-corporate development; מנהלת מיזוגים ורכישות, אורמת

שם:	מיכל אולשק	שמואל בלזיצקי	תום הירשפלד[2]	יהונתן פסטרנק[3]	משה גלם	ציון אטיאס	אליהו בוקרה	אליהו גלם[4]	רינת גזית
				בע"מ					טכנולוגיות
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	אולשק ושות מיחזור בע"מ; אולשק אחזקות בע"מ.	זוהר ש.ב.א בע"מ; טרגט פרופרטיס בע"מ; בטרי מיחזור בע"מ;	-	-	-	אטיאס בוקרה מתכת וצנרות בע"מ; ח.ל.ב.א חברה לניהול נדלן בע"מ	אטיאס בוקרה מתכת וצנרות בע"מ; ח.ל.ב.א חברה לניהול נדלן בע"מ	לא	דלק נכסים, פתאל (נכסים) אירופה, לודן הנדסה, אברות תעשיות, מנרה ונצ'רס, אוטונומוס גארד, החברה לפיתוח והחברה לנכסים קיסריה
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	כן[7]	לא	כן[8]	לא	לא	לא	לא	כן[9]	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית (לרבות לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות):	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	כן

[7] הגב' מיכל אולשק היא ביתו ובעלת הוראת ייפוי כוח של בעל מניות מהותי, מר אליעזר אולשק (ת.ז. 064418973), אשר לגביו הופעלה הוראת ייפוי כוח מתמשך בהנחיית בית משפט ביום 14 בספטמבר 2023 בהתאם להוראת סעיף 32 יט (א)(2) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962.

[8] מר תום הירשפלד הוא בנו של בעל מניות מהותי, מר מנואל ארטור הירשפלד ומכהן כדירקטור מטעמו.

[9] מר אליהו גלם הוא בנו של בעל מניות מהותי, מר משה גלם ומכהן כדירקטור מטעמו.

7.2. **<u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>**

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, ביום 26 במאי 2026, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד. בקביעתו זו, התבסס דירקטוריון החברה על היקף פעילותה של החברה, אופי פעילותה ומאפייניה ומספר חברי הדירקטוריון. לדעת דירקטוריון החברה, מספר זה של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם.

נכון לתאריך התשקיף, לחברה דירקטורית אחת בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.1 לעיל.

7.3. **<u>נושאי משרה בכירה בחברה</u>**

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה, אשר אינם מכהנים כדירקטורים, נכון לתאריך התשקיף:

שם:	**וידאל צרפתי**	**טל טננבוים**	**אביעד יקותיאלי**
מין:	זכר	זכר	זכר
מס' זהות:	034431999	021474861	200545218
תאריך לידה:	15/02/1978	05/01/1980	06/05/1988
תאריך תחילת כהונה:	1/4/2019	1/2/2026	30/12/2019
תפקיד בחברה, חברת בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	מנהל תפעול
השכלה:	LL.B משפטים – אוניברסיטת בר אילן בעל רישיון עו"ד	B.A מנהל עסקים וחשבונאות – המסלול האקדמי המכללה למנהל. בעל רישיון רו"ח	B.A ניהול ארגוני ושירות – המכללה האקדמית הדסה.
ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל בחברה	בעלים משותף של חברה למתן שירותים פיננסים וניהול וכן, של שירותי סמנכ"לות כספים	מנהל תפעול בחברה
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה:	לא	לא	לא

7.4. **<u>מבקר פנימי</u>**

יצוין, כי עם הפיכת החברה לחברת אגרות חוב (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ובסמוך לאחר השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, ימנה דירקטוריון החברה מבקר פנימי בהתאם לפרק הרביעי לחלק הרביעי לחוק החברות.

7.5. **<u>מורשה חתימה עצמאי</u>**

נכון לתאריך התשקיף, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

7.6. **<u>הוראות התקנון המתייחסות לחברי הדירקטוריון של החברה</u>**

להלן יובא תיאור תמציתי של הוראות התקנון המתייחסות לדירקטוריון, הכוללות, בין היתר, הוראות בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ככל שקיימות הוראות כאמור.

מובהר, כי הוראות התקנון המתוארות להלן טרם אומצו על ידי החברה, וההחלטה בדבר אימוצן תיכנס לתוקף, במועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה.

כמו כן, התיאור המובא להלן הינו תמציתי ואינו ממצה ועל כן, אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון, המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לפרק 4 לתשקיף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

<u>ההוראות</u>	**<u>הסעיף/ים בתקנון</u>**
מספר דירקטורים (מירבי ומזערי)	138
דרכי מינוי או בחירתם	139 ו- 140.3
תקופת כהונה וסיומה	140.3
דירקטור חליף	153
תגמול דירקטורים	150
מינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן	180
מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, מתן התחייבות לשיפוי מראש ובדיעבד לנושאי משרה בחברה	228-221

7.7. **<u>התחייבויות מסוימות של החברה</u>**

נכון לתאריך התשקיף, לא קיימים כל הסכם, התחייבות או נוהג, שלפיהם משלמת החברה תשלומים המבוססים על שיעורו של רכושה, מחזורה, הכנסותיה או רווחיה.

7.8. **<u>פרטים נוספים</u>**

7.8.1. <u>המשרד הרשום של החברה</u>: א.ת. עד הלום-האודם 4, אשדוד, 7713201.

7.8.2. <u>עורכי הדין של החברה לצורך התשקיף</u>: ברנע ג'פה לנדה ושות', משרד עורכי דין. הרכבת 58, תל אביב-יפו, 6777016.

7.8.3. <u>רואי החשבון של החברה לצורך התשקיף</u>: BDO זיו האפט, רואי חשבון. דרך מנחם בגין 48, תל אביב- יפו, מיקוד 6618003.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה

8.1.1 להלן פירוט של התגמולים שניתנו ו/או שהתחייבה החברה או תאגיד בשליטתה לשלם בשנים 2024 ו- 2025, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה (הנתונים באלפי ש"ח):

בשנת 2025:

פרטי מקבלי התגמולים				תגמולים בעבור שירותים							תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה לסוף התקופה	שכר[1]	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
וידאל צרפתי	מנכ"ל	100%	-	665	55	-	-	-	-	-	-	-	-	720

(1) השכר והתגמול, כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות הדוחות.

בשנת 2024 :

פרטי מקבלי התגמולים				תגמולים בעבור שירותים								תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה לסוף התקופה	שכר[1]	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר		
וידאל צרפתי	מנכ"ל	100%	-	555	-	-	-	-	-	-	-	-	-		555

(1) השכר והתגמול, כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות הדוחות.

8.1.2 <u>פרטים נוספים אודות התגמולים המנויים בטבלאות שלעיל</u>

8.1.2.1 <u>תנאי כהונה והעסקה של מר וידאל צרפתי, מנכ"ל החברה</u>

ביום 24 במרץ 2019, נחתם הסכם העסקה בין החברה לבין מר וידאל צרפתי ("**מר צרפתי**"), לפיו, החל מהמועד האמור, מועסק מר צרפתי בחברה בהיקף משרה מלאה כמנכ"ל החברה ("**הסכם ההעסקה**"). ביום 10 במאי 2026, נחתמה תוספת להסכם ההעסקה המעדכנת את תנאי ההעסקה כמפורט להלן ("**התוספת**").

בהתאם להסכם ההעסקה והתוספת, מר צרפתי היה זכאי לשכר חודשי בסך של 37,500 ש"ח (ברוטו), כאשר החל מיום 1 בינואר 2025, היה זכאי לשכר חודשי בסך של 39,400 ש"ח (ברוטו) והחל מיום 1 בינואר 2026, לשכר חודשי בסך של 49,000 (ברוטו). החברה מפרישה עבור מר צרפתי מידי חודש את כל ההפרשות המקובלות בגין פיצויי פיטורין בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963. עוד זכאי מר צרפתי לקרן השתלמות ולהפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין.

מר צרפתי זכאי ל- 20 ימי חופשה בשנה ולימי מחלה והבראה בהתאם לקבוע בחוק.

בנוסף, החברה מעמידה לרשות מר צרפתי רכב ונושאת בעלותו, כולל התשלום המתחייב מגילום המס החל בגינו.

החל משנת 2026, מר צרפתי זכאי לבונוס שנתי בכפוף לעמידה ביעדים שיקבע דירקטוריון החברה, כמפורט להלן:

המנכ"ל יהא זכאי למשכורת שנתית נוספת בגובה שכר חודשי אחד, בכפוף לכך שבמהלך אותה שנה קלנדרית הרווח לפני ריבית, מיסים, פחת, מימון והפחתות EBITDA של החברה לאחר תשלום כלל הוצאותיה לרבות מענקים יעלה על סכום המייצג 10% מהמחזור השנתי, כפי שישוקף בדוחות הכספיים המאוחדים כפי שפורסמו לשנת הדיווח ויאושר על ידי דירקטוריון החברה. תנאי זה מהווה תנאי מתלה לתשלום.

בונוס שנתי - בכפוף לעמידה ביעדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה מדי שנה (וככל שאלו אכן ייקבעו) ובהתאם לתוכנית העבודה העסקית שתאושר מעת לעת וככל שאושרה, מר צרפתי יהא זכאי לבונוס שנתי לפי שיעור העמידה ביעדים מדידים, כמפורט להלן:

- רווח לפני מס שהושג בפועל בשנה השוטפת (באלפי ש"ח) מעל 16,000 ועד 22,000 - 2%;

- רווח לפני מס שהושג בפועל בשנה השוטפת (באלפי ש"ח) מעל 22,000 - 4%.

בכפוף לאישור דירקטוריון החברה וכל גורם נוסף, אשר אישורו נדרש לפי כל דין ו/או מדיניות התמול של החברה ובכפוף לאימוץ תכנית אופציות לחברה, יוקצו למר צרפתי, בעת הנפקת אג"ח (סדרה א') של החברה, אופציות לרכישת מניות רגילות של החברה בשיעור מצטבר של עד 6% מהונה המונפק והנפרע של החברה כפי שיהיו במועד חתימת התוספת ("**האופציות**"). הקצאת האופציות תיעשה בהתאם לתוכנית אופציות שתאושר על ידי החברה. האופציות יוענקו בהתאם למסלול הוני לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באמצעות נאמן מורשה, ובהתאם להוראות כל דין, לרבות הוראות רשות המיסים.

הבשלת האופציות (vesting) תיעשה בהתאם לתנאים הבאים, כאשר כל הבשלה מותנית בהמשך כהונתו של מר צרפתי בחברה במועד ההבשלה הרלוונטי:

- **16.667% מהאופציות (1% מהון החברה)** - אופציות אלה תבשלנה במלואן לאחר 12 חודשי עבודה רצופים מיום ההקצאה. מחיר המימוש של אופציות אלו יהיה ערכן הנקוב של מניות המימוש.

- **16.667% מהאופציות (1% מהון החברה)** - אופציות אלה תבשלנה לאחר 24 חודשי עבודה ובלבד שבמהלך התקופה ביצעה החברה גיוס הון לפי שווי של לפחות 400 מיליון ש"ח (לפני הכסף). מחיר המימוש של אופציות אלו יהיה בשיעור של 70% ממחיר המניה כפי שנקבע באותו גיוס או לפי שווי החברה כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון (על בסיס הערכת שווי חיצונית) במקרה שלא בוצע גיוס הון כאמור.

- **66.667% מהאופציות (4% מהון החברה)** - יתרת האופציות תבשיל אחת לשנה בשיעור של 25% לשנה (כל שנה 1% מהון החברה), החל מתום שנת ההעסקה השלישית ועד לתום שנת ההעסקה השישית, בכפוף לכך שהחברה תעמוד ברמות השווי הבאות:

  שנה שלישית - שווי חברה של לפחות 750 מיליון ש"ח;

  שנה רביעית - שווי חברה של לפחות 850 מיליון ש"ח;

  שנה חמישית - שווי חברה של לפחות 950 מיליון ש"ח;

  שנה שישית - שווי חברה של לפחות 1,000 מיליון ש"ח.

במקרה של גיוס הון עתידי על ידי החברה (בין אם בהקצאת מניות, ניירות ערך המירים או בכל מנגנון אחר), תהא למר צרפתי הזכות, אך לא החובה, להשתתף בגיוס כאמור בתנאים זהים לאלה המוצעים למשקיעים החיצוניים, ובמחיר מלא, וזאת

באופן שיאפשר לו לשמור על שיעור ההחזקה היחסי שלו (on a fully diluted basis) כפי שהיה טרם הגיוס. מובהר, כי זכות זו כפופה לכך שמר צרפתי מחזיק במניות או באופציות למניות של החברה במועד הגיוס

הסכם ההעסקה של מר צרפתי הינו לתקופה בלתי מוגבלת בזמן, כאשר הצדדים רשאים לבטל את ההסכם על ידי מתן הודעה מוקדמת לפי חוק.

מר צרפתי, כנושא משרה בחברה, זכאי לפטור, להתחייבות לשיפוי ולביטוח אחריות נושאי משרה בהתאם לתקנון ההתאגדות של החברה ולמדיניות התגמול של החברה וכנהוג בחברה לגבי הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה.

8.1.3 <u>תגמולים שהחברה שילמה ו/או התחייבה לשלם לנושאי משרה בכירה ו/או בעלי עניין בחברה אשר אינם כלולים בטבלאות לעיל</u>

8.1.3.1 <u>תנאי כהונה והעסקה של מר טל טננבוים, סמנכ"ל הכספים של החברה</u>

בהתאם להסכם למתן שירותים שנחתם בין החברה לבין חברה פרטית בשליטת מר טל טננבוים ("**מר טננבוים**"), מר טננבאום מעניק שירותים לחברה בשירות חיצוני, וזאת החל מיום 1 בפברואר 2026, כסמנכ"ל הכספים של החברה, כאשר בין הצדדים לא חלים יחסי עובד-מעביד. בתמורה למתן השירותים, דמי הייעוץ החודשיים עומדים על סך של 24,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין.

הסכם השירותים הנ"ל הינו לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד זכאי לבטל את ההתקשרות על ידי מתן הודעה מוקדמת בת 60 ימים.

מר טננבוים, כנושא משרה, זכאי לפטור, להתחייבות לשיפוי ולביטוח אחריות נושאי משרה בהתאם לתקנון ההתאגדות של החברה ולמדיניות התגמול של החברה וכנהוג בחברה לגבי הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה.

יצוין, כי עובר לתחילת כהונתו העניק מר טננבוים באמצעות החברה שבשליטתו כאמור לעיל שירותים פיננסים לחברה בהיקפים ובתמורה זניחים.

8.1.4 <u>תגמול לדירקטורים</u>

נכון לתאריך התשקיף, הדירקטורים המכהנים בחברה, אינם זכאים לתגמול כלשהו מהחברה בגין כהונתם כדירקטורים בדירקטוריון החברה.

ביום 26 במאי 2026 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, הדירקטורים בחברה (למעט דירקטורים אשר מקבלים ו/או יקבלו שכר או דמי ניהול מהחברה ו/או שהינם בעלי השליטה ו/או הנמנים עימם) יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול

השתתפות בגובה ה"סכום הקבוע" כקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"). כמו כן, הדירקטורים יהיו זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

8.1.5 <u>פטור דירקטורים ונושאי משרה בכירה</u>

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה להעניק, בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, לדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה בחברה, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, לרבות לבעלי השליטה בה ו/או לנמנים עמם, כתב פטור בנוסח המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לפרק 8 לתשקיף.

8.1.6 <u>שיפוי דירקטורים ונושאי משרה בכירה</u>

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה להעניק, בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, לדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה בחברה, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, לרבות לבעלי השליטה בה ו/או לנמנים עמם, כתב שיפוי בנוסח המצורף כ**<u>נספח ב'</u>** לפרק 8 לתשקיף.

8.1.7 <u>ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה</u>

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות של דירקטורים ונושאי משרה בכירה בחברה, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ו/או בחברות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, לרבות לבעלי השליטה בה ו/או לנמנים עמם בהתאם לחוק החברות לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ממועד השלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה, בגבולות אחריות בסכום כולל של עד כ-10 מיליון דולר למקרה ולתקופה, בתמורה לפרמיה שנתית בסך של עד כ- 27,200 דולר ובהשתתפות עצמית לתביעה בסך של עד כ- 35,000 דולר.

כמו כן, הפוליסה כוללת כיסוי לחברה עצמה בתביעות ני"ע (Entity Cover) ונספח קדימות התשלום לנושאי המשרה והדירקטורים (Order of Payments).

יצוין, כי 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, והכל בכפוף להוראות מדיניות התגמול והוראות הדין.

8.1.8 מדיניות תגמול

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי המשרה החברה, בנוסח המצורף כ**נספח ג'** לפרק 8 לתשקיף. בהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהיה טעונה אישור מחדש רק בחלוף חמש שנים מהמועד בו תהפוך החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק החברות.

8.2 **עסקאות עם בעל שליטה**

למיטב ידיעת החברה, אין כל עסקה של החברה עם מי מבעלי השליטה בחברה (כהגדרתם בסעיף 3.5 לפרק 3 לתשקיף: "**בעלי השליטה**") או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף או שהן עדיין בתוקף בתאריך התשקיף, למעט כמתואר בסעיף זה להלן:

8.2.1 עסקאות המנויות בסעיף 270(4א) לחוק החברות

8.2.1.1 פטור, שיפוי וביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בכירה

לפרטים נוספים אודות תנאי פטור, שיפוי וביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בכירה, וביניהם בעלי השליטה בחברה, ראו סעיפים 8.1.5, 8.1.6 ו-8.1.7 לפרק 8 לתשקיף.

8.2.1.2 הסכם מעבדות השרון

לפרטים נוספים, אודות הסכם מעבדות שרון, ראו סעיף 6.7.4.5 לפרק 6 לתשקיף.

8.2.1.3 הסכם שינוי מבנה פארק תעשיות יצהר

לפרטים נוספים אודות הסכם שינוי מבנה פארק תעשיות יצהר, ראו סעיף 6.7.4.1 לפרק 6 לתשקיף.

8.2.1.4 <u>הסדר לתיחום פעילות</u>

ביום 26 במאי 2026, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את התקשרות החברה, עם ה"ה שמואל בלזיצקי, אליעזר אולשק[1], ארטור מנואל הירשפלד, רותי אולשק, משה גלם, ציון אטיאס ואליהו בוקרה, בעלי השליטה בחברה, בהסדר לתיחום פעילות אשר ייכנס לתוקף בכפוף להשלמת הנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף ורישומם למסחר בבורסה ("**הסדר תיחום הפעילות**"). לפרטים אודות הסדר תיחום הפעילות, ראו סעיף 6.2.2 לפרק 6 לתשקיף.

8.2.1.5 <u>פרויקט "יוקא פארק"</u>

לפרטים נוספים אודות התקשרות בהסכם לרכישת זכויות בקבוצת הרכישה בפרויקט "יוקא פארק", ראו סעיף 6.7.4.3 לפרק 6 לתשקיף.

8.2.1.6 <u>הלוואת בעלים - אביגם</u>

8.2.1.6.1 <u>הסכם הלוואת בעלים של אולשק אליעזר לחברה</u>

החברה התקשרה עם אולשק אליעזר, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, בהסכם הלוואה במסגרתו ביום 1 ביולי 2023, העמיד אולשק אליעזר לחברה הלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד העמדתה. ההלוואה אינה נושאת ריבית כלשהי. עוד נקבע, כי ההלוואה (קרן בתוספת הפרשי ההצמדה) תיפרע על ידי החברה בשני (2) תשלומים כאשר התשלום הראשון בסך של כ- 1,736,000 ש"ח יהיה עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 והיתרה לא לפני יום 31 בדצמבר 2031. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה עומד על סך של 3,433,028 ש"ח. בהתאם להסכם ההתחשבנות שנחתם בין החברה לבין בעלי המניות בחברה, סך השווה ל- 877,500 ש"ח הופחת מסכום ההלוואה כך שסכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה מיד לאחר הסכם זה עומד על סך של 2,555,528 ש"ח.

8.2.1.6.2 <u>הסכם הלוואת בעלים של אולשק רותי לחברה</u>

החברה התקשרה עם אולשק רותי, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, בהסכם הלוואה במסגרתו ביום 1 ביולי 2023, העמידה אולשק רותי לחברה הלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד העמדתה. ההלוואה אינה נושאת ריבית כלשהי. עוד נקבע, כי ההלוואה (קרן בתוספת הפרשי ההצמדה) תיפרע על ידי החברה בשני (2) תשלומים

[1] באמצעות הגב' מיכל אולשק. לפרטים נוספים, ראו ה"ש 1 לפרק 3 לתשקיף.

כאשר התשלום הראשון בסך של כ- 1,736,000 ש"ח יהיה עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 והיתרה לא לפני יום 31 בדצמבר 2031. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה עומד על סך של 3,433,028 ש"ח. בהתאם להסכם ההתחשבנות שנחתם בין החברה לבין בעלי המניות בחברה, סך השווה ל-877,500 ש"ח הופחת מסכום ההלוואה כך שסכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה מיד לאחר הסכם זה עומד על סך של 2,555,528 ש"ח.

8.2.1.6.3 <u>הסכם הלוואת בעלים של בלזיצקי שמואל לחברה</u>

החברה התקשרה עם בלזיצקי שמואל, יו"ר הדירקטוריון והנמנה על בעלי השליטה בחברה, בהסכם הלוואה במסגרתו ביום 1 ביולי 2023, העמיד בלזיצקי שמואל לחברה הלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד העמדתה. ההלוואה אינה נושאת ריבית כלשהי. עוד נקבע, כי ההלוואה (קרן בתוספת הפרשי ההצמדה) תיפרע על ידי החברה בשני (2) תשלומים כאשר התשלום הראשון בסך של כ- 1,677,000 ש"ח יהיה עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 והיתרה לא לפני יום 31 בדצמבר 2031. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה עומד על סך של 3,314,500 ש"ח. בהתאם להסכם ההתחשבנות שנחתם בין החברה לבין בעלי המניות בחברה, סך השווה ל- 845,000 ש"ח הופחת מסכום ההלוואה כך שסכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה מיד לאחר הסכם זה עומד על סך של 2,469,500 ש"ח.

8.2.1.6.4 <u>הסכם הלוואת בעלים של הירשפלד ארתור מנואל לחברה</u>

החברה התקשרה עם הירשפלד ארתור מנואל, דירקטור והנמנה על בעלי השליטה בחברה, בהסכם הלוואה במסגרתו ביום 1 ביולי 2023, העמיד הירשפלד ארתור מנואל לחברה הלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד העמדתה. ההלוואה אינה נושאת ריבית כלשהי. עוד נקבע, כי ההלוואה (קרן בתוספת הפרשי ההצמדה) תיפרע על ידי החברה בשני (2) תשלומים כאשר התשלום הראשון בסך של כ- 1,677,000 ש"ח יהיה עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 והיתרה לא לפני יום 31 בדצמבר 2031. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה עומד על סך של 3,314,500 ש"ח. בהתאם להסכם ההתחשבנות שנחתם בין החברה לבין בעלי המניות בחברה, סך השווה ל- 845,000 ש"ח הופחת מסכום ההלוואה כך שסכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה מיד לאחר הסכם זה עומד על סך של 2,469,500 ש"ח.

8.2.1.6.5 <u>הסכם הלוואת בעלים של גלם משה לחברה</u>

החברה התקשרה עם גלם משה, דירקטור והנמנה על בעלי השליטה בחברה, בהסכם הלוואה במסגרתו ביום 1 ביולי 2023, העמיד גלאם משה לחברה הלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד העמדתה. ההלוואה אינה נושאת ריבית כלשהי. עוד נקבע, כי ההלוואה (קרן בתוספת הפרשי ההצמדה) תיפרע על ידי החברה בשני (2) תשלומים כאשר התשלום הראשון בסך של כ- 3,480,000 ש"ח יהיה עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 והיתרה לא לפני יום 31 בדצמבר 2031. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה עומד על סך של 6,878,869 ש"ח. בהתאם להסכם ההתחשבנות שנחתם בין החברה לבין בעלי המניות בחברה, סך השווה ל-1,755,000 ש"ח הופחת מסכום ההלוואה כך שסכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה מיד לאחר הסכם זה עומד על סך של 5,123,869 ש"ח.

8.2.1.6.6 <u>הסכם הלוואת בעלים של אטיאס ציון לחברה</u>

החברה התקשרה עם אטיאס ציון, דירקטור והנמנה על בעלי השליטה בחברה, בהסכם הלוואה במסגרתו ביום 1 ביולי 2023, העמיד אטיאס ציון לחברה הלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד העמדתה. ההלוואה אינה נושאת ריבית כלשהי. עוד נקבע, כי ההלוואה (קרן בתוספת הפרשי ההצמדה) תיפרע על ידי החברה בשני (2) תשלומים כאשר התשלום הראשון בסך של כ- 1,291,000 ש"ח יהיה עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 והיתרה לא לפני יום 31 בדצמבר 2031. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה עומד על סך של 2,549,944 ש"ח. בהתאם להסכם ההתחשבנות שנחתם בין החברה לבין בעלי המניות בחברה, סך השווה ל-650,000 ש"ח הופחת מסכום ההלוואה כך שסכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה מיד לאחר הסכם זה עומד על סך של 1,899,944 ש"ח.

8.2.1.6.7 <u>הסכם הלוואת בעלים של בוקרה אליהו לחברה</u>

החברה התקשרה עם בוקרה אליהו, דירקטור והנמנה על בעלי השליטה בחברה, בהסכם הלוואה במסגרתו ביום 1 ביולי 2023, העמיד בוקרה אליהו לחברה הלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד העמדתה. ההלוואה אינה נושאת ריבית כלשהי. עוד נקבע, כי ההלוואה (קרן בתוספת הפרשי ההצמדה) תיפרע על ידי החברה בשני (2) תשלומים כאשר התשלום הראשון יהיה בסך של כ- 1,291,000 ש"ח עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 והיתרה לא לפני יום 31 בדצמבר 2031. נכון ליום 31

בדצמבר 2025, סכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה עומד על סך של 2,549,944 ש"ח. בהתאם להסכם ההתחשבנות שנחתם בין החברה לבין בעלי המניות בחברה, סך השווה ל-650,000 ש"ח הופחת מסכום ההלוואה כך שסכום ההלוואה, כולל הפרשי ההצמדה בגינה מיד לאחר הסכם זה עומד על סך של 1,899,944 ש"ח.

8.2.1.7 <u>ערבויות</u>

כחלק מפעילות החברה בתחום נדל"ן להשקעה, נוהגת החברה להתקשר בהסכמי מימון, כאשר כחלק מדרישות הגופים המממנים, מעמידים בעלי השליטה בחברה ערבויות לטובת הגופים המלווים להבטחת התחייבויותיה של החברה. לפרטים אודות הסכומים הנערבים, ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

8.2.2 <u>עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4א) לחוק החברות</u>

8.2.2.1 <u>הסכם שכירות נכס</u>

במהלך התקופה שתחילתה ביום 10 באוקטובר 2024 ועד ליום 31 בינואר 2025, שכר מר שלמה בלזיצקי, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, מחסן בגודל של כ- 600 מ"ר בקומת הקרקע בבית אביגם בתמורה לסך כולל של 80,000 ש"ח.

8.3 **<u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך</u>**

לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בדבר החזקות של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה, בתקופה של 12 חודשים שקדמו לתאריך התשקיף ובסמוך לתאריך התשקיף, ראו סעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף.

נספח א' לפרק 8 – כתב פטור

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

("החברה")

כתב פטור

לכבוד,

_____

הואיל וביום _____ החליט דירקטוריון החברה לאשר מתן התחייבות החברה לפטור עבור נושאי משרה בחברה, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, לרבות לבעל השליטה בה ו/או לנמנים עימו בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") ולתנאי הפטור המפורטים בכתב פטור זה;

והואיל וביום _____ אישרה גם האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה;

והואיל והינך מכהן כנושא משרה בחברה;

הננו להודיעך כדלהלן:

1. **פטור מאחריות:**

1.1. החברה פוטרת אותך בזאת, מראש ובאופן בלתי חוזר, מכל אחריות כלפיה, לכל נזק שנגרם ו/או ייגרם לה, אם נגרם ו/או ייגרם, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה.

1.2. לא יהיה תוקף לפטור האמור בסעיף 1.1 לעיל בשל כל אחד מאלה:

1.2.1. הפרת חובת אמונים כלפי החברה או כלפי חברת הבת שלה או חברה שלובה או חברה אחרת או גוף אחר (להלן יחד: "**החברה**").

1.2.2. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

1.2.3. הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

1.2.4. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

1.2.5. קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליך.

1.2.6. בהליך מסוג תביעה שכנגד שתגיש החברה בשל תביעה שתגיש כנגדה, למעט מקום בו התובענה של נושא המשרה הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין ו/או בהסכם עבודה אישי בינו לבין החברה.

2. התחייבויות החברה לפי כתב פטור זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות עיזבונך ללא הגבלה בזמן, וזאת גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה , ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו ו/או ייעשו בתקופת עבודתך או כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בתקופת העסקתך בחברה, ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו הינך זכאי לפטור לפי כתב פטור זה. בנוסף, התחייבויות החברה לפי כתב פטור זה יעמדו לזכות יורשיך על פי דין, לרבות עיזבונך ולזכות דירקטורים חליפים שמונו לך כדין, באם הינך מכהן כדירקטור בחברה.

3. בכתב פטור זה –

"**נושא משרה**" - כמשמעותו בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (לרבות הגדרת "**נושא משרה בכירה**") ו/או כל דין אחר החל על פעילות החברה ונושאי המשרה בה, ולרבות עובד החברה.

"**תביעה**" - לרבות תובענה אזרחית, תובענה פלילית, תובענה נגזרת, תובענה ייצוגית, בקשות הסדר ותביעות נושים.

4. התחייבויות החברה על פי כתב פטור זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראות דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור זה.

5. מודגש, כי התחייבות זו לפטור אינה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מבטח כלשהו והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר לו מחויב מבטח על פי הסכם ביטוח שנערך עימו, למעט השתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.

6. שום ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על ידי החברה או על ידך, לא יפורשו בשום נסיבות כוויתור על זכויותיך על פי כתב פטור זה ועל פי כל דין, ולא ימנעו מהחברה או ממך מלנקוט בכל הצעדים המשפטיים והאחרים הדרושים לשם מימוש זכויותיך כאמור.

7. הדין החל על כתב פטור זה הינו הדין בישראל, ולבית המשפט בתל אביב-יפו מסורה הסמכות הייחודית לדון במחלוקות שינבעו מיישום כתב פטור זה. כתב פטור זה כפוף להוראות הפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות.

8. כל האמור בלשון זכר, אף נקבה במשמע.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין:

_____

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

אני מאשר קבלת כתב פטור זה ומאשר את הסכמתי לכל תנאיו.

_____

תאריך: _____

נספח ב' לפרק 8 – כתב שיפוי

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

("החברה")

כתב שיפוי

לכבוד,

_____

הואיל וביום _____ החליט דירקטוריון החברה לאשר מתן התחייבות החברה לשיפוי עבור נושאי משרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות המצויות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") ולתנאי השיפוי המפורטים בכתב שיפוי זה;

והואיל וביום _____, אישרה גם האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההחלטה האמורה;

והואיל והינך מכהן כנושא משרה בחברה;

הננו להודיעך כדלהלן:

1. **התחייבות לשיפוי**

מבלי לגרוע מזכותה של החברה לשפותך בדיעבד בהתאם למותר בתקנון החברה, מתחייבת בזאת החברה כדלהלן:

1.1. לשפות אותך מראש בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטלנה עליך ו/או שתוציא עקב פעולות שעשית (לרבות פעולותיך לפני תאריך כתב שיפוי זה) ו/או שתעשה בתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או נציגה של החברה ולבקשתה בתאגיד אחר כלשהו שהחברה מחזיקה בו בזכויות, במישרין או בעקיפין, או בעלת עניין בו, כדלקמן:

1.1.1. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שינתן בפשרה או פסק בורר שיאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מסוגי האירועים, או כל חלק מהם, המפורטים בתוספת לכתב שיפוי זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("**התוספת**" ו-"**החבות הכספית**", בהתאמה) ובלבד שהסכום המרבי בגין חבות כאמור לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף 1.2 להלן, אשר נקבע על ידי דירקטוריון החברה כסביר בנסיבות העניין;

1.1.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדך ומבלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

בפסקה זו -

"**סיום הליך ללא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית**" - 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 המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר;

1.1.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדך בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר או באישום פלילי שממנו תזוכה או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

1.1.4. חבות כספית שהוטלה עליך בשל תשלום עבור נפגעי ההפרה במסגרת הליך מנהלי, כהגדרתו להלן, כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**");

1.1.5. הוצאות שתוציא בקשר עם הליך מנהלי, כהגדרתו להלן, שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין;

1.1.6. הוצאות שתוציא בקשר להליך לפי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

1.1.7. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה על פי הוראות כל דין, כפי שיהיו מעת לעת לרבות בשל שינוי ו/או הרחבה ו/או תיקון של איזה מהסעיפים המפורטים לעיל;

למרות האמור לעיל, לא יינתן לך שיפוי במקרים שבהם אסור על חברה לשפות נושא משרה בה לפי סימן ג' לפרק השלישי בחלק השישי של חוק החברות ו/או לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות ו/או בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, כפי שנוסחם יהיה במועד בקשתך לשיפוי; כמו כן, לא יינתן לך שיפוי במקרה של הגשת תביעה שכנגד על ידך כנגד החברה ו/או החברות הבנות ו/או החברות הקשורות בעקבות תביעה שתגיש החברה ו/או החברות הבנות ו/או החברות הקשורות נגדך.

"**הליך מנהלי**" - הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת אכיפה מנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת תנאים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת וכן, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי בחוק החברות כפי שיתוקן מעת לעת ובכפוף לכל דין.

הוצאות התדיינות, כמפורט בסעיפים 1.1.2 עד 1.1.7 לעיל, יקראו להלן: "**הוצאות ההתדיינות**".

1.2. סכום השיפוי הכולל והמצטבר שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ושיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי האמורה, בגין חבות כספית, כמפורט בסעיף 1.1.1 לעיל, הנובעת מאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת, לא יעלה על 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, האחרונים של החברה שפורסמו לפני מתן תשלום השיפוי בפועל, וזאת לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר ("**סכום השיפוי המרבי**").

1.3. יובהר, כי התחייבות החברה לשיפוי נושאי המשרה הינה בנוסף ומעל, ולאחר מיצוי הזכות לקבלת סכומי שיפוי כלשהם בגין אירועים ברי השיפוי מאת המבטח/ים מהם רכשה החברה ביטוח לאחריות נושאי המשרה.

1.4. עוד יובהר, כי אין בתשלום סכום השיפוי האמור לעיל בכדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח בגין האירועים המפורטים בתוספת, המובטחים בחברת ביטוח, שהחברה תקבל עבורך מעת לעת, אם תקבל, במסגרת כל פוליסת ביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה.

1.5. למען הסר ספק יובהר, כי סכום השיפוי המרבי על פי כתב שיפוי זה יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה, בכפוף לכך, כי לא ישולם לך כפל פיצוי בגין חבות או הוצאה שהינה בת שיפוי כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל וכי במקרה שבו תקבל שיפוי מאת המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה או מכוח כל הסכם שיפוי אחר, בגין האירוע נשוא השיפוי, יינתן השיפוי לגבי ההפרש שבין סכום החבות הכספית שהוטלה עליך ו/או ההוצאות המשפטיות שהוצאת או שחויבת בהן, כאמור לעיל, לבין הסכום שיתקבל מאת המבטח או מכוח הסכם השיפוי האחר בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שהחברה תחויב בו לפי כתב שיפוי זה לא יעלה על סכום השיפוי המרבי.

1.6. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם לנושאי משרה בה במועד כלשהו, כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל, יעלה על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) לפי סעיף 1.2 דלעיל, יחולקו סכום השיפוי המרבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי בגין דרישות שהגישו לחברה על פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם כשיפוי לפני אותו מועד ("**נושאי המשרה הזכאים**"), באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה הזכאים בפועל יחושב על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה הזכאים לבין סכום השיפוי הכולל שיגיע לכל נושאי המשרה הזכאים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה, אלמלא מגבלת סכום השיפוי המרבי.

שילמה החברה סכומי שיפוי לנושא משרה בחברה בגין חבות כספית כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל בגובה סכום השיפוי המרבי, לא תישא החברה בסכומי שיפוי נוספים בגין חבות כספית כמפורט בסעיף 1.1.1 לעיל, אלא אם תשלום סכומי השיפוי הנוספים יאושר באורגנים בחברה שיהיו מוסמכים לאשר הגדלה זו על פי דין במועד תשלום סכומי השיפוי הנוספים ובכפוף לשינוי תקנון החברה, במידה ויידרש לשם כך, על פי דין.

2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ההתחייבות לשיפוי על פי כתב שיפוי זה כפופה לאמור בסעיף זה:

2.1. **<u>הודעת השיפוי</u>**

אתה תודיע לחברה על כל הליך משפטי או הליך מנהלי ו/או דרישה מכל סוג, לרבות תביעה משפטית לרבות תביעה לפיצויים כספיים ו/או בקשר לסעד הצהרתי, לרבות בוררות או גישור ו/או חקירה בידי רשות מוסמכת לנהל חקירה או הליך שייפתח נגדך בקשר לכל אירוע בגינו עשוי השיפוי לחול ועל כל התראה שתימסר לך בכתב או כל חשש או איום לפיו הליך משפטי או מנהלי ייפתח נגדך וכן, בכל מקרה בו מתעורר בליבך חשש סביר בדבר קיומן של נסיבות העלולות לשמש עילה להגשת תביעה נגדך בתוקף תפקידך בחברה ("**הליך משפטי**"), וזאת במהירות הראויה לאחר שייוודע לך לראשונה על כך ("**הודעת השיפוי**"), ותעביר לחברה או למי שהיא תודיע לך, כל מסמך בקשר לאותו הליך.

אי מסירת הודעת השיפוי בהתאם לאמור לעיל לא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה על פי כתב שיפוי זה, למעט במקרה שבו אי מסירת הודעת השיפוי כאמור תפגע מבחינה מהותית בזכויותיה של החברה להתגונן בשמה (במקרה שגם היא תתבע באותו הליך) ו/או בשמך כנגד התביעה ובהיקף הפגיעה האמור.

2.2. **<u>הטיפול בהגנה</u>**

2.2.1. בכפוף לכך שהדבר אינו סותר את תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה - החברה תהיה זכאית, לקחת על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני אותו הליך משפטי ו/או למסור את הטיפול האמור לכל עורך דין שהחברה תבחר לצורך זה (פרט לעורך דין שלא יהיה מקובל עליך מסיבות סבירות ומנומקות בכתב), בתנאי שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

2.2.1.1. החברה הודיעה תוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת השיפוי כאמור בסעיף 2.1 לעיל (או תקופה קצרה יותר אם הדבר נדרש לצורך הגשת כתב הגנתך או תגובתך להליך), כי היא תשפה אותך בהתאם לאמור בכתב שיפוי זה.

2.2.1.2. ההליך המשפטי כנגדך יכלול תביעה מכל סוג, לרבות חקירה של רשות מוסמכת, תביעה משפטית ו/או תביעה אזרחית לרבות תביעה לפיצויים כספיים ו/או בקשה לסעד הצהרתי.

החברה ו/או עורך דין כאמור יפעלו במסגרת הטיפול הנ"ל בכדי להביא את ההליך הנ"ל לידי סיום, ימסרו לך דיווח שוטף על התקדמות ההליך וייוועצו עמך בקשר עם ניהולו.

עורך הדין שימונה על ידי החברה כאמור יפעל ויהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולך. מקום בו החברה לקחה על עצמה את הטיפול בהגנתך כאמור, לא תהיה היא חייבת לשפות אותך בגין הוצאות שהוצאת על דעת עצמך בקשר עם הטיפול המשפטי בהליך.

מקום שייווצר, לדעתך או לדעת עורך הדין, חשש לניגוד עניינים בינך לבין החברה בהגנתך בפני אותו הליך משפטי ו/או אם התנגדות נושא המשרה לעורך הדין שמינתה החברה תהא מבוססת על טעמים סבירים אחרים, תודיע על כך לחברה ו/או יודיע לך עורך הדין האמור על ניגוד עניינים זה, לפי העניין, ואתה תהיה רשאי למנות עורך דין מטעמך לטיפול בהגנתך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על ההוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך דין כאמור.

2.2.2. החברה לא תהא רשאית להביא לסיום ההליך המשפטי כאמור בדרך של פשרה ו/או הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים (כמשמעות הסדר כאמור בפרק ט'1 לחוק ניירות ערך, שכתוצאה ממנו תידרש לשלם סכומים שלא תשופה בשלהם על פי כתב שיפוי זה ואף לא ישולמו במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה שרכשה ו/או שיירכש על-ידי החברה, אלא בהסכמתך המוקדמת בכתב, לפשרה שתושג. כמו כן, החברה לא תהא רשאית להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בוררות או פישור או גישור, אלא בהסכמתך המוקדמת לכך, בכתב, ובלבד שלא תסרב לתת הסכמתך זו אלא מנימוקים סבירים שיימסרו לחברה בכתב. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אף אם תועבר המחלוקת בהליך המשפטי לפתרון בדרך של בוררות או פישור או גישור או בכל דרך אחרת, החברה תישא בהוצאות הקשורות בכך במסגרת הוצאות כתב שיפוי זה.

2.2.3. על אף האמור לעיל, החברה לא תהיה רשאית להביא לסיום ההליך המשפטי הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ"ל להכרעה בדרך של בוררות או פישור או גישור במקרים של אישומים פליליים נגדך, אלא אם תיתן לכך את הסכמתך מראש ובכתב. אתה תוכל לסרב ליתן את הסכמתך האמורה בס"ק זה לפי שיקול דעתך הבלעדי ומבלי שתידרש לנמק את אי הסכמתך.

2.2.4. לפי בקשת החברה תחתום על כל מסמך שיסמיך אותה ו/או כל עורך דין כאמור, לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור לכך, בהתאם לאמור לעיל. כמו כן, לפי בקשת החברה, תמסור לחברה ו/או לצד שלישי בהתאם להנחיות החברה, באופן מיידי, כל מסמך ו/או ייפוי כוח שתתבקש.

2.2.5. יצוין, כי ככל שהחברה ו/או נושא המשרה יהיו עשויים להיות זכאים לשיפוי במסגרת ביטוח נושאי המשרה, בקשר עם ההליך, ייעשה מינוי עורך הדין כאמור לעיל, בהתחשב בזכותו של המבטח לקבוע את זהותו של עורך הדין שייצג את נושא המשרה בהליך, ולחובות החברה בעניין זה על פי הביטוח הנ"ל, במיוחד אם על פי תנאי הביטוח המבטח זכאי לקבוע את זהותו של עורך הדין שייצג את נושא המשרה בהליך, באופן שאחרת עלול יהיה המבטח להשתחרר מהתחייבותו לשיפוי או להקטינה. בכל מקרה, החברה תעשה כמיטב יכולתה, במסגרת תנאי הביטוח ובכפוף להם, להשפיע על בחירת עורך הדין בהתאם לרצונו של נושא המשרה.

2.3. במידה שתוך 14 ימים מיום קבלת הודעת השיפוי על ידי החברה, כאמור לעיל, החברה לא תיטול על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני ההליך המשפטי כאמור ו/או אם אתה תתנגד לייצוגך על ידי עורך הדין של החברה מטעמים סבירים (אותם תציין בכתב בפני החברה), אתה תהיה רשאי למסור את ייצוגך לעורך הדין שייבחר על ידך, בהתחשב בזכותו של המבטח לקבוע את זהותו של עורך הדין שייצג את נושא המשרה בהליך, ולחובות החברה בעניין זה על פי הביטוח הנ"ל, בפרט כאשר על פי תנאי הביטוח המבטח זכאי לקבוע את זהותו של עורך הדין שייצג את נושא המשרה בהליך, באופן שאחרת עלול יהיה המבטח להשתחרר מהתחייבותו לשיפוי או להקטינה. הוראות כתב שיפוי זה יחולו על ההוצאות הסבירות שתישא בגין מינוי עורך דין כאמור.

2.4. בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 2.2 לעיל ובין אם לאו, היא תדאג לכיסוי כל ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם האמורים בסעיף 1.1 לעיל באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על פי האמור בכתב שיפוי זה ו/או פוליסת הביטוח שתרכוש החברה מעת לעת, אם תרכוש, והכל בכפוף לאמור בסעיף 2.2 לעיל.

2.5. השיפוי שלך בקשר להליך משפטי כלשהו נגדך, כאמור בכתב שיפוי זה, לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך בעקבות פשרה או בוררות, אלא אם כן, החברה תסכים בכתב לאותה פשרה או לקיום אותה בוררות, לפי העניין ואולם החברה לא תמנע מלתת את הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים שינומקו. כמו כן, השיפוי לא יחול במקרה של הודאתך באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית אלא אם הודאתך קיבלה את הסכמת החברה לכך בכתב ומראש.

3. <u>תנאי השיפוי</u>

3.1. <u>שיתוף פעולה עם החברה</u>

אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל, בכל אופן סביר שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך משפטי, ובלבד שהחברה תדאג לכיסוי כל ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם כאמור לעיל שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על פי האמור בכתב שיפוי זה והכל בכפוף לאמור לעיל. כמו כן, תקיים את כל הוראות המבטחים על פי כל פוליסה לאחריות נושאי משרה שהחברה ו/או אתה תתקשרו בה בקשר עם התגוננות בהליך המשפטי, בכל אופן סביר שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך משפטי, ובלבד שהחברה או חברת הביטוח, לפי העניין תדאגנה לכיסוי כל ההוצאות שלך שיהיו כרוכות בכך, באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממנן בעצמך, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 1 לעיל.

3.2. <u>אי תחולת השיפוי במקרים של שיפוי ו/או ביטוח מצד אחר</u>

החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים בגין אירוע כלשהו ככל שסכומים כאמור שולמו בפועל לך או עבורך ו/או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה ו/או במסגרת הסכם שיפוי אחר כלשהו זולת החברה. מובהר בזאת, כי החברה לא תשפה את נושא המשרה בקרות מקרה השיפוי, היה ובגין אותו מקרה שולם לו תשלום בפועל מכח פוליסת ביטוח ו/או הסכם שיפוי אחר, אלא בסכום שהוא מעבר לסכום ששולם מכח פוליסת הביטוח ו/או הסכם השיפוי האחר. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכויותיו של נושא המשרה בכל הנוגע לנשיאת החברה בהשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או העברת תגמולי ביטוח שקיבלה החברה ממבטחים בגין חבותו של נושא המשרה ו/או הוצאות משפטיות שנשא בהן.

לעניין התחייבות החברה לשיפוי בגין פעולה שעשית או תעשה בתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או בתאגיד אחר שבו אתה מכהן על פי דרישת החברה (להלן ביחד ולחוד: "**התאגיד החייב**") יחולו גם ההוראות הבאות:

3.2.1. החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים אשר אתה תהא זכאי לקבל ותקבל בפועל מהתאגיד החייב במסגרת פוליסת ביטוח שנערכה על ידי התאגיד החייב ו/או על פי התחייבות מראש לשיפוי או על פי היתר לשיפוי שניתנו על ידי התאגיד החייב.

3.2.2. אם דרישתך לקבלת שיפוי ו/או כיסוי ביטוחי בגין פעולה שעשית בתוקף תפקידך בתאגיד החייב והעשוי להיות בר שיפוי על פי כתב שיפוי זה, תידחה על ידי התאגיד החייב או חברת הביטוח של התאגיד החייב, לפי העניין, תשלם לך החברה על פי כתב שיפוי זה סכומים להם תהא זכאי על פי כתב שיפוי זה, אם תהא זכאי לסכומים אלו ואתה תמחה לחברה את זכויותיך לקבלת סכומים מהתאגיד החייב ו/או על פי פוליסת הביטוח של התאגיד החייב ותסמיך את החברה לגבות סכומים אלו בשמך ככל שהסמכה שכזו תידרש לקיום הוראות סעיף זה. לעניין זה הנך מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי החברה לצורך המחאת זכויותיך האמורות והסמכת החברה לגבות את הסכומים האמורים בשמך.

3.2.3. למען הסר ספק מובהר, כי אין בכתב שיפוי זה בכדי להעניק לתאגיד החייב ו/או לכל צד שלישי אחר זכויות כלשהן כלפי החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, זכות לתבוע ו/או לדרוש תשלום כלשהו מהחברה כהשתתפות בשיפוי ו/או בכיסוי הביטוחי שינתן לך על ידי התאגיד החייב בגין פעולה שעשית בתוקף תפקידך בתאגיד החייב.

3.3. **<u>תשלום השיפוי</u>**

עם בקשתך לביצוע תשלום כלשהו בקשר לאירוע כלשהו על פי כתב שיפוי זה תנקוט החברה בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלומו, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש לרבות אישור בית המשפט ו/או אישור מוסדות החברה, אם וככל שיידרש.

3.4. **<u>תשלומי ביניים</u>**

3.4.1. עם קרות אירוע שבגינו אתה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, כמקדמה על חשבון הוצאות שיגיעו לך על פי כתב שיפוי זה, את הכספים הדרושים, להערכתה, לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול באותו הליך משפטי או מנהלי, לרבות בהליכי חקירה, באופן שאת/ה לא תידרש/י לשלמם או לממנם בעצמך, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות בכתב שיפוי זה.

3.4.2. כמו כן, החברה תעמיד לרשותך בטחונות או ערבויות שיהיה עליך להעמיד במסגרת החקירה או בהליך המשפטי או על פי החלטות ביניים, כולל בבוררות, לרבות לשם החלפת עיקולים שיוטלו על נכסיך, וזאת עוד לפני תחילת או לפני תום החקירה או ההליך המשפטי, לפי העניין, ובלבד שסך כל הסכומים, הבטוחות והערבויות כאמור לא יעלו על סכום השיפוי המרבי.

3.4.3. העמידה החברה לרשותך מקדמה, כאמור בסעיף 3.4.1 לעיל, והתברר שאינך זכאי להוצאות ההתדיינות, אתה תחזיר לחברה את המקדמה כאמור, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן הישראלי האחרון שהיה ידוע ביום העמדת המקדמה בפועל, וזאת עם דרישה ראשונה.

3.4.4. העמידה החברה בטחונות או ערבויות כאמור בסעיף 3.4.2 לעיל, והתברר שאינך זכאי לשיפוי בגין הפעולה בגינה ניתנו הביטחונות או הערבויות, תגרום החברה לביטולם, ואתה תסייע לביטולם ככל שתידרש לעשות כן על ידי החברה, ואם הם או חלק מהם מומשו, אתה תחזיר לחברה את הסכום שמומש כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן הישראלי האחרון שהיה ידוע ביום העמדת המקדמה בפועל, וזאת עם דרישה ראשונה.

3.5. **<u>החזרת סכומי שיפוי ששולמו</u>**

3.5.1. במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, יחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על ידי החברה, אשר תישא ריבית בשיעור המזערי כפי שיקבע מעת לעת על פי דין על מנת שלא תהווה בידי מקבל ההלוואה הטבה חייבת במס, ויהיה עליך להחזיר את הסכומים הנ"ל לחברה, בצירוף מע"מ בגין הריבית על פי דין, לכשתידרש בכתב על ידיה לעשות כן ולפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע.

3.5.2. שילמה לך החברה סכום כלשהו מכוח כתב שיפוי זה, ולאחר מכן בוטל החיוב שבגינו שולם הסכום או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא, אתה תמחה לחברה את מלוא זכויותיך להשבה של הסכום מאת התובע בהליך ותעשה את כל הנחוץ כדי שהמחאה זו תהיה תקפה והחברה תוכל לממשה. משתעשה כן - תהא פטור מהחזרת הסכום שהזכות להשבתו הומחתה. לא תעשה כן - תהיה חייב להחזיר את הסכום, או את חלקו, לפי העניין, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה, בשיעורים ולתקופה שלפיהם תהא זכאי להחזר הסכום מאת התובע.

4. בכתב שיפוי זה –

"נושא משרה" - כמשמעותו בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך (לרבות הגדרת "**נושא משרה בכירה**") ו/או כל דין אחר החל על פעילות החברה ונושאי המשרה בה, ולרבות עובד החברה.

"פעולה" או כל נגזרת שלה - פעולה משפטית בין במעשה ובין במחדל לרבות כל הפעולות שנעשו על ידך לפני מועד כתב שיפוי זה בתקופות העסקתך בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתקופות כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה ו/או בתאגיד אחר בו אתה מכהן על פי דרישת החברה, אך למעט הפעולות הבאות:

(1) הפרת חובת אמונים כלפי החברה או כלפי חברת הבת שלה או חברה שלובה או גוף אחר, אלא אם פעלת בתום לב והיה לך יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה או חברה בת שלה או חברה שלובה או גוף אחר;

(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 שהוטלו עליך;

"תביעה" - לרבות תובענה אזרחית, תובענה פלילית, תובענה נגזרת, תובענה ייצוגית, בקשות הסדר ותביעות נושים.

כל האמור בלשון זכר, אף נקבה במשמע.

5. התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יעמדו לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ובלבד שהפעולות בגינן ניתן השיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת עבודתך או כהונתך כנושא משרה בחברה. בנוסף, התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יעמדו לזכות יורשיך על פי דין, לרבות עיזבונך ולזכות דירקטורים חליפים שמונו לך כדין, באם הינך מכהן כדירקטור בחברה.

6. התחייבויות החברה על פי כתב שיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראות דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

7. מודגש, כי התחייבות זו לשיפוי אינה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות מבטח כלשהו והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר לו מחויב מבטח על פי הסכם ביטוח שנערך עימו, למעט השתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.

8. אין בכתב שיפוי זה כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה להגדיל את סכום השיפוי המרבי בשל אירועים נשוא השיפוי, בין מחמת שסכומי הביטוח על פי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה יוקטנו, בין מחמת שהחברה לא תוכל להשיג ביטוח נושאי משרה שיכסה את האירועים נשוא השיפוי בתנאים סבירים ובין מכל סיבה אחרת, ובלבד שההחלטה כאמור תתקבל בדרכים הקבועות בחוק החברות.

9. שום ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על ידי החברה או על ידך, לא יפורשו בשום נסיבות כוויתור על זכויותיך על פי כתב שיפוי זה ועל פי כל דין, ולא ימנעו מהחברה או ממך מלנקוט בכל הצעדים המשפטיים והאחרים הדרושים לשם מימוש זכויותיך כאמור.

10. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת, לבטל את התחייבותה לשיפוי על פי כתב השיפוי, או לשנות תנאי מתנאיו לרבות הפחתת סכום השיפוי המירבי או צמצום רשימת האירועים עליהם חל כתב השיפוי, בין בנוגע לכל נושאי המשרה ובין בנוגע לחלק מהם, והכל ביחס לאירועים שיחולו לאחר מועד השינוי ובלבד שהחברה נתנה לנושא המשרה הודעה מוקדמת על כוונתה, בכתב, לפחות 30 ימים לפני המועד בו תכנס החלטתה לתוקף. למען הסר ספק, מובהר כי כל החלטה כאמור, אשר יש בה כדי להרע את תנאי כתב השיפוי או לבטלו, לא תהא בעלת תחולה רטרואקטיבית מכל סוג שהיא, וכתב השיפוי, בנוסחו טרם שינויו או ביטולו, לפי העניין, יהיה תקף לכל דבר ועניין בנוגע לכל אירוע אשר ארע טרם השינוי או הביטול, אף אם ההליך בגינו הוגש כנגד נושא המשרה לאחר שינויו או ביטולו של כתב השיפוי.

11. במקרה של פטירת נושא המשרה (חו"ח), כל הוראות כתב השיפוי יחולו, בשינויים המחויבים, על חליפיו, לפי הוראות כל דין, לרבות על עזבונו.

12. הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין בישראל, ולבית המשפט בתל אביב-יפו מסורה הסמכות הייחודית לדון במחלוקות שינבעו מיישום כתב שיפוי זה. כתב שיפוי זה כפוף להוראות הפרק השלישי לחלק השישי לחוק החברות.

13. התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין.

_____

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה ומאשר את הסכמתי לכל תנאיו.

_____

תאריך: _____

<u>התוספת</u>

בכפוף להוראות הדין, אלה האירועים שבשלהם יינתן שיפוי בגין החבות הכספית:

1. הצעה, הנפקה ורכישה עצמית של ניירות ערך על ידי החברה או על ידי חברת בת או חברה קשורה ("**החברה**") או על ידי בעלי מניות של החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף או בדרך אחרת, הצעה פרטית, או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי, הכל בין אם ניירות הערך נסחרים בבורסה בישראל ובין מחוצה לה.

2. אירוע הנובע מהיות החברה חברה ציבורית או תאגיד מדווח ו/או מכך שניירות ערך של החברה הוצעו לציבור או הנובע מכך שניירות ערך שלה נסחרים בבורסה בישראל או מחוצה לה, לרבות אך לא רק ביחס לתיעוד, מתן הודעות ו/או דיווחים ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור ו/או מתן גילוי בתשקיף, על פי כל דין, לרבות חוק החברות וחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחם, או על פי כלליים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה.

3. כל תביעה ו/או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין ו/או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה ו/או למחזיקי ניירות ערך בכח, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה ו/או זיקה לניירות ערך של החברה ו/או כל פעילות השקעה אחרת המערבת ו/או המושפעת מניירות הערך של החברה.

4. כל תביעה ו/או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין ו/או בקשר לגילוי מוטעה ו/או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים ובכלל זה מס הכנסה, מס ערך מוסף ביטוח לאומי, מרכז השקעות, רשויות מקומיות וכל גורם ממשלתי, מוסדי ו/או איגוד מקצועי או אחר.

5. הפעלת שיקול דעת ו/או החלטות ו/או פעולות באישור עסקאות עם בעלי עניין, כמפורט בפרק החמישי לחלק השישי של חוק החברות.

6. הפעלת שיקול דעת בדירקטוריון החברה במסגרת קבלת החלטה בדבר חלוקה, לרבות חלוקה באישור בית משפט ו/או מיזוג, כהגדרתם בחוק החברות, בכפוף למגבלות הדין.

7. חוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת, בהתאם לסעיף 329 לחוק החברות או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.

8. פעולה בקשר עם תיעוד, דיווחים או הודעות המוגשים על ידי החברה, על פי כל דין ישראלי או דין זר, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בישראל או מחוצה לה ו/או הימנעות מהגשת דווח או הודעה כאמור.

9. אירועים הקשורים לביצוע השקעות על ידי החברה בתאגידים כלשהם, ובכלל זה לפני, במהלך ואחרי ביצוע ההשקעה, במהלך ההתקשרות, החתימה, ביצועה, פיתוחה, המעקב ופיקוח עליה, לרבות פעולות הנעשות בשם החברה כדירקטור, נושא משרה, עובד או משקיף בדירקטוריון בתאגיד בו מבוצעת ההשקעה וכן, כל הקשור, במישרין או בעקיפין, לניהול תיק ההשקעות של החברה ו/או חשבונות הבנק שלה.

10. אירועים שהשפיעו או עשויים היו להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה או רכושה או זכויותיה או התחייבויותיה.

11. כל תביעה או דרישה המוגשת בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים של החברה בגין נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים האמורים.

12. פעולה הקשורה במישרין או בעקיפין ביחסי עובד-מעביד בחברה ועם יחסי מסחר של החברה, ובכלל זה עובדים, קבלנים חיצוניים, לקוחות, ספקים ונותני שירותים. אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים, בסיום העסקתם וביחסי עובד-מעביד, לרבות משא ומתן, קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיונים, קופות ביטוח וחסכון, יישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, תכנית אופציות והטבות אחרות.

13. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, בידי לקוח, ספק, קבלן ו/או כל צד שלישי אחר המקיים כל סוג של עסקים עם החברה ו/או כל תביעה ו/או דרישה, אשר הוגשה נגד נושא המשרה על ידי אדם ו/או תאגיד כלשהו ו/או גוף ו/או רשות הפועלים על פי דין.

14. עסקה, לרבות עסקה חריגה, כמשמעותן בסעיף 1 לחוק החברות, ו/או פעולות הנעשות, במישרין או בעקיפין, בין שהינה במהלך העסקים הרגיל או בין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בגין משא ומתן להתקשרות בעסקה, קבלת והענקת אשראי, מכירה, השכרה, העברה, רכישה של נכסים ו/או התחייבויות וכן קבלת ו/או מתן אופציה למכירה, חכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים ו/או התחייבויות כאמור, שעבוד נכסים והתחייבויות ומתן או קבלת ביטחונות ובכלל זה התקשרויות בהסכמי מימון עם בנקים ו/או גורמים פיננסיים אחרים לצורך מימון עסקאות או התקשרויות המבוצעות, ניהול נדל"ן מכל סוג ולכל מטרה וכל פעולה הקשורה בכך, לרבות ניהול משא ומתן בקשר לרכישת נדל"ן והקמתו, הפעלתו ומכירתו, וכל עניין אחר הקשור בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, והכל בין אם יושלמו העסקאות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא יושלמו מכל סיבה שהיא.

15. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, הקשורות לתחום עיסוקה ופעילותה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, ולרבות בקשר עם ייזום, בנייה, מסחור, שיווק, מכירה, רכישה ו/או כל פעולה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין בביצוע הפעולות הנ"ל.

16. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, בידי עובדים, יועצים, סוכנים, משווקים, יחידים אחרים ו/או גוף המועסק ו/או המספק שירותים לחברה בקשר לפיצויים אותם חייבים להם או נזקים ו/או חבויות אשר נגרמו להם בקשר עם העסקתם על ידי החברה או התקשרותם עם החברה ובכלל זה גם אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים וביחסי עובד-מעביד לרבות קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיונים, קופות ביטוח וחסכון, הענקת ניירות ערך ו/או הטבות אחרות.

17. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה בקשר עם נושאים הקשורים ו/או הכרוכים ו/או הנובעים מענייני בטיחות בעבודה ו/או בטיחות בכלל.

18. גיבוש תוכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה כלשהם.

19. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה בקשר עם נושאים הקשורים ו/או הכרוכים ו/או הנובעים מענייני בריאות עובדים ו/או בריאות הציבור ו/או בריאות צדדים שלישיים.

20. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה בקשר עם נושאים הקשורים ו/או הכרוכים ו/או הנובעים מענייני תחבורה ובכלל זה תביעות של עובדי החברה ו/או קבלניה ו/או צדדים שלישיים.

21. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית ו/או נזק לעסק ו/או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה ו/או מחדל המיוחסים לחברה לעובדיה, סוכניה ו/או אנשים אחרים הפועלים ו/או הטוענים לפעול מטעם החברה.

22. כל פעולה מנהלית ו/או שיפוטית, בין בישראל ובין מחוצה לה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הליכים, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, הנחיות, טענות, חקירות או הודעות מטעם רשויות שלטון ו/או גופים סטטוטוריים הטוענים לחוסר ציות, לאי מילוי או להפרת הוראות חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי או פס"ד על ידי החברה או על ידי נושא משרה בחברה במסגרת מילוי תפקידו בחברה.

23. נסיבות היוצרות ו/או כל הליך משפטי, בין בישראל ובין מחוצה לה, בו נטען כל סוג של הפרה של חוקי איכות הסביבה, תקנות, רישיונות סביבתיים, היתרים, או אישורים נוספים הנדרשים על פי הוראות דין, נהלים או תקנים כפי תחולתם בישראל או מחוצה לה בקשר לאיכות הסביבה, לרבות החלטות ו/או פעולות הנוגעות לאיכות הסביבה ובכלל זה לחומרים מסוכנים ו/או הפרעות סביבתיות לרבות רעש.

24. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו או בקשר לחוזים אחידים.

25. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה ו/או על ידי נושאי משרה, מנהלים ו/או עובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח ו/או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית ו/או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות ו/או עיכוב שכר לעובדים ו/או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.

26. כל פעולה ו/או החלטה בקשר לחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לרבות רכישת מניות החברה ובלבד ששיפוי בגין פעולה כאמור מותר על פי דין.

27. כל הליך משפטי, בין בישראל ובין מחוצה לה, בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, לתחרות כלכלית ובכללם הסדרים כובלים, מיזוגים ומונופולין.

28. אירועים הקשורים לעריכה ו/או לאישור דוחות כספיים, תוכניות עסקיות ו/או תחזיות ו/או תקציב ו/או תוכניות עבודה ו/או נהלים ו/או הנחיות פנים ארגוניות ו/או הליכי בקרות פנימיות.

29. אימוץ ממצאי חוות דעת חיצוניות לצורך הוצאת דיווח מיידי, תשקיף, דוחות כספיים או כל מסמך גילוי אחר.

30. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש, שינוי בעלות בחברה, כינוס נכסיה או פירוקה, או כל החלטה בנוגע אליהם או כל צו ו/או החלטה בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**"), לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מכירת נכסיה או עסקיה (כולם או חלקם) מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקצאה והקמת חברות בנות פירוקן או מכירתן.

31. התבטאות או אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה, הצבעה או הימנעות מהצבעה, שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה או מי מטעמו במהלך תפקידו ומכוח תפקידו בחברה, לרבות באמצעי התקשרות, לרבות במסגרת משא ומתן והתקשרויות עם ספקים או לקוחות, לרבות במסגרת ישיבות הנהלה כאורגן של החברה, ולרבות במסגרת ישיבות ההנהלה, הדירקטוריון או ועדות דירקטוריון.

32. דיון וקבלת החלטות ומתן דיווח וגילוי בדיווחי החברה, לרבות מתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית ונושאים נוספים הכלולים בדוח הדירקטוריון של החברה, וכן מתן הצהרות והתייחסויות לדוחות כספיים.

33. הכנה, עריכה, אישור של וחתימה על דוחות כספיים, לרבות קבלת החלטות בדבר הפעלת כללים חשבונאים והצגה מחדש בדוחות כספיים.

34. אימוץ דיווח כספי על פי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP) או כל תקני דיווח כספי הנהוגים על ידי החברה או חברות בנות שלה, וכן כל פעולה הכרוכה בכך.

35. פעולה בניגוד לתקנון ההתאגדות של החברה.

36. פעולות הקשורות בהוצאות רישיונות, היתרים, אישורים, פטורים, לרבות אישורים ו/או פטורים בנושא הגבלים עסקיים, הדרושים לחברה או לעסקיה על פי כל דין או הסכם (בסעיף זה: "**רישיונות**"), לרבות אי חידושם או אי הארכתם כדין, או פגם אחר בהליך קבלתם ו/או חידושם ו/או הארכתם ו/או בקשר עם התחייבויות ו/או חבויות החברה על פי רישיונות שניתנו לה ו/או פעולה הטעונה קבלת רישיונות (בין שנתקבלו ובין שלא נתקבלו), לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רישיונות הנוגעים לתכנון ובניה, איכות הסביבה, רישוי עסקים, הגנת הצרכן, הגנת הפרטיות ופעולות אחרות הנוגעות לפרויקטים של החברה.

37. כל פעולה הקשורה להגשת הצעות ו/או עריכתם של מכרזים ו/או זיכיונות ו/או רישיונות, מכל מין וסוג שהם.

38. פעולה או החלטה הנוגעות לבטיחות וגהות בעבודה ו/או לתנאי עבודה.

39. פעולה או החלטה הנוגעת לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ("**חוק הגנת הפרטיות**") ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פעולות או החלטות בקשר להקמת, רישום, ניהול, ושימוש במרשמים ומאגרי מידע כהגדרת מונח זה בחוק הגנת הפרטיות.

40. פעולות הקשורות לקניין הרוחני של החברה והגנה עליו, לרבות שימוש או אכיפה של זכויות קניין רוחני וכן כל תביעה או דרישה שעילתה שימוש לרעה בזכויות קניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה, לרבות, אך לא רק, פטנטים, מדגמים, זכויות מטפחים, סימני מסחר, זכויות יוצרים וכיוצ"ב.

41. גיבוש, שינוי או תיקון של הסדרים בין החברה ובין בעלי המניות ו/או מחזיקי אגרות חוב ו/או בנקים ו/או נושים של החברה או של תאגידים קשורים, ובכלל זה, עריכה או תיקון של שטרי הנאמנות, אגרות החוב ומסמכי המתווה וההסדר בכללותם, ככל שיהיו.

42. משא ומתן, התקשרות והפעלת פוליסת ביטוח, ובכלל זה, כל פעולה שהביאה לאי עריכה של סידורי ביטוח נאותים, לרבות התקשרות עם מבטחי משנה ו/או סוכנים ו/או עם מבטחים ו/או מבוטחים ו/או עם לקוחות אחרים.

43. משא ומתן, כריתה וביצוע של חוזים מכל מין וסוג עם ספקים, מפיצים, סוכנים, זכיינים, משווקים, יבואנים, יצואנים, לקוחות וכיוצ"ב, של המוצרים או השירותים המשווקים ו/או הנמכרים ו/או המסופקים על ידי החברה או המשמשים אותה.

44. משא ומתן, כריתה וביצועם של הסכמים עם קבלני כוח אדם, קבלני שירותים, קבלני בניין, קבלני שיפוצים וכיוצ״ב.

45. ניהול חשבונות הבנק שבהם פועלת החברה בבנקים וביצוע פעולות בחשבונות הבנק שלעיל, לרבות בכל הנוגע לעסקאות במט״ח (כולל פיקדונות במט״ח), ני״ע (כולל עסקת מכר חוזר בניירות ערך והשאלה ושאילה של ניירות ערך), הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות, לרבות עם מנהלי תיקים, עסקאות גידור, אופציות, חוזים עתידיים, נגזרים, עסקאות החלף (SWAP) וכיוצ״ב.

46. מימוש ערבות אישית שנתן נושא משרה בכירה לחברה, כערובה להתחייבות ו/או להצהרות החברה.

47. אי קיום הליכי בדיקת נאותות מלאים ו/או נאותים בהשקעות של החברה, אשר גרר את אובדן ההשקעות באופן מלא או חלקי ו/או לפגיעה בעסקי החברה ו/או להפרה של התחייבויות כלפי צד שלישי.

48. כל תביעה או תובענה ו/או דרישה מצד מחזיקי ניירות ערך של החברה, ובכלל בעלי מניות בחברה, לרבות מחזיקי ניירות ערך המירים או נושים של החברה, בגין הפרה של דיני החברות, דיני ניירות ערך, או כל דין אחר בישראל או מחוצה לה המקנה להם עילת תביעה.

49. חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה הבכירה בגין תביעה של צדדים שלישיים נגד נושא המשרה הבכירה בגין גילוי חסר או מטעה, בכתב או בעל פה, למשקיעים קיימים ו/או פוטנציאליים בחברה, לרבות במקרה של מיזוג החברה עם חברה אחרת.

50. כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע״א-2011.

51. הפרת הסכם כלשהו שהחברה צד לו, בין אם בוצעה בפועל ובין אם נטען שבוצעה.

52. פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או חברה בת ו/או בעלי המניות של מי מהן.

53. כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא המשרה מתוקף תפקידו בתאגיד שבשליטת החברה או בתאגיד קשור של החברה.

54. כל תביעה או דרישה המוגשת בידי צד שלישי בגין נזקי גוף, לרבות מוות, מחלה, פגיעה נפשית, או נזק לעסק, או נזק לרכוש של צד ג׳, לרבות אובדן השימוש בו ולרבות הפרעה עסקית במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לנושאי המשרה שלה, לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה, בין אם הנזק נובע מאירוע הנובע מתאונה או בין אם הנזק נובע מתהליך הדרגתי ומצטבר.

55. כל תביעה או דרישה המוגשת על ידי מלווה או נושה בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות החברה כלפיהם.

56. כל תביעה או דרישה המוגשות ביחס למינוי או בקשה למינוי כונס נכסים לנכסי החברה או כל בקשה בעלת תוצאה דומה על פי חוק חדלות פירעון, כולם או חלקם, ו/או ביחס לבקשת פירוק כנגד החברה או כל בקשת פירוק בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון ו/או ביחס להליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר עם נושים של החברה.

57. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולת מכירה, קניה או החזקת ניירות ערך סחירים עבור או בשם החברה ו/או לניהול תיק השקעות ו/או חשבונות אצל חברי בורסה ו/או בנקים ו/או פיקדונות.

58. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הקשורה להשקעות שהחברה בוחנת ו/או מבצעת בניירות ערך כלשהם, המתבצעות בשלבים שלפני ו/או אחרי ביצוע ההשקעה, לצורך התקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, המעקב והפיקוח עליה וכן, תביעות הקשורות לפעולות רכישה ו/או מכירה (על ידי החברה ו/או חברות בנות של החברה), במישרין ו/או בעקיפין, של נכסים (לרבות מניות) וזכויות, בישראל ומחוץ לישראל או השקעה בני"ע של תאגידים שונים או קבלת זכויות בתאגידים שונים, לרבות רכישה ו/או מכירה של גרעיני שליטה והכל בין אם נעשו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ולרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ההחלטות, ההסכמים, ההודעות, מסמכי הגילוי, ניהול המשא ומתן והדיווחים הקשורים בכך, וכל עניין אחר הקשור וכרוך בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, והכל בין אם יושלמו רכישות ו/או מכירות כאמור ובין אם לא יושלמו, מכל סיבה שהיא.

59. כל תביעה או דרישה בקשר עם מתן מידע, מצגים, חוות דעת, דוחות כספיים, דיווחים או הודעות המוגשים על ידי החברה על פי כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, או על פי הוראות דיני המס וחוקים המסדירים יחסי עבודה החלים על החברה ותיעוד הנדרש על פי כל דין.

60. כל תביעה ו/או הליכים מנהליים, רגולטוריים או משפטיים, פעולות, דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים או הודעות של אי עמידה או הפרה על ידי כל גוף ממשלתי בישראל או מחוצה לה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, רשות התחרות ו/או רשות ניירות ערך בישראל או מחוצה לה, ובכל מדינה ו/או מקום אחרים או של כל אדם אחר בטענה לאי עמידה בכל דין, חוק, תקנה, צו של כל גוף ממשלתי ו/או רגולטורי החלים על החברה בפעילותה ועסקיה.

* * *

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

("החברה")

מדיניות תגמול נושאי משרה

מאי 2026

תוכן עניינים

1. מבוא 3

2. תוקפה של מדיניות התגמול 3

3. שיקולים מנחים בעת קביעת מדיניות התגמול 3

3.4. מדיניות התגמול 4

4.1. כללי 4

4.2. מטרות מדיניות התגמול 4

4.3. שיקולים בעת קביעת היקף תגמול לנושאי משרה 5

5. קווים מנחים של מדיניות התגמול 5

5.1. רכיבי שכר קבוע 5

5.2. רכיבי שכר משתנה 11

5.3. תגמול משתנה - רכיב הוני 18

5.4. יחס בין רכיבים משתנים (מענק שנתי, מענק מיוחד ומענק הוני) וקבועים בחבילת התגמול 20

5.5. השבת תגמול משתנה במקרה של טעות 20

5.6. נטרול של אירועים לא וודאים 21

5.7. שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה הכפופים למנכ"ל 21

5.8. היחס בין תנאי העסקו של נושא המשרה לתנאי העסקתם של עובדי החברה 21

5.9. גמול דירקטורים 22

1. **<u>מבוא</u>**

מטרת מסמך זה הינה לתאר ולפרט את המדיניות של החברה בנוגע לתגמול נושאי המשרה של החברה. קביעת מדיניות התגמול, מרכיבי התגמול ואופן קביעתם הינן בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**מדיניות התגמול**" ו- "**חוק החברות**", בהתאמה) והיא תחול על כלל נושאי המשרה בחברה כהגדרת מונח זה בחוק החברות, כפי שיהיו מעת לעת.

מדיניות התגמול הינה כלי בידי החברה אשר במסגרתה תוכל במידת הצורך לתמרץ ולתגמל את נושאי המשרה שלה. רכיבי התגמול להם יהיו זכאים נושאי המשרה יהיו אך ורק אלו שאושרו לגביהם באופן פרטני על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ובכפוף להוראות כל דין[1].

מדיניות התגמול מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא מיועדת לחול על נשים וגברים כאחד, ללא הבדל וללא אפליה.

2. <u>תוקפה של מדיניות התגמול</u>

2.1. מדיניות התגמול תחול על נושאי המשרה בחברה בלבד ותיכנס לתוקפה החל ממועד הפיכת החברה לחברת פרטית שהיא חברת אגרות חוב, כמשמעות מונח זה בחוק החברות ולמשך חמש (5) שנים, וזאת בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013. לחברה עומדת הזכות לשנות את מדיניות התגמול בכל עת, בהתאם להוראות הדין.

2.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת התגמול תבחן מעת לעת, את הצורך לעדכן או לשנות את מדיניות התגמול ואת יישומה, וזאת, בין היתר, בעקבות ובהתאם להתפתחות עסקי החברה והשוק בכללותו, מטרות החברה, תכניות העבודה שלה, מדיניותה הכללית, מדיניות ניהול הסיכונים שלה, גודלה ואופי פעילותה.

2.3. 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.

2.4. למען הסר ספק יובהר, כי במקרה בו יתוקנו הוראות חוק החברות או תקנות מכוחו או עמדות משפטיות של סגל רשות ניירות ערך, באופן המקל על החברה ביחס לאופן הפעולה שלה בכל הקשור למדיניות התגמול, ולתגמול נושאי המשרה בה, החברה תהיה רשאית לנהוג על פי הוראות או עמדות אלה גם אם הן סותרות את הוראות מדיניות התגמול.

3. **<u>שיקולים מנחים בעת קביעת מדיניות התגמול</u>**

3.1. מדיניות התגמול נועדה לשקף יצירת תמריצים ראויים ומאוזנים לנושאי המשרה בחברה בהתחשב בין השאר במדיניות ניהול הסיכונים בחברה. מדיניות התגמול מגדירה מבנה תגמול

[1] יובהר, כי אין באימוץ מדיניות התגמול על ידי החברה בכדי להקנות כל זכות לנושאי המשרה בה וכי אין באמור במדיניות התגמול כדי לגרוע מהוראות חוק החברות ו/או תקנון החברה בנוגע לאופן אישור התקשרות החברה עם נושא משרה כלשהו בקשר עם תנאי כהונתם והעסקתם.

אשר מטרתו לתמרץ את נושאי המשרה לפעול להשגת יעדים אשר יקדמו את מימוש מטרות החברה ותוכנית העבודה שלה, הן בטווח הקצר והן בראיה ארוכת טווח, ובכלל זה, מגדירה מדיניות התגמול את היחס הראוי בין הרכיבים המשתנים לקבועים מסך חבילת התגמול, זאת בין היתר על מנת שלא לעודד את נושא המשרה הרלוונטי ללקיחת סיכונים שאינם בהתאם למדיניות החברה לעניין זה תוך מתן דגש לאיזון הצורך בשימור נושאי המשרה בחברה.

3.2. גיוס ושימור מנהלים איכותיים וראויים המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן.

3.3. בקביעת רכיבים משתנים בתנאי כהונה והעסקת 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.

3.4. מדיניות התגמול משקפת התייחסות לגודל החברה, אופיה ומורכבות פעילותה.

4. <u>מדיניות התגמול</u>

4.1. <u>כללי</u>

ככלל, תוכניות התגמול לנושאי המשרה בחברה מותאמות לתפקידם ולתחומי אחריותם בחברה וליעדים הניתנים להשגה, המוצבים להם במסגרת מילוי תפקידם לצורך קידום מטרות החברה, תכנית העבודה שלה ומדיניותה בראיה ארוכת טווח.

4.2. <u>מטרות מדיניות התגמול</u>

א. קידום מטרות החברה, יעדים, תכניות העבודה שלה ומדיניותה, בראייה ארוכת טווח;
ב. יצירת תמריצים סבירים וראויים לנושאי המשרה בחברה לשיפור ביצועי החברה והשאת רווחיה, תוך צמצום נטילת סיכונים בלתי סבירים על-ידי נושאי המשרה;
ג. מתן כלים לגיוס ושימור מנהלים איכותיים מצטיינים המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן;
ד. הגברת תחושת ההזדהות של נושאי המשרה עם החברה ופעילותה;
ה. לפעול למען שיקולים עסקיים ויצירת זהות אינטרסים בין נושאי המשרה של החברה לבעלי מניותיה, בכפוף לטובת החברה;
ו. יצירת מסגרת כללית אחידה וברורה תוך הבניית שיקול דעת של האורגנים הרלוונטיים בחברה בקשר עם קביעת תכנית תגמול אישית לכל אחד מנושאי המשרה, על בסיס עקרונות המשותפים לכולם ותוך התאמה לניסיונו ומאפייני התפקיד של נושא המשרה וביצוע התפקיד על ידו, בהתחשב בגודלה של החברה, באופי פעילותה ובמדיניות ניהול הסיכונים בה;

4.3. **<u>שיקולים בעת קביעת היקף תגמול לנושאי משרה</u>**

א. התחשבות בהשכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של המועמד לכהונה או נושא המשרה המכהן;

ב. התחשבות בהגדרת התפקיד, בתחומי אחריות, תקופת ההעסקה ובהסכמים קודמים עם נושא המשרה (ככל שלא מדובר בנושא משרה חדש);

ג. גודל החברה, מצבה הפיננסי ואופי פעילותה;

ד. המלצת הממונה של נושא המשרה הרלוונטי;

ה. תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה (לעניין רכיבי תגמול משתנים);

ו. יחס לרמת ההשתכרות של עובדי החברה ועובדי הקבלן המועסקים אצל החברה[2] – בעת אישור תגמול לנושא משרה, יוצגו נתונים אודות:

(1) התגמול של נושאי משרה ברמה דומה בחברה (ככל שרלוונטי);

(2) השכר של נושא המשרה הקודם באותו תפקיד (ככל שרלוונטי);

(3) השכר הממוצע והשכר החציוני של עובדי החברה ועובדי הקבלן 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.

ז. השוואה מעת לעת של רמת ההשתכרות בשוק הרלוונטי (Benchmark) של נושאי משרה בתפקידים דומים. ככל שתבחר לעשות כך, החברה תוכל (אך לא תהיה חייבת) להסתמך על עבודת ייעוץ חיצונית הכוללת קבוצת השוואה, כאשר לצורך כך ייבחרו חברות להן תחומי פעילות בעלי מאפיינים דומים ונתונים כספיים רלוונטיים כגון שווי שוק, סך מאזן, הכנסות ו/או מכלול פרמטרים אלו בהתאם לאופי החברה, היקפי פעילותה וסוג הפעילות שלה.

5. <u>קווים מנחים של מדיניות התגמול</u>

להלן יפורטו קווים מנחים של מדיניות התגמול בחברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בכל הנוגע לרכיבי תוכנית התגמול.

יודגש ויובהר, כי אין במדיניות התגמול בכדי להשית התחייבות כלשהי על החברה כלפי נושאי המשרה בה, כפי שיכהנו מעת לעת, וכי רכיבי התגמול להם יהיה זכאי נושא משרה בחברה יהיו אך ורק אלו שיאושרו לגביו באופן ספציפי על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה על-פי דין.

5.1. **<u>רכיבי שכר קבוע</u>**

הרכיב הקבוע מורכב משני רכיבי משנה – שכר קבוע ותנאים נלווים:

[2] "**עובדי קבלן המועסקים אצל החברה**" – עובדים של קבלן כוח אדם שהחברה היא המעסיק בפועל שלהם, ועובדים של קבלן שירות המועסקים במתן שירות אצל החברה; לעניין זה, "קבלן כוח אדם", "קבלן שירות", "מעסיק בפועל" – כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996.

5.1.1. **<u>שכר קבוע</u>**

נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן אותו הוא משקיע בביצוע תפקידו בחברה באופן שוטף. השכר הקבוע ייקבע במשא ומתן בין החברה לבין נושא המשרה וישקף הן את כישוריו וניסיונו המקצועי של נושא המשרה והן את הגדרת תפקידו, מאפייני תפקידו ורמת תפקידו בחברה, לרבות הסמכות והאחריות הנובעות ממנה.

עלות השכר החודשי[3] הנכלל במסגרת הרכיב הקבוע השנתי עבור משרה מלאה (100% היקף משרה) לא יעלה על הסכומים המפורטים בטבלה להלן:

נושא משרה	תקרה שנתית (אלפי ש"ח)[4]
יו"ר דירקטוריון	77
מנכ"ל	94
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	65

על אף האמור, יובהר, כי החברה תהיה רשאית להעסיק נושא משרה בהיקף משרה הנמוך ממשרה מלאה (100% היקף משרה) ובלבד שהלה יעניק את מלוא השירותים אותם הוא נדרש על פי דין למלא מכוח תפקידו בחברה (קרי, שהחברה לא תידרש לשכור עובד/נותן שירותים נוסף שיכהן כנושא משרה משותף עם נושא המשרה הרלוונטי), כאשר התגמול במקרה זה לא יהיה בהכרח פרו-ראטה לעלות המקסימאלית המתוארת לעיל, כך שיכול והתגמול במקרה זה ישקף עלות העסקה, להיקף משרה מלאה, הגבוהה מהתקרות שצוינו לעיל. הנ"ל לא ייחשב חריגה ממדיניות התגמול.

השכר החודשי של נושאי המשרה עשוי להיות צמוד למדד המחירים לצרכן או לעלייה במדד כאמור ויעודכן לרוב אחת לשנה או אחת לרבעון בשיעור עלית המדד.

החברה רשאית לקבוע את היקף ההעסקה של כל נושא משרה בהתאם לצרכיה. בשל היות נושא המשרה בעל תפקיד ניהולי בכיר הדורש מידה מיוחדת של אמון, כמשמעותו בחוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, לא יחול חוק זה על נושאי המשרה ולפיכך לא יהיה זכאי לתגמול עבור עבודה בשעות נוספות או בזמן המנוחה השבועית.

הסכמי ההעסקה לא יהיו מוגבלים בתקופה, למעט הסכמי ההעסקה המוגבלים על פי דין. עם זאת החברה תהיה רשאית להביא לסיומם, מכל סיבה שהיא, תוך מתן הודעה מראש אשר תוגדר בהסכם ההעסקה ובהתאם למדיניות התגמול.

[3] השכר החודשי לעניין זה הינו עלות שכר הבסיס כולל רכיב התנאים הנלווים והסוציאליים.
[4] תקרת הרכיב הקבוע תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן. לעניין זה, מדד הבסיס יקבע כמדד הידוע ליום אישור מדיניות התגמול.

5.1.2. **<u>תנאים נלווים</u>**

במסגרת תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה, נכללים תנאים נלווים והפרשות סוציאליות בהתאם לחוק ולנהוג בחברה.

תנאים נלווים כוללים, בין היתר, ימי חופשה, דמי הבראה, ימי מחלה, הפרשות לתגמולים ולפיצויים והפרשה לקרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה. כמו כן, החברה רשאית להעמיד לזכות נושא המשרה, לצורך מילוי תפקידו, רכב, טלפון נייד, מחשב נישא וכיו"ב. החברה רשאית לקבוע, כי היא תישא בכל ההוצאות הכרוכות בתנאים נלווים אלה, לרבות גילום המס בגינם. החברה רשאית לקבוע בהתקשרותה עם נושא המשרה, כי היא תישא בחלק או בכל הוצאות נושא המשרה אשר נדרשו לצורך מילוי תפקידו, לרבות ארוחות, טלפון, אינטרנט, לינה (בארץ ומחוצה לה), אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח אחריות מקצועית, בדיקות רפואיות שנתיות (סקר מנהלים) והוצאות נוספות ככל שיהיו.

החברה רשאית להעניק לנושא משרה הטבות נוספות בסכומים לא מהותיים, וזאת בהתאם לנהוג ולמקובל לכלל עובדי החברה, כגון: שי לחגים ו/או אירועים אישיים, נופשים, השתלמויות וכד' ("**הטבות כלל חברתיות**").

החברה תהיה רשאית, בנסיבות מיוחדות בלבד, ובכפוף לאישורים הנדרשים על פי חוק החברות, להעניק הלוואות לנושאי משרה בחברה, ובלבד שבכל מקרה סכום הקרן הבלתי נפרע הכולל של ההלוואות לנושא משרה כלשהו, לא יעלה על סך השווה ל- 6 פעמים העלות החודשית של השכר הקבוע של נושא המשרה הרלוונטי, כי תקופת הפירעון של הלוואה כלשהי לא תעלה על 3 שנים ממועד העמדת ההלוואה, וכי ההלוואה תישא ריבית שנתית אשר לא תפחת משיעור הריבית שנקבע מעת לעת כאמור בסעיף 2(א)(3) לתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985. ההלוואה יכול שתוענק כנגד בטחונות לשביעות רצון ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (ובכלל זה, כספים נזילים בקופות, קרנות וביטוחי מנהלים על שם נושא המשרה), והכל בכפוף ובהתאם לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון.

בכל הנוגע לנושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתם, התשלום יבוצע בחשבונית ויכיל בתוכו את רכיב השכר הקבוע ואת כלל התנאים הנלווים וההטבות (למעט החזר הוצאות והטבות כלל חברתיות).

למען הסר ספק, התנאים הנלווים ייחשבו כחלק מסך הרכיב הקבוע לצורך בחינת היחסים בין רכיבים משתנים לקבועים בחבילת התגמול כאמור בסעיף 5.4 להלן.

במקרים בהם החברה לא תישא באופן ישיר בהוצאות שיוציאו נושאי המשרה במסגרת תפקידם, נושאי המשרה יהיו זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו במסגרת תפקידם. החזר ההוצאות כאמור ייעשה כנגד הצגת אסמכתאות מתאימות ובהתאם לנהלים המקובלים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת.

5.1.3. **<u>פטור, שיפוי וביטוח</u>**

נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או הנמנים עמם, יהיו זכאים, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות התגמול, ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, הסדרי שיפוי ופטור בגין אחריותם כנושאי משרה על פי הנהוג בחברה, והכל בכפוף להוראות כל דין ותקנון החברה.

החברה תהא רשאית לרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות בעל השליטה בחברה ו/או הנמנים עמו, לכיסוי הפעילות השוטפת וכן את פעילות העבר של הדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות הארכתה), לרבות עריכה במקביל של פוליסת ביטוח מסוג Run-off לתקופה בת שבע שנים מראש או ביטוח בקשר לאירוע או פעילות רלוונטיים, לרבות פוליסת POSI, אשר תחול על דירקטורים ונושאי המשרה בחברה ו/או בחברות בת שלה או חברות קשורות שלה, לרבות בעל השליטה בחברה ו/או הנמנים עמו, כפי שיהיו מעת לעת, אשר תבטח את אחריותם בכפוף למגבלות ולאישורים הקבועים בדין. פוליסת הביטוח יכול שתכלול כיסוי ביטוחי לחברה עצמה (Entity Cover) מפני תביעות לפי דיני ניירות ערך ותביעות בקשר עם יחסי עבודה שיוגשו נגדה וגם נגד נושא משרה בחברה.

תנאי הפוליסה השוטפת לא יחרגו מהתנאים המפורטים להלן: (א) פוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה תיערכנה תמורת תשלום של פרמיה שנתית בסך כולל שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה התואם את תנאי השוק במועד עריכת כל פוליסה. (ב) הכיסוי הביטוחי בגין כל פוליסה יהא בגבול אחריות בסך שלא יעלה על 40 מיליון דולר, למקרה ולתקופת הפוליסה בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות. פוליסה זו תחול, בין היתר, ביחס לכל נושאי המשרה בחברה.

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (ככל שנדרש על-פי כל דין) יהיו רשאים לקבוע את עלות פרמיית הביטוח (השנתית) וגובה ההשתתפות העצמית, בתנאי שיהיו בהתאם לתנאי השוק באותה השנה, כשעלות הפרמיה תהיה בסכום שאינו עשוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ביחס לפוליסת ביטוח Run-off ו/או POSI סכום הפרמיה הכולל לכל תקופת הביטוח בגין הפוליסה לא יעלה על סכום בגובה פי ארבע (4) מהפרמיה השנתית בגין הפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה השוטפת שבתוקף במועד עריכת הכיסוי כאמור, ולמען הסר ספק סכום זה יהיה מעבר לתקרות הפרמיה הקבועות ביחס לפוליסה השוטפת.

הזכאות לפטור ו/או שיפוי ו/או ביטוח כאמור לעיל, תחול גם ביחס לפטור ו/או שיפוי ו/או כיסוי ביטוחי של נושא משרה בחברה בקשר עם כהונתו מטעם החברה או על-פי בקשתה כנושא משרה בתאגיד אחר שהחברה מחזיקה בו מניות, במישרין או בעקיפין ו/או תאגיד קשור של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. לעניין הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה,

לרבות בעל השליטה בחברה ו/או הנמנים עמו וכן על מנכ"ל החברה – יינתן על פי הנהוג והמקובל בחברה ובנוסח זהה לכלל נושאי המשרה בחברה.

למען הסר ספק, מובהר כי העלויות בגין האמור בסעיף זה לעיל אינן נכללות כחלק מהעלות בגין עלות הגמול הקבוע הכוללת של נושא המשרה.

5.1.4. **<u>תנאי פרישה</u>**

5.1.4.1. **<u>הודעה מוקדמת</u>**

נושאי המשרה בחברה זכאים להודעה מוקדמת הנדרשת על-פי דין וזאת עד לתקופה מקסימלית של 9 חודשים עבור יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ו- 6 חודשים עבור נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל ולפיצויי פיטורים, והכל בהתאם להסכמי העסקתם והוראות כל דין. יובהר, כי במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש נושא המשרה להמשיך ולמלא את תפקידו, אלא אם יוחלט אחרת על ידי החברה.

5.1.4.2. **<u>מענק פרישה</u>**

האורגנים המוסמכים של החברה יהיו רשאים לאשר מענק פרישה לנושא משרה הפורש, בהתאם לתנאים המפורטים מטה וזאת מעבר לתגמול בגין תקופת ההודעה המוקדמת.

מענק הפרישה לא יוענק לנושא משרה בותק של פחות מ- 3 שנים בחברה וכן לנושא משרה שהעסקתו בחברה הסתיימה בנסיבות שיש בהן כדי לשלול פיצויי פיטורין. כמו כן, החברה רשאית להתנות את מענק הפרישה בתנאי אי תחרות.

מענק פרישה לא יעלה על 9 חודשי עלות העסקה כוללת עבור מנכ"ל החברה ו- 6 חודשים עבור נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל.

האורגנים המוסמכים של החברה יחליטו בדבר מתן מענק פרישה תוך התייחסות, בין היתר, לפרמטרים הבאים (אשר אינם מהווים רשימה סגורה וממצה):

א. תקופה ותנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה;
ב. מצבה הפיננסי, אופי פעילותה וביצועי החברה בתקופה האמורה;
ג. תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה;
ד. נסיבות הפרישה (ללא פגיעה בחברה);

בכל הנוגע לנושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים, יהיו הם זכאים להודעה מוקדמת כפי שתיקבע, ככל שתיקבע, בהסכם השירותים עמם. יובהר, כי נושאי משרה אלה לא יהיו זכאים לפיצויי פיטורים.

5.1.5. **<u>בחינת שכר תקופתית</u>**

בכדי לאפשר לשמר את נושאי המשרה בתפקידיהם לאורך זמן, מעת לעת יבחן שכרם הקבוע של נושאי המשרה ואם יידרש גם בנפרד למול השוק הרלוונטי לבעלי תפקידים דומים ולמול מצבה העסקי של החברה. במידת הצורך, ובהתאם לשיקולים המנויים לעיל, תוכן הצעה לעדכון שכרם של נושאי המשרה (או חלק מהם) ותובא לאישור האורגנים המוסמכים בחברה[5].

5.1.6. **<u>מענק חתימה/מענק שימור</u>**

ניתן להעניק, באישור האורגנים המוסמכים בחברה, פעם אחת לכל נושא משרה בתקופת מדיניות התגמול, מענק חתימה ו/או מענק שימור שאינו מזכה בהפרשות סוציאליות ותנאים נלווים, אשר לא יעלה על סך של 3 חודשי שכר[6].

מענק החתימה/מענק השימור ייקבע, בין היתר, תוך התחשבות בנסיבות הספציפיות של אותו נושא משרה וכן במצבה הפיננסי, אופי פעילותה וביצועי החברה בתקופה האמורה.

5.1.7. **<u>תשלום לנושאי משרה המספקים לחברה שירותים</u>**

יובהר, כי התשלום לנושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתם, יבוצע בחשבונית ויכיל בתוכו את רכיב השכר הקבוע ואת כלל התנאים הנלווים וההטבות (למעט החזר הוצאות והטבות כלל חברתיות).

מעבר מיחסי עובד מעביד למתכונת מתן שירותים ולהיפך של נושאי משרה בחברה בכל תפקיד (לרבות אם נמנה על בעלי שליטה, ככל שיהיו, או קרובם), כל זאת ללא הגדלת עלויות העסקה לחברה בגין שינוי מתכונת ההתקשרות, לא תחייב אישור של האסיפה הכללית של בעלי המניות ותאושר על-ידי ועדת התגמול בלבד. בכל התקשרות בהסכם במתכונת מתן שירותים תוודא החברה, כי ההתקשרות כוללת את ההוראות הבאות: (א) התחייבות של נושא המשרה לשפות את החברה בגין כל תביעה שתוגש נגדה, אם תוגש, שעילתה קיומם או העדרם של יחסי עובד-מעביד; (ב) התחייבות של נושא המשרה כי אם ייקבע על-ידי רשות מוסמכת, ולרבות על-ידי ערכאה שיפוטית, כי בין הצדדים התקיימו יחסי עובד-מעביד, התמורה על פי הסכם מתן השירותים כוללת שכר ברוטו (בשיעור מסך התשלום החודשי כפי שייקבע בהסכם) וכל התשלומים ששולמו מעבר לסכום שייקבע כשכר ברוטו ייחשבו כהפרשות סוציאליות, הטבות אחרות וזכויות הנוגעות ליחסי עובד-מעביד.

[5] לעניין "שינוי לא מהותי" בתנאי כהונה וההעסקה של נושאי משרה ואופן אישורו, ראו גם סעיף 5.7 להלן.

[6] השכר החודשי לעניין זה הינו שכר הבסיס ברוטו ללא רכיב התנאים הנלווים והסוציאליים.

5.2. **<u>רכיבי שכר משתנה</u>**

5.2.1. **<u>רכיבי מנגנון המענק השנתי</u>**[7]

גובה המענק השנתי לנושא משרה ייקבע במודל העשוי לכלול את שלושת הרכיבים שלהלן:

5.2.1.1. עמידה ביעדי חברה מתוך רשימת היעדים המדידים – ראו סעיף 5.2.2.1 להלן;

5.2.1.2. עמידה ביעדים אישיים מתוך רשימת היעדים המדידים – ראו סעיף 5.2.2.2 להלן;

5.2.1.3. מענק בשיקול דעת – ראו סעיף 5.2.5 להלן.

5.2.2. **<u>תגמול משתנה – מענק מבוסס יעדים</u>**

הרכיב המשתנה ישקף את תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, **בראיה ארוכת טווח**, על פי קריטריונים הניתנים למדידה ככל שניתן[8].

הרכיב המשתנה ייקבע בהלימה לביצועי החברה ו/או ביצועיו האישיים של נושא המשרה ו/או אל מול היעדים שהוגדרו לנושא המשרה במסגרת מילוי תפקידו על פי תחומי אחריותו.

מדיניות התגמול של החברה נותנת משקל משמעותי לעמידה ביעדי החברה, ביצועים אישיים וליעדים אישיים של נושאי המשרה, (להלן ביחד: "**היעדים**" ו/או "**היעדים המדידים**") אשר בחלקם נגזרים מתכנית העבודה השנתית והרב שנתית של החברה. היעדים מבטאים את הצלחת החברה בכללותה למימוש תוכניותיה, את תרומתם של נושאי המשרה להצלחת החברה ואת רצון החברה לתגמל נושאי משרה על עמידה ביעדים אלו.

במניין היעדים ייכללו **יעדים מדידים** המשקפים את מטרות החברה והאסטרטגיה שלה בטווח הקצר והארוך וכן את תכנית העבודה שלה, על מנת ליצור זהות אינטרסים בין החברה, בעלי המניות ונושאי המשרה, בקידום מטרות החברה והאסטרטגיה שלה כאמור וכן את המשקל שיינתן לכל יעד מדיד כמפורט לעיל.

להלן רשימת היעדים המדידים אשר עשויים לזכות את נושאי המשרה במענק מבוסס יעדים:

עמידה ביעדי תקציב, עמידה ביעדי הכנסות, עמידה ביעדי הוצאות, עמידה ביעדי מימון, עמידה ביעדי שווי שוק של החברה (מחיר מניה), עמידה ביעדי FFO, עמידה ביעדי NOI, עמידה ביעדים הנגזרים מנתונים בדוחות הכספיים, עמידה ביעדים שונים הנגזרים מהתכניות העסקיות של החברה, תזרים שוטף, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, תזרים מזומנים מפעילות השקעה, תזרים מזומנים מפעילות מימון, ביצועי מניית החברה, עמידה

[7] יובהר, כי אין לראות בהענקת מענק מכל סוג שהוא משום שכר אשר בגינו על החברה להפריש עבור זכויותיהם הסוציאליות של נושאי המשרה ואין המענק מהווה תשלום שכר או שווה שכר.

[8] למעט מענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (מענק בשיקול דעת) בהתאם לאמור בסעיף 5.2.3 להלן.

ביחסים פיננסים (לרבות EBITDA), רווח גולמי, רווח תפעולי, רווחי שערוך, רווח נקי, רווח כולל, עמידה ביעדי מכירות, עמידה ביעדי שיווק, עמידה ביעדי מלאי, עמידה בתקציב הוצאות, עמידה ביעדי פרויקטים, עמידה ביעדי פיתוח עסקי, עמידה ביעדי חיסכון והתייעלות, סך נכסים, הון עצמי, חוב, הון חוזר, כניסה לתחום פעילות חדש, עמידה ביעד של כניסה לשיתופי פעולה מסחריים ואסטרטגיים, פיתוח מקורות הכנסה חדשים, עמידה בלוחות זמנים, השגת אבני דרך רגולטוריות, עמידה ביעדים בתחום הממשל התאגידי, עמידה ביעדים בתחום המימון (כגון: השגה ו/או שימור מסגרת אשראי וגיוס מקורות מימון לפרויקטים ו/או לפעילות החברה) ("**רשימת היעדים המדידים**").

המענק השנתי המבוסס על קריטריונים הניתנים למדידה ייגזר ויחושב על בסיס היעדים המדידים אך לא יעלה על תקרות המענק השנתי המפורטות בסעיף 5.2.6 להלן.

5.2.2.1. **<u>עמידה ביעדי חברה</u>**

מדי שנה או בהסכם ההעסקה ו/או ההתקשרות של כל נושא משרה, יכול ויקבעו יעדי חברה רלוונטיים מתוך רשימת היעדים המדידים ואת משקלו של כל יעד חברה וכן, את שיעור העמידה המינימאלי. יעדי החברה יכול שיהיו כמותיים ו/או איכותיים אך מדידים, באופן שאינו מצריך הפעלת שיקול דעת.

5.2.2.2. **<u>עמידה ביעדים אישיים</u>**

מדי שנה או בהסכם ההעסקה ו/או ההתקשרות של כל נושא משרה, יכול ויקבעו יעדים אישיים רלוונטיים לנושאי המשרה בחברה מתוך רשימת היעדים המדידים, משקל כל יעד אישי וכן, את שיעור העמידה המינימאלי.

היעדים האישיים לנושא המשרה יכול שיהיו כמותיים ו/או איכותיים אך מדידים. היעדים האישיים יוגדרו כך שיהיו מדידים, באופן שאינו מצריך הפעלת שיקול דעת.

קביעת היעדים האישיים לנושאי המשרה בחברה אמורה לשקף את השפעתו הישירה של נושא המשרה להשגת היעד, וכן קביעת המשקולות לכל יעד אישי כאמור, בשים לב לתוכניות החברה ובשים לב למטלות מיוחדות שיוטלו על נושא המשרה, ככל שיוטלו.

5.2.2.3. **<u>הגורם המוסמך בחברה לקביעת היעדים</u>**

להלן זהות האורגנים המוסמכים לקביעת יעדי חברה או יעדים אישיים בחברה:

נושא המשרה	האורגן המוסמך לאשר יעדים למתן מענק
דירקטור	האסיפה הכללית או ועדת תגמול ודירקטוריון בקרות אחד משני המקרים הבאים: (א) התקיימות כל התנאים הבאים: (1) ההחלטה תואמת את מדיניות התגמול; (2) מדובר במענק על בסיס יעדים מדידים בלבד; (3) היקף המענק הפוטנציאלי הינו עד שלוש משכורות; ו- (4) היעדים נקבעו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון; **<u>או</u>** (ב) התקיימות כל התנאים הבאים: (1) ההחלטה תואמת את מדיניות התגמול; (2) מדובר בנושא משרה שנוסף לכהונתו כדירקטור מכהן גם בתפקיד תפעולי בחברה; ו- (3) אישור קביעת היעדים יאושר ללא השתתפות נושא המשרה המקבל תגמול;
מנכ"ל	ועדת תגמול ודירקטוריון
יתר נושאי המשרה	מנכ"ל החברה
נושא משרה שהוא בעל שליטה או קרובו	האסיפה הכללית או ועדת תגמול ודירקטוריון בקרות אחד משני המקרים הבאים: (א) התקיימות כל התנאים הבאים: (1) ההחלטה תואמת את מדיניות התגמול; (2) מדובר במענק על בסיס יעדים מדידים בלבד; (3) היקף המענק הפוטנציאלי הינו עד שלוש משכורות; ו- (4) היעדים נקבעו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון; **<u>או</u>** (ב) כאשר היעדים, המבוססים על נתונים בדוחות הכספיים והם חלים באופן אחיד על בעל שליטה או קרוביו וכן על כל נושאי המשרה האחרים, ובלבד שמתקיימים כל אלה: (1) מספר נושאי המשרה האחרים החלים עליהם אותם יעדים משמעותית גדול ממספר נושאי המשרה שהם בעל שליטה או קרוביהם; (2) המענק הפוטנציאלי שעשוי להיגזר לנושאי המשרה האחרים הוא גבוה משמעותית מהמענק הפוטנציאלי שעשוי להיגזר לבעל השליטה ולקרוביו מאותם יעדים (במונחים אבסולוטיים); ו- (3) עלות המענקים המיוחסת לבעל השליטה, בהתחשב בשיעורי ההחזקה שלו, תהיה גבוהה משמעותית מסכום המענק שיהיה זכאי לו במקרה של עמידה ביעדים, כך שברור שלבעל השליטה יש עניין קל וזניח בקביעת היעדים.

יצוין, כי לכל אורגן המוסמך לקביעת יעדים, יש סמכות לשנות יעדים באופן רטרואקטיבי כך שיחולו עבור אותה שנה ובכפוף לכך שהם יעמדו בתנאי תוכנית זו, אם וככל שבשנה מסוימת לנוכח אירועים מסוימים התעורר הצורך לעדכנם ולהתאימם למצב החברה באותה שנה.

5.2.3. **<u>מנגנון חישוב ליעדים המדידים במענק השנתי</u>**

המענק השנתי בגין עמידה ביעדי חברה ויעדים אישיים, ככל שיהיו, יחושב באופן הבא: מכפלת שיעור העמידה ביעד הרלוונטי (מתוך רשימת היעדים המדידים) במשקל היעד בנוסחת התגמול השנתית ובתקרת המענק השנתי לנושא משרה.

יצוין, כי המענק בגין עמידה ביעדי חברה ויעדים אישיים ייקבע על פי מידת עמידתו של נושא המשרה בכל אחד מהיעדים שייקבעו עבורו לשנה עבורה משולם המענק כאמור לעיל, כאשר החישוב יבוצע בנפרד ביחס לכל יעד באופן הבא:

א. האחוז המינימאלי של עמידה ביעד שעד אליו לא ישולם לנושא המשרה מענק כלשהו בגין אותו יעד, כפי שיקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיה 70% ("**סף הביצועים התחתון**").
ב. בהשגת ביצועים של 100%, ישולם 100% ביחס לאותו מענק, כאשר חישוב האחוז ביחס לאותו מענק עבור כל רמת ביצועים שבין סף הביצועים התחתון לביצוע של 100% יחושבו בהתאם למדרגות עמידה ביעד (בין 70%-100%) בהתאם לקביעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה.

5.2.4. **<u>מענק מיוחד</u>**

דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, יהיה רשאי להחליט על הענקת מענק מיוחד לנושא משרה (אחד או יותר) וזאת במקרים מיוחדים אשר עונים על איזה מהקריטריונים הבאים, ובלבד שיהיה מדובר באירועים שלגביהם יקבעו מראש יעדים מדידים שיאושרו מראש על ידי האורגנים המוסמכים בחברה כמפורט בסעיף 5.2.2.3 לעיל:

ביצוע פרויקטים מיוחדים שאינם נכללים במסגרת תכנית העבודה או במסגרת רשימת היעדים המדידים של נושא המשרה, כגון: כניסה לתחום פעילות חדש, הסכם אסטרטגי הקשור לפעילותה של החברה, שיתוף פעולה מהותי, הסכם רכישה/מיזוג או מכירת החברה ו/או פעילות שלה, ביצוע פרוייקטים בעלי חשיבות אסטרטגית, עמידה באתגרים בלתי צפויים, עמידה ביעדי ביצוע מעבר למתוכנן, לרבות בגין מהלך או מהלכים עסקיים אחרים בעלי השפעה משמעותית על החברה, השקעה של מאמץ חריג ויוצא דופן בקידום והוצאה לפועל של פרויקט של החברה, השלמת פרויקט משמעותי מוקדם מלוח הזמנים שנקבע לביצועו, תרומה מיוחדת להשגת יעדי החברה, ו/או במקרה של ביצוע "**עסקה**" כגון: ביצוע השקעות/רכישות חדשות מהותיות, ייזום בהיקף מהותי לחברה, גיוס הון או חוב בדרך של הנפקה לציבור או פרטי, מכירה של מניות החברה מחוץ לבורסה או מכירה של עיקר פעילות החברה לצד שלישי וכן במקרה של ביצוע השקעות/רכישות חדשות מהותיות ו/או מכירות

ו/או מימושים מהותיים ו/או ייזום בהיקף מהותי לחברה, קבלת אישורים תכנוניים ורגולטוריים, כניסה לפעילויות חדשות, תוצאות כספיות חריגות, עמידה משמעותית ביעדים עסקיים.

המענק המיוחד יוענק בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה לקידום האירוע נשוא המענק המיוחד, בתרומתו של האירוע נשוא המענק המיוחד ליצירת ערך למשקיעי החברה בראייה ארוכת טווח, ובתגמול הכולל לו זכאי נושא המשרה לאחר השלמת האירוע נשוא המענק המיוחד.

יודגש, כי המענק המיוחד הינו בנוסף למענק השנתי ואינו כפוף לתנאי הסף שהוגדר לעיל. המענק המיוחד לא יעלה על תקרה של 4 חודשי שכר[9] ויוענק לכל היותר פעם אחת בשנה, אם בכלל.

5.2.5. **<u>תגמול משתנה – מענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה ("מענק בשיקול דעת")</u>**

חלק לא מהותי מתוך סך רכיבי התגמול המשתנה יכול ויוענק על פי קריטריונים שאינם ניתנים למדידה (קרי שיקול דעת) בהתחשב בתרומתו של נושא המשרה, ובהתאם למפורט להלן:

5.2.5.1. **<u>מענק לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל</u>**

בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים בחברה, נושאי משרה הכפופים למנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק שנתי בהתאם להערכת המנכ"ל ולשיקול דעתו ולפי קריטריונים שאינם מדידים (להלן בסעיף זה בלבד: "**מענק בשיקול דעת לכפופי מנכ"ל**"), וזאת חלף או בנוסף למענקים אשר נושא משרה זכאי להם על פי מדיניות התגמול, ובלבד שהסכום הכולל של המענק בשיקול דעת לנושאי משרה הכפופים מנכ"ל לא יעלה על תקרת המענק השנתי בהתאם לאמור בסעיף 5.2.6 להלן.

5.2.5.2. **<u>מענק למנכ"ל החברה</u>**

בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים בחברה, מנכ"ל החברה עשוי להיות זכאי למענק שנתי בהיקף לא מהותי שלא יעלה על 3 משכורות חודשיות של מנכ"ל החברה ולפי קריטריונים שאינם מדידים, בהתחשב בתרומתו של מנכ"ל החברה באותה שנה וזאת חלף או בנוסף למענק המחושב לפי יעדי החברה בהתאם למדיניות התגמול, ובלבד שהסכום הכולל של המענק למנכ"ל החברה לא יעלה על תקרת המענק השנתי בהתאם לאמור בסעיף 5.2.6 להלן.

[9] השכר החודשי לעניין זה הינו שכר הבסיס ברוטו ליום 31.12 של שנת המענק הרלוונטית, ללא רכיב התנאים הנלווים והסוציאליות.

5.2.5.3. **<u>תמהיל רכיבי מנגנון המענק השנתי של נושאי משרה הכפופים למנכ"ל</u>**

המשקל היחסי של כל אחד מרכיבי מנגנון המענק השנתי ייקבע מדי שנה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתחשב, בין היתר, בדרג הניהולי של נושא המשרה, תחומי אחריותו ויכולת השפעתו על השגת היעדים. אם וככל שבשנה מסוימת לא יוגדרו יעדים אישיים לנושא משרה, משקלם יועבר ליעדי החברה בנוסחת התגמול המשתנה.

נושא משרה	יעדי חברה	יעדים אישיים	מענק בשיקול דעת	סה"כ
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	50% - 0%	50% - 0%	100%- 0%	100%

5.2.6. **<u>תקרת מענקים שנתיים לנושאי המשרה</u>**

תקרת המענק השנתי לנושאי המשרה (קרי מענק בגין עמידה ביעדי חברה, מענק בגין עמידה ביעדים אישיים ומענק בשיקול דעת) עבור משרה מלאה[10] הינה כמפורט להלן:

נושא משרה	תקרה (במונחי מס' חודשי שכר ברוטו)[11]
יו"ר דירקטוריון	14
מנכ"ל	20
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	12

5.2.7. **<u>תגמול משתנה – הבהרות</u>**

5.2.7.1. עמידתם של כל אחד מנושאי המשרה ביעדי החברה (הכפופים לתנאי הסף) וביעדים האישיים שהוגדרו להם ביחס לשנה קלנדרית תיבחן על ידי האורגנים המוסמכים של החברה, יחושבו המענקים המגיעים[12], ככל שמגיעים, לכל אחד מנושאי המשרה, ויוצגו בפני חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. המענקים עבור היעדים המדידים יחושבו בנפרד בהתאם למנגנון חישוב ליעדים המדידים במענק השנתי כמפורט לעיל.

[10] במידה שנושא המשרה אינו עובד בהיקף משרה מלאה, תקרת המענק השנתי תותאם ביחס ישיר להיקף משרתו בפועל.

[11] תקרת המענק השנתי תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן. לעניין זה, מדד הבסיס יקבע כמדד הידוע ליום אישור מדיניות התגמול.

[12] לרבות מענק בשיקול דעת ומענק מיוחד בהתאם למדיניות התגמול.

5.2.7.2. האורגנים המוסמכים בחברה, יהיו רשאים לקבוע יעדים רב שנתיים (יעדי חברה ו/או יעדים אישיים) אשר בגינם ימדד, יחושב וישולם מענק רב שנתי, הכל בכפוף למגבלות שנקבעו במדיניות התגמול.

לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, ישנה הסמכות להפחתה של עד 15% מגובה המענק השנתי, בשים לב לבחינת סבירות המענק השנתי שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של נושא המשרה להשגתם ולמצבה העסקי והפיננסי של החברה.

לדירקטוריון ישנה הסמכות לבטל את תשלום המענק השנתי לנושא משרה בנסיבות שיש בהן כדי לשלול פיצויי פיטורין וכן במקרים של הפרות חובות אמון ו/או הפרת הסכם ההתקשרות ו/או בהתקיים נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

5.2.7.3. **<u>עיתוי תשלום</u>**

מענק ישולם לנושאי משרה לגבי כל שנה קלנדארית של תקופת העסקה לא יאוחר ממועד תשלום המשכורת הראשונה שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

5.2.7.4. **<u>פריסת תשלום</u>**

לדירקטוריון החברה תישמר הזכות לבחון מדי שנה את עיתוי תשלום סך התגמול המשתנה, פריסתו לשנים העוקבות והתנייתו בהמשך העסקתו של נושא המשרה במועד התשלום בפועל. כמו כן, דירקטוריון החברה יהא רשאי לקבוע, בהמלצת ועדת התגמול, כי עיתוי התשלום של עד 20% מסך המענק של נושא משרה מסוים, ידחה לשנה העוקבת, וזאת במקרה שבו תשלום המענק עלול להוביל לכדי בעיה תזרימית לחברה ובשים לב לבחינת סבירות המענק שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של אותו נושא משרה להשגת היעדים.

5.2.7.5. **<u>הקדמת תשלום</u>**

לדירקטוריון החברה תישמר הזכות להקדים את התשלום בגין המענק הרלוונטי לנושא המשרה כך שהתשלום בגין רכיב זה יתאפשר בכל עת לאחר השגתו. היה ונושא משרה יסיים את תפקידו לפני תום שנת התגמול הרלוונטית ו/או המועד שנקבע לאותו תשלום, לדירקטוריון החברה תישמר הזכות להקדים את תשלום המענקים בהתאם למדיניות התגמול לנושא המשרה העוזב (לאחר חישובו כמפורט בסעיף 5.2.7.1 לעיל), במסגרת השכר האחרון שישולם לו טרם עזיבתו.

5.2.7.6. **<u>חלקיות המענקים</u>**

5.2.7.6.1. בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים, החברה תהיה רשאית להעניק חלק מהמענקים בהתאם למדיניות התגמול לנושא משרה שהצטרף לחברה במהלך השנה, באופן יחסי לתקופת כהונתו כנושא משרה באותה השנה, ובלבד שכיהן כנושא משרה בחברה לפחות 6 חודשים בשנה שבגינה משולמים המענקים.

5.2.7.6.2. בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים בחברה, החברה תהיה רשאית להעניק לנושא משרה שעזב את החברה במהלך השנה מענקים בהתאם למדיניות התגמול באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה השנה. אין באמור כדי לפגוע בזכותה של החברה להפחית, להקדים או לבטל את תשלום המענקים בהתאם לאמור במדיניות התגמול, ובלבד שכיהן כנושא משרה בחברה לפחות 6 חודשים בשנה בגינה משולמים המענקים.

5.2.7.7. למעט אם נקבע במפורש אחרת בהסכם העסקה אישי, כל תשלום אשר ישולם לנושא המשרה על חשבון גמול משתנה על-פי מדיניות התגמול, ככל שישולם, אינו ולא יחושב 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.

5.2.7.8. **<u>מיסוי</u>**

ככל שיהיה חיוב במס כלשהו או בתשלום חובה אחר בגין התגמול המשתנה (ביטוח לאומי, מס בריאות ממלכתי וכיו"ב) בגין ו/או עקב מדיניות התגמול, יישא בו נושא המשרה על-פי דין (ככל שהוא יחול על נושא המשרה לפי דין).

5.3. **<u>תגמול משתנה – רכיב הוני</u>**

תגמול הוני מהווה מנגנון מקובל וראוי לשימור ותמרוץ נושאי משרה תוך יצירת קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה לבין בעלי המניות ואיזון ראוי בין שיקולי טווח קצר לטווח ארוך, בין היתר על ידי קביעת תקופת הבשלה ומתן אופציות שאינן "בתוך הכסף" במועד הענקתן. בזכות טבען ארוך הטווח של תוכניות תגמול הוני, הן תומכות ביכולת החברה לשמר את מנהליה הבכירים בתפקידם לתקופה ארוכה.

ככל שתחליט החברה על הענקת תגמול הוני, נושאי המשרה בחברה הזכאים לתגמול זה הינם, בין היתר, כלל נושאי המשרה.

החברה תהיה רשאית להעניק אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות, מניות, מניות חסומות ו/או כל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות (לרבות יחידות מניות חסומות (RSU) וכיו"ב), ולאמץ תכניות תגמול להענקת ניירות הערך הנ"ל לנושאי המשרה בחברה, בכפוף לאמור ולקבוע בסעיף 5.3 זה.

התקרה השנתית לשווי רכיבים משתנים לתגמול הוני אשר <u>אינו מסולק במזומן</u> כאמור לעיל במועד הענקתם לא תעלה על:

נושא משרה	תקרה (באלפי ש"ח)[13]
יו"ר דירקטוריון	200
מנכ"ל	200
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	150

התקרה השנתית ביחס לתגמול הוני שאינו מסולק במזומן תחושב באופן שבו השווי ההוגן מתפרס באופן ליניארי על פני תקופת ההבשלה. משמעות הדבר היא, כי ההוצאה החשבונאית המוכרת בשנה מסוימת עשויה לחרוג מהתקרה בטבלה ובתנאי שאין חריגה מהתקרה בפריסה הליניארית של הענקה/ות על פני תקופת ההבשלה.

שוויה ההוגן השנתי של ההטבה הגלומה בתגמול הוני שאינו מסולק במזומן, במועד הענקתו, ושוויה של ההטבה הגלומה בתגמול הוני שמסולק במזומן, במועד תשלומו, ייקבע על פי לפי כללי חשבונאות מקובלים, בהתחשב, בין היתר, בתקופות החסימה וההבשלה, בתנאי ההבשלה של התגמול ההוני.

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.

ככל שיוקצו אופציות - 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 שלא 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 יאוחר מ- 18 חודשים טרם הענקת האופציות[14]. יחד עם זאת, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע ביחס למקרים יוצאים מן הכלל מחיר מימוש שונה, מנימוקים שירשמו.

[13] תקרת הרכיב ההוני תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן. לעניין זה, מדד הבסיס יקבע כמדד הידוע ליום אישור מדיניות התגמול.

[14] 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.

מועד הפקיעה של התגמול ההוני - ייקבע בכל הענקה ולא יעלה על 10 שנים לכל היותר.

בנוסף, באפשרות החברה לקבוע מנגנון בתכנית התגמול ההוני לפיו במועד המימוש המחזיק בניירות הערך יקבל את ההטבה לה הוא זכאי, בגובה ההפרש בין מחיר מניית החברה במועד המימוש לבין מחיר המימוש שנקבע עבור ניירות הערך, וזאת בלי להידרש לשלם בפועל את מחיר המימוש (מנגנון Cashless) או במסגרת של מנגנון "מימוש נטו" (Net Exercise).

האורגנים המוסמכים בחברה יהיו רשאים להגדיר בתוכנית התגמול ההוני את התנאים (לרבות האצת הבשלה של ניירות ערך) במקרים של עזיבת נושא משרה (עקב פיטורין, התפטרות ומקרי מוות או נכות חו"ח) ובשינוי בעלות ו/או שינוי מבנה ו/או מיזוג. תכנית התגמול ההוני תוגדר כך שתעמוד בדרישות כל הוראות הדין הרלוונטי, ובמועד אישורה מניות החברה אשר יוענקו מכוחה, או שינבעו מניירות ערך המירים שיוענקו מכוחה, לא יהוו יותר מ- 5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה ובדילול מלא.

5.4. **<u>יחס בין רכיבים משתנים (מענק שנתי, מענק מיוחד ומענק הוני) וקבועים בחבילת התגמול</u>**

נושא משרה	**שיעור מסך חבילת התגמול** (במונחי שכר בסיס) [15]
יו"ר דירקטוריון	לא רלוונטי
מנכ"ל	170.6%
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	88.2%

5.5. **<u>השבת תגמול משתנה במקרה של טעות</u>**

ככל שיסתבר, כי מענק כלשהו בהתאם למדיניות התגמול או חלק ממנו ששולם לנושא משרה חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים, תוך פרק זמן של שלוש שנים ממועד תשלום המענק הרלוונטי, ישיב נושא המשרה לחברה, או תשלם החברה לנושא המשרה (בין אם הוא מכהן ובין אם הוא חדל לכהן), 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). כמו כן, השבה כאמור לא תחול במקרה של עדכון או תיקון הדוחות הכספיים כתוצאה משינוי בתקינה החשבונאית או בכללי הדיווח.

השבת הסכומים הנ"ל ע"י נושאי המשרה תוכל להתבצע גם בדרך של קיזוז מהמענק בשנה העוקבת ובמידה שתהיה יתרה, החברה תהא רשאית, לפרוס אותה לעד 12 תשלומים במסגרת השכר החודשי.

[15] השכר החודשי לעניין זה הינו שכר הבסיס ברוטו ליום אישור מדיניות התגמול, ללא רכיב התנאים הנלווים והסוציאליים.

5.6. **<u>נטרול של אירועים לא וודאיים</u>**

ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים "לנטרל" מחישוב הביצועים לצורך מענק כלשהו בהתאם למדיניות התגמול או חלק ממנו ששולם לנושא משרה את האירועים הבאים: שינויים בתקינה החשבונאית במהלך השנה או בפרשנות של גופי החשבונאות או רשות ניירות ערך לגבי אופן יישומם, אימוץ מוקדם של תקנים חשבונאיים, אירוע המחייב הצגה מחדש של מספרי השוואה של שנים קודמות או רבעונים קודמים ואשר יש לו השלכה על תוצאות התקופה המדווחת וכדומה; נטרול השפעה של תוצאות חשבונאיות, שלא תוקצבו, בגין מיזוגים או רכישות או מימושים; נטרול השפעת הנפקה או פדיון של ניירות ערך, שלא תוקצבו; נטרול אירועי כח עליון ו/או אירועים ביטחוניים בעלי השפעה מהותית על תוצאות החברה בתקופת הדיווח; סגירת נכסי החברה, כולם או חלקם, בשל אירוע חיצוני (כדוגמת החלטת רשות ממשלתית); שינויים רגולטוריים בסביבה העסקית; שינויים בשיעורי המס החלים על החברה ("**האירועים המנטרלים**"). נטרול השלכותיהם של האירועים המנטרלים יכול שיגדיל את המענק או יקטין אותו וזאת בהתאם לאופי האירוע המנטרל והשפעתו.

5.7. **<u>שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה הכפופים למנכ"ל</u>**

שינוי לא מהותי בתנאי הכהונה וההעסקה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה, עשוי להיות מאושר רק בידי מנכ"ל החברה ובלבד שתנאי הכהונה תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

לעניין זה, "**שינוי לא מהותי**" ייחשב שינוי אשר השפעתו על עלות התגמול השנתית הכוללת של נושא המשרה (במצטבר, ביחס לעלות התגמול המקורית אשר אושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) אינה גדולה מ- 15%[16].

5.8. **<u>היחס בין תנאי העסקתו של נושא המשרה לתנאי העסקתם של עובדי החברה</u>**

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בעת אישור ו/או קביעת תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה יבחנו את היחס בין תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה לתנאי העסקה של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי הקבלן) המועסקים אצל החברה, ובפרט היחס לשכר הממוצע והחציוני של עובדי החברה כאמור ויחוו דעתם על השפעת יחסים אלו על יחסי העבודה בחברה, סבירותו של שכר נושאי המשרה בחברה לאור סוג החברה, גודלה ותמהיל מצבת העובדים שלה.

נכון למועד אישור מדיניות התגמול, עלות התגמול הנוכחית הקבועה, ביחס לעלות השכר[17] של שאר עובדי החברה[18]:

---

[16] הקריטריונים ל-"שינוי לא מהותי" יחולו, בשינויים המחויבים, גם ביחס לשינוי לא מהותי בתנאי הכהונה וההעסקה של מנכ"ל החברה, לעניין הוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות.

[17] "עלות שכר"- כל תשלום בגין רכיב שכר קבוע בעד ההעסקה, לרבות הפרשות מעסיק, רכב והוצאות השימוש בו וכל הטבה או תשלום אחר.

[18] יובהר, כי היחסים בפועל עשויים להשתנות, בין היתר, בשל שינויים בתנאי השכר הקיים של עובדי החברה ו/או של נושאי המשרה, תת ביצועים או ביצועי יתר המשפיעים על גובה המענק השנתי, ושינוי בגובה התגמול ההוני. כמו כן, הנתונים כמובן עשויים להשתנות ככל שיתווספו או יגרעו עובדים בחברה ובהתאם לתמהיל העובדים ושכרם.

נושא משרה	יחס לעלות השכר הממוצע בחברה	יחס לעלות השכר החציוני בחברה
יו"ר דירקטוריון	לא רלוונטי	לא רלוונטי
מנכ"ל	2.78	1.17
נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל	2.40	1.01

5.9. **<u>גמול דירקטורים</u>**

החברה תהא רשאית לשלם לחברי הדירקטוריון (אשר אינם מועסקים על ידי החברה ו/או מעניקים לה שירותים כנגד קבלת תמורה) תגמול על פי תקנות 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). כמו כן, דירקטורים בחברה יהיו זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול.

בנוסף, תהיה רשאית להעניק תגמול משתנה בדמות רכיב הוני כמפורט בסעיף 5.3 לעיל ובכפוף להוראות הדין.

דירקטורים בחברה יהיו זכאים לתנאים האמורים בסעיף 5.1.3 לעיל בעניין פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה.

כמו כן, החברה תוכל להתקשר עם דירקטור בהסכם לקבלת שירותים נוספים, כגון ייעוץ מקצועי, בכפוף להוראות הדין.

****

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1. **דוחות כספיים**

הדוחות הכספיים הנכללים בפרק זה, הינם כדלקמן:

9.1.1. דוחות כספיים מאוחדים מבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

9.1.2. דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה מבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

9.1.3. דוחות כספיים ביניים מאוחדים סקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

9.1.4. דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה סקורים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

9.2. **מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר**

לחברה ניתנה הסכמתו של רואה החשבון המבקר של החברה להכללת דוח רואה החשבון המבקר ביחס לדוחות הכספיים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל. מכתב ההסכמה של רואה החשבון המבקר מצורף כנספח לפרק זה.

9.3. **דוח אירועים**

להלן מצורף "דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שהתרחשו בתקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים המאוחדים והדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן בדבר אירועים שהתרחשו בתקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים המאוחדים והדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 במרץ 2026 ועד סמוך לתאריך התשקיף.

<u>דוח אירועים בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף</u>

ממועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים ודוחות כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 31 במרץ 2026, אשר נחתמו ביום 27 במאי 2026 ועד למועד פרסום התשקיף, לא חלו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף.

_____	_____	_____
שמואל בלזיצקי,	וידאל צרפתי,	טל טננבוים,
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

27 במאי 2026

27 במאי, 2026

לכבוד:

הדירקטוריון של אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: <u>תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה ותשקיף מדף של אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2026 ("התשקיף")</u>

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

1- דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי, 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 מיום 27 במאי, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

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

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	1-3
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	8-9
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	10-36

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

<u>לבעלי המניות של אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ</u>

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "**החברה**") הכוללים את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, 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 לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 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 בפסקת 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.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בהשכרה, הפעלה וייזום של נכסים ללוגיסטיקה ואחסנה המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 298,665 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לכדי 15,631 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאורים 2ה, 3ד ו-7 לדוחות הכספיים המאוחדים נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13- מדידת שווי הוגן.

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. במדידת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה ב"שיטת החילוץ". הערכת השווי מבוססת הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר הקמתו בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות עד להשלמתו, והכל בערך נוכחי תוך התחשבות בשיעור היוון מותאם המביא בחשבון את הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס או בגישת השוואה לנכסים דומים בתוספת עלויות בניה ורווח יזמי בפרויקטים בתחילת הבניה. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

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

האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם את הנכס המוערך ונכסים דומים, לרבות נתוני שוק, וכן תוך הסתמכות על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית ובהערכות 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 השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

(1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה, ביקרנו את התכנון, היישום של הבקרות הרלוונטיות לביקורת.

(2) בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
- בדקנו כי מעריך השווי אובייקטיבי ובעל כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותו לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
- בדקנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים והשווינו אותם לנתונים החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים בהערכת השווי ובכלל זה להכנסות השכירות, הוצאות התפעול והשקעות נדרשות ומתוכננות.
- בהערכת שווי של נדל"ן בהקמה, לגבי עלויות הקמה: בחנו את הנחות החברה לגבי עלות ההקמה בהערכת השווי למול תקציבי החברה ובצענו בחינה של נאותות הנחות אלו.
- נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלבנטיים 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.

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

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 עניני 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 אלון טישלר.

תל אביב, 27 במאי 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

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים		1,880	308
חייבים ויתרות חובה	5	783	608
מיסים לקבל		1,158	-
לקוחות והכנסות לקבל	6	232	475
סה"כ נכסים שוטפים		4,053	1,391
נכסים לא שוטפים:			
מיסים לקבל		-	2,188
חייבים ויתרות חובה		-	300
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	7	298,665	251,623
מיסים נדחים	13	77	21
רכוש קבוע		2,325	2,378
סה"כ נכסים לא שוטפים		301,067	256,510
סה"כ נכסים		**305,120**	**257,901**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות:			
ספקים ונותני שירות	8	5,533	578
אשראי מתאגידים בנקאיים	10	126,756	98,500
זכאים ויתרות זכות	9	1,030	571
צדדים קשורים		39	39
סה"כ התחייבויות שוטפות		133,358	99,688
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואה מבעלי מניות	18	19,388	20,985
התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו		-	21
מיסים נדחים	13	19,219	16,651
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		38,607	37,657
סה"כ התחייבויות		**171,965**	**137,345**
הון:	16		
הון מניות ופרמיה		125	125
קרן הון עסקה עם בעל שליטה		134,633	134,633
יתרת הפסד		(5,054)	(17,602)
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה		129,704	117,156
זכויות שאינן מקנות שליטה		3,451	3,400
סה"כ הון מאוחד		**133,155**	**120,556**
סה"כ התחייבויות והון		**305,120**	**257,901**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

תאריך אישור הדוחות הכספיים	טל טננבאום, סמנכ"ל הכספים	וידאל צרפתי, מנכ"ל	שמואל בלזיצקי, יו"ר הדירקטוריון
27 במאי, 2026			

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד (באלפי ש"ח)

	ביאור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
הכנסות:				
הכנסות מהשכרה וניהול מבנים		12,232	12,322	8,697
הכנסות מיצור חשמל		3,197	2,882	2,970
סה"כ הכנסות		15,429	15,204	11,667
עלויות:				
עלות אחזקה וניהול מבנים	11	(1,492)	(1,384)	(1,225)
עלויות יצור חשמל		(2,196)	(1,960)	(1,935)
סה"כ עלויות		(3,688)	(3,344)	(3,160)
רווח גולמי		**11,741**	**11,860**	**8,507**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	7	15,631	(4,523)	(4,641)
סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות	11	(2,182)	(1,693)	(1,349)
רווח תפעולי		**25,190**	**5,644**	**2,517**
הוצאות מימון	12	(8,840)	(8,740)	(7,518)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		**16,350**	**(3,096)**	**(5,001)**
הטבת (הוצאות) מיסים על ההכנסה	13	(3,751)	3,661	5,283
רווח נקי לתקופה		**12,599**	**565**	**282**
רווח נקי לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		12,548	457	231
זכויות שאין מקנות שליטה		51	108	51
		12,599	565	282

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

	ליום 31 בדצמבר 2025					
	הון מניות ופרמיה	קרן הון עסקה עם בעל שליטה	יתרת הפסד	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון מאוחד
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	**125**	**134,633**	**(17,602)**	**117,156**	**3,400**	**120,556**
שינויים במהלך שנת 2025:						
רווח נקי לתקופה	-	-	12,548	12,548	51	12,599
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	**125**	**134,633**	**(5,054)**	**129,704**	**3,451**	**133,155**

	ליום 31 בדצמבר 2024					
	הון מניות	קרן הון עסקה עם בעל שליטה	יתרת הפסד	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון מאוחד
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	**125**	**134,633**	**(18,059)**	**116,699**	**3,490**	**120,189**
שינויים במהלך שנת 2024:						
רווח נקי לתקופה	-	-	457	457	108	565
חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(198)	(198)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	**125**	**134,633**	**(17,602)**	**117,156**	**3,400**	**120,556**

	ליום 31 בדצמבר 2023					
	הון מניות	קרן הון עסקה עם בעל שליטה	יתרת הפסד	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון מאוחד
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	10	-	(18,290)	(18,280)	3,696	(14,584)
שינויים במהלך שנת 2023:						
רווח נקי לתקופה	-	-	231	231	51	282
הטבת בעלים מכח הלוואות מוטבות (ראו ביאור 17(ג)(1) להלן)	-	5,092	-	5,092	-	5,092
הנפקת מניות	115	-	-	115	-	115
חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(257)	(257)
העברת נכס מבעלי שליטה ללא תמורה (ראו ביאור 17ג(4) להלן)	-	129,541	-	129,541	-	129,541
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	**125**	**134,633**	**(18,059)**	**116,699**	**3,490**	**120,189**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח נקי לשנה	12,599	565	282
התאמות בגין הכנסות והוצאות שאינן כרוכות במזומן:			
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(15,631)	4,523	4,642
הוצאות פחת	70	73	58
הוצאות מימון	8,699	8,562	7,243
הוצאות (הטבת) מיסים על הכנסה	3,752	(3,661)	(5,283)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	126	(214)	(335)
שינוי ביתרות צדדים קשורים לזמן קצר	-	(42)	-
גידול (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל	243	80	(125)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(1,147)	220	(310)
גידול בזכאים ויתרות זכות	458	34	209
שינוי בצדדים קשורים	-	-	(33)
שינוי בהתחייבות בשל יחסי עובד מעביד, נטו	(21)	14	(15)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	9,148	10,154	6,333
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה	(27,896)	(3,699)	(11,710)
רכישות רכוש קבוע	(17)	(2)	-
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(27,913)	(3,701)	(11,710)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו	27,849	1,357	1,957
קיטון (גידול) במשיכת יתר	-	(393)	393
קבלת הלוואות מבעלי מניות	-	-	7,700
דיבידנד למיעוט	-	(198)	(257)
תשלומי ריבית	(7,512)	(6,923)	(5,241)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	20,337	(6,157)	4,552
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	1,572	296	(825)
יתרת מזומנים לתחילת השנה	308	12	837
יתרת מזומנים לסוף השנה	1,880	308	12

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - עסקאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
הטבת בעלים בגין הלוואות מבעלי השליטה	-	-	5,092
העברת נכס עד הלום מבעלי השליטה ללא תמורה (*)	-	-	160,590
ספקים בגין נדל"ן להשקעה בהקמה	2,145	-	-

(*) לפרטים נוספים ראו ביאור 17(ג)(5) להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. הישות המדווחת

חברת 'אביגם יזמות וניהול (2012)' בע"מ (להלן: "**החברה**") התאגדה בחודש יולי 2012 והחלה בפעילותה העסקית בחודש אוגוסט באותה שנה. החברה עוסקת בייזום, הקמה, ניהול ותפעול של נכסי נדל"ן להשכרה, הן בענף המסחרי והן התעשייתי. החברה נמצאת בבעלות שבעה בעלי מניות שונים, המחזיקים בשיעורים שונים בהונה.

בבעלות החברה נכסי נדל"ן פעילים לצד נדל"ן מניב בהקמה. למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה, מנהלת ומחזיקה ארבעה נכסים, מתוכם שני נכסים מניבים בהיקף של למעלה מ- 29,000 מ"ר, המיועדים בעיקר לתעשייה ולוגיסטיקה; האחד נמצא בהקמה; וכן נכס נוסף שנמצא בשלבי תכנון. לפרטים נוספים אודות נכסי החברה, ראו ביאור 7 להלן. כמו כן, החברה מפעילה מתקן סולארי אחד (בהספק של 300 קילוואט) על גג מבנה בית אביגם המוחזק בבעלותה (לפרטים אודות הנכס ראו ביאור 7(ו)(3) להלן) ומתקן סולארי שני (בהספק של 1.63 מגה) על גגות המבנים בפארק תעשיות יצהר (לפרטים אודות הנכס ראו ביאור 7(ו)(2) להלן), וזאת באמצעות חברה בת המוחזקת על ידה בשיעור של 75% (להלן יחד: "**הקבוצה**").

לפרטים אודות עסקה לרכישת נכס בתמורה לנטילת הלוואות בנקאיות והלוואות נוספות לרבות הלוואות בעלים, בין בעלי השליטה של החברה לבין החברה, אשר עתידה להסתיים במהלך החציון הראשון לשנת 2026 ומהווה אירוע פרופורמה כהגדרת המונח בתקנות רשות ניירות ערך, לאור העברת נכס מהבעלים אל החברה, ראו ביאור 1(ו) להלן.

הדוחות המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו מועד, כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברת 'נופר אביגם' בע"מ (להלן: "**הדוחות הכספיים המאוחדים**").

ב. הגדרות:

החברה	-	אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ.
הקבוצה	-	החברה והחברה המוחזקת על ידה.
חברות בנות	-	חברות, אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים") במישרין או בעקיפין אשר דוחותיה הכספיים מאוחדים באופן מלא במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 (מתוקן) בדבר צדדים קשורים.
בעל עניין	-	כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.
בעל שליטה	-	כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ג. ביאור על המצב הכספי של החברה:

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, לחברה הון עצמי מאוחד בסך של כ- 133.1 מיליוני ש"ח וכ- 120.6 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לצד זאת, לימים אלו לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 129.3 מיליוני ש"ח וכ- 98.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה, אשר נובע מתנאי האשראי של הקבוצה מבנקים, לאורם נכלל האשראי בהתחייבויות לזמן הקצר בהתאם למועדי הפרעון החוזיים (אותם החברה יכולה להאריך מדי תקופה מול הגורמים המממנים במידת הצורך התזרימי, מכח היותם של הסכמי המימון הסכמים מתחדשים), בעוד שנכסי הנדל"ן המניב של החברה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה, מסווגים לזמן הארוך בהתאם לכללי תקני חשבונאות בינלאומיים מקובלים ולתקופת המחזור התפעולי של הקבוצה כמפורט בביאור 2(ד) להלן.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ג. ביאור על המצב הכספי של החברה (המשך)

עוד יצוין כי לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023, תזרים המזומנים המאוחד של החברה מפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ- 9.1 מיליוני ש"ח, 10.1 מיליוני ש"ח ו- 6.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה. חלק מתכניות החברה למימון הגרעון בהון החוזר כוללות כוונה לפעול לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, בין היתר באמצעות נטילת הלוואות לז"א בשיעור LTV גבוה יותר ביחס לשיעור ה-LTV הנמוך (כ-50%) של ההלוואות הקיימות כיום וכן פריסה שונה של לוחות הסילוקין של הלוואות החברה, הן בצורה של נטילת הלוואות חדשות והן בצורה של מחזור חובות קיימים, והכל תוך המשך פיתוח נכסי החברה ושמירה על התזרים החיובי שלה מפעילותה השוטפת ותכניות לצמיחה בהכנסות לאור המשך אכלוס נכסי החברה המפורטים בביאור 7 להלן, לאור העובדה שיחס ה-**LTV** נמוך כאמור לעיל (ומאפשר לחברה כאמור לעיל ליטול הלוואות לז"א בשיעור **LTV** גבוה יותר), ולצד אפשרות החברה לבצע מימון מחדש (רה-פיננס) בגין חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, להערכת הנהלת החברה לא צפוי כל קושי בגיוס הלוואות בעלות מח"מ גבוה יותר. בנוסף, יודגש כי ביחס לשטחי המסחר הלוגיסטי ביוקה כמפורט בביאור 7(ו)(1) להלן, החברה נערכת לתחילת אכלוס במהלך חודש אוגוסט 2026 ומקיימת נכון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים משאים ומתנים מתקדמים בקשר עם השכרת השטח האמור. כמו כן, בבעלות החברה נכס מניב (כמפורט בביאור 7(ו)(3)) לגביו החברה פועלת לאכלוס יתרת 50% הפנויים בשטח, דבר שיביא גם הוא לצמיחה משמעותית בהכנסות השכירות שלה. עוד יצוין בהקשר זה, כי עם השלמת עסקת מעבדות שרון ואירוע הפרופורמה, כמתואר ומוגדר בסעיף 1(ו) להלן, הכנסות החברה משכירות נכסים עתידות לצמוח בצורה משמעותית, בין היתר לאור הסכם שכירות במסגרתו נקבעה עליה מהותית בדמי השכירות החל מתחילת שנת 2027 (עליה המסתכמת לכדי כ- 2.2 מיליוני ש"ח בשנה) וכן אופציה שנרכשה על ידי צד ג' להשכרת שטח של כ- 10% מהנכס המועבר עם השלמת עסקת הפרופורמה המתוארת בביאור 1(ו) להלן (לצד הסכם שכירות חתום שייכנס לתוקף באם תמומש האופציה המשקף גם הוא צמיחה משמעותית בהכנסות החברה עם השלמת עסקת הפרופורמה המתוארת בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח בשנה). כמו כן, כחלופה נוספת לפעולות שינוי מבנה המימון כאמור, החברה נערכת להנפקת אגרות חוב לראשונה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ במהלך שנת 2026 אשר באמצעותה עתידה החברה לשנות את יחסי הזמן הקצר מול הזמן הארוך של התחייבויותיה.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים, יש ביכולתה של הקבוצה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, בין היתר כפועל יוצא של התזרים הצפוי מפעילותה העסקית, תוך המשך הפיתוח העסקי של הקבוצה והקמת נכסיה המניבים, הפקת הכנסות מחשמל, וגישור בין פערי המימון בין הטווח הקצר לטווח הארוך, לצד היכולת להאריך או למחזר את המימון העומד לפירעון והמסווג לטווח קצר.

ד. מלחמת חרבות ברזל והמצב הבטחוני בישראל

החל מיום 7 באוקטובר 2023, בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הבטחוני, ועד לחודש אוקטובר 2025 בו נחתם הסכם הפסקת אש באמצעות יישום התכנית האמריקאית להפסקת אש ברצועת עזה והחזרת כלל החטופים לישראל, הייתה מדינת ישראל במצב מלחמה - מלחמת "חרבות ברזל", אשר לצידה ובמהלכה התקיימה לחימה ממושכת מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון לאורך שנת 2024, אשר כללה פינוי יישובים מאסיבי מהצפון.

כמו כן, במהלך חודש יוני 2025, פתחה מדינת ישראל במבצע אווירי מקיף באיראן - מבצע "עם כלביא", אשר נמשך כ- 12 ימים והביאו עמו פגיעות משמעותיות בגוף וברכוש ברחבי המדינה.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ד. מלחמת חרבות ברזל והמצב הבטחוני בישראל (המשך):

לאור כל אלו, במהלך השנתיים האחרונות המצב הכלכלי במדינה הושפע משמעותית וכך גם ענפים רבים ונרחבים במשק, ביניהם ענף הנדל"ן המניב, לאור סגרים ממושכים.

בחודש אוקטובר 2025, נחתם הסכם הפסקת אש אשר כלל את השבת כלל החטופים מרצועת עזה ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אכן הושבו כלל החטופים ומיושמת התכנית האמריקאית לסיום הלחימה ברצועה והחלפת שלטון החמאס. עם זאת, בחודשים האחרונים חזר צה"ל לתקיפות ממוקדות ברצועת עזה לסיכול איום בטחוני על מדינת ישראל ומניעת חזרת שלטון החמאס.

בנוסף, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו ישראל וארצות הברית במבצע חסר תקדים נגד איראן אשר הביא להסלמה בכל המזרח התיכון בעקבותיו נמצא העורף הישראלי למועד אישור הדוחות הכספיים במצב לחימה ממושך הכולל ירי מאסיבי מאיראן ומלבנון אל גבולות המדינה ומגבלות פיקוד העורף המשתנות מעת לעת בהתאם למצב.

החברה ערכה בחינה ביחס לחשיפתה לסיכונים השונים המושפעים מהמלחמה ומהמבצעים המתוארים לעיל, לרבות לעניין מבצע "שאגת הארי" מול איראן שהחל לאחר מועד הדוח על המצב הכספי כמתואר לעיל, וסבורה כי בטווח הזמן המיידי לא צפויה השפעה מהותית על עסקיה ופעילותה. עם זאת, ובין היתר לאור המצב הבטחוני השורר במדינה למועד אישור הדוחות הכספיים; חוסר וודאות באשר להתכנות להתחדשות הלחימה ברצועת עזה והמשך הלחימה המאסיבית בלבנון אשר הגיעה לאור מבצע "שאגת הארי"; כמו גם באשר להיקף השפעותיה של מלחמת חרבות ברזל ויתר המבצעים על המשק בעתיד, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המלחמות והמבצעים והמצב הבטחוני במדינה על עסקיה לטווח הארוך.

לצד האמור לעיל, התפתחויות ביטחוניות שונות עלולות להשפיע באופן מהותי על ענף הנדל"ן בכלל ופעילות הקבוצה בפרט, שכן הם עלולים להביא לירידה בביקוש לשכירות מרכזי לוגיסטיקה, משרדים ומסחר; לעיכוב בקצב הליכי ייזום, הקמה ותכנון של הפרויקטים הקיימים, ובהתאמה לצפי תקבולים עתידי משוכרים קיימים וחזויים; וכן, לאתגרים בכניסה לפרויקטים חדשים.

ה. השפעות האינפלציה

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. כמו כן, מהלך שנת 2024, כנובע בין היתר מהמלחמה כאמור בביאור 1(ד) לעיל, הודיעו סוכנויות הדירוג הבינלאומיות S&P, Moody's ו-Fitch על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל, ורק בחודש פברואר 2026, הודיעו S&P ו- Moody's על העלאת תחזית הדירוג של ישראל משלילית ליציבה, אך השאירו את הדירוג עצמו ללא העלאה.

למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, היא סבורה כי השפעת המלחמה, האינפלציה והריבית על עסקיה למועד הדוחות הכספיים אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילותה בטווח המיידי, אולם לאור חוסר הוודאות המצוי באירועים מהסוג המשפיעים על האינפלציה העולמית והמקומית, לרבות ובין היתר כמתואר בביאור 1(ד) לעיל, אין ביכולתה של החברה לצפות את ההשפעה על כלל פעילות הקבוצה ככל והמצב ימשיך כך ו/או יחמיר. בהקשר זה יצוין כי החוזים עליהם חתמה החברה מול השוכרים השונים בנכסיה צמודים למדד המחירים לצרכן בישראל ובכך ישנו צמצום של סיכון השפעת האינפלציה.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ו. עסקת מעבדות שרון ואירוע פרופורמה

במהלך חודש דצמבר 2025, התקשרו בעלי המניות של החברה, באופן פרטים באמצעות שותפות לא רשומה 'נתיבי יצהר' המוחזקת על ידם (להלן: "**הקונים**") בהסכם מול חברת 'מעבדות שרון החזקות (2016)' בע"מ ובעלי מניותיה שהינם צדדים שלישיים לבעלי המניות ולחברה (להלן: "**מעבדות שרון**" וביחד "**המוכרים**", בהתאמה), לפיו במסגרתו הקונים רוכשים מהמוכרים 1,341,563 מניות רגילות של מעבדות שרון, שהינה בעלת זכויות חכירה מרמ"י במקרקעין בשטח כולל של כ- 40,435 מ"ר המצויים באזור התעשייה 'עד הלום' (להלן: "**הנכס המועבר**"). בנוסף, מעבדות שרון הקצתה לקונים 313,037 מניות רגילות כנגד הזרמת הון לתוך מעבדות שרון החזקות בסך 35 מיליוני ש"ח. תמורת העסקה הכוללת הסתכמה לסך של כ- 185 מיליוני ש"ח (להלן: "**עסקת מעבדות שרון**" ו- "**התמורה**", בהתאמה). ההסכם כולל מנגנון שיפוי לטובת בעלי השליטה בגין נזקים שמקורם בתקופה שלפני הסגירה, אולם תקרת השיפוי נקבעה על סך של 10% מסך התמורה.

עסקת מעבדות שרון הותנתה, בהסכם המתואר, באישור רשויות מס הכנסה את העברת המקרקעין נשוא העסקה, מחברת מעבדות שרון החזקות בע"מ לשם הקונים אגב פירוקה של חברת מעבדות שרון החזקות בע"מ. חברת מעבדות שרון החזקות בע"מ פורקה ביום 30.12.25 וביום 29.12.2025 רשויות מס הכנסה אישרו את פירוקה כאמור תחת הוראות סעיף 6 לחוק ההתייעלות הכלכלית (דהיינו העברה של המקרקעין לשם הקונים בפטור ממיסים), בהתאמה העסקה דווחה לרשויות מיסוי מקרקעין והקונים ממתינים לקבלת אישורי ההעברה הנדרשים (טכניים בלבד) אודות העדר חוב למס רכישה ומס שבח. כמו כן נדרש לקבל את אישור הרשות המקומית להשלמת ההעברה על העדר חובות (טכני) בכדי להשלים את ההעברה לקונים. מאחר ואישורים פורמליים אלה מהווים השלמה של התנאי מתלה (טכני) אשר למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקיים (להלן: "**התנאי המתלה**").

בתום חודש ינואר 2026, פורקה מעבדות שרון גם בהתאם לדיני החברות בישראל והודעה על כך נמסרה לרשם החברות.

לצורך מימון תמורת העסקה, נטלו הקונים הלוואה מגוף בנקאי לתשלום חלק מתמורת העסקה, בסך של כ- 117.5 מיליוני ש"ח מתוך התמורה, כאשר מסגרת האשראי המלאה הינה עד 135 מיליוני ש"ח (המובטחת, בין היתר, במשכנתא על מקרקעי מעבדות שרון), וזאת כאשראי לזמן קצר (On Call) המתחדש מדי חודש ומועד הפרעון הסופי הינו לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026, אלא אם תושג הסכמה על פריסה לזמן ארוך לפי שיקול דעת הבנק. הריבית נקבעת בכל מועד חידוש ונכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים עומדת על פריים + 0.7%. כמו כן, שולמה עמלת עסקה חד פעמית בסך 675,000 ש"ח. לטובת הגוף הבנקאי הועמדו הבטוחות הבאות (בדרגה ראשונה): שעבודים קבועים על מלוא זכויות החכירה במקרקעין (מגרשים 150, 151 ו-101א'); שעבוד על כל מניות חברת המטרה (הנרכשות והמוקצות); שעבוד על זכויות בעלי השליטה (הרוכשים) מכוח הסכם הרכישה; וכן, ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה. עוד יצוין כי העמדת האשראי הותנתה בהזרמת הון עצמי (Equity) בסך של לפחות 35 מיליון ש"ח על ידי בעלי השליטה לטובת עסקת מעבדות שרון, וכן פירעון חובות עבר לבנקים אחרים. כמו כן, נקבעו תניות סטנדרטיות בדבר אי-שינוי שליטה, עמידה בדיני סנקציות, והעמדה לפירעון מיידי במקרה של אירועי הפרה מקובלים (לרבות חדלות פירעון או שינוי לרעה במצב הפיננסי.

יתרת התמורה מומנה על ידי הלוואות בעלים הוניות שהעמידו בעלי השליטה בסך של כ- 35 מיליוני ש"ח (וזאת בהמשך להתחייבות לגוף הבנקאי כאמור לעיל), וכן הלוואת מוכרים בסך של כ- 32.5 מיליוני ש"ח שנטלו המוכרים (להלן: "**הלוואת הבעלים**" ו- "**הלוואת המוכרים**", בהתאמה).

ביאור 1 - כללי (המשך):

ו. עסקת מעבדות שרון ואירוע פרופורמה (המשך)

מידע לגבי הלוואת המוכרים - הועמדה לבעלי השליטה (ביחד ולחוד), בהתאם להסכם הלוואה שנחתם ביום 25 בדצמבר 2025, בדרך של קיזוז מעלות הרכישה. הלוואת המוכרים אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.9519% (בתוספת מע"מ ככל שחל). ההלוואה הועמדה לתקופה של 12 חודשים, כשהקרן והריבית הנצברת ייפרעו בתשלום אחד (Bullet) בתום התקופה. לבעלי השליטה זכות לפירעון מוקדם בהודעה של 30 יום מראש.

להבטחת פירעון ההלוואה, הועמדו לטובת המוכרים הבטוחות הבאות: התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה במקרקעין הידועים כמגרש 004C בשטח של כ- 4,970 מ"ר בגוש 2344 חלקה זמנית 21 לפי תב"ע117/101/02/3 (לשעבר חלקים מחלקות 5, 33, 38 בגוש 2013 המצויים באשדוד ; ערבויות אישיות של בעלי השליטה; וכן, ערבות תאגידית של החברה. המוכרים רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים אירועים מקובלים, לרבות: פיגור בתשלום העולה על 10 ימים, הפרת מצגים, אירועי חדלות פירעון של הלווים או החברה, הטלת עיקולים מהותיים, או שינוי שליטה.

הסכם בין בעלי המניות לבין החברה בקשר עם מעבדות שרון

ביום 10 בפברואר 2026, לאחר השלמת פירוק מעבדות שרון, נחתמו שלושה הסכמי מכר (ביחס לכל אחד מהמגרשים במעבדות שרון) בין החברה לבין בעלי מניותיה (באמצעות נתיבי יצהר), במסגרתם מכרו בעלי המניות בחברה, את מלוא יתרת זכויותיהם בנכס המועבר, קרי כ- 78% מהזכויות בנכס המועבר שבבעלותם לחברה בתמורה להעברת התחייבויות בעלי השליטה בגין ההלוואה הבנקאית, הלוואת הבעלים והלוואת המוכרים אל החברה. יתרת 25% הזכויות בנכס המועבר נמכרה לצד שלישי על ידי בעלי השליטה (לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הפרופורמה).

סך התמורה בגין מקרקעי החברה הינו 138 מיליון ש"ח שישולם כדלקמן: (א) סך של כ- 122 מיליון ש"ח ישולם בדרך של המחאת מימון לאומי בסכום כאמור, מבעלי השליטה לחברה; וכן, (ב) סך של 16 מיליון ש"ח בדרך של המחאת הלוואת המוכרים בסכום כאמור, מבעלי השליטה לחברה. השלמת הסכמי המכר מותנית בהתקיימות תנאים מתלים עד ליום 30 בספטמבר 2026: (1) הבקשה לפירוק חברת המטרה תאושר על ידי רשויות המס; (2) רשויות מיסוי מקרקעין ינפיקו אישורי מס שבח ומס רכישה פטורים ממס בגים הפירוק; (3) הזכויות במקרקעין ירשמו על שם בעלי השליטה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי רמ"י, וכן תרשם משכנתא ללא הגבלת סכום על כל זכויות בעלי השליטה במקרקעין.

מאחר ומדובר בעסקה משמעותית עם בעלי השליטה, ובהתאם לתקנות ניירות ערך, עסקה זו טופלה כאירוע פרופורמה המקבל ביטוי כאילו התרחש בתחילת התקופה המוקדמת ביותר הקיימת בדוחות כספיים מאוחדים אלו, קרי 1 בינואר 2023, וזאת בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לדוחות כספיים אלו (להלן: "**דוחות הפרופורמה**"). לפרטים נוספים לגבי אירוע הפרופורמה, מכירת 25% מהזכויות לצד ג' על ידי בעלי השליטה, הנחות הפרופורמה וההשפעות על הדוחות הכספיים, ראו ביאור 3 לדוחות הפרופורמה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים:

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה ושל החברה הבת, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.

ד. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה עד שנה. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילות הנדל"ן המניב בהתאם למחזור התפעולי לעיל.

ה. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים ושיקולי הדעת המהותיים:

בעריכת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS), נדרשת הנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. משכך, האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף.
בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. ככל וישנם, שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הבאה נכללים בביאורים הבאים:

- הכרה בנכסי מסים נדחים בגין הפסדים מועברים - נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצרכי מס שטרם נוצלו, במידה וצפויה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים בו ניתן להכיר, בהתבסס על העיתוי, המקור וסכום ההכנסה החייבת העתידית. למידע על הפסדים בגינם הכירה הקבוצה בנכס מס נדחה, וכן על מועד ההכרה לראשונה בהם, ראה ביאור 13 להלן.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך):

ה. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים ושיקולי הדעת המהותיים (המשך):

- **נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה -** נכסי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נמדדים לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע 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. השווי ההוגן מבוסס גם על עסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים ככל הניתן לנכס המוערך.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון בין היתר, ככל ורלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, שיעורי התפוסה, שיעורי תחלופת דיירים, מחירי מכירה, מחירי שכירות לנכסים דומים, עלויות תפעול, כאשר ככל ומדובר בנדל"ן להשקעה בהקמה, ישנה התחשבות גם במשך הקמת הפרויקט ופרמיית הסיכון שלו, לצד אומדן העלויות הנוספות הנדרשות להשלמתו ושיעור הרווח היזמי הצפוי לפיו יש לנכות את הרווח היזמי ("גישת החילוץ").

ביחס לקרקעות לא מבונות, שווין ההוגן נאמד בעיקר בגישת ההשוואה לעסקאות דומות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנכס שבבעלות החברה ולאחר ביצוע התאמות, ו/או באמצעות גישת החילוץ.

שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

בקביעת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, החברה מסווגת את מדידות השווי ההוגן לאחת הרמות במידרג המשקפות את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות (החברה עושה שימוש בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן). היררכיית השווי ההוגן הינה כדלקמן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות זהות .

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).

רמה 3 - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם נצפים).

ככלל, נכסי הנדל"ן להשקעה בחברה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן.

לפרטים נוספים בדבר הנחות משמעותיות אשר שימשו להערכות השווי וכן מידע נוסף אודות נכסי הנדל"ן המניב ו/או בהקמה של הקבוצה, ראו ביאור 7 להלן.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה,

א. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ב. בסיס האיחוד:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברת הבת שלה. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת.
תוצאות הפעילות של חברת הבת נכללים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה שליטה, לפי העניין.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים, לצד חלקן בשטרי הון ו/או הלוואות בעלים שנתנו לחברה הבת.

ג. מכשירים פיננסיים:

(1) <u>נכסים פיננסיים</u>:

א. <u>כללי</u>:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור את הנכס).

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. מכשירים פיננסיים (המשך):

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסדי אשראי צפויים, ככל שנדרשת.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי.

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

א. סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

ב. מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. מכשירים פיננסיים (המשך):

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה (המשך):

ג. התחייבויות פיננסיות:

ההתחייבויות הפיננסיות (הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים נוספים) מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

ד. גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה עבור סילוק ההתחייבות מוכר ברווח או הפסד.

ד. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות הקבוצה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות, כאשר עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו ברכישה לראשונה של נדל"ן להשקעה התווספו לערך בספרים של הנכס ומוכרות כהוצאה כחלק מעליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה באותה תקופה. בתקופות העוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שוויו ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נוצרו, בסעיף עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה, כאמור, כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שוויו.

החברה בחרה במדיניות חשבונאית במסגרתה אינה מהוונת עלויות אשראי לנכסי נדל"ן להשקעה בהקמה.

ה. חכירות:

החברה כמחכיר בחכירה תפעולית:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות הסכם השכירות והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן: הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי החברה באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. נכסי הנדל"ן להשקעה מוחכרים בהסכמי חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות אשר חזוי כי ישתמשו בו יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה על פי מודל העלות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס ואומדן עלויות פינוי ופירוק, ככל ורלוונטי. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור מוכרת כחלק מעלות ציוד זה.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות בדוח רווח או הפסד.

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות כחלק מהערך בספרים של אותו רכוש קבוע אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. חלק מפריט רכוש קבוע שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. הרכוש הקבוע של החברה הינו משרדים בשימוש עצמי שנמצאים בשטח הנכס עד הלום.

<u>פחת</u>:

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס. נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

- בניינים - 25 שנים
- ריהוט וציוד משרדי - 3-14 שנים
- מחשבים וציוד היקפי - 3 שנים

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך, לצד בחינת ירידת ערכם של פריטי הרכוש הקבוע ככל וישנם סממנים לירידת ערך.

ז. הכנסות:

<u>הכנסות משכירות</u>:

לקבוצה קיימים חוזי שכירות ארוכי טווח צמודים למדד המחירים לצרכן, אשר ההכנסות מוכרות בהתאם לתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. הקבוצה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים מול כל אחד מהשוכרים בנכסים השונים, תוך הפחתה של רכיב ההשתתפות בשיפורים במושכר (תמריץ). הכנסות בגין מתן שירותי ניהול מוכרות באופן יחסי על פני תקופת השירות.

<u>הכנסות מייצור חשמל</u>:

הכנסות ממכירת חשמל המיוצר על ידי מתקנים נזקפות לדוח רווח או הפסד עם הצטברותן על פני תקופת הפקת החשמל. ההכנסות נמדדות על פי התמורה שנתקבלה בקבוצה או העומדת להתקבל, ומוכרות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

ח. הטבות לעובדים:

הטבות לאחר סיום העסקה:

בחברה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות המנוהלות בידי נאמן, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת.

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים. מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים

הטבות עובד לזמן קצר:

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) בעת ההיעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות. סיווג הטבות לעובדים לצרכי מדידה כהטבות לטווח קצר או כהטבות לטווח ארוך מתבצע בהתאם לתחזית החברה לסילוק המלא של ההטבות.

ט. מסים על ההכנסה:

מסים על ההכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח או הפסד אלא אם המס נובע מצירוף עסקים או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

מסים נדחים:

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הנוצרים מההכרה לראשונה בנכסים ובהתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך ההפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מסים על הכנסה (המשך)

החברה מקזזת נכסי וההתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים מיושבים בו זמנית.

י. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יא. שינוי במדיניות חשבונאית, לרבות יישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

<u>תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):</u>

בשנת 2020, פורסם תיקון ל- IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

בין היתר, התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר. כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד.

באוקטובר 2022, פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח. בנוסף, תיקון 2022, קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו.

לתיקון האמור לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 4 - גילויים לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):

ביום 9 באפריל 2024, פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי מספר 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

(1) מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.

(2) דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.

(3) הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומו, על הדוחות הכספיים.

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
הוצאות מראש ומקדמות	18	158
מוסדות - מע"מ	460	441
מוסדות - מס הכנסה	5	9
פיקדון בנאמנות	300	-
	783	608

ביאור 6 - לקוחות והכנסות לקבל:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
הכנסות לקבל	-	98
המחאות לגבייה (1)	232	377
	232	475

(1) יתרת ההמחאות לגביה כוללת המחאות שהתקבלו מהשוכרים במתחם וטרם הגיע מועד פירעונם.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

א. ההרכב והתנועה:

	נדל"ן להשקעה בהקמה	מבנים להשכרה	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	22,300	229,323	251,623
רכישות ותוספות	24,405	7,006	31,411
עלייה בשווי ההוגן, נטו	4,095	11,536	15,631
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	50,800	247,865	298,665

	נדל"ן להשקעה בהקמה	מבנים להשכרה	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	25,168	227,278	252,446
רכישות ותוספות	3,113	587	3,700
עלייה (ירידה) בשווי ההוגן, נטו	(5,981)	1,458	(4,523)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	22,300	229,323	251,623

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך):

ב. סכומים שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
הכנסות משכירות, ניהול ותפעול נכסי נדל"ן מניב	12,232	12,322	8,697
הוצאות תפעוליות ישירות	(1,492)	(1,384)	(1,225)
סה"כ רווח מהפעלת נכסי נדל"ן מניב	10,740	10,938	7,472

ג. להלן הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי לפרויקט נדל"ן בהקמה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
אומדן מחיר מכירה ל-1 מ"ר קרקע/מבונה כפי שהונחו בהערכת השווי (בש"ח)	10,500	10,500

ד. פרטים בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה - טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
דמי שכירות ממוצעים ל- 1 מ"ר (בש"ח)	44	41
תשואה על הנכס (ב- %)	6.5%	6.6%
שטחים פנויים להשכרה (ב- %) (*)	55%-100%	55%-100%

(*) נכס בית אביגם נמצא בשיפוץ ועל כן שיעור התפוסה שלו 55%. לפרטים נוספים אודות נכס זה ראו ביאור 7(ו)(3) להלן.

ה. ניתוחי רגישות כפי שבוצעו על ידי החברה ו/או מעריך השווי החיצוני הבלתי תלוי:

(1) יוקה

רגישות לשווי למ"ר בנוי	שווי הנכס
11,500	57,000
11,000	54,800
10,500	**52,400**
10,000	50,100
9,500	47,800

(2) בית אביגם

שינוי בשיעור היוון	שווי הנכס
ירידה של 0.5%	48,320
ירידה של 0.25%	46,430
ללא שינוי	**44,680**
עליה של 0.5%	43,060
עליה של 0.25%	41,550

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ה. ניתוחי רגישות כפי שבוצעו על ידי החברה ו/או מעריך השווי החיצוני הבלתי תלוי (המשך):

(3) פארק תעשיות יצהר

שינוי בשיעור היוון	שווי הנכס
ירידה של 0.25%	193,846
ירידה של 0.5%	185,570
ללא שינוי	**177,972**
עליה של 0.5%	170,971
עליה של 0.25%	164,500

ו. מידע נוסף לגבי נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

(1) שטחי לוגיסטיקה במתחם יוקה - ביום 18 בנובמבר 2021, התקשרה החברה באמצעות קבוצת רכישה, בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 20 דונם הנמצא בחלק הדרומי של אזור תעשיה "עד הלום", באר טוביה. על המקרקעין עתיד לקום מבנה בן 3 קומות (כולל הקרקע), בשטח בנוי כולל של כ-37,668 מ"ר, כאשר חלקה של החברה יהיה חצי קומה במבנה, במושע עם אחד מבעלי מניותיה המחזיק במחצית השניה של הקומה. לצד האמור לעיל, במהלך חודש יולי 2023, חתמה החברה על הסכם עם אותו בעל מניות האמור לעיל לרכישת חלק מזכויותיו במבנה (בקומה העליונה במבנה וזכויות בגג המבנה) וזאת בהתאם לשווי ההוגן של החלק היחסי בנכס לאותו מועד (לאחר עסקה זו, חלק החברה בנכס הינו בהיקף של כ- 75% מהקומה השניה של המבנה, שהינו כ- 6,000 מ"ר). לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם בעל המניות, ראו ביאור 17(ג)(4) להלן. בחודש מרץ 2024, קיבלה החברה היתר בניה ובמהלך חודש ספטמבר 2024 החלה החברה את הבניה של הנכס, אשר צפויה להימשך עד לתום שנת 2026. לאור האמור, בשנת 2024 סווג הנכס לנדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות הכספיים.

(2) פארק תעשיות יצהר - לחברה זכויות חכירה מרמ"י בגין נכס הממוקם בפארק תעשייה הידוע בשם "פארק תעשיות יצהר", באזור תעשיה 'עד הלום', באר טוביה, בשטח קרקע של כ-38,915 מ"ר. בתחומו בנויים 9 מבני תעשייה (המחולקים לחללים בגדלים שונים), בשטח כולל של כ-23,000 מ"ר (ברוטו), המושכרים בשכירות חופשית ומשמשים לייצור, אחסון ומשרדים. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם בינה לבין בעלי מניותיה להעברת זכויות החכירה האמורות משותפות בבעלותם אל החברה ראו ביאור 17(ג)(5) להלן.

(3) בית אביגם - לחברה זכויות חכירה מרמ"י בגין נכס הממוקם באזור תעשיה 'עד הלום', באר טוביה, בשטח קרקע של כ-5,950 מ"ר. המבנה נרכש על-ידי החברה ביום 24 במאי 2022, בתמורה לסך של 38 מלש"ח בתוספת מע"מ, ובתחומו בנוי מבנה תעשייה בשטח כולל של כ- 5,600 מ"ר (ברוטו). המבנה מושכר ושימש עד לאחרונה כמפעל לייצור נייר, מרכז אספקה, לוגיסטי ומשרדים עבור שוכרים שונים, כאשר לאחרונה הוא מצוי בשלבי שיפוץ ועבודות התאמה. למועד אישור הדוחות הכספיים, מרבית עבודות השיפוץ בנכס הסתיימו וכמחצית מהנכס הושכרה מחדש במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026.

(4) "פארק הייטק" אשדוד - ביום 7 לאפריל 2022, חתמה החברה על הסכם רכישת מקרקעין באזור התעשיה הדרומי באשדוד. סך התמורה בגין רכישת המקרקעין הסתכמה לסך של כ-35.8 מלש"ח (כולל הוצאות נלוות). בהתאם לכך, לחברה זכות חוזית לבעלות פרטית בשטח של כ-4,970 מ"ר בשטח זה. המקרקעין מיועדים לתעשיה עתירת ידע ומשרדים. למועד אישור הדוחות הכספיים, המקרקעין מצויים בשלבי תכנון, ובעלי הקרקעות באזור, אשר התאגדו לשינוי תב"ע לכלל המתחם, מצויים בשלבים מתקדמים מול הותמ"ג להגדלת זכויות הבנייה במתחם והרחבתו לשימושים נוספים (לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה).

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ו. מידע נוסף לגבי נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך):

שירותים נוספים שמעניקה הקבוצה במסגרת נכסי הנדל"ן המניב:

במסגרת פעילות הנדל"ן המניב, החברה מעניקה שירותי ניהול ותחזוקה הניתנים לשוכרי הנכסים שבבעלותה, מעבר למסגרת המבנים התעשייתיים שבבעלותה. שירותי התחזוקה כוללים תחזוקה כוללת של המתחמים, כגון שירותי גינון, שמירה, ניקיון, תחזוקה וכיו"ב.

בנוסף לאמור לעיל בדבר פעילות הנדל"ן המניב וכאמור בביאור 1(א) לעיל, בפארק תעשיות יצהר וכן בבית אביגם מותקנות מערכות סולאריות בטכנולוגיה פוטו וולטאית, בהספק מותקן של כולל בסך של כ- mw1.93.

ביאור 8 - ספקים ונותני שירותים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
חובות פתוחים	2,452	269
המחאות לפירעון	2,911	231
הוצאות לשלם	170	78
	5,533	578

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
מוסדות ממשלתיים	24	33
מס הכנסה חברה	-	102
מקדמות בגין לקוחות	285	-
עובדים	184	305
ריבית לשלם	537	131
	1,030	571

ביאור 10 - הלוואות מתאגידים בנקאיים:

א. להלן מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושא ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי עלות מופחתת:

	ריבית משוקללת	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
	%	אלפי ש"ח	
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים:			
אשראי מתאגידים בנקאיים - (10)(ב)(1)	פריים + 0.7	93,481	94,610
הלוואה לצרכי ליווי בניה של נכס יוקה - (10)(ב)(2)	P+2.5%	28,575	3,890
הלוואה לצרכי ליווי בניה של נכס בית אביגם	P+0.7%	4,700	-
		126,756	**98,500**

ב. מידע נוסף אודות הלוואות מתאגידים בנקאיים:

(1) בחודש דצמבר 2024 נטלה החברה הלוואה בסך של 98,181 אלפי ש"ח מבנק לאומי במהלך מימון מחדש במסגרתו אוחדו הלוואות אשר שימשו לרכישת והקמת פארק יצהר ורכישת בית אביגם. ההלוואה נושאת ריבית של פריים + 0.7% ומתחדשת אחת לחודש, הריבית בגין הלוואה זו משולמת חודשית. בגין הלוואה זו נרשם שעבוד מדרגה ראשונה לבנק לאומי, לצד ערבות בלתי מוגבלת בסכום של בעלי המניות ביחד ולחוד.

(2) במהלך שנת 2025 נטלה החברה הלוואות שהצטברו לסך של 28,575 אלפי ש"ח מבנק מזרחי במסגרת קבוצת רכישה להקמת מבנה לתעשיה, מלאכה ולוגיסטיקה. ההלוואה נושאת ריבית של פריים + 2.5% ומתחדשת אחת לחודש, הריבית משולמת אחת לרבעון. בגין הלוואה זו נרשם שעבוד מדרגה ראשונה לבנק לאומי, לצד ערבות בלתי מוגבלת בסכום של בעלי המניות ביחד ולחוד.

ביאור 11 – פירוטים נוספים על סעיפי הוצאות בדוח על הרווח או הפסד

א. עלות המכר:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
הוצאות אחזקה וניהול מבנים להשכרה	1,328	1,243	1,046
עלות חמשל, ארנונה ומים	164	141	179
	1,492	1,384	1,225

ב. הוצאות הנהלה וכלליות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
הוצאות משכורות ונלוות	1,281	1,172	1,476
החזקת רכב ונסיעות	170	153	186

הוצאות פחת	69	73	58
שירותים מקצועיים	554	180	54
אחזקה ומשרדיות	44	53	59
כבודים ומתנות	46	57	34
אחרות	18	5	8
השתתפות בהוצאות נתיבי יצהר (*)	-	-	(526)
	2,182	1,693	1,349

(*) ראו ביאור (17)(ב) להלן.

ביאור 12 - הוצאות מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
הוצאות מימון:			
ריבית ועמלות בנק	7,848	6,977	5,413
הוצאות מימון צדדים קשורים	992	1,763	2,105
סה"כ הוצאות מימון	8,840	8,740	7,518

ביאור 13 - מסים על ההכנסה:

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

(1) שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2023 - 2025 בגין פעילותה בישראל הינו 23%. המסים השוטפים של חברות הקבוצה לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור מס זה.

(2) לחברה ולחברות הקבוצה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2023.

ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
הוצאות מסים שוטפים בגין התקופה השוטפת	630	103	-
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים יצירה והיפוך של הפרשים זמניים	2,511	(3,764)	(5,283)
הוצאות מיסים בגין שנים קודמות	610	-	-
סך הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	3,751	(3,661)	(5,283)

ג. הרכב מסים נדחים:

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	הוכר ברווח או הפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
רכוש קבוע	106	(85)	21
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(20,500)	2,618	(17,882)
סה"כ התחייבות מסים נדחים	**(20,394)**	**2,533**	**(17,861)**
הפסד מועבר (*)	-	1,231	1,231

סה"כ נכסי מסים נדחים	**-**	**1,231**	**1,231**

	יתרה ליום 1 בינואר 2025	הוכר ברווח או הפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
רכוש קבוע	21	56	77
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(17,882)	(2,259)	(20,142)
סה"כ התחייבות מסים נדחים	**(17,861)**	**(2,203)**	**(20,065)**
הפסד מועבר (*)	1,231	(308)	923
סה"כ נכסי מסים נדחים	**1,231**	**(308)**	**923**

(*) נכס מס נדחה בגין הפסד מועבר מוצג נטו מהתחייבויות מס נדחה בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

ביאור 13 - מסים על ההכנסה (המשך):

ד. ביאור על המס התיאורטי:

עיקר הפער בין המס התיאורטי של החברה (המחושב כרווח לפני מס כפול שיעור מס החברות), לבין מסים על הכנסה בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, נובע מהפסדים מועברים בגינם לא נוצרו מסים נדחים וכן מהתחייבות מסים נדחים אשר נוצרה לראשונה בשנת 2023 בעת קליטת נכס פארק תעשיות יצהר מהבעלים ללא תמורה ויצירת מסים נדחים לראשונה בגינו, כמתואר בביאור 17(ג)(5) להלן. מעבר לאמור, אין הפרשים בין כללי חשבונאות בינלאומיים מקובלים לכללי המס.

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים:

א. כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקרים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

ב. מדיניות ניהול סיכונים:

החברה פועלת בתחום הנכסים המניבים. החברה רוכשת נכסים ופועלת להשכרתם לאורך זמן. פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכוני שוק אשר נובעים מגורמים חיצוניים לחברה (לרבות סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר בגין מדד המחירים לצרכן אשר מגודר על ידי החברה באמצעות הצמדת כלל חוזי השכירות מול שוכריה למדד המחירים לצרכן), סיכון אשראי וסיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפתה לסיכוני השוק ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים

ג. סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון תשומות הבניה, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הוניים, ישפיעו על הכנסות החברה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה. בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכוני שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק. בהתאם למידת החשיפה הנוכחית העריכה החברה כי אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני השוק.

ד. סיכוני מדד:

מניתוחי רגישות שביצעה החברה עולה כי שינוי של 1% במדד המחירים לצרכן ישפיע באופן זניח ולא מהותי על תוצאות הפעילות, שכן כאמור לעיל מרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים לצרכן והחברה רואה בכך הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה.

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ה. סיכוני אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון אשראי נובע בעיקרו מלקוחות החברה ומחייבים אחרים. הרעה כלכלית עשויה להשפיע על פעילותם הכלכלית של שוכרי החברה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את ההתפתחויות העסקיות הנוגעות לשוכרי החברה. למועד הדוח על המצב הכספי, לא קיימים חובות בפיגור. כמו כן, במהלך עסקיה הרגיל החברה נותנת את דעתה לתמהיל שוכריה כחלק מניהול הסיכונים השוטף שמבצעת, כך שלא תהיה תלות בענף ספציפי ובכך מצטמצם סיכון האשראי של לקוחות החברה.

ו. סיכון בגין שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהתחייבויות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים שהונפקו בריבית משתנה לאור היותה צמודה לשיעור ריבית הפריים בישראל.

שינוי בשיעור הריבית הפריים	שינוי ברווח או הפסד באלפי ש"ח
עלייה של 1%	(1,300)
עלייה של 0.5%	(650)
ללא שינוי	**-**
ירידה של 0.5%	650
ירידה של 1%	1,300

ז. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הקבוצה מנהלת מעקב אחר תזרים המזומנים הנובע מפעילותה ביחס לשימושיו, וזאת בכדי למקסם את תשואת

המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות לתקופה של 90 יום, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות ; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם. הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר.

ביאור 14 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. סיכון נזילות (המשך):

הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן:

	ליום 31 בדצמבר 2025				
	עד שנה	**משנה עד שנתיים**	**משנתיים עד 3 שנים**	**מעל 3 שנים**	**סה"כ**
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	126,756	-	-	-	126,756
ספקים ונותני שירותים	5,533	-	-	-	5,533
זכאים ויתרות זכות	1,030	-	-	-	1,030
צדדים קשורים	39	-	-	-	39
סה"כ	**133,358**	**-**	**-**	**-**	**133,358**

	ליום 31 בדצמבר 2024				
	עד שנה	**משנה עד שנתיים**	**משנתיים עד 3 שנים**	**מעל 3 שנים**	**סה"כ**
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	98,500	-	-	-	98,500
ספקים ונותני שירותים	578	-	-	-	578
זכאים ויתרות זכות	571	-	-	-	571
צדדים קשורים	39	-	-	-	39
סה"כ	**99,688**	**-**	**-**	**-**	**99,688**

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 15 - התקשרויות, שעבודים וערבויות:

א. התקשרויות

(1) בדבר התקשרויות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 17 להלן.

(2) עסקת נופר אביגם

בימים 12 ביוני 2017 ו- 6 באוגוסט 2018, התקשרה החברה עם חברת 'ע.י נופר אנרג'י בע"מ (להלן: "**נופר**") בהסכם הקמה ותוספת להסכם ההקמה (בהתאמה), ביחס להקמת מתקנים סולאריים על גגות המבנים בפארק תעשיות יצהר ובבית אביגם המתוארים בביאור 7(ו) לעיל. שיתוף הפעולה בין הצדדים מתבצע באמצעות חברת 'נופר אביגם' בע"מ, חברה משותפת של הצדדים, המוחזקת 75% על-ידי החברה ו- 25% על-ידי נופר (להלן: "**החברה המשותפת**"). בחודש מאי 2022, נחתם הסכם בעלי מניות בין הצדדים בקשר עם זכויותיהם וחובותיהם בחברה המשותפת. בהסכם נקבעו עקרונות לניהול הפעילות וקבלת החלטות במשותף, כאשר לאביגם שלושה דירקטורים בדירקטוריון החברה המקנים לה את השליטה בחברה, וכן נקבעו "החלטות מיוחדות" שלא תתקבלנה ללא הסכמת נופר או הדירקטור מטעמה (לפי העניין), ובכלל זה: פירוק או חיסול החברה, עסקאות בעלי עניין, שינוי זכויות חתימה, צירוף בעלי מניות חדשים, לקיחת אשראי/הלוואות ומתן ערבויות/בטוחות, הזרמת הון לחברה ושינוי מדיניות חלוקת רווחים. כמו כן, ההסכם קובע כי שירותי התפעול והאחזקה יבוצעו על ידי נופר, בתמורה שתשקף מחירי שוק.

ההסכם כולל מנגנוני מימון, לפיהם מימון נדרש יועמד על ידי הצדדים לפי חלקם, ככלל כהלוואות בעלים, ובמקרה של אי-העמדת מימון על ידי אחד הצדדים נקבעו זכויות לצד השני להעמיד מימון נוסף בריבית פריים + 5% וכן אפשרות להמרתו להון מניות (דילול). נקבעו הוראות בדבר סדר קדימויות תשלומים וחלוקת רווחים, וכן מגבלות על העברת מניות. בנוסף נקבעו מנגנוני זכויות חתימה לפי סכומי התקשרות/הוצאה, הוראות ביטוח וסודיות, וכן מנגנון מבוי סתום הכולל מו"מ לרכישת מניות הצד האחר ובהיעדר הסכמה - הליך התמחרות המחייב את בעל ההצעה הגבוהה לרכוש את מניות הצד האחר.

(3) לפרטים בדבר התקשרויות בהסכמי מימון ו/או ליווי פרויקטים, ראו ביאור 10(ב) לעיל.

ב. שעבודים וערבויות

(1) בעלי השליטה בחברה חתומים על ערבויות אישיות לטובת האשראי הבנקאי של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 17(ג)(3) להלן.

לפרטים בדבר שעבודים עבור מוסדות בנקאיים בגין הלוואות שניתנו לחברה, ראו ביאור (10)(ב) לעיל.

ביאור 16 - הון:

א. הרכב:

	31 בדצמבר			
	2025		2024	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
כמות מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.	125	1,000	125	1,000

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה וכן לא קיימת לחברה מדיניות סדורה ו/או חובת חלוקת דיבידנדים.

ביאור 17 - בעלי ענין וצדדים קשורים:

א. נתונים בדוח על המצב הכספי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
נכסים:		
יתרת חו"ז בגין שותפות קשורה	-	-
התחייבויות:		
הלוואות מבעלי מניות (ג)(1)	19,388	20,985

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
הוצאות:			
השתתפות בהוצאות שותפות קשורה	-	-	(526)
הכנסות שכירות מבעל שליטה	-	80	-
הכנסות שכירות מנופר אנרגיה	477,399	454,311	287,952
הוצאות מימון הלוואת בעלים	(992)	(1,763)	(2,105)

ב. שירותים שניתנו לבעלי עניין:

בשנת 2023, ועד לעסקת העברת הנכס משותפות נתיבי יצהר שבבעלות בעלי המניות כאמור בסעיף ג(4) להלן, העניקה החברה לנתיבי יצהר שירותי תפעול ותחזוקה למתחם פארק תעשיות יצהר ובהתאמה חייבה את השותפות בהשתתפות בעלויות, אשר הסתכמו לסך של כ- 526 אלפי ש"ח.

ג. מידע נוסף

1. <u>מידע על הלוואת הבעלים</u>:

במהלך השנים 2017-2025, העניקו בעלי המניות בחברה הלוואות מעת לעת ובהתאם לצרכי החברה הלוואות בעלים שאינן נושאות ריבית ועומדות לפרעון בתום חמש שנים מיום הענקתן, צמודות למדד המחירים לצרכן, כאשר בתקופות הדוח (2023-2025) נותרו שתי הלוואות בעלים (ביחס לכל אחת מהן, כל בעל מניות מעניק את ההלוואה לפי חלקו היחסי בהחזקת מניות בחברה).

בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים מקובלים (**IFRS**), החברה נעזרה במעריך שווי חיצוני בלתי תלוי על מנת לאמוד את השווי ההוגן של ההלוואות האמורות באמצעות חישוב שיעור הריבית השנתי הרלוונטי להלוואות אלו. שיעור הריבית אשר משקף את השווי ההוגן האמור כפי שחושב על ידי מעריך השווי הינו 4.92%. כפועל יוצא, הכירה החברה בשנת 2023 לאור יישום לראשונה של **IFRS**, בפער שבין הערך הנומינלי של הלוואות אלו בספריה לבין השווי ההוגן של ההלוואות, בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח, כהטבת בעלים אשר נזקפה לקרן הון עסקה עם בעלי שליטה.

ביאור 17 - בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך):

ג. מידע נוסף (המשך)

2. שירותים הניתנים על ידי בעלי מניות:

מר שמואל בלזיצקי, שהינו אחד מבעל המניות בחברה, משמש גם כיו"ר הדירקטוריון בחברה, וזאת ללא קבלת שכר או הטבה אחרת לאור היקף הפעילות הזניח הנדרש ממנו מכח תפקידו זה.

כמו כן, שאר (6) בעלי המניות בחברה, במישרין או באמצעות נציג מטעמם, משמשים כדירקטורים בחברה וגם זאת ללא שכר לאור היקף וטיב הפעילות הנדרש מהם.

3. ערבויות והסכמי אשראי

כלל בעלי המניות בחברה העמידו ערבויות אישיות (ללא תמורה) אשר אינן מוגבלות בסכום לטובת תאגידים בנקאיים בישראל, ביחד ולחוד, וזאת לשם הבטחת פירעון התחייבויות חברות הקבוצה. יתרת הסכומים הנערבים למועד הדוח על המצב הכספי שווים ליתרת ההתחייבויות כלפי תאגידים בנקאיים לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, כפי שמוצג בדוחות כספיים אלו

4. התקשרות בהסכם לרכישת חלק נוסף מפרויקט יוקה

בהמשך לאמור בביאור 7(ו)(1) לעיל בקשר עם פרויקט יוקה, חלק נוסף מהשטח נרכש על ידי החברה בשנת 2023 מאחד מבעלי מניותיה, מר משה גלם, וזאת בתמורה לסך של כ- 17 מיליוני ש"ח מתוכם סך של כ- 7.77 מיליוני ש"ח הוזרמו כהלוואות בעלים על ידי בעלי מניות החברה ושולמו במזומן ואילו יתרת התמורה, בסך של כ- 9.3 מיליוני ש"ח, תשולם לחשבון הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי כחלק מהליווי הפיננסי שייבחר על ידי כלל בעלי הזכויות במקרקעין (לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט יוקה, ראו ביאור 10(ב) לעיל). ההסכם כולל הסדרים מקובלים נוספים לעסקאות מסוג זה, ובכלל זה הצהרות ומצגים מקובלים של הצדדים, המחאת הזכויות AS IS, רישום וליווי בנקאי, פיצויים מוסכמים ועוד. עסקה זו לא שיקפה הטבת בעלים ונעשתה במחירי שוק מקובלים באותו מועד.

5. התקשרות עם בעלי מניות החברה בקשר עם נכס פארק תעשיות יצהר

ביום 24 באפריל 2023 נחתם הסכם בין החברה לבין בעלי מניותיה, לפיו העבירו בעלי המניות, במועד חתימת ההסכם, את מלוא זכויות החכירה שבבעלותם (אשר הוחזקו על ידי שותפות נתיבי יצהר, המוחזקת על ידם) בפרויקט פארק תעשיות יצהר לחברה, ללא תמורה, וזאת לפי סעיף 104ב לפקודת מס הכנסה (להלן: "**הפקודה**"). בהתאם להסכם ולהוראות הפקודה, הנכס, המסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות כספיים מאוחדים אלו כמפורט בביאור 7(ו)(2) לעיל, הועבר לפי ערכו בספרי נתיבי יצהר למועד ההעברה, שהינה גם עלותו לצרכי מס.

בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים מקובלים, נרשם הנכס בספרי החברה לפי שוויו ההוגן אשר הסתכם למועד העסקה לסך של כ- 160 מיליון ש"ח, כנגד גידול בהון המיוחס לבעלי מניות החברה אשר נזקף לקרן הון עסקה עם בעלים (נטו מסילוק יתרת חובה כלפי הבעלים בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח וכן מהתחייבות מסים נדחים בסך של כ- 25 מיליוני ש"ח אשר נוצרה לראשונה במועד קליטת הנכס בספרי החברה, בגין ההפרש בין הערך בספרי נתיבי יצהר ובסיס המס לפי הפקודה, לבין השווי ההוגן של הנכס).

ביאור 17 - בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך):

ג. מידע נוסף (המשך)

6. פרטים אודות הסכם העסקה עם מנכ"ל החברה

מר וידאל צרפתי, מנכ"ל החברה, מועסק בחברה החל מיום 24 במרץ 2019 בהיקף משרה מלאה. עד לתום שנת 2024, שכרו החודשי ברוטו של מר צרפתי הסתכם לסך של 37,500 ש"ח, כאשר החל מיום 1 בינואר עודכנו תנאי השכר כך שמר צרפתי היה זכאי לסך של 39,400 ש"ח (ברוטו), והחל מיום 1 בינואר 2026 עודכן לשכר חודשי 49,000 ש"ח ברוטו. בנוסף, החברה מעמידה לרשות מר צרפתי רכב ונושאת בעלותו, כולל התשלום המתחייב מגילום המס החל בגינו.

7. במהלך התקופה שתחילתה ביום 10 באוקטובר 2024 ועד ליום 31 בינואר 2025, שכר מר שמואל בלזיצקי, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, מחסן בגודל של כ- 600 מ"ר בקומת הקרקע בבית אביגם בתמורה לסך כולל של 80 אלפי ש"ח (הכלולים בהכנסות השכירות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל).

ביאור 18 - אירועים לאחר תאריך המאזן:

1. לפרטים בדבר עסקת מעבדות שרון ואירוע הפרופורמה שנוצר בגינו, ראו ביאור 1(ו) לעיל.

2. הסכם העסקה עם סמנכ"ל הכספים של החברה- בהתאם להסכם למתן שירותים שנחתם בין החברה לבין חברה פרטית בשליטת מר טל טננבאום, מעניק האחרון שירותים לחברה וזאת החל מיום 1 בפברואר 2026, כסמנכ"ל הכספים של החברה, כאשר בין הצדדים לא חלים יחסי עובד-מעביד. בתמורה למתן השירותים, שכר הטרחה החודשי וזכאי מר טל טננבאום הינו בסך של 24,000 ש"ח, בצירוף מע"מ כדין. כמו כן, כנושא משרה בחברה, זכאי לפטור, להתחייבות ולשיפוי וכן לביטוח אחריות נושאי משרה בהתאם לתקנון ההתאגדות של החברה ולמדיניות התגמול של החברה וכנהוג בחברה לגבי הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בה.

ביאור 19 - אי הכללת מידע כספי נפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל, 1970:

כמפורט בביאור 15 לעיל בדבר חברת הבת היחידה בקבוצה, וכן כמפורט בביאור 7 לעיל בדבר פריטי נדל"ן להשקעה, פעילותה העיקרית והמשמעותית של הקבוצה הינה באמצעות החברה, בעוד שפעילות חברת אינה מהותית כשלעצמה ובפרט ביחס לדוחות כספיים מאוחדים אלו. אי לכך אין בדוח זה מידע כספי נפרד מעבר לנכלל בדוחות הכספיים מאחר ודוחות כספיים אלו אינם תורמים מידע מהותי לקוראי הדוחות הכספיים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח רואה החשבון המבקר	1-3
דוחות פרופורמה מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות פרופורמה מאוחדים על הרווח או הפסד	6
ביאורים לדוחות הכספיים פרופורמה	7-17

לכבוד: בעלי המניות של חברת אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

הנדון: <u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על ביקורת דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה לפי תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

חוות הדעת

ביקרנו את הדוח המאוחד פרופורמה על המצב הכספי של חברת אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "**החברה**") ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח הנקי לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום ליום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 וזאת בכפוף להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולהנחות הפרופורמה המפורטות בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה 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.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 בכפוף להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולהנחות הפרופורמה המפורטות בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה. וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

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

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, 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 פרופורמה

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה 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 פרופורמה 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 פרופורמה, 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 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 פרופורמה 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.

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

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה 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.

תל אביב, 27 במאי 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

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות פרופורמה מאוחדים על המצב הכספי באלפי ש"ח

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2025
נכסים		
נכסים שוטפים:		
מזומנים ושווי מזומנים		1,880
חייבים ויתרות חובה לזמן קצר		783
מיסים לקבל		1,158
לקוחות והכנסות לקבל		232
סה"כ נכסים שוטפים		4,053
נכסים לא שוטפים:		
מיסים נדחים		77
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	4	436,665
רכוש קבוע		2,325
סה"כ נכסים לא שוטפים		439,067
סה"כ נכסים		**443,120**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות פרופורמה מאוחדים על המצב הכספי באלפי ש"ח

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2025
התחייבויות		
התחייבויות שוטפות:		
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים		271,256
צדדים קשורים		39
ספקים ונותני שירותים		5,533
זכאים ויתרות זכות		9,310
סה"כ התחייבויות שוטפות		286,138
התחייבויות לא שוטפות:		
הלוואה מבעלי מניות		12,888
מיסים נדחים		19,219
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		32,107
סה"כ התחייבויות		**318,245**
הון:		
הון מניות		125
קרן הון עסקה עם בעל שליטה		134,633
יתרת הפסדים		(13,334)
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה		121,424
זכויות שאינן מקנות שליטה		3,451
סה"כ הון מאוחד		**124,875**
סה"כ התחייבויות והון		**443,120**

27 במאי, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים פרופורמה	שמואל בלז'צקי יו"ר הדירקטוריון	וידאל צרפתי מנכ"ל	טל טננבאום סמנכ"ל הכספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות פרופורמה מאוחדים על הרווח או הפסד (באלפי ש"ח)

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	ביאור	2025	2024	2023
הכנסות:				
הכנסות מהשכרה וניהול מבנים		15,691	16,718	13,064
הכנסות מיצור חשמל		3,197	2,882	2,970
סה"כ הכנסות		18,888	19,600	16,034
עלויות:				
עלות אחזקה וניהול מבנים		(1,723)	(1,516)	(1,413)
עלויות יצור חשמל		(2,196)	(1,960)	(1,935)
סה"כ עלויות		(3,919)	(3,476)	(3,348)
רווח גולמי		**14,969**	**16,124**	**12,686**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	4	23,949	4,791	(4,641)
סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות		(2,695)	(2,202)	(1,744)
רווח תפעולי		**36,223**	**18,713**	**6,301**
הוצאות מימון		(16,000)	(15,900)	(14,678)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		**20,223**	**2,813**	**(8,377)**
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)		(4,641)	2,302	6,059
רווח (הפסד) נקי לתקופה		**15,582**	**5,115**	**(2,318)**
רווח נקי (הפסד) לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		15,531	5,007	(2,369)
זכויות שאין מקנות שליטה		51	108	51
		15,582	5,115	(2,318)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים

ביאור 1 - כללי:

א. הישות המדווחת

חברת 'אביגם יזמות וניהול (2012)' בע"מ (להלן: "**החברה**") התאגדה בחודש יולי 2012 והחלה בפעילותה העסקית בחודש אוגוסט באותה שנה. החברה עוסקת בייזום, הקמה, ניהול ותפעול של נכסי נדל"ן להשכרה, הן בענף המסחרי והן התעשייתי. החברה נמצאת בבעלות שבעה בעלי מניות שונים, המחזיקים בשיעורים שונים בהונה.

בבעלות החברה נכסי נדל"ן פעילים לצד נדל"ן מניב בהקמה. למועד אישור הדוחות הכספיים פרופורמה, החברה מפעילה, מנהלת ומחזיקה ארבעה נכסים, מתוכם שני נכסים מניבים בהיקף של למעלה מ- 29,000 מ"ר, המיועדים בעיקר לתעשייה ולוגיסטיקה; האחד נמצא בהקמה; וכן נכס נוסף שנמצא בשלבי תכנון. בהקשר זה יצוין כי עם השלמת אירוע הפרופורמה המתואר בהרחבה בביאור 3 להלן, בבעלות החברה יהא נכס מניב נוסף. כמו כן, החברה מפעילה מתקן סולארי אחד (בהספק של 300 קילוואט) על גג מבנה בית אביגם המוחזק בבעלותה (לפרטים אודות הנכס ראו ביאור 7(ו)(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כהגדרתם להלן) ומתקן סולארי שני (בהספק של 1.63 מגה) על גגות המבנים בפארק תעשיות יצהר (לפרטים אודות הנכס ראו ביאור 7(ו)(2) להלן), וזאת באמצעות חברה בת המוחזקת על ידה בשיעור של 75% (להלן יחד: "**הקבוצה**").

לפרטים נוספים אודות נכסי החברה, ראו ביאור 4 להלן וכן ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כהגדרתם להלן. כמו כן, לפרטים אודות שינוי מבנה המבוצע על ידי בעלי השליטה בחברה, אשר עתיד להסתיים במהלך החציון הראשון של שנת 2026 ומהווה אירוע פרופורמה כהגדרת מונח זה בתקנות רשות ניירות ערך, לאור העברת נכס מהבעלים אל החברה (באמצעות עסקת מכר בין בעלי המניות לחברה), ראו ביאור 3 להלן.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה, כוללים את הדוח המאוחד פרופורמה על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, וכן את הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד לשלוש השנים שהסתיימו באותו מועד, של החברה ושל חברת הבת שלה (להלן - "**הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**").

ב. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה משקפים את השפעת העסקה עם בעלי המניות בחברה במסגרתה מוכרים בעלי המניות בחברה כ- 78% מהזכויות בנכס מעבדות שרון (להלן: "**הנכס המועבר**" ו- "**אירוע הפרופורמה**"), שיעור המשקף את יתרת ההחזקה שלהם בנכס המועבר לאחר השלמת עסקת מכירת 22% מהשטח בנכס מהבעלים לצד ג' נוסף (לפרטים נוספים ראו ביאור 3(א) להלן). הנכס המועבר נרכש על ידי בעלי המניות החברה רגע לפני אירוע הפרופורמה בתמורה לשוויו ההוגן מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי מניותיה, יחד עם הלוואות שניטלו לצורך רכישת הנכס המועבר (להלן: "**מעבדות שרון**" ו- "**העסקה**", בהתאמה).

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלו מציגים את העסקה לצרכי הרווח או הפסד כאילו התרחשה מאז ומעולם וכן לצרכי הדוח על המצב הכספי כאילו התרחשה ביום 31 בדצמבר 2025 (ראו הרחבה בביאור 3(ב) להלן), וזאת למרות שאירוע הפרופורמה טרם הושלם למועד אישור דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים אלו וכן על אף שהנכס המועבר יחד עם ההלוואות המועברות איתו, כמתואר בביאור 3(א) להלן, אינם מהווים "עסק" כהגדרתן בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים".

ביאור 1 - כללי (המשך):

ג. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB), לצד התאמות והנחות פרופורמה לפי הנדרש. יש לקרוא דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו מועד ועם הביאורים המצורפים להם (להלן: "**הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים**").

כמו כן, הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 לעניין אירועי פרופורמה. בדבר המדיניות החשבונאית של החברה ראו ביאור 3 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. בסיסי עריכת הדוחות הכספיים ועיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בביאורים 2-4 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה, בכפוף ולצד האמור בביאור 3 להלן בדבר הנחות הפרופורמה אשר יושמו בדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלו.

ה. המצב הכספי של החברה

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון עצמי פרופורמה מאוחד בסך של כ- 124.8 מיליון ש"ח (חלק הבעלים כ- 121 מיליון ש"ח). לצד זאת, ליום זה לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 282 מיליון ש"ח, אשר נובע מתנאי האשראי של החברה מבנקים לאורם נכלל האשראי בהתחייבויות לזמן הקצר בהתאם למועדי הפירעון החוזיים (אותם החברה יכולה להאריך מדי תקופה מול הגורמים המממנים במידת הצורך התזרימי, מכח היותם של הסכמי המימון הסכמים מתחדשים), בעוד שנכסי הנדל"ן המניב של החברה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה, מסווגים לזמן הארוך והכל, תוך סיווג לזמן הקצר של ההלוואה הבנקאית שניטלה על ידי בעלי המניות לצורך רכישת חברת "מעבדות שרון" כפי שמפורט בביאור 3 (ב) להלן, וכן הלוואת המוכרים שניטלה במסגרת העסקה, אשר שתיהן עברו אל החברה במסגרת אירוע הפרופורמה, ייפרעו תוך 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי פרופורמה.

כאמור בביאור 1(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, חלק מתכניות החברה למימון הגרעון בהון החוזר כוללות כוונה לפעול לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, בין היתר באמצעות נטילת הלוואות לז"א בשיעור LTV גבוה יותר ביחס לשיעור ה-LTV הנמוך (כ-50%) של ההלוואות הקיימות כיום וכן פריסה שונה של לוחות הסילוקין של הלוואות החברה, הן בצורה של נטילת הלוואות חדשות והן בצורה של מחזור חובות קיימים (לרבות שיפור ה- **LTV** בגין נכס מעבדות השרון וההלוואות בגינו אשר החברה עתידה לפעול לסילוקן ולמימון מחדש שלהן ב- **LTV** גבוה יותר עם השלמת העסקה), והכל תוך המשך פיתוח נכסי החברה ושמירה על התזרים החיובי שלה מפעילותה השוטפת ותכניות לצמיחה בהכנסות לאור המשך אכלוס נכסי החברה המפורטים בביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. כך, לאור העובדה שיחס ה-**LTV** נמוך כאמור לעיל (ומאפשר לחברה כאמור לעיל ליטול הלוואות לז"א בשיעור **LTV** גבוה יותר), ולצד אפשרות החברה לבצע מימון מחדש (רה-פיננס) בגין חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, להערכת הנהלת החברה לא צפוי כל קושי בגיוס הלוואות בעלות מח"מ גבוה יותר. והכל, לצד הצפי לאכלוס שטחים פנויים בבעלות החברה כמפורט בביאור 1(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ה. המצב הכספי של החברה (המשך)

עוד יצוין בהקשר זה, כי עם השלמת עסקת מעבדות שרון ואירוע הפרופורמה, כמתואר ומוגדר בסעיף 3 להלן, הכנסות החברה משכירות נכסים עתידות לצמוח בצורה משמעותית, בין היתר לאור הסכם שכירות במסגרתו נקבעה עליה מהותית בדמי השכירות החל מתחילת שנת 2027 (עליה המסתכמת לכדי כ- 2.2 מיליוני ש"ח בשנה) וכן אופציה שנרכשה על ידי צד ג' להשכרת שטח של כ- 10% מהנכס המועבר עם השלמת עסקת הפרופורמה המתוארת (לצד הסכם שכירות חתום שייכנס לתוקף באם תמומש האופציה המשקף גם הוא צמיחה משמעותית בהכנסות החברה עם השלמת עסקת הפרופורמה המתוארת בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח בשנה).

כמו כן, כחלופה נוספת לפעולות שינוי מבנה המימון כאמור, החברה נערכת להנפקת אגרות חוב לראשונה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ במהלך שנת 2026 אשר באמצעותה עתידה החברה לשנות את יחסי הזמן הקצר מול הזמן הארוך של התחייבויותיה המשתקפות בדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים, יש ביכולתה של הקבוצה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים, ושיקולים ואומדנים קריטיים העומדים בבסיס הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר שיקול דעת ביישום מדיניות חשבונאית וכן בדבר אומדנים קריטיים, ראו ביאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. כמו כן, לפרטים בדבר הנחות הפרופורמה אשר שימשו בהכנת דוחות כספיים אלו, ראו ביאור 3(ב) להלן.

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה

א. עסקת מעבדות שרון

במהלך חודש דצמבר 2025, התקשרו בעלי המניות של החברה, באופן פרטים באמצעות שותפות לא רשומה 'נתיבי יצהר' המוחזקת על ידם (להלן: "**הקונים**") בהסכם מול חברת 'מעבדות שרון החזקות (2016)' בע"מ ובעלי מניותיה שהינם צדדים שלישיים לבעלי המניות ולחברה (להלן: "**מעבדות שרון**" וביחד "**המוכרים**", בהתאמה), לפיו במסגרתו הקונים רוכשים מהמוכרים 1,341,563 מניות רגילות של מעבדות שרון, שהינה בעלת זכויות חכירה מרמ"י במקרקעין בשטח כולל של כ- 40,435 מ"ר המצויים באזור התעשייה 'עד הלום' (להלן: "**הנכס המועבר**"). בנוסף, מעבדות שרון הקצתה לקונים 313,037 מניות רגילות כנגד הזרמת הון לתוך מעבדות שרון החזקות בסך 35 מיליוני ש"ח. תמורת העסקה הכוללת הסתכמה לסך של כ- 185 מיליוני ש"ח (להלן: "**עסקת מעבדות שרון**" ו- "**התמורה**", בהתאמה).

ההסכם כולל מנגנון שיפוי לטובת בעלי השליטה בגין נזקים שמקורם בתקופה שלפני הסגירה, אולם תקרת השיפוי נקבעה על סך של 10% מסך התמורה.

עסקת מעבדות שרון הותנתה, בהסכם המתואר, באישור רשויות מס הכנסה את העברת המקרקעין נשוא העסקה, מחברת מעבדות שרון החזקות בע"מ לשם הקונים אגב פירוקה של חברת מעבדות שרון החזקות בע"מ. חברת מעבדות שרון החזקות בע"מ פורקה ביום 30.12.25 וביום 29.12.2025 רשויות מס הכנסה אישרו את פירוקה כאמור תחת הוראות סעיף 6 לחוק ההתייעלות הכלכלית (דהיינו העברה של המקרקעין לשם הקונים בפטור ממיסים), בהתאמה העסקה דווחה לרשויות מיסוי מקרקעין והקונים ממתינים לקבלת אישורי ההעברה הנדרשים (טכניים בלבד) אודות העדר חוב למס רכישה ומס שבח. כמו כן נדרש לקבל את אישור הרשות המקומית להשלמת ההעברה על העדר חובות (טכני) בכדי להשלים את ההעברה לקונים. מאחר ואישורים פורמליים אלה מהווים השלמה של התנאי מתלה (טכני) אשר למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקיים (להלן: "**התנאי המתלה**").

בתום חודש ינואר 2026, פורקה מעבדות שרון גם בהתאם לדיני החברות בישראל והודעה על כך נמסרה לרשם החברות.

לצורך מימון תמורת העסקה, נטלו הקונים הלוואה מגוף בנקאי לתשלום חלק מתמורת העסקה, בסך של כ- 117.5 מיליוני ש"ח מתוך התמורה, כאשר מסגרת האשראי המלאה הינה עד 135 מיליוני ש"ח (המובטחת, בין היתר, במשכנתא על מקרקעי מעבדות שרון), וזאת כאשראי לזמן קצר (On Call) המתחדש מדי חודש ומועד הפרעון הסופי הינו לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026, אלא אם תושג הסכמה על פריסה לזמן ארוך לפי שיקול דעת הבנק. הריבית נקבעת בכל מועד חידוש ונכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים עומדת על פריים + 0.7%. כמו כן, שולמה עמלת עסקה חד פעמית בסך 675,000 ש"ח. לטובת הגוף הבנקאי הועמדו הבטוחות הבאות (בדרגה ראשונה): שעבודים קבועים על מלוא זכויות החכירה במקרקעין (מגרשים 150, 151 ו-101א'); שעבוד על כל מניות חברת המטרה (הנרכשות והמוקצות); שעבוד על זכויות בעלי השליטה (הרוכשים) מכוח הסכם הרכישה; וכן, ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה. עוד יצוין כי העמדת האשראי הותנתה בהזרמת הון עצמי (Equity) בסך של לפחות 35 מיליון ש"ח על ידי בעלי השליטה לטובת עסקת מעבדות שרון, וכן פירעון חובות עבר לבנקים אחרים. כמו כן, נקבעו תניות סטנדרטיות בדבר אי-שינוי שליטה, עמידה בדיני סנקציות, והעמדה לפירעון מיידי במקרה של אירועי הפרה מקובלים לרבות חדלות פירעון או שינוי לרעה במצב הפיננסי.

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך)

א. עסקת מעבדות שרון (המשך)

יתרת התמורה מומנה על ידי הלוואות בעלים הוניות שהעמידו בעלי השליטה בסך של כ- 35 מיליוני ש"ח (וזאת בהמשך להתחייבות לגוף הבנקאי כאמור לעיל), וכן הלוואת מוכרים בסך של כ- 32.5 מיליוני ש"ח שנטלו המוכרים (להלן: "**הלוואת הבעלים**" ו- "**הלוואת המוכרים**", בהתאמה).

מידע לגבי הלוואת המוכרים - הועמדה לבעלי השליטה (ביחד ולחוד), בהתאם להסכם הלוואה שנחתם ביום 25 בדצמבר 2025, בדרך של קיזוז מעלות הרכישה. הלוואת המוכרים אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.9519% (בתוספת מע"מ ככל שחל). ההלוואה הועמדה לתקופה של 12 חודשים, כשהקרן והריבית הנצברת ייפרעו בתשלום אחד (Bullet) בתום התקופה. לבעלי השליטה זכות לפירעון מוקדם בהודעה של 30 יום מראש. להבטחת פירעון ההלוואה, הועמדו לטובת המוכרים הבטוחות הבאות: התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה במקרקעין הידועים כמגרש 004C בשטח של כ-4,970 מ"ר בגוש 2344 חלקה זמנית 21 לפי תב"ע117/101/02/3 (לשעבר חלקים מחלקות 5, 33, 38 בגוש 2013 המצויים באשדוד; ערבויות אישיות של בעלי השליטה; וכן, ערבות תאגידית של החברה. המוכרים רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים אירועים מקובלים, לרבות: פיגור בתשלום העולה על 10 ימים, הפרת מצגים, אירועי חדלות פירעון של הלווים או החברה, הטלת עיקולים מהותיים, או שינוי שליטה.

ב. <u>הסכם בין בעלי המניות לבין החברה בקשר עם מעבדות שרון ("אירוע הפרופורמה")</u>

ביום 10 בפברואר 2026, לאחר השלמת פירוק מעבדות שרון, נחתמו שלושה הסכמי מכר (ביחס לכל אחד מהמגרשים במעבדות שרון) בין החברה לבין בעלי מניותיה (באמצעות נתיבי יצהר), במסגרתם מכרו בעלי המניות בחברה, את מלוא יתרת זכויותיהם בנכס המועבר, קרי כ- 78% מהזכויות בנכס המועבר שבבעלותם לחברה בתמורה להעברת התחייבויות בעלי השליטה בגין ההלוואה הבנקאית, הלוואת הבעלים וחלק הלוואת המוכרים אל החברה. יתרת 22% הזכויות בנכס המועבר נמכרה לצד שלישי על ידי בעלי השליטה, כמתואר להלן.

סך התמורה בגין מקרקעי החברה הינו 138 מיליון ש"ח שישולם כדלקמן: (א) סך של כ- 122 מיליון ש"ח ישולם בדרך של המחאת מימון הבנקאי בסכום כאמור, מבעלי השליטה לחברה; וכן, (ב) סך של 16 מיליון ש"ח בדרך של המחאת הלוואת המוכרים בסכום כאמור, מבעלי השליטה לחברה. השלמת הסכמי המכר מותנית בהתקיימות תנאים מתלים עד ליום 30 בספטמבר 2026: (1) הבקשה לפירוק חברת המטרה תאושר על ידי רשויות המס; (2) רשויות מיסוי מקרקעין ינפיקו אישורי מס שבח ומס רכישה פטורים ממס בגים הפירוק; (3) הזכויות במקרקעין ירשמו על שם בעלי השליטה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי רמ"י, וכן תרשם משכנתא ללא הגבלת סכום על כל זכויות בעלי השליטה במקרקעין.

מאחר ומדובר בעסקה משמעותית עם בעלי השליטה, עסקה זו טופלה כאירוע פרופורמה.

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך)

ג. עסקת המכירה לצד ג'

ביום 26 במרץ 2026, התקשרו בעלי השליטה בהסכם למכירת יתרת הזכויות במקרקעין (כ-22%, המהווים כ-8.817 דונם מתוך מגרש 151) לצד שלישי לא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**הרוכש**"). התמורה בגין המכירה נקבעה לסך של כ-51.5 מיליון ש"ח. סך של כ- 16.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה כאמור, ישמש לפירעון חלקי של הלוואת המוכרים, באופן שלאחר הפירעון החלקי כאמור, כל יתרת הלוואות המוכרים, תומחה לחברה כאמור בסעיף א לעיל. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים, טרם התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובכלל זה קבלת אישורי המיסים בגין הפירוק והרישום של המקרקעין על שם בעלי השליטה, וקבלת מכתב החרגה של בנק לאומי. למועד זה, החברה צופה כי התקיימות התנאים תושלם עד ליום 31 בדצמבר 2026 (עם אופציה לרוכש להאריך בחצי שנה נוספת).

בד בבד עם המכר, חתמו הרוכשת והחברה על הסכם שיתוף המסדיר את יחסי הבעלות המשותפת במגרש 151. נעשתה חלוקה בעין של המגרש לשתי יחידות עצמאיות ("יחידה א'" לחברה ו"יחידה ב'" לרוכש) ונקבע כי זכויות הבנייה במגרש יחולקו באופן יחסי (Pro-rata) לחלקם של הצדדים במקרקעין. במסגרת ההסכם, ניתנה לחברה זכות סירוב ראשונה (ROFR) במקרה בו הרוכש יבקש למכור את זכויותיה במקרקעין לצד שלישי. זכויות וחובות בעלי השליטה על פי הסכם השיתוף, תומחנה לחברה יחד עם העברת המקרקעין לחברה.

ד. הנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה:

- **הנחות פרופורמה ועקרונות חשבונאיים אשר שימשו בהכנת הדוח המאוחד על המצב הכספי פרופורמה:**

הדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים על המצב הכספי הוצגו תחת ההנחה שעסקת רכישת נכס מעבדות שרון הושלמה ביום 31 בדצמבר 2025. לאור האמור, הנכס הנרכש, הלוואת המוכרים וכן האשראי הבנקאי נקלטו בהתאם לערכם במועד זה ולפי סדר הפירעון שנקבעו בעסקה להלוואות שניטלו, וכן תוך התחשבות בעסקת מכר לצד ג' המתוארת להלן.

1. <u>עסקה עם צד ג'</u> - ביום 26 במרץ 2026, התקשרו בעלי המניות בחברה לצורך מכירת כ- 22% מהשטח במעבדות שרון לצד ג', בתמורה לסך של כ- 51.5 מיליון ש"ח, כאשר סך העלות שיוחסה לממכר הוא כ- 47 מיליון ש"ח, בהתאם להערכת שווי משמאי חיצוני, מסך כולל של נכס מעבדות השרון אשר נרכש בכ- 185 מיליון ש"ח. יתרת שהועבר על ידי החברה בעסקה חייבת הינו בעלות של 138 מיליון ש"ח בהתאם להסכם ובהתאם לדיווחים לרשויות המס אשר משקפים את שווי הנכס שנמכר לחברה.
2. בהמשך לאמור לעיל, בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, מלוא האשראי מתאגיד בנקאי אשר ניטל לצורך מימון עסקת מעבדות שרון, בסך של כ- 128.5 מיליון ש"ח, הוכר בספרי החברה כאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים. יתרת הסכום למימון עסקת מעבדות שרון, אשר מומן באמצעות הלוואת מוכרים כאמור לעיל בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, הוכר בדוח על המצב הכספי כאשראי לזמן קצר מאחרים. ההפרש בין שווי הנכס הנרכש לסך הלוואות שהוסבו לחברה נרשם כהחזר הלוואות בעלים.
3. הדוח על המצב הכספי פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025, כולל הפרשה למס רכישה בסך של כ- 8.2 מיליון ש"ח. הגידול בהפרשה הוכר כנגד קיטון מקביל בעודפים, מתוך הנחה לפיה סך הסכום הוכר ברווח או הפסד במועד העסקה כתיאום לשווי הוגן של הנכס הנרכש, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 בדבר נדל"ן להשקעה לעניין עלויות ראשוניות.

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך)

ד. הנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (המשך)

- **הנחות הפרופורמה ועקרונות חשבונאיים אשר שימשו בהכנת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד פרופורמה:**

הדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים על הרווח הכולל, הוצגו תחת ההנחה שהנכס בבעלות החברה מאז ומעולם. לאור האמור, להלן הנחות הפרופורמה הרלוונטיות לדוחות המאוחדים פרופורמה:

1. שערוך לשווי הוגן של נכס נדל"ן להשקעה - נתוני הרווח או הפסד פרופורמה בשנים 2024-2025 כוללים התאמה לשווי הוגן בגין הנכס הנרכש בהתבסס על עבודות הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023. בהקשר זה חושב השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2022 בהתאם למתודולוגיה שמאית ליום 31 בדצמבר 2023, אשר השפעתו הינה זניחה ומשכך לא הוכרו שערוכים בשנת 2023. עוד יצוין כי הדוחות על הרווח או הפסד פרופורמה כוללים את השפעת המס הנדחה בגין השערוכים לעיל.
2. ההכנסות בדוחות על הרווח או הפסד פרופורמה הינן ההכנסות מתוך הדוחות הכספיים של מעבדות שרון בנטרול הכנסות הנובעות מצד ג' אליו נמכר חלק יחסי מהנכס הנרכש.
3. ההוצאות שחושבו לצורך עריכת הדוחות על הרוח או הפסד פרופורמה התבססו על העלויות הפעלה של חברת מעבדות השרון, בנטרול החלק היחסי בגין העסקה עם צד ג' המתוארת בסעיף ד(1) לעיל.
4. המסים בדוח על הרווח או הפסד משקפים את המסים השוטפים של פעילות חברת מעבדות השרון לשנים 2023-2025, מותאמים בגין השפעות הפרופורמה על הרווח או הפסד לרבות מסים נדחים הנובעים משערוך הנכס המועבר לשווי הוגן וכן לרבות הוצאות המימון.
5. הוצאות המימון בדוחות פרופורמה אלו הינן בגין ההלוואות שניטלו למימון עסקת מעבדות שרון המתוארות בסעיף ד(2) לעיל (כאשר סכומי ההלוואות מותאמים לשווי ההוגן של הנכס המועבר ליום 1 בינואר 2023), אשר חושבו בהתאם לשיעורי הריבית החלים בפועל על הלוואות אלו.

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך):

ה. להלן יובאו השפעות אירוע הפרופורמה ביחס לדוחות כספיים שנתיים מאוחדים אלו, כפי שמשתקפים בדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים:

	ליום 31 בדצמבר 2025			
	דוחות כספים שנתיים מאוחדים	השפעות אירוע הפרופורמה	התאמות	דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים
נכסים				
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים	1,880	-	-	1,880
חייבים ויתרות חובה לזמן קצר	783	-	-	783
מיסים לקבל	1,158	-	-	1,158
לקוחות והכנסות לקבל	232	-	-	232
סה"כ נכסים שוטפים	**4,053**	**-**	**-**	**4,053**
נכסים בלתי שוטפים:				
רכוש קבוע, נטו	2,325	-	-	2,325
מיסים נדחים	77	-		-
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	298,665	138,000	-	436,665
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**300,990**	**138,000**	**-**	**438,990**
סה"כ נכסים	**305,120**	**138,000**	**-**	**443,120**
התחייבויות				
התחייבויות שוטפות:				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	126,756	144,500	-	271,256
צדדים קשורים	39	-	-	39
ספקים ונותני שירותים	5,533	-	-	5,533
זכאים ויתרות זכות	1,030	-	8,280	9,310
סה"כ התחייבויות שוטפות	**133,358**	**144,500**	**8,280**	**286,138**
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות בעלים	19,388	-	(6,500)	12,888
מסים נדחים	19,219	-	-	19,219
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**38,607**	**-**	**(6,500)**	**32,107**
הון				
הון המיוחס לבעלי החברה האם	125	-	-	125
קרן הון עסקה עם בעל שליטה	134,633	-	-	134,633
יתרת הפסדים	(5,054)	-	(8,280)	(13,334)
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	**129,704**	-	**(8,280)**	**121,424**
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,451	-	-	3,451
סה"כ הון מאוחד	**133,155**	**-**	**(8,280)**	**124,875**
סה"כ התחייבויות והון	**305,120**	**144,500**	**(6,500)**	**443,120**

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך):

השפעה על הדוח על הרווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
	דוחות כספים שנתיים מאוחדים	השפעות אירוע הפרופורמה	דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים
הכנסות			
הכנסות מדמי שכירות וניהול	12,232	3,459	15,691
הכנסות ממכירת חשמל	3,197	-	3,197
סה"כ הכנסות	**15,429**	**3,459**	**18,888**
עלות ההכנסות			
עלות השכרה וניהול נכסים	(1,492)	(231)	(1,723)
עלות ייצור חשמל	(2,196)	-	(2,196)
סה"כ עלות ההכנסות	(3,688)	(231)	(3,919)
רווח גולמי	11,741	3,228	14,969
עליית ערך נדל"ן להשקעה	15,631	8,318	23,949
הוצאות הנהלה וכלליות, ומכירה ושיווק	(2,182)	(513)	(2,695)
רווח תפעולי	**25,190**	**11,033**	**36,223**
הוצאות מימון	(8,840)	(7,160)	(16,000)
רווח לפני מס	**16,350**	**3,873**	**20,223**
הוצאות מיסים על הכנסה	(3,751)	(890)	(4,641)
רווח נקי לתקופה	**12,599**	**2,983**	**15,582**

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך):

השפעה על הדוח על הרווח או הפסד (המשך):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
	דוחות כספים שנתיים מאוחדים	השפעות אירוע הפרופורמה	דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים
הכנסות			
הכנסות מדמי שכירות וניהול	12,322	4,396	16,718
הכנסות ממכירת חשמל	2,882	-	2,882
סה"כ הכנסות	**15,204**	**4,396**	**19,600**
עלות ההכנסות			
עלות השכרה וניהול נכסים	(1,384)	(132)	(1,516)
עלות ייצור חשמל	(1,960)	-	(1,960)
סה"כ עלות ההכנסות	**(3,344)**	**(132)**	**(3,476)**
רווח גולמי	**11,860**	**4,264**	**16,124**
עלייה (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(4,523)	9,314	4,791
הוצאות הנהלה וכלליות, ומכירה ושיווק	(1,693)	(509)	(2,202)
רווח תפעולי	**5,644**	**13,069**	**18,713**
הוצאות מימון	(8,740)	(7,160)	(15,900)
הפסד (רווח) לפני מס	**(3,096)**	**5,909**	**2,813**
הטבת (הוצאות) מס	3,661	(1,359)	2,302
רווח נקי לתקופה	**565**	**4,550**	**5,115**

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך):

השפעה על הדוח על הרווח או הפסד (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
	דוחות כספים שנתיים מאוחדים	השפעות אירוע הפרופורמה	דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים
הכנסות			
הכנסות מדמי שכירות וניהול	8,697	4,367	13,064
הכנסות ממכירת חשמל	2,970	-	2,970
סה"כ הכנסות	**11,667**	**4,367**	**16,034**
עלות ההכנסות			
עלות השכרה וניהול נכסים	(1,225)	(188)	(1,413)
עלות ייצור חשמל	(1,935)	-	(1,935)
סה"כ עלות ההכנסות	**(3,160)**	**(188)**	**(3,348)**
רווח גולמי	**8,507**	**4,179**	**12,686**
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(4,641)	-	(4,641)
הוצאות הנהלה וכלליות, ומכירה ושיווק	(1,349)	(395)	(1,744)
רווח תפעולי	**2,517**	**3,784**	**6,301**
הוצאות מימון	(7,518)	(7,160)	(14,678)
הפסד לפני מס	**(5,001)**	**(3,376)**	**(8,377)**
הטבת מס	5,283	776	6,059
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**282**	**(2,600)**	**(2,318)**

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים באלפי ש"ח

א. ההרכב והתנועה:

	נדל"ן להשקעה בהקמה	מבנים להשכרה	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	22,300	229,323	251,623
רכישות ותוספות	24,405	136,688	161,093
עלייה בשווי ההוגן, נטו	4,095	19,854	23,949
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	50,800	385,865	436,665

לפרטים אודות נכסי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של החברה, מעבר לנכס המועבר (מעבדות שרון), ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. סכומים שהוכרו בדוח רווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
הכנסות משכירות, ניהול ותפעול נדל"ן להשקעה	15,691	16,718	13,064
הוצאות תפעוליות ישירות	(1,723)	(1,516)	(1,413)
סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה	13,968	15,202	11,651

ג. להלן הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי לנכס מעבדות שרון:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
דמי שכירות חזויים ל- 1 מ"ר (בש"ח)	45	45
תשואה על הנכס (ב- %)	6.9%	7%
תשואה ממוצעת מותאמת לסיכונים ששימשה להיוון תזרים מזומנים (ב- %)	6.9%	7%
אומדן שיעור רווח יזמי ממוצע (%)		

ד. ניתוחי רגישות כפי שבוצעו על ידי החברה ו/או מעריך השווי החיצוני הבלתי תלוי:

(1) מעבדות שרון (לפרטים נוספים אודות נכס זה, ראו ביאור 1(ג) לעיל וכן ביאור 3(א) לעיל)

שינוי בשיעור היוון	שווי הנכס בש"ח
ירידה של 0.5%	144,347
ירידה של 0.25%	141,065
ללא שינוי	**138,000**
עלייה של 0.25%	135,130
עלייה של 0.5%	132,440

27 במאי, 2026

לכבוד:

הדירקטוריון של אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: <u>תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה ותשקיף מדף של אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2026 ("התשקיף")</u>

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרופורמה של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

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

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי	3
דוחות כספיים מאוחדים ביניים על המצב הכספי	4-5
דוחות כספיים מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד	6
דוחות כספיים מאוחדים ביניים על השינויים בהון	7-8
דוחות כספיים מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים	9-10
ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים ביניים	11-17

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, 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 ומיידים, 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 בפסקה הקודמת, 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 ומיידים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 27 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

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	854	547	1,880
חייבים ויתרות חובה	1,087	1,171	783
מיסים לקבל	-	2,188	1,158
לקוחות והכנסות לקבל	124	604	232
סה"כ נכסים שוטפים	2,065	4,510	4,053
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	303,154	262,636	298,665
מיסים נדחים	130	17	77
רכוש קבוע	2,317	2,369	2,325
סה"כ נכסים לא שוטפים	305,601	265,022	301,067
סה"כ נכסים	**307,666**	**269,532**	**305,120**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות:			
ספקים ונותני שירות	3,535	6,516	5,533
אשראי מתאגידים בנקאיים	131,560	103,800	126,756
זכאים ויתרות זכות	939	723	1,030
מיסים לשלם	678	-	-
צדדים קשורים	39	42	39
סה"כ התחייבויות שוטפות	136,751	111,081	133,358
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואה מבעלי מניות	19,355	21,228	19,388
התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו	-	22	-
מיסים נדחים	19,742	16,985	19,219
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	39,097	38,235	38,607
סה"כ התחייבויות	**175,848**	**149,316**	**171,965**
הון:			
הון מניות ופרמיה	125	125	125
קרן הון עסקה עם בעל שליטה	134,633	134,633	134,633
יתרת הפסדים	(6,407)	(17,928)	(5,054)
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	128,351	116,830	129,704
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,467	3,386	3,451
סה"כ הון מאוחד	**131,818**	**120,216**	**133,155**
סה"כ התחייבויות והון	**307,666**	**269,532**	**305,120**

27 במאי, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	טל טננבאום, סמנכ"ל הכספים	וידאל צרפתי, מנכ"ל	שמואל בלזיצקי, יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות:			
הכנסות מהשכרה וניהול מבנים	3,206	2,929	12,232
הכנסות מצובר חשמל	650	738	3,197
סה"כ הכנסות	3,856	3,667	15,429
עלויות:			
עלות אחזקה וניהול מבנים	(515)	(276)	(1,492)
עלויות חשמל	(323)	(547)	(2,196)
סה"כ עלויות	(838)	(823)	(3,688)
רווח גולמי	**3,018**	**2,844**	**11,741**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(255)	(109)	15,631
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,180)	(583)	(2,182)
רווח תפעולי	**1,583**	**2,152**	**25,190**
הוצאות מימון, נטו	(2,395)	(1,994)	(8,840)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**(812)**	**158**	**16,350**
הוצאות מיסים על ההכנסה	(525)	(498)	(3,751)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**(1,337)**	**(340)**	**12,599**
רווח (הפסד) נקי לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(1,353)	(326)	12,548
זכויות שאין מקנות שליטה	16	(14)	51
	(1,337)	(340)	12,599

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

	הון מניות ופרמיה	קרן הון עסקה עם בעל שליטה	יתרת הפסד	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון מאוחד
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	**125**	**134,633**	**(5,054)**	**129,704**	**3,451**	**133,155**
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2026 :						
רווח (הפסד) נקי לתקופה	-	-	(1,353)	(1,353)	16	(1,337)
יתרה ליום 31 במרץ, 2026	**125**	**134,633**	**(6,407)**	**128,351**	**3,467**	**131,818**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

	הון מניות ופרמיה	קרן הון עסקה עם בעל שליטה	יתרת הפסד	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון מאוחד
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	**125**	**134,633**	**(17,602)**	**117,156**	**3,400**	**120,556**
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2025:						
הפסד נקי לתקופה	-	-	(326)	(326)	(14)	(340)
יתרה ליום 31 במרץ, 2025	**125**	**134,633**	**(17,928)**	**116,830**	**3,386**	**120,216**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	הון מניות ופרמיה	קרן הון עסקה עם בעל שליטה	יתרת הפסד	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון מאוחד
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	**125**	**134,633**	**(17,602)**	**117,156**	**3,400**	**120,556**
שינויים במהלך שנת 2025:						
רווח נקי לתקופה	-	-	12,548	12,548	51	12,599
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	**125**	**134,633**	**(5,054)**	**129,704**	**3,451**	**133,155**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח (הפסד) נקי לשנה	(1,337)	(340)	12,599
התאמות בגין הכנסות והוצאות שאינן כרוכות במזומן:			
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	255	109	(15,631)
הוצאות פחת	61	9	70
הוצאות מימון	2,395	1,995	8,699
הוצאות מיסים על הכנסה	525	500	3,752
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	(304)	(263)	126
שינוי ביתרות צדדים קשורים לזמן קצר	(289)	3	-
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל	108	(129)	243
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(2,008)	1,081	(1,147)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(11)	(10)	458
שינוי בהתחייבות בשל יחסי עובד מעביד, נטו	-	-	(21)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(605)	2,955	9,148
מיסים שהתקבלו במהלך התקופה	1,725	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	1,120	2,955	9,148
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה	(4,734)	(6,266)	(27,896)
רכישות רכוש קבוע	-	-	(17)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(4,734)	(6,266)	(27,913)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו	4,807	5,300	27,849
תשלומי ריבית	(2,219)	(1,751)	(7,512)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	2,588	3,549	20,337
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(1,026)	238	1,572
יתרת מזומנים לתחילת השנה	1,880	308	308
יתרת מזומנים לסוף השנה	854	547	1,880

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - עסקאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
ספקים בגין נדל"ן להשקעה בהקמה	2,155	4,856	2,145

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 1 - כללי:

א. הישות המדווחת

חברת 'אביגם יזמות וניהול (2012)' בע"מ (להלן: "**החברה**") התאגדה בחודש יולי 2012 והחלה בפעילותה העסקית בחודש אוגוסט באותה שנה. החברה עוסקת בייזום, הקמה, ניהול ותפעול של נכסי נדל"ן להשכרה, הן בענף המסחרי והן התעשייתי. החברה נמצאת בבעלות שבעה בעלי מניות שונים, המחזיקים בשיעורים שונים בהונה.

בבעלות החברה נכסי נדל"ן פעילים לצד נדל"ן מניב בהקמה. למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה, מנהלת ומחזיקה ארבעה נכסים, מתוכם שני נכסים מניבים בהיקף של למעלה מ- 29,000 מ"ר, המיועדים בעיקר לתעשייה ולוגיסטיקה; האחד נמצא בהקמה; וכן נכס נוסף שנמצא בשלבי תכנון. כמו כן, החברה מפעילה מתקן סולארי אחד (בהספק של 300 קילוואט) על גג מבנה בית אביגם המוחזק בבעלותה (לפרטים אודות הנכס ראו ביאור 7(ו)(3) להלן) ומתקן סולארי שני (בהספק של 1.63 מגה) על גגות המבנים בפארק תעשיות יצהר (לפרטים אודות הנכס ראו ביאור 7(ו)(2) להלן), וזאת באמצעות חברה בת המוחזקת על ידה בשיעור של 75% (להלן יחד: "**הקבוצה**").

לפרטים אודות עסקה לרכישת נכס בתמורה לנטילת הלוואות בנקאיות והלוואות נוספות לרבות הלוואות בעלים, בין בעלי השליטה של החברה לבין החברה, אשר עתידה להסתיים במהלך החציון הראשון לשנת 2026 ומהווה אירוע פרופורמה כהגדרת המונח בתקנות רשות ניירות ערך, לאור העברת נכס מהבעלים אל החברה, ראו ביאור 1(ו) להלן.

הדוחות המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה שהסתיימה באותו מועד, כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברת 'נופר אביגם' בע"מ (להלן: "**הדוחות הכספיים המאוחדים**").

ב. ביאור על המצב הכספי של החברה:

לימים 31 בדצמבר 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 במרץ 2026, לחברה הון עצמי מאוחד בסך של כ- 133.1 מיליוני ש"ח, כ- 120.2 מיליוני ש"ח, וכ- 131.8 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לצד זאת, לימים אלו לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 129.3 מיליוני ש"ח, כ- 106.5 מיליוני ש"ח, וכ- 134.6 מיליוני ש"ח, בהתאמה, אשר נובע מתנאי האשראי של הקבוצה מבנקים, לאורם נכלל האשראי בהתחייבויות לזמן הקצר בהתאם למועדי הפרעון החוזיים, בעוד שנכסי הנדל"ן המניב של החברה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה, מסווגים לזמן הארוך בהתאם לכללי תקני חשבונאות בינלאומיים מקובלים ולתקופת המחזור התפעולי של החברה. עוד יצוין כי לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 31 במרץ 2025 ו- 31 במרץ 2026, תזרים המזומנים המאוחד של החברה מפעילות שוטפת הסתכם לסך של כ- 9.1 מיליוני ש"ח, כ- 2.9 מיליוני ש"ח וכ- 1.1 מיליוני ש"ח, בהתאמה. חלק מתכניות החברה למימון הגרעון בהון החוזר כוללות כוונה לפעול לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, בין היתר באמצעות נטילת הלוואות לז"א בשיעור LTV גבוה יותר ביחס לשיעור ה-LTV הנמוך (כ-50%) של ההלוואות הקיימות כיום וכן פריסה שונה של לוחות הסילוקין של הלוואות החברה, הן בצורה של נטילת הלוואות חדשות והן בצורה של מחזור חובות קיימים, והכל תוך המשך פיתוח נכסי החברה ושמירה על התזרים החיובי שלה מפעילותה השוטפת ותכניות לצמיחה בהכנסות לאור המשך אכלוס נכסי החברה המפורטים בביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ב. ביאור על המצב הכספי של החברה (המשך)

לאור העובדה שיחס ה-LTV נמוך כאמור לעיל, להערכת הנהלת החברה לא צפוי כל קושי בגיוס הלוואות בעלות מח"מ גבוה יותר. כמו כן, כחלופה נוספת לפעולות שינוי מבנה המימון כאמור, החברה נערכת להנפקת אגרות חוב לראשונה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ במהלך שנת 2026.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים, יש ביכולתה של הקבוצה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, בין היתר כפועל יוצא של התזרים הצפוי מפעילותה העסקית, תוך המשך הפיתוח העסקי של הקבוצה והקמת נכסיה המניבים, הפקת הכנסות מחשמל, וגישור בין פערי המימון בין הטווח הקצר לטווח הארוך, לצד היכולת להאריך או למחזר את המימון העומד לפירעון והמסווג לטווח קצר.

ג. מלחמת חרבות ברזל והמצב הבטחוני בישראל

בהמשך לאמור בביאור 1(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר מלחמת חרבות ברזל, מבצע "עם כלביא", וכן מבצע "שאגת הארי" אשר החל בתקופת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, למועד אישור דוחות כספיים אלו, לא חל שינוי מהותי בהערכות החברה ביחס לחשיפתה לסיכונים השונים הנובעים מהאמור לעיל.

עם זאת, ובין היתר לאור המצב הבטחוני השורר במדינה למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים; חוסר וודאות באשר להתכנות להתחדשות הלחימה ברצועת עזה והמשך הלחימה המאסיבית בלבנון, לצד היתכנות גבוהה לחזרה ללחימה באיראן והתחממות הגזרות השונות במזרח התיכון המושפעות מכך; כמו גם באשר להיקף השפעותיה של מלחמת חרבות ברזל ויתר המבצעים על המשק בעתיד, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המלחמות והמבצעים והמצב הבטחוני במדינה על עסקיה לטווח הארוך. לצד האמור לעיל, התפתחויות ביטחוניות שונות עלולות להשפיע באופן מהותי על ענף הנדל"ן בכלל ופעילות הקבוצה בפרט, שכן הם עלולים להביא לירידה בביקוש לשכירות מרכזי לוגיסטיקה, משרדים ומסחר; לעיכוב בקצב הליכי ייזום, הקמה ותכנון של הפרויקטים הקיימים, ובהתאמה לצפי תקבולים עתידי משוכרים קיימים וחזויים; וכן, לאתגרים בכניסה לפרויקטים חדשים.

ד. עסקת מעבדות שרון ואירוע פרופורמה

במהלך חודש דצמבר 2025, התקשרו בעלי המניות של החברה, באופן פרטים באמצעות שותפות לא רשומה 'נתיבי יצהר' המוחזקת על ידם (להלן: "**הקונים**") בהסכם מול חברת 'מעבדות שרון החזקות (2016)' בע"מ ובעלי מניותיה שהינם צדדים שלישיים לבעלי המניות ולחברה (להלן: "**מעבדות שרון**" וביחד "**המוכרים**", בהתאמה), לפיו במסגרתו הקונים רוכשים מהמוכרים 1,341,563 מניות רגילות של מעבדות שרון, שהינה בעלת זכויות חכירה מרמ"י במקרקעין בשטח כולל של כ- 40,435 מ"ר המצויים באזור התעשייה 'עד הלום' (להלן: "**הנכס המועבר**"). בנוסף, מעבדות שרון הקצתה לקונים 313,037 מניות רגילות כנגד הזרמת הון לתוך מעבדות שרון החזקות בסך 35 מיליוני ש"ח. תמורת העסקה הכוללת הסתכמה לסך של כ- 185 מיליוני ש"ח (להלן: "**עסקת מעבדות שרון**" ו- "**התמורה**", בהתאמה). לפרטים נוספים בדבר מנגנון התמורה, אופן מימון העסקה, תנאי העסקה וכן מידע לגבי עסקה למכירת חלק מהנכס המועבר לצד ג', ראו ביאור 1(ד) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו מועד (להלן: "**הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה**").

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 1 - כללי (המשך):

ד. עסקת מעבדות שרון ואירוע פרופורמה (המשך)

מאחר ומדובר בעסקה משמעותית עם בעלי השליטה, ובהתאם לתקנות ניירות ערך, עסקה זו טופלה כאירוע פרופורמה ובהתאמה מקבלת ביטוי בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד, המצורפים לדוחות כספיים אלו (להלן: "**דוחות הפרופורמה ביניים**"). לפרטים נוספים לגבי אירוע הפרופורמה, מכירת 25% מהזכויות לצד ג' על ידי בעלי השליטה, הנחות הפרופורמה וההשפעות על הדוחות הכספיים, ראו ביאור 3 לדוחות הפרופורמה ביניים וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים המצורפים להם (להלן: "**הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים**"). לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה:

כאמור בביאור 17(ג)(6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, , מועסק בחברה החל מיום 24 במרץ 2019 בהיקף משרה מלאה. עד לתום שנת 2024, שכרו החודשי ברוטו של מר צרפתי הסתכם לסך של 37,500 ש"ח, החל מיום 1 בינואר 2026, עודכנו תנאי השכר של מר וידאל צרפתי, מנכ"ל החברה, אשר עד למועד זה היה זכאי לשכר שנתי בסך של 39,400 ש"ח (ברוטו), כך שהחל מיום 1 בינואר 2026, עודכן שכרו החודשי לסך של 49,000 ש"ח ברוטו. בנוסף, החל ממועד זה, החברה מעמידה לרשות מר צרפתי רכב ונושאת בעלותו, כולל התשלום המתחייב מגילום המס החל בגינו.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר	1-3
דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ביניים על המצב הכספי	4-5
דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד	6
ביאורים לדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים ביניים	7-18

<u>דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ</u>
<u>על דוחות כספיים מאוחדים ביניים פרופורמה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על המצב הכספי ליום 31 במרץ ודוחות רווח או הפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", בכפוף להנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי המאוחד פרופורמה וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 ולהנחות הפרופורמה המפורטות במידע כספי המאוחדים פרופורמה.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 27 במאי, 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

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ביניים על המצב הכספי באלפי ש"ח

	ליום 31 במרץ 2026
נכסים	
נכסים שוטפים:	
מזומנים ושווי מזומנים	854
חייבים ויתרות חובה לזמן קצר	1,087
לקוחות והכנסות לקבל	124
סה"כ נכסים שוטפים	2,065
נכסים לא שוטפים:	
מיסים נדחים	130
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	441,154
רכוש קבוע	2,317
סה"כ נכסים לא שוטפים	443,601
סה"כ נכסים	**445,666**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים על ביניים המצב הכספי באלפי ש"ח

	ליום 31 במרץ
	2026
	בלתי מבוקר
התחייבויות	
התחייבויות שוטפות:	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	276,060
צדדים קשורים	39
ספקים ונותני שירותים	3,535
מיסים לשלם	678
זכאים ויתרות זכות	9,219
סה"כ התחייבויות שוטפות	289,531
התחייבויות לא שוטפות:	
הלוואה מבעלי מניות	12,855
מיסים נדחים	19,742
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	32,597
סה"כ התחייבויות	**322,128**
הון:	
הון מניות	125
קרן הון עסקה עם בעל שליטה	134,633
יתרת הפסדים	(14,687)
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	120,071
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,467
סה"כ הון מאוחד	**123,538**
סה"כ התחייבויות והון	**445,666**

תאריך אישור הדוחות הכספיים פרופורמה	שמואל בלז'צקי יו"ר הדירקטוריון	וידאל צרפתי מנכ"ל	טל טננבאום סמנכ"ל הכספים
27 במאי, 2026			

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד (באלפי ש"ח)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
הכנסות:			
הכנסות מהשכרה וניהול מבנים	4,077	3,788	15,691
הכנסות צובר חשמל	650	738	3,197
סה"כ הכנסות	4,727	4,526	18,888
עלויות:			
עלות אחזקה וניהול מבנים	(515)	(334)	(1,723)
עלויות חשמל	(323)	(547)	(2,196)
סה"כ עלויות	(838)	(881)	(3,919)
רווח גולמי	**3,889**	**3,645**	**14,969**
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(255)	(109)	23,949
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,180)	(712)	(2,695)
רווח תפעולי	**2,454**	**2,824**	**36,223**
הוצאות מימון, נטו	(4,194)	(3,784)	(16,000)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**(1,740)**	**(960)**	**20,223**
מיסים על ההכנסה	(311)	(241)	(4,641)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	**(2,051)**	**(1,202)**	**15,582**
רווח נקי (הפסד) לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	(2,067)	(1,189)	15,531
זכויות שאין מקנות שליטה	16	(13)	51
	(2,051)	(1,202)	15,582

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים.

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים ביניים

ביאור 1 - כללי:

א. הישות המדווחת

חברת 'אביגם יזמות וניהול (2012)' בע"מ (להלן: "**החברה**") התאגדה בחודש יולי 2012 והחלה בפעילותה העסקית בחודש אוגוסט באותה שנה. החברה עוסקת בייזום, הקמה, ניהול ותפעול של נכסי נדל"ן להשכרה, הן בענף המסחרי והן התעשייתי. החברה נמצאת בבעלות שבעה בעלי מניות שונים, המחזיקים בשיעורים שונים בהונה.

בבעלות החברה נכסי נדל"ן פעילים לצד נדל"ן מניב בהקמה. למועד אישור הדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים ביניים, החברה מפעילה, מנהלת ומחזיקה ארבעה נכסים, מתוכם שני נכסים מניבים בהיקף של למעלה מ- 29,000 מ"ר, המיועדים בעיקר לתעשייה ולוגיסטיקה; האחד נמצא בהקמה; וכן נכס נוסף שנמצא בשלבי תכנון. בהקשר זה יצוין כי עם השלמת אירוע הפרופורמה המתואר בהרחבה בביאור 3 להלן, בבעלות החברה יהא נכס מניב נוסף. כמו כן, החברה מפעילה מתקן סולארי אחד (בהספק של 300 קילוואט) על גג מבנה בית אביגם המוחזק בבעלותה (לפרטים אודות הנכס ראו ביאור 7(ו)(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כהגדרתם להלן) ומתקן סולארי שני (בהספק של 1.63 מגה) על גגות המבנים בפארק תעשיות יצהר (לפרטים אודות הנכס ראו ביאור 7(ו)(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כהגדרתם להלן), וזאת באמצעות חברה בת המוחזקת על ידה בשיעור של 75% (להלן יחד: "**הקבוצה**").

לפרטים נוספים אודות נכסי החברה ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה, כהגדרתם בביאור 3 להלן, וכן ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כהגדרתם להלן. כמו כן, לפרטים אודות שינוי מבנה המבוצע על ידי בעלי השליטה בחברה, אשר עתיד להסתיים במהלך החציון הראשון של שנת 2026 ומהווה אירוע פרופורמה כהגדרת מונח זה בתקנות רשות ניירות ערך, לאור העברת נכס מהבעלים אל החברה (באמצעות עסקת מכר בין בעלי המניות לחברה), ראו ביאור 3 להלן.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ביניים של החברה, כוללים את הדוח המאוחד פרופורמה ביניים על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026, וכן את הדוחות המאוחדים פרופורמה ביניים על הרווח או הפסד לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביומים 31 במרץ 2026, 31 במרץ 2025 ו- דצמבר 2025, של החברה ושל חברת הבת שלה (להלן - "**הדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים ביניים**").

ב. הדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים ביניים משקפים את השפעת העסקה עם בעלי המניות בחברה המתוארת בביאור 3א' להלן, במסגרתה מוכרים בעלי המניות בחברה כ- 78% מהזכויות בנכס מעבדות שרון (להלן: "**הנכס המועבר**" ו- "**אירוע הפרופורמה**"), שיעור המשקף את יתרת ההחזקה שלהם בנכס המועבר לאחר השלמת עסקת מכירת 22% מהשטח בנכס מהבעלים לצד ג' נוסף (לפרטים נוספים ראו ביאור 3(א) להלן). הנכס המועבר נרכש על ידי בעלי המניות החברה רגע לפני אירוע הפרופורמה בתמורה לשוויו ההוגן מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי מניותיה, יחד עם הלוואות שניטלו לצורך רכישת הנכס המועבר (להלן: "**מעבדות שרון**" ו- "**העסקה**", בהתאמה). דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ביניים אלו מציגים את העסקה לצרכי הרווח או הפסד כאילו התרחשה מאז ומעולם וכן לצרכי הדוח על המצב הכספי כאילו התרחשה ביום 31 במרץ 2026 (ראו הרחבה בביאור 3(ב) להלן), וזאת למרות שאירוע הפרופורמה טרם הושלם למועד אישור דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ביניים אלו וכן על אף שהנכס המועבר יחד עם ההלוואות המועברות איתו, כמתואר בביאור 3(א) להלן, אינם מהווים "עסק" כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים".

ביאור 1 - כללי (המשך):

ג. הדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים ביניים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "**תקני IFRS**") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB), לצד התאמות והנחות פרופורמה לפי הנדרש. יש לקרוא דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ביניים אלו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו מועד ועם הביאורים המצורפים להם, וכן לצד הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו מועד (להלן: "**הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים**" ו-"**הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים**", בהתאמה).

כמו כן, הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 לעניין אירועי פרופורמה. בדבר המדיניות החשבונאית של החברה ראו ביאור 3 בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. בסיסי עריכת הדוחות הכספיים ועיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בביאורים 2-4 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה, בכפוף ולצד האמור בביאור 3 להלן בדבר הנחות הפרופורמה אשר יושמו בדוחות כספיים פרופורמה מאוחדים אלו.

ה. המצב הכספי של החברה

לימים 31 במרץ 2026 לחברה הון עצמי פרופורמה מאוחד בסך של כ- 123.5 מיליון ש"ח, חלק הבעלים כ- 120 מיליון ש"ח. לצד זאת, ליום זה לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 287 מיליון ש"ח, אשר נובע מתנאי האשראי של החברה מבנקים לאורם נכלל האשראי בהתחייבויות לזמן הקצר בהתאם למועדי הפירעון החוזיים (אותם החברה יכולה להאריך מדי תקופה מול הגורמים המממנים במידת הצורך התזרימי, מכח היותם של הסכמי המימון הסכמים מתחדשים), בעוד שנכסי הנדל"ן המניב של החברה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה, מסווגים לזמן הארוך והכל, תוך סיווג לזמן הקצר של ההלוואה הבנקאית שניטלה על ידי בעלי המניות לצורך רכישת חברת "מעבדות שרון" כפי שמפורט בביאור 3 (ב) להלן, וכן הלוואת המוכרים שניטלה במסגרת העסקה, אשר שתיהן עברו אל החברה במסגרת אירוע הפרופורמה, מאחר ובהתאם לתנאיהן הן ייפרעו תוך פחות מ- 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי פרופורמה.

כאמור בביאורים 1(ג) לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ולדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, חלק מתכניות החברה למימון הגרעון בהון החוזר כוללות כוונה לפעול לשינוי מבנה המימון המתואר לעיל, בין היתר באמצעות נטילת הלוואות לז"א בשיעור LTV גבוה יותר ביחס לשיעור ה-LTV הנמוך (כ-50%) של ההלוואות הקיימות כיום וכן פריסה שונה של לוחות הסילוקין של הלוואות החברה, הן בצורה של נטילת הלוואות חדשות והן בצורה של מחזור חובות קיימים (לרבות שיפור ה- **LTV** בגין נכס מעבדות השרון וההלוואות בגינו אשר החברה עתידה לפעול לסילוקן ולמימון מחדש שלהן ב- **LTV** גבוה יותר עם השלמת העסקה), והכל תוך המשך פיתוח נכסי החברה ושמירה על התזרים החיובי שלה מפעילותה השוטפת ותכניות לצמיחה בהכנסות לאור המשך אכלוס נכסי החברה המפורטים בביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ה. המצב הכספי של החברה (המשך)

כך, לאור העובדה שיחס ה-LTV נמוך כאמור לעיל (ומאפשר לחברה כאמור לעיל ליטול הלוואות לז"א בשיעור LTV גבוה יותר), ולצד אפשרות החברה לבצע מימון מחדש (רה-פיננס) בגין חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, להערכת הנהלת החברה לא צפוי כל קושי בגיוס הלוואות בעלות מח"מ גבוה יותר. והכל, לצד הצפי לאכלוס שטחים פנויים בבעלות החברה כמפורט בביאור 1(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

עוד יצוין בהקשר זה, כי עם השלמת עסקת מעבדות שרון ואירוע הפרופורמה, כמתואר ומוגדר בסעיף 3 להלן, הכנסות החברה משכירות נכסים עתידות לצמוח בצורה משמעותית, בין היתר לאור הסכם שכירות במסגרתו נקבעה עליה מהותית בדמי השכירות החל מתחילת שנת 2027 (עליה המסתכמת לכדי כ- 2.2 מיליוני ש"ח בשנה) וכן אופציה שנרכשה על ידי צד ג' להשכרת שטח של כ- 10% מהנכס המועבר עם השלמת עסקת הפרופורמה המתוארת (לצד הסכם שכירות חתום שייכנס לתוקף באם תמומש האופציה המשקף גם הוא צמיחה משמעותית בהכנסות החברה עם השלמת עסקת הפרופורמה המתוארת בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח בשנה).

כמו כן, כחלופה נוספת לפעולות שינוי מבנה המימון כאמור, החברה נערכת להנפקת אגרות חוב לראשונה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ במהלך שנת 2026 אשר באמצעותה עתידה החברה לשנות את יחסי הזמן הקצר מול הזמן הארוך של התחייבויותיה המשתקפות בדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון למועד אישור הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ביניים, יש ביכולתה של הקבוצה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים, ושיקולים ואומדנים קריטיים העומדים בבסיס הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר שיקול דעת ביישום מדיניות חשבונאית וכן בדבר אומדנים קריטיים, ראו ביאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. כמו כן, לפרטים בדבר הנחות הפרופורמה אשר שימשו בהכנת דוחות כספיים אלו, ראו ביאור 3(ב) להלן.

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה

א. עסקת מעבדות שרון

במהלך חודש דצמבר 2025, התקשרו בעלי המניות של החברה, באופן פרטים באמצעות שותפות לא רשומה 'נתיבי יצהר' המוחזקת על ידם (להלן: "**הקונים**") בהסכם מול חברת 'מעבדות שרון החזקות (2016)' בע"מ ובעלי מניותיה שהינם צדדים שלישיים לבעלי המניות ולחברה (להלן: "**מעבדות שרון**" וביחד "**המוכרים**", בהתאמה), לפיו במסגרתו הקונים רוכשים מהמוכרים 1,341,563 מניות רגילות של מעבדות שרון, שהינה בעלת זכויות חכירה מרמ"י במקרקעין בשטח כולל של כ- 40,435 מ"ר המצויים באזור התעשייה 'עד הלום' (להלן: "**הנכס המועבר**"). בנוסף, מעבדות שרון הקצתה לקונים 313,037 מניות רגילות כנגד הזרמת הון לתוך מעבדות שרון החזקות בסך 35 מיליוני ש"ח. תמורת העסקה הכוללת הסתכמה לסך של כ- 185 מיליוני ש"ח (להלן: "**עסקת מעבדות שרון**" ו- "**התמורה**", בהתאמה).

ההסכם כולל מנגנון שיפוי לטובת בעלי השליטה בגין נזקים שמקורם בתקופה שלפני הסגירה, אולם תקרת השיפוי נקבעה על סך של 10% מסך התמורה.

עסקת מעבדות שרון הותנתה, בהסכם המתואר, באישור רשויות מס הכנסה את העברת המקרקעין נשוא העסקה, מחברת מעבדות שרון החזקות בע"מ לשם הקונים אגב פירוקה של חברת מעבדות שרון החזקות בע"מ. חברת מעבדות שרון החזקות בע"מ פורקה ביום 30.12.25 וביום 29.12.2025 רשויות מס הכנסה אישרו את פירוקה כאמור תחת הוראות סעיף 6 לחוק ההתייעלות הכלכלית (דהיינו העברה של המקרקעין לשם הקונים בפטור ממיסים), בהתאמה העסקה דווחה לרשויות מיסוי מקרקעין והקונים ממתינים לקבלת אישורי ההעברה הנדרשים (טכניים בלבד) אודות העדר חוב למס רכישה ומס שבח. כמו כן נדרש לקבל את אישור הרשות המקומית להשלמת ההעברה על העדר חובות (טכני) בכדי להשלים את ההעברה לקונים. מאחר ואישורים פורמליים אלה מהווים השלמה של התנאי מתלה (טכני) אשר למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקיים (להלן: "**התנאי המתלה**").

בתום חודש ינואר 2026, פורקה מעבדות שרון גם בהתאם לדיני החברות בישראל והודעה על כך נמסרה לרשם החברות.

בסמוך לעסקת מעבדת שרון, ביום 30 בדצמבר 2025, פורקה חברת מעבדות שרון כך שהנכסים וההתחייבויות שהיו קיימים בה למועד זה עברו בפטור ממס לבעלי המניות של החברה, בהתאם להוראת שעה מיסויית הרלוונטית לשנת 2025 המאפשרת שינוי מבנה כאמור ללא חבות במס. בהמשך, בתום חודש ינואר 2026, פורקה מעבדות שרון גם בהתאם לדיני החברות בישראל והודעה על כך נמסרה לרשם החברות.

לצורך מימון תמורת העסקה, נטלו הקונים הלוואה מגוף בנקאי לתשלום חלק מתמורת העסקה, בסך של כ- 117.5 מיליוני ש"ח מתוך התמורה, כאשר מסגרת האשראי המלאה הינה עד 135 מיליוני ש"ח (המובטחת, בין היתר, במשכנתא על מקרקעי מעבדות שרון), וזאת כאשראי לזמן קצר (On Call) המתחדש מדי חודש ומועד הפרעון הסופי הינו לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026, אלא אם תושג הסכמה על פריסה לזמן ארוך לפי שיקול דעת הבנק. הריבית נקבעת בכל מועד חידוש ונכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים עומדת על פריים + 0.7%. לטובת הגוף הבנקאי הועמדו הבטוחות הבאות (בדרגה ראשונה): שעבודים קבועים על מלוא זכויות החכירה במקרקעין (מגרשים 150, 151 ו-101א'); שעבוד על כל מניות חברת המטרה (הנרכשות והמוקצות); שעבוד על זכויות בעלי השליטה (הרוכשים) מכוח הסכם הרכישה; וכן, ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה.

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך)

א. עסקת מעבדות שרון (המשך)

עוד יצוין כי העמדת האשראי הותנתה בהזרמת הון עצמי (Equity) בסך של לפחות 35 מיליון ש"ח על ידי בעלי השליטה לטובת עסקת מעבדות שרון, וכן פירעון חובות עבר לבנקים אחרים. כמו כן, נקבעו תניות סטנדרטיות בדבר אי-שינוי שליטה, עמידה בדיני סנקציות, והעמדה לפירעון מיידי במקרה של אירועי הפרה מקובלים לרבות חדלות פירעון או שינוי לרעה במצב הפיננסי.

יתרת התמורה מומנה על ידי הלוואות בעלים הוניות שהעמידו בעלי השליטה בסך של כ- 35 מיליוני ש"ח (וזאת בהמשך להתחייבות לגוף הבנקאי כאמור לעיל), וכן הלוואת מוכרים בסך של כ- 32.5 מיליוני ש"ח שנטלו המוכרים (להלן: "**הלוואת הבעלים**" ו- "**הלוואת המוכרים**", בהתאמה).

<u>מידע לגבי הלוואת המוכרים</u> - הועמדה לבעלי השליטה (ביחד ולחוד), בהתאם להסכם הלוואה שנחתם ביום 25 בדצמבר 2025, בדרך של קיזוז מעלות הרכישה. הלוואת המוכרים אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.9519% (בתוספת מע"מ ככל שחל). ההלוואה הועמדה לתקופה של 12 חודשים, כשהקרן והריבית הנצברת ייפרעו בתשלום אחד (Bullet) בתום התקופה. לבעלי השליטה זכות לפירעון מוקדם בהודעה של 30 יום מראש. להבטחת פירעון ההלוואה, הועמדו לטובת המוכרים הבטוחות הבאות: התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה של החברה במקרקעין הידועים כמגרש 004C בשטח של כ-4,970 מ"ר בגוש 2344 חלקה זמנית 21 לפי תב"ע 117/101/02/3 (לשעבר חלקים מחלקות 5, 33, 38 בגוש 2013 המצויים באשדוד; ערבויות אישיות של בעלי השליטה; וכן, ערבות תאגידית של החברה. המוכרים רשאים להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים אירועים מקובלים, לרבות: פיגור בתשלום העולה על 10 ימים, הפרת מצגים, אירועי חדלות פירעון של הלווים או החברה, הטלת עיקולים מהותיים, או שינוי שליטה.

ב. <u>הסכם בין בעלי המניות לבין החברה בקשר עם מעבדות שרון ("אירוע הפרופורמה")</u>

ביום 10 בפברואר 2026, לאחר השלמת פירוק מעבדות שרון, נחתמו שלושה הסכמי מכר (ביחס לכל אחד מהמגרשים במעבדות שרון) בין החברה לבין בעלי מניותיה (באמצעות נתיבי יצהר), במסגרתם מכרו בעלי המניות בחברה, את מלוא יתרת זכויותיהם בנכס המועבר, קרי כ- 78% מהזכויות בנכס המועבר שבבעלותם לחברה בתמורה להעברת התחייבויות בעלי השליטה בגין ההלוואה הבנקאית, הלוואת הבעלים וחלק הלוואת המוכרים אל החברה. יתרת 22% הזכויות בנכס המועבר נמכרה לצד שלישי על ידי בעלי השליטה, כמתואר להלן.

סך התמורה בגין מקרקעי החברה הינו 138 מיליון ש"ח שישולם כדלקמן: (א) סך של כ- 122 מיליון ש"ח ישולם בדרך של המחאת מימון הבנקאי בסכום כאמור, מבעלי השליטה לחברה; וכן, (ב) סך של 16 מיליון ש"ח בדרך של המחאת הלוואת המוכרים בסכום כאמור, מבעלי השליטה לחברה. השלמת הסכמי המכר מותנית בהתקיימות תנאים מתלים עד ליום 30 בספטמבר 2026: (1) הבקשה לפירוק חברת המטרה תאושר על ידי רשויות המס; (2) רשויות מיסוי מקרקעין ינפיקו אישורי מס שבח ומס רכישה פטורים ממס בגים הפירוק; (3) הזכויות במקרקעין ירשמו על שם בעלי השליטה בלשכת רישום המקרקעין ובספרי רמ"י, וכן תרשם משכנתא ללא הגבלת סכום על כל זכויות בעלי השליטה במקרקעין.

מאחר ומדובר בעסקה משמעותית עם בעלי השליטה, עסקה זו טופלה כאירוע פרופורמה.

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך)

ג. עסקת המכירה לצד ג'

ביום 26 במרץ 2026, התקשרו בעלי השליטה בהסכם למכירת יתרת הזכויות במקרקעין (כ-22%, המהווים כ-8.817 דונם מתוך מגרש 151) לצד שלישי לא קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**הרוכש**"). התמורה בגין המכירה נקבעה לסך של כ-51.5 מיליון ש"ח. סך של כ- 16.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה כאמור, ישמש לפירעון חלקי של הלוואת המוכרים, באופן שלאחר הפירעון החלקי כאמור, כל יתרת הלוואות המוכרים, תומחה לחברה כאמור בסעיף א לעיל.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים ביניים, טרם התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובכלל זה קבלת אישורי המיסים בגין הפירוק והרישום של המקרקעין על שם בעלי השליטה, וקבלת מכתב החרגה של בנק לאומי. למועד זה, החברה צופה כי התקיימות התנאים תושלם עד ליום 31 בדצמבר 2026 (עם אופציה לרוכש להאריך בחצי שנה נוספת). בד בבד עם המכר, חתמו הרוכשת והחברה על הסכם שיתוף המסדיר את יחסי הבעלות המשותפת במגרש 151. נעשתה חלוקה בעין של המגרש לשתי יחידות עצמאיות ("יחידה א'" לחברה ו"יחידה ב'" לרוכש) ונקבע כי זכויות הבנייה במגרש יחולקו באופן יחסי (Pro-rata) לחלקם של הצדדים במקרקעין. במסגרת ההסכם, ניתנה לחברה זכות סירוב ראשונה (ROFR) במקרה בו הרוכש יבקש למכור את זכויותיה במקרקעין לצד שלישי. זכויות וחובות בעלי השליטה על פי הסכם השיתוף, תומחנה לחברה יחד עם העברת המקרקעין לחברה.

ד. הנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ביניים:

- **הנחות פרופורמה ועקרונות חשבונאיים ששימשו בהכנת הדוח המאוחד על המצב הכספי ביניים פרופורמה:**

הדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים ביניים על המצב הכספי הוצגו תחת ההנחה שעסקת רכישת נכס מעבדות שרון הושלמה ביום 31 במרץ 2026. לאור האמור, הנכס הנרכש, הלוואת המוכרים וכן האשראי הבנקאי נקלטו בהתאם לערכם במועד זה ולפי סדר הפירעון שנקבעו בעסקה להלוואות שניטלו, וכן תוך התחשבות בעסקת מכר לצד ג' המתוארת להלן.

1. עסקה עם צד ג' - ביום 26 במרץ 2026, התקשרו בעלי המניות בחברה לצורך מכירת כ- 22% מהשטח במעבדות שרון לצד ג', בתמורה לסך של כ- 51.5 מיליון ש"ח, כאשר סך העלות שיוחסה לממכר הוא כ- 47 מיליון ש"ח, בהתאם להערכת שווי משמאי חיצוני, מסך כולל של נכס מעבדות השרון אשר נרכש בכ- 185 מיליון ש"ח. יתרת שהועבר על ידי החברה בעסקה חייבת הינו בעלות של 138 מיליון ש"ח בהתאם להסכם ובהתאם לדיווחים לרשויות המס אשר משקפים את שווי הנכס שנמכר לחברה.
2. בהמשך לאמור לעיל, בדוח על המצב הכספי המאוחד פרופורמה ביניים ליום 31 במרץ 2026, מלוא האשראי מתאגיד בנקאי אשר ניטל לצורך מימון עסקת מעבדות שרון, בסך של כ- 128.5 מיליון ש"ח, הוכר בספרי החברה כאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך)

ד. הנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ביניים (המשך)

- **הנחות הפרופורמה והעקרונות החשבונאיים ששימשו בהכנת הדוחות המאוחדים על המצב הכספי פרופורמה (המשך):**

יתרת הסכום למימון עסקת מעבדות שרון, אשר מומן באמצעות הלוואת מוכרים כאמור לעיל בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, הוכר בדוח על המצב הכספי כאשראי לזמן קצר מאחרים. ההפרש בין שווי הנכס הנרכש לסך הלוואות שהוסבו לחברה נרשם כהחזר הלוואות בעלים.

3. הדוח על המצב הכספי המאוחד פרופורמה ביניים ליום 31 במרץ 2026, כולל הפרשה למס רכישה בסך של כ- 8.2 מיליון ש"ח. הגידול בהפרשה הוכר כנגד קיטון מקביל בעודפים, מתוך הנחה לפיה סך הסכום הוכר ברווח או הפסד בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה, כתיאום לשווי הוגן של הנכס הנרכש, לפי הוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 בדבר נדל"ן להשקעה לעניין עלויות ראשוניות.

- **הנחות הפרופורמה ששימשו בהכנת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד פרופורמה:**

הדוחות הכספיים פרופורמה מאוחדים ביניים על הרווח הכולל, הוצגו תחת ההנחה שהנכס בבעלות החברה מאז ומעולם. לאור האמור, להלן הנחות הפרופורמה הרלוונטיות לדוחות המאוחדים פרופורמה ביניים:

1. ההכנסות בדוחות על הרווח או הפסד פרופורמה ביניים הינן ההכנסות מתוך הדוחות הכספיים של מעבדות שרון בנטרול הכנסות הנובעות מצד ג' אליו נמכר חלק יחסי מהנכס הנרכש.
2. ההוצאות שחושבו לצורך עריכת הדוחות על הרוח או הפסד פרופורמה התבססו על העלויות הפעלה של חברת מעבדות השרון, בנטרול החלק היחסי בגין העסקה עם צד ג' המתוארת בסעיף ד(1) לעיל.
3. המסים בדוח על הרווח או הפסד משקפים את המסים השוטפים של פעילות חברת מעבדות השרון לתקופות הרלוונטיות, מותאמים בגין השפעות הנחות הפרופורמה כפי שפורטו לעיל ולהלן.
4. הוצאות המימון בדוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה אלו הינן בגין ההלוואות שניטלו למימון עסקת מעבדות שרון כמתואר בסעיף ד(2) לעיל, אשר חושבו בגין הלוואת המוכרים והלוואת הגוף הבנקאי (כאשר סכומי ההלוואות מותאמים לשווי ההוגן של הנכס המועבר ליום 1 בינואר 2023), והכל בהתאם לשיעורי הריבית החלים בפועל על הלוואות אלו.

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך):

ה. להלן יובאו השפעות אירוע הפרופורמה ביחס לדוחות כספיים ביניים מאוחדים אלו, כפי שמשתקפים בדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים ביניים:

	ליום 31 במרץ 2026 בלתי מבוקרים			
	דוחות כספים מאוחדים	השפעות אירוע הפרופורמה	התאמות	דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים
נכסים				
<u>נכסים שוטפים</u>:				
מזומנים ושווי מזומנים	854	-	-	854
חייבים ויתרות חובה לזמן קצר	1,087	-	-	1,087
מיסים לקבל	-	-	-	-
לקוחות והכנסות לקבל	124	-	-	124
סה"כ נכסים שוטפים	**2,065**	**-**	**-**	**2,065**
<u>נכסים בלתי שוטפים</u>:				
רכוש קבוע, נטו	2,317	-	-	2,317
מיסים נדחים	130	-		130
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	303,154	138,000	-	441,154
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	**305,601**	**138,000**	**-**	**443,601**
סה"כ נכסים	**307,666**	**138,000**	**-**	**445,666**
התחייבויות				
<u>התחייבויות שוטפות</u>:				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	131,560	144,500	-	276,060
צדדים קשורים	39	-	-	39
ספקים ונותני שירותים	3,535	-	-	3,535
מיסים לשלם	678	-	-	678
זכאים ויתרות זכות	939	-	8,280	9,219
סה"כ התחייבויות שוטפות	**136,751**	**144,500**	**8,280**	**289,531**
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות בעלים	19,355	-	(6,500)	12,855
מסים נדחים	19,742	-	-	19,742
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**39,097**	**-**	**(6,500)**	**32,597**
<u>הון</u>				
הון המיוחס לבעלי החברה האם	125	-	-	125
קרן הון עסקה עם בעל שליטה	134,633	-	-	134,633
יתרת הפסדים	(6,407)	-	(8,280)	**(14,687)**
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	**128,351**	-	**(8,280)**	**120,071**
זכויות שאינן מקנות שליטה	**3,467**	**-**	-	**3,467**
סה"כ הון מאוחד	**131,818**	-	**(8,280)**	**123,538**
סה"כ התחייבויות והון	**307,666**	**144,500**	**(6,500)**	**445,666**

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך):

ה. להלן יובאו השפעות אירוע הפרופורמה ביחס לדוחות כספיים ביניים מאוחדים אלו, כפי שמשתקפים בדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים ביניים (המשך):

השפעה על הדוח על הרווח או הפסד

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 בלתי מבוקרים		
	דוחות כספים מאוחדים	**השפעות אירוע הפרופורמה**	**דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים**
הכנסות			
הכנסות מדמי שכירות וניהול	3,206	870	4,076
הכנסות מצובר חשמל	650	-	650
סה"כ הכנסות	**3,856**	**870**	**4,726**
עלות ההכנסות			
עלות השכרה וניהול נכסים	(515)	-	(515)
עלויות חשמל	(323)	-	(323)
סה"כ עלות ההכנסות	(838)	-	(838)
רווח גולמי	**3,018**	**870**	**3,888**
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(255)	-	(255)
הוצאות הנהלה וכלליות, ומכירה ושיווק	(1,180)	-	(1,180)
רווח תפעולי	**1,583**	**870**	**2,453**
הוצאות מימון, נטו	(2,395)	(1,798)	(4,193)
הפסד לפני מס	**(812)**	**(928)**	**(1,740)**
הוצאות מיסים על הכנסה	(525)	214	(311)
הפסד נקי לתקופה	**(1,337)**	**(714)**	**(2,051)**

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך):

השפעה על הדוח על הרווח או הפסד (המשך):

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 בלתי מבוקים		
	דוחות כספים מאוחדים	השפעות אירוע הפרופורמה	דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים
הכנסות			
הכנסות מדמי שכירות וניהול	2,930	858	3,788
הכנסות מצובר חשמל	738	-	738
סה"כ הכנסות	**3,667**	**858**	**4,526**
עלות ההכנסות			
עלות השכרה וניהול נכסים	(276)	(58)	(334)
עלויות חשמל	(547)	-	(547)
סה"כ עלות ההכנסות	**(823)**	**(58)**	**(881)**
רווח גולמי	**2,844**	**800**	**3,645**
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(109)	-	(109)
הוצאות הנהלה וכלליות, ומכירה ושיווק	(583)	(129)	(712)
רווח תפעולי	**2,152**	**671**	**2,824**
הוצאות מימון	(1,994)	(1,789)	(3,784)
רווח (הפסד) לפני מס	**158**	**(1,118)**	**(960)**
הוצאות מיסים על הכנסה	(498)	257	(241)
הפסד נקי לתקופה	**(340)**	**(861)**	**(1,202)**

ביאור 3 - עסקת מעבדות שרון ורקע אודות אירוע הפרופורמה (המשך):

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים פרופורמה המאוחדים באלפי ש"ח

השפעה על הדוח על הרווח או הפסד (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
	דוחות כספים מאוחדים	השפעות אירוע הפרופורמה	דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים
הכנסות			
הכנסות מדמי שכירות וניהול	12,232	3,459	15,691
הכנסות מצובר חשמל	3,197	-	3,197
סה"כ הכנסות	**15,429**	**3,459**	**18,888**
עלות ההכנסות			
עלות השכרה וניהול נכסים	(1,492)	(231)	(1,723)
עליות חשמל	(2,196)	-	(2,196)
סה"כ עלות ההכנסות	(3,688)	(231)	(3,919)
רווח גולמי	11,741	3,228	14,969
עליית ערך נדל"ן להשקעה	15,631	8,318	23,949
הוצאות הנהלה וכלליות, ומכירה ושיווק	(2,182)	(513)	(2,695)
רווח תפעולי	**25,190**	**11,033**	**36,223**
הוצאות מימון	(8,840)	(7,160)	(16,000)
רווח לפני מס	**16,350**	**3,873**	**20,223**
הוצאות מיסים על הכנסה	(3,751)	(890)	(4,641)
רווח נקי לתקופה	**12,599**	**2,983**	**15,582**

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1. **חוות דעת עורך דין**

BARNEA

Barnea Jaffa Lande & Co. Law Offices ברנע ג'פה לנדה ושות' משרד עורכי דין
58 HaRakevet St, Tel Aviv, Israel www.barlaw.co.il 6777016 הרכבת 58, תל-אביב
email: mail@barlaw.co.il fax. +972.3.6400.650 פקס. tel. +972.3.6400.600 טל.

28 במאי 2026

לכבוד
אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ
גא"נ,

הנדון: תשקיף להשלמה להצעה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') המהווה גם תשקיף מדף של אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ מיום 28 במאי 2026, הנושא תאריך 29 במאי 2026 ("התשקיף" ו-"החברה", בהתאמה)

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה, כי:

א. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך הנכללים בתשקיף, תוארו נכונה בתשקיף.

ב. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק במסגרת התשקיף את ניירות הערך המוצעים בתשקיף, בצורה המתוארת בתשקיף.

ג. הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים, כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

אלעד רשטיק, עו"ד בת-אל טורנגי, עו"ד

ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין

10.2. **<u>הוצאות ועמלות</u>**

הוצאות החברה בקשר להנפקה זו, כולל עמלות הפצה, ניהול, התחייבות מוקדמת וריכוז והוצאות אחרות, לרבות שכ"ט יועצים, יפורטו במסגרת הודעה משלימה, אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2)) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה.

10.3. **<u>דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים</u>**

החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.

10.4. **<u>הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים</u>**

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף החברה לא הקצתה ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים.

10.5. **<u>עיון במסמכים</u>**

העתקים מהתשקיף, מהתקנון, משטר הנאמנות ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף, עומדים לעיון הציבור במשרדי החברה, בשעות העבודה הרגילות. כמו כן, העתק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: http://maya.tase.co.il.

פרק 11 - חתימות

החברה

אביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ _____

הדירקטורים

שמואל בלזיצקי, יו"ר דירקטוריון _____

מיכל אולשק, דירקטורית _____

יהונתן פסטרנק, דירקטור _____

משה גלם, דירקטור _____

ציון אטיאס, דירקטור _____

אליהו בוקרה, דירקטור _____

אליהו גלם, דירקטור _____

תום הירשפלד, דירקטור _____

רינת גזית, דירקטורית _____