טרם ניתן היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ להצעת ניירות הערך המוצעים לציבור מכוחו. אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על פי טיוטת תשקיף זו. יובהר כי ייתכנו שינויים בפרטים אשר נכללו בטיוטת תשקיף זו ביחס לנוסח התשקיף שיקבל את היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה.

אורנים על הים בע"מ

("החברה")

תשקיף להשלמה

של

הנפקה ראשונה לציבור

של

_____ ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה א') ("**אגרות החוב**" או "**ניירות הערך המוצעים**"). לתיאור ניירות הערך המוצעים - ראו סעיף 2.1 בפרק 2 לתשקיף. לתיאור פרטי ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים - ראו סעיפים 2.1-2.4 בפרק 2 לתשקיף.

***

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולתקנות הודעה משלימה, לרבות פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מוסדיים, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז ושינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה ראו סעיף 2.4.6 בפרק 2 לתשקיף.

עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

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

***

ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה ותסתיים לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

ככל שתבוצע גם הצעה אחידה לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה את מועד פתיחת רשימת החתימות ואת מועד סגירת רשימת החתימות. הצעת אגרות חוב (סדרה א') על פי תשקיף זה תובטח במלואה או בחלקה (25% לפחות) בהתחייבות חיתומית, הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות ההצעה**"). בהתאם לתקנה זו, עם פרסום תשקיף זה בכוונת החברה לפעול לקבלת התחייבות בלתי חוזרת לרכישת אגרות חוב (סדרה א') של החברה ממספר משקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה ("**משקיעים מוסדיים**"), בהתאם לתנאי ההצעה על פי תשקיף זה.

קיומם של משקיעים מוסדיים שהצעתיהן תיענינה, ככל שתיענינה, לפני פרסום ההודעה המשלימה, יפורט במסגרת ההודעה המשלימה. כמו כן, וכנדרש על פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם ברק לאומי חתמים בע"מ ודיסקונט קפיטל חיתום בע"מ ("**החתמים המתמחרים**"), להעמדת חיתום להצעה של אגרות חוב (סדרה א'), בתנאים שיסוכמו בין הצדדים וכפי שיפורטו בהודעה המשלימה. בהתאם לכך וכפוף להתקשרות בהסכם החיתום, החתמים המתמחרים יחתמו על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף וחתימה כאמור תהווה תנאי לפרסום ההודעה המשלימה. יודגש, כי החברה אינה מחויבת להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים המתמחרים, והיא רשאית לשנות את זהותם, והתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף כפוף לחתימת הסכם חיתום (ככל שיחתם). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום ועמלת הפצה וריכוז. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.4.6 בפרק 2 לתשקיף.

***

הצעה לציבור

_____ ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') מוצעות למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה, בערכן הנקוב באמצעות __ יחידות ("**יחידת אג"ח**") ובמחיר אחיד ליחידות אגרות חוב (סדרה א') בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן:

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

החברה תהיה רשאית להציע עד 30% מאגרות חוב (סדרה א') על פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי חלקו היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.4 בפרק 2 לתשקיף זה.

ככל שתבוצע גם הצעה אחידה לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה את המועד לפתיחת רשימת החתימות ואת המועד לסגירת רשימת החתימות ביחס לאגרות חוב (סדרה א').

היה ותבוטל הצעה של אגרות חוב (סדרה א') מסיבה כלשהי, ניירות הערך המוצעים לא יוקצו ולא יירשמו למסחר.

אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית בשיעור קבוע של _%, אך בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, במקרה שאגרות החוב תהיינה מדורגות ובכפוף לזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיף 4.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף, המצורפים לשטר הנאמנות.

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.

החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף, המצורפים לשטר הנאמנות, בכפוף להנחיות רשות ניירות

ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפרטים בדבר פדיון מוקדם כפוי ראו סעיף 31 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבודים כמפורט בשטר הנאמנות לרבות: (1) משכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על השטחים והזכויות המוחרגים אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות. המשכנתה הנ"ל תירשם, באופן פורמלי, בלשכת רישום המקרקעין, על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה, יצויין, כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה, זו תחול אך ורק על השטחים והזכויות המוחרגים. על אף האמור, (1) עד לשלב שבו ימונה נאמן הדיירים לבית הדיור המוגן; וכן (2) בסמוך למינוי נאמן הדיירים, ככל שנאמן הדיירים יסכים לכך - המשכנתה לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה א'), האמורה, תיוותר כמשכנתה מדרגה ראשונה (ובהתאמה, לפי העניין, לצד משכנתה שתירשם לטובת נאמן הדיירים כמשכנתה ראשונה מדרגה על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרוייקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה לטובת נאמן הדיירים, יצוין כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה האמורה, זו תחול אך ורק על בית הדיור המוגן). לאור האמור, מובהר כי המשכנתה המתוארת בסעיף זה עשויה להירשם כמשכנתה מדרגה ראשונה באופן זמני בלבד - ובמקרה כאמור המשכנתה מדרגה ראשונה תתוקן למשכנתה מדרגה שנייה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות נאמן אגרות החוב סדרה א' ומחזיקי אגרות החוב בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים כמפורט בשטר הנאמנות. **יובהר כי בכל מקרה, כל משכנתה מדרגה ראשונה שתירשם לטובת נאמן הדיירים על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One תכלול, במסגרת התנאים המיוחדים לה, החרגה של השטחים והזכויות המוחרגים, כך שנאמן הדיירים לא יהיה רשאי לממש את המשכנתה לטובת נאמן הדיירים מתוך השטחים והזכויות המוחרגים**. (2) משכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על בית הדיור המוגן, כשזו לא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים, אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות. (3) שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה מכוח הסכמים עם דיירים ושוכרים קיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד, לרבות זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים וכן שינבעו מהנכס המשועבד, לרבות מכוח הסכמי דיירים ושוכרים קיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד. (4) שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא. (5) שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה שנייה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם בית הדיור המוגן (שאינו כולל את השטחים והזכויות המוחרגים) על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא. לפרטים אודות הבטוחות ראו טבלה מפורטת בסעיף 2.9.6.2 לפרק 2 לתשקיף וסעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף זה.

וכן תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות

המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"), כפי שיהיו באותה עת.

יצוין כי מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי ("**ניירות הערך**").

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

הצעה זו הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה. ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה יירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

***

לפרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים בנוגע לתחומי הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיף 6.23 לתשקיף.

***

נכון למועד התשקיף, לא קיים הסכם תיחום פעילות עם בעלי השליטה בחברה.

לפרטים אודות כוונת החברה לעשות שימוש בחלק מתמורת ההנפקה לטובת פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים אשר נכון למועד התשקיף מסתכמת בכ-510 מיליון ש"ח, ובנוסף 13 מיליון ש"ח, אשר הועמדו לחברה קשורה (בבעלות מלאה של בעלי השליטה בחברה) והוזרמו במקביל (back to back) לחברה, בסך הכל כ-523 מיליון ש"ח, המובטחת בשעבודים וערבות אישית מתמדת מוגבלת לסכום של 100 מיליון ש"ח, אשר הועמדה על ידי מר מנחם אורן, מבעלי השליטה בחברה, להבטחת כל התשלומים הנדרשים על פי הסכם הליווי. בכוונת החברה לשחרר את בעל השליטה מהערבות, בכפוף להשלמת הנפקה לפי תשקיף זה - ראו סעיף 5.2 לתשקיף.

במהלך התקופה של 12 חודשים שקדמו למועד תשקיף זה לא בוצעו עסקאות במניות החברה.

נכון למועד תשקיף זה, על החברה לא קיימות מגבלות על חלוקת דיבידנד, למעט כמפורט בסעיף 6.15 בפרק 6 לתשקיף. נכון למועד תשקיף זה, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

לפרטים בדבר עסקאות בין החברה לבין בעלי עניין בה, לפרטים נוספים ראו סעיף 8.8 בפרק 8 לתשקיף זה.

דוחותיה הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 במרץ 2026, המצורפים לפרק 9 לתשקיף זה, כוללים הפניית תשומת לב של רואה החשבון המבקר לאמור בביאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה והערכות ההנהלה בהקשר לכך.

בחברה מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, לפרטים נוספים ראו סעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון, המצורף לפרק 6 לתשקיף.

***

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

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il.

ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

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

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'): רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

תאריך התשקיף: __ ב____ 2026

תוכן עניינים

פרק			עמ'
פרק 1	**מבוא**		א-1
	1.1	הגדרות	א-1
	1.2	כללי	א-1
	1.3	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף להשלמה	א-1
	1.4	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	א-2
	1.5	הון מניות החברה	א-4
פרק 2	**פרטי ההצעה**		ב-1
	2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור	ב-1
	2.2	אופן הצעת ניירות הערך לציבור	ב-3
	2.3	רישום למסחר בבורסה, פיזור מזערי, שיעור ושווי החזקות ציבור והון עצמי	ב-4
	2.4	ההצעה לציבור - הצעת לא אחידה - אגרות חוב (סדרה א')	ב-5
	2.5	ריכוז, חיתום והפצה	ב-8
	2.6	הימנעות מדילול הון	ב-9
	2.7	הימנעות מעשיית הסדרים	ב-9
	2.8	מיסוי	ב-9
	2.9	תנאי אגרות החוב (סדרה א')	ב-18
	2.10	הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף	ב-41
פרק 3	**הון החברה**		ג-1
	3.1	הון המניות של החברה	ג-1
	3.2	השינויים שחלו בהון המניות של החברה	ג-1
	3.3	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה בניירות הערך של החברה לפני ואחרי ההנפקה	ג-2
	3.4	השליטה בחברה	ג-2
	3.5	הסכמים בין בעלי מניות החברה בנוגע למניות החברה בשלוש השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף	ג-2
	3.6	ניירות ערך המירים למניות החברה	ג-2
פרק 4	**הזכויות הנלוות למניות החברה**		ד-1
	נספח א' – תקנון אורנים על הים בע"מ		ד-4
פרק 5	**תמורת ההנפקה וייעודה**		ה-1
	5.1	תמורת ההנפקה	ה-1
	5.2	ייעוד תמורת ההנפקה	ה-1
	5.3	חיתום	ה-2
	5.4	סכום מינימלי	ה-2
פרק 6	**תיאור עסקי התאגיד**		ו-1
	6.1	תיאור החברה והתפתחות עסקיה	ו-3
	6.2	תחומי הפעילות של החברה	ו-3
	6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-4
	6.4	חלוקת דיבידנדים	ו-5
	6.5	מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה	ו-6
	6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו-8
	6.7	תחום פעילות דיור מוגן	ו-11
	6.8	תחום פעילות נדל"ן מסחרי	ו-27
	6.9	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	ו-30
	6.10	שיווק ומכירות	ו-30
	6.11	חומרי גלם וספקים	ו-31
	6.12	הון אנושי	ו-31
	6.13	הון חוזר	ו-33
	6.14	ביטוח	ו-33
	6.15	מימון	ו-34
	6.16	מיסוי	ו-40
	6.17	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-41
	6.18	הסכמים מהותיים	ו-41
	6.19	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	ו-41

פרק			עמ'
	6.20	הליכים משפטיים	ו-42
	6.21	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-42
	6.22	מידע בדבר שינוי חריג בעסקי החברה	ו-42
	6.23	דיון בגורמי סיכון	ו-42
	6.24	תמצית התוצאות	ו-48
	6.25	התאמה לרווחי FFO	ו-48
	6.26	הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים	ו-48
	6.27	רכישות ומכירות	ו-49
	6.28	פילוחים בהתאם לשימושים	ו-49
	6.29	פרויקט Sea One – פרויקט נדל"ן מניב מהותי מאוד לשימוש דיור מוגן ולשימוש מסחרי	ו-51
פרק 7	**ניהול החברה**		ז-1
	7.1	השליטה בחברה	ז-1
	7.2	דירקטוריון החברה	ז-1
	7.3	נושאי משרה בכירה	ז-4
	7.4	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה לעניין דירקטוריון החברה וועדות הדירקטוריון	ז-7
	7.5	מורשי חתימה עצמאיים	ז-8
	7.6	פרטים נוספים	ז-8
פרק 8	**בעלי עניין בחברה**		ח-1
	8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	ח-1
	8.2	הסכמי ניהול	ח-2
	8.3	עיקרי תנאי הכהונה של נושאי המשרה	ח-6
	8.4	תשלומים לבעלי עניין ולקרוביהם	ח-9
	8.5	פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה	ח-10
	8.6	מדיניות תגמול	ח-11
	8.7	גמול דירקטורים	ח-12
	8.8	עסקאות עם בעלי שליטה	ח-12
	8.9	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה	ח-22
	8.10	תיחום פעילות עם בעלי השליטה בחברה	ח-22
	נספח א' – כתב פטור		ח-23
	נספח ב' – כתב שיפוי		ח-24
	נספח ג' – מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה		ח-35
פרק 9	**דוחות כספיים**		ט-1
	9.1	מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים	ט-1
	9.2	דוחות כספיים	ט-1
	9.3	דוח אירועים	ט-1
	נספח א' – מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים		ט-2
	נספח ב' – דוחותיה הכספיים של החברה לימים 31.12.2025 ו-31.3.2026		ט-3
	נספח ג' – דוח אירועים		ט-4
פרק 10	**פרטים נוספים**		י-1
	10.1	חוות דעת עורכי דין	י-1
	10.2	חוות דעת רואה חשבון	י-2
	10.3	הערכת שווי	י-2
	10.4	הוצאות ועמלות בקשר להצעה	י-2
	10.5	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים	י-2
	10.6	עיון במסמכים	י-2
פרק 11	**חתימות**		יא-1

אורנים על הים בע"מ

פרק 1 - מבוא

1.1. הגדרות

1.1.1. "**הבורסה**" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

1.1.2. "**החברה**" - אורנים על הים בע"מ;

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

1.1.4. "**חוק ניירות ערך**" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

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

1.2. כללי

החברה הוקמה והתאגדה בישראל בשנת 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") בשם "אורנים על הים בע"מ". עם הקצאת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, תהפוך החברה לחברת איגרות חוב (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) ו"תאגיד מדווח", בכפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו. החברה תדווח בהתאם להוראות הדיווח המתאימות על-פי חוק ניירות ערך ותקנותיו, כל עוד יוחזקו בידי הציבור ניירות הערך של החברה המוצעים על פי תשקיף זה.

1.3. היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף להשלמה

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

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

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

1.3.3. החברה פנתה לבורסה וקיבלה את אישורה העקרוני לתשקיף זה, לפיו תנאי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על-פי תשקיף זה, עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו. הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור על פי תשקיף זה מותנה בהתקיימות התנאים לרישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.3 לתשקיף.

1.3.4. מתן אישור הבורסה לתשקיף להשלמה זה אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה. הרישום למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום למסחר של ניירות ערך שיונפקו על פי הודעה משלימה

שתפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.4.8 לתשקיף ("**ההודעה המשלימה**").

1.3.5. הרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') של החברה, בקיום שווי החזקות ציבור מינימלי באגרות החוב (סדרה א') ובהון עצמי מינימלי, כמפורט בסעיף 2.3.4 לתשקיף[1].

אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה כמפורט בסעיף 2.8(ב) לתשקיף.

1.3.6. **אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה זה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך למסחר על פי ההודעה המשלימה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה.**

1.3.7. אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה, אישור לפרטים המובאים בתשקיף להשלמה 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 מוצעים.

1.3.8. לאחר פרסומו של תשקיף להשלמה זה, תפרסם החברה הודעה משלימה כמפורט בסעיף 2.3.2 לתשקיף.

1.3.9. התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות ערך המוצעים על-פי תשקיף להשלמה זה לא תחל בטרם חלפו חמישה ימי עסקים ממועד פרסום התשקיף להשלמה או מהמועד בו פורסמה לציבור טיוטת תשקיף להשלמה, ובתשקיף להשלמה שינויים זניחים בלבד לעומת הטיוטה האחרונה שפורסמה או שינויים שניתן לכלול אותם בהודעה משלימה (לפי המוקדם). פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה תסתיים לא לפני תום שבע שעות, ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנות 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם.

1.3.10. מובהר כי לצורך המועדים הקבועים לעיל (וכן לצורך כל מועד הקבוע בחוק ניירות ערך או לפיו) לפי העניין, יראו את מועד פרסום תיקון התשקיף להשלמה, המפורט בראש התשקיף, כמועד פרסום התשקיף להשלמה.

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

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

1.4.1. תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך והצעת ניירות ערך מכוחו תיעשה על פי דוחות הצעת מדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, אשר יפורסמו על פי תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("**תקנות הצעת מדף**").

1.4.2. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף ולפרסום תשקיף המדף. הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף תיעשה על-פי סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת המדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת, ואשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך ("**דוח הצעת מדף**").

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

1.4.4. הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס למניות רגילות, מניות בכורה[2], אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על-פי דין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (ככל שיהיה בתוקף במועד ההצעה) (בסעיף 1.4.4 זה ביחד ולהלן: "**ניירות הערך**") אשר יוצעו על-פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "**האישור העקרוני**").

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

1.4.6. האישור העקרוני לתשקיף המדף האמור אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, ורישומם למסחר, ככל שיוצעו, יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף.

---

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

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

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

1.5. <u>הון מניות החברה</u>

1.5.1. נכון למועד התשקיף, הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות ללא ע.נ. להלן פרטים אודות הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה לתאריך התשקיף וכן לאחר ההנפקה על פי התשקיף:

סוג מניות	הון מניות רשום	הון מניות מונפק ונפרע נכון למועד התשקיף וכן לאחר ההנפקה על פי
מניות רגילות	10,002,000	2,000,000

1.5.2. <u>מרכיבי ההון של החברה</u>

מרכיבי ההון של החברה (באלפי ש"ח), בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026, הינם כמפורט להלן:

	באלפי ש"ח
הון מניות	2
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	84,573
יתרת רווח	49,855
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	134,430
זכויות שאינן מקנות שליטה	-
סך ההון	134,430

1.5.3. למועד התשקיף, אין ניירות ערך הניתנים למימוש או להמרה למניות החברה. לפרטים נוספים אודות החזקות בניירות ערך של החברה ראו פרק 3 לתשקיף.

<u>פרק 2 - פרטי ההצעה</u>

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

אגרות חוב (סדרה א'), תוצענה בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז - 2007 (להלן: "**תקנות ההצעה**"), בהתאם להוראות תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה וכמפורט להלן ("**משקיעים מוסדיים**"). בשל כך, ובהתאם להוראת התקנה הנ"ל, הצעת אגרות חוב (סדרה א') על פי תשקיף זה תהא מובטחת בחלקה (25%) בחיתום על ידי ברק לאומי חתמים בע"מ ודיסקונט קפיטל חיתום בע"מ ("**החתמים המתמחרים**"). החתמים יחתמו על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו אגרות חוב (סדרה א') ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. לפירוט נוסף ראו סעיף 2.4 להלן.

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף. הודעה משלימה תפורסם והמכרז הציבורי על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב יערך, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. ככל וההודעה המשלימה תפורסם ו/או המכרז ייערך במועדים מאוחרים למועד האמור לעיל, תדרש החברה להגיש בקשה לתיקון תשקיף טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.5 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות, בין היתר, על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה, תקנון והנחיות הבורסה (להלן: "**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף: (א) יחולו על הצעת ניירות הערך על-פי ההודעה המשלימה, הוראות הבורסה כפי שהיו במועד ההודעה המשלימה; (ב) יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה (לגבי ניירות הערך המוצעים) לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

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

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

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

_____ ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה א') (להלן: "**אגרות החוב**" או "**אגרות חוב (סדרה א')**"), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, עומדות לפירעון (קרן) בשלושה תשלומים, כדלקמן: 10% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2029, 20% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2030 ו-70% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2031.

2.1.2. בנוסף, החברה מתחייבת לבצע פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה א') מדי רבעון קלנדארי, החל מהרבעון הראשון שלאחר תום השנה הראשונה (קרי, לאחר חלוף 12 חודשים) ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם ובכפוף למפורט להלן:

2.1.2.1. החברה תבחן מה היקף פיקדונות הדיירים נטו בגין פרויקט Sea One שהתקבלו בידיה במהלך תקופה של רבעון קלנדארי אחד (״**תקופת הצבירה**״). לעניין זה, ״פיקדונות הדיירים נטו״ משמעם סך כל פיקדונות הדיירים שהתקבלו בידי החברה במהלך תקופת הצבירה, בניכוי כל סכום שהושב, הוחזר, קוזז או נגרע בפועל במהלך אותה תקופת צבירה בקשר עם פיקדונות דיירים. כאמור לעיל, הבחינה הראשונה תיעשה בגין הרבעון הקלנדרי הראשון הבא לאחר תום שנה ממועד הנפקת אגרות החוב.

2.1.2.2. החברה תבחן את יחס ה-LTV למועד הבדיקה הרלוונטי בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

2.1.2.3. ככל שהחברה עומדת במועד הבדיקה הרלוונטי ביחס ה-LTV כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות תבצע החברה, בסוף הרבעון הקלנדארי הבא לאחר תקופת הצבירה פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב במסגרתו ישולם למחזיקי אגרות החוב סך השווה ל-70% מסך פיקדונות הדיירים נטו. ככל שהחברה אינה עומדת במועד הבדיקה הרלוונטי ביחס ה-LTV כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, תפקיד החברה בחשבון הנאמנות סכום במזומן הדרוש לצורך עמידה ביחס ה-LTV כאמור ותבצע פידיון מוקדם חלקי כאמור במסגרתו ישולם למחזיקי אגרות החוב סך השווה ל-70% מסך פיקדונות הדיירים נטו בניכוי הסכום שהופקד בחשבון הנאמנות כאמור.

החברה תהא רשאית לעשות שימוש בסכום שהופקד בחשבון הנאמנות כאמור במסגרת פדיונות מוקדמים חלקיים הבאים שיבוצעו בהתאם להוראות סעיף 3.3 לשטר הנאמנות ובלבד שתעמוד החברה ביחס ה-LTV במועד הבדיקה הרלוונטי לאותו פידיון מוקדם חלקי.

2.1.2.4. הסכום שישולם בפדיון מוקדם חלקי כאמור יהיה הסכום המפורט בסעיף 3.3.3 לשטר הנאמנות וישמש בגין פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה א׳) בתוספת ריבית שנצברה בגין אגרות החוב (סדרה א׳) והפרשי הצמדה ובתוספת סכום השווה לריבית רבע שנתית בגין אגרות החוב הנפדות בפדיון מוקדם. מובהר כי בכל מקרה סכום הפדיון המוקדם החלקי לא יפחת מהערך ההתחייבותי. הוראות סעיף 31.2 לשטר הנאמנות תחולנה בקשר עם פדיון מוקדם חלקי כאמור בסעיף זה למעט הוראות סעיף 31.2.9 לשטר בקשר עם סכום הפדיון המוקדם שיהיה כמפורט בסעיף 3.3.4 לשטר הנאמנות.

2.1.3. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של _% (להלן: ״**שיעור הריבית**״), אך בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה פיננסיות, במקרה שאגרות חוב תהיינה מדורגות בעתיד ובכפוף לזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיף 4.4 לתנאים שמעבר לדף לשטר הנאמנות. 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 חוב (סדרה א').

2.1.4. הריבית תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל) (להלן: "**תקופת הריבית**"), פרט לתשלום הריבית הראשון אשר יעשה ביום 30 ביוני 2027, אשר ישולם בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה (דהיינו במועד בו חויב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה) להצעתן לראשונה של אגרות החוב והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות חוב (סדרה א'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) והריבית בגינה תהייה בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שתיים, דהיינו _%.

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

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

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

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

2.2.1. _____ ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), מוצעות לציבור בדרך של הצעה לא אחידה, בערכן הנקוב באמצעות _____ יחידות (להלן: "**יחידות האג"ח**"), כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן:

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

2.2.2. לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 בקשר עם הנפקתם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה (להלן: "**הודעה משלימה**" ו-"**תקנות הודעה משלימה**", לפי העניין). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון התשקיף זה, בהתאם להוראות התקנות האמורות. לפרטים אודות ההודעה המשלימה, ראה סעיף 2.4.8 להלן.

2.2.3. כל יחידות האג"ח תימכרנה לניצעים במחיר ליחידה הנקוב לעיל ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף להודעה המשלימה, ככל שיהיו).

2.2.4. ככל שיתקיים מכרז לציבור (כמפורט בסעיף 2.4.3 להלן), החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה, את מועד פתיחת רשימת החתימות ואת מועד סגירת רשימת החתימות.

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

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

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

2.3.3. אישור הבורסה כאמור כפוף לדרישות הבורסה ביחס לאגרות חוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 2.3.4 להלן. היה ואגרות החוב (סדרה א') לא תירשמנה למסחר, תוחזר תמורת ההנפקה למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול).

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

2.3.4.1. שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח.

היות ושווי החזקות הציבור בסדרת אגרות חוב (סדרה א') יעלה על 200 מיליון ש"ח מייד לאחר השלמת ההנפקה, החברה אינה נדרשת לעמידה בדרישות ההון העצמי הקבועות בהנחיות הבורסה.

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

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

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

2.3.5. אם יתברר כי לא תתקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 2.3.4 לעיל אז תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה ואלו לא תרשמנה למסחר בבורסה, לא ייגבו כספים מהמזמינים, אגרות החוב (סדרת א') לא תוקצינה למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי.

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

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

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

המועד בו תחל התקופה להגשת בקשות בהצעה לא אחידה כאמור בסעיף 2.4 זה, ככל שייקבע מועד כאמור, יפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

עובר למועד פרסום התשקיף מנוהל הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתמים המתמחרים.

החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאשר מכירת יחידות האג"ח בין המשקיעים המוסדיים תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה לאחר היוועצות בחתמים המתמחרים.

2.4.2. <u>הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים</u>

לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, יחידות האג"ח המוצעות תימכרנה למזמינים על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה לאחר היוועצות בחתמים המתמחרים.

במסגרת הצעת אגרות חוב (סדרה א') לא תעלה הכמות שתימכר על ידי חתם או מפיץ לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו או שהשקעתיהם מנוהלות על ידי קבוצתו, על 5% מכמות יחידות האג"ח שנמכרות בהצעה, לפי העניין. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור בידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם או בקבוצת המפיץ, לפי העניין, גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתימכר להם על 10% מסך הכמות הנמכרת.

כל יחידות האג"ח תימכרנה למשקיעים במחיר אחיד ליחידה שהינו המחיר ליחידה האג"ח כפי שיפורסם בהודעה המשלימה (בסעיף 2.4 זה: "**המחיר האחיד**"), ללא כל הנחה או הטבה מעבר לעמלות כפי שתפורטנה בהודעה המשלימה.

2.4.3. <u>הזמנת והקצאת יחידות האג"ח שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור</u>

2.4.3.1. החברה תהיה רשאית להקצות עד 30% מן אגרות חוב (סדרה א') למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה. כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד (כהגדרתו לעיל) ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתימכר לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההצעה הפתוח לציבור.

2.4.3.2. אם בהקצאת אגרות חוב (סדרה א') על פי ההיענות במכרז לציבור כאמור לעיל, ייווצרו שברי יחידות האג"ח הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה

הקרובה ביותר. עודפים של יחידות האג"ח שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההצעה במחיר ליחידה שנקבע.

2.4.3.3. ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז (להלן: "**יום הסליקה**"), עד השעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למבקשים, באמצעות המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הוגשו הבקשות, הודעה על מידת ההיענות לבקשתם. ההודעה תכלול את כמות היחידות שתוקצנה למבקש ואת התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה באותו יום, עד השעה 12:00 בצהריים, יעבירו המבקשים, אשר בקשותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת בקשות, את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שבקשות לגביהן נענו.

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

2.4.4. <u>החשבון המיוחד</u>

2.4.4.1. סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה (להלן: "**החשבון המיוחד**"). חשבון זה ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"). כל הכספים שיתקבלו בגין הבקשות לרכישת היחידות הכלולות בבקשות שנענו, יועברו לחשבון המיוחד.

2.4.4.2. ביום הסליקה 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 2.4.2 לעיל. הכספים האמורים יושקעו בפיקדונות נזילים שקליים לא צמודים ונושאי ריבית על בסיס יומי. החברה מאשרת כי קבלת תמורת ההנפקה בידי רכז ההנפקה כמוה כקבלת התמורה בידי החברה.

2.4.4.3. 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 (להלן: "**מועד ההקצאה**").

2.4.5. <u>הקצאת מכתבי הקצאת ותעודות ניירות ערך</u>

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

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה:

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

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

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

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

2.4.6. <u>הודעה משלימה</u>

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

2.4.6.1. עיקרי הסכם החיתום, לרבות העמלות המשולמות לפיו ושמות החתמים שהם צד לו.

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

2.4.6.3. יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות, ככל שיתקיים מכרז לציבור.

2.4.6.4. שינוי בכמות ו/או מחיר של אגרות החוב (סדרה א') בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.1 לעיל, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעות במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מהמכפלה האמורה, הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף וכן בכפוף להוראות תקנות הודעה משלימה.

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

2.4.6.6. פירוט סך ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, במקרה של הצעה אחידה לציבור כאמור בסעיף 2.4.3 לעיל, אם קיבל להתחייבויות מוקדמות לפני פרסום ההודעה המשלימה, לרבות שמותיהם, וכן כמות יחידות ניירות הערך המוצעים והמחיר אשר ביחס אליהם התחייב כל אחד מהמשקיעים המוסדיים.

2.4.6.7. פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה (ככל שיהיו).

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

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

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

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

2.5. **<u>ריכוז, חיתום והפצה</u>**

הצעת אגרות חוב (סדרה א') על פי תשקיף זה הינה בדרך של הצעה לא אחידה על פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, וככזו תובטח רכישתם של 25% לפחות מיחידות האג"ח. פרטים בדבר עיקרי הסכם החיתום לרבות שמות החתמים המתמחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים המתמחרים, אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום עמלת הפצה, ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה.

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

במסגרת ההודעה המשלימה, יינתן גילוי אודות זהות נותני השירותים הנוספים בגין ההצעה של ניירות הערך המוצעים של החברה על פי תשקיף זה, תפקידם והעמלות ו/או השכר אותם הם זכאים לקבל וכן גילוי ניגודי העניינים פוטנציאלים, אם וככל שיהיו.

2.6. **<u>הימנעות מדילול הון</u>**

בתקופה שבין תאריך פרסום תשקיף זה ועד הקצאת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא ההנפקה לפי תשקיף זה, שיש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

2.7. **<u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>**

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

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

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

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

2.8. **<u>מיסוי</u>**

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

2.8.1. <u>כללי</u>

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות. ההוראות הכלולות בתשקיף זה על נספחיו, בדבר מיסוי אגרות החוב המוצעות הינן כלליות, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת או תיאור ממצה של הוראות החוק ואינן באות במקום יעוץ מקצועי אינדיבידואלי על ידי מומחים, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי תשקיף להשלמה זה לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס שיחולו עליו, בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

מובהר, כי האמור להלן מטרתו לתת סקירה כללית בלבד על מיסוי ניירות ערך נסחרים ואינו עוסק במקרים פרטניים והוא מתבסס על דיני המס כפי שהם נכונים למועד תשקיף זה. כמו כן, שינוי בדיני המס או בפרשנות דיני המס עשויים לחול למפרע ו/או להוביל לתוצאות שונות.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון ונוכח תיקוני החקיקה שנערכו בפקודת מס הכנסה לאורך השנים, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראות אלה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לענין הסדרי המס שקיבלה החברה.

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

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

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

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

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה (להלן: "**תיקון 195**") שנכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013. במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121ב לפקודה.

סעיף 121ב תוקן במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "**חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018**") (אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016) וקובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת מס כלשהי תעלה על התקרה שנקבעה לעניין זה בפקודה יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "**מס יסף**"). בשנת 2026 התקרה עומדת על 721,560 שקלים חדשים והיא תישאר על כנה עד שנת המס 2027 (להלן: "**סכום**

התקרה"); תקרה זו מתעדכנת מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן למעט בין השנים 2025-2027. הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 5,385,285 שקלים חדשים (נכון לשנות המס–2025–2027) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "**ההכנסה החייבת**").

סעיף 121ב לפקודה תוקן פעם נוספת במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 (להלן: "**חוק ההסדרים לשנת 2025**"). בהתאם לתיקון, החל מ-2025 יושת מס נוסף בשיעור של 2% על חלק ההכנסה החייבת ממקורות הוניים של יחיד העולה על סכום התקרה האמור (בנוסף ל-3%, וסה"כ 5%) (להלן: "**מס יסף נוסף**"). סעיף 121ב קובע כי הכנסה ממקורות הוניים היא הכנסה חייבת למעט (א) הכנסה לפי סעיף 2(1) או- 2(2) לפקודה, או (ב) הכנסה מיגיעה אישית שאיננה הכנסה לפי סעיף 2(1) או 2(2) לפקודה (להלן: "**הכנסה חייבת ממקורות הוניים**").

ב-5 בינואר 2016 פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה ב-1.5% ל-25% החל מיום 1 בינואר 2016.

בחוק ההסדרים לשנות המס 2017-2018, הופחת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר 2017 פעם נוספת ב-1% (ל-24%) והחל מיום 1 בינואר 2018 ואילך הופחת מס החברות ב-1% נוסף כך ששיעור מס החברות החל משנת 2018 ואילך עומד על 23%. בנוסף נקבע כי שיעור המס ליחידים יופחת מיום 1 בינואר 2017 ואילך לשיעור של 47% וכן נקבע השינוי במס היסף כפי שתואר לעיל.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל"תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כמשמעותו ובהגדרתו בהתאמה בסעיף 14(א) לפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן, ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה" (כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה) או כ"בעלי מניות מהותיים", כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

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

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

2.8.3. <u>רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים</u>

בהתאם לסעיף 91(ב)(1) לפקודה, רווח הון ריאלי, כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ממכירה או פדיון של ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל, אשר ההכנסה ממכירת ניירות הערך אינה מהווה בידיו הכנסה בהתאם לסעיף 2(1) לפקודה ושלא תבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. 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 בחברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו, יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה.

בהתאם לסעיף 91(ב)(3) במכירת ניירות ערך שאינם צמודים למדד (כהגדרת מונח זה בסעיף קטן ג) שיעור המס על רווח ההון לא יעלה על שיעור של 15% או של 20% לעניין בעל מניות מהותי.

יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה יחויב במס בהתאם לשיעור המס השולי לפי סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2026).

בנוסף לאמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת העולה על סכום התקרה. בנוסף, ככל שליחיד יש הכנסה חייבת ממקורות הוניים העולה על סכום התקרה, יוטל מס יסף נוסף בשיעור של 2% בגין חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים שעולה על סכום התקרה.

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

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף. על הכנסתה החייבת של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך, יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חברה) פטור ממס על רווחי הון במכירת או פדיון ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל בהתאם לסעיף 97(ב2) לפקודה (למעט מלווה מדינה קצר

מועד, כהגדרתו בסעיף האמור), וזאת 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 האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות הניכוי מתמורה**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי או מהתשלום לפי העניין. במכירת ניירות ערך שאינם צמודים למדד (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מתמורה) ינכה החייב מס בשיעור של 15% מרווח ההון הריאלי בהתאם לתקנות הניכוי מתמורה.

חייב המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות הערך ינכה מס בשיעור של מס חברות לפי סעיף 126(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך - 23%) מרווח ההון הריאלי או מהתשלום לפי העניין. זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על-ידי רשות המיסים ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע (כמפורט להלן).

הוראות תקנות ניכוי מתמורה 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.

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 (להלן: "**תקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד**") וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו, בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח. ככלל, ככל שניירות הערך המוצעים על־פי תשקיף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתן (לאחר המחיקה) יהיה 30% מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

2.8.4. <u>קיזוז הפסדים</u>

ככלל, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), יהיו ניתנים לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין הנובעים ממכירת כל נכס שהוא, על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם הרווח נוצר מנכס (לרבות מנייר ערך סחיר) בישראל או מחוצה לה (למעט סכום אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

הפסד כאמור שנוצר בשנת המס, ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך ו\או כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (שהינו 23% משנת 2018 ואילך) לגבי חבר בני אדם, ולגבי יחיד ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה (שהינו 25%). יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר חל על דיבידנד המתקבל בידי יחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%, ולכן הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקזז בשנת המס כאמור, כולו או מקצתו, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה היה ההפסד, רק כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי כאמור בהוראות סעיף 92(ב) לפקודה ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

על משקיעים שהכנסה ממכירת ניירות ערך מהווה בידיהם הכנסה מעסק, יחולו כללים אחרים בעניין קיזוז הפסדים.

בתקנה 9 לתקנות הניכוי מתמורה נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן יחד: "**ניירות ערך סחירים**"), יקזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור. פקיד השומה רשאי להתיר קיזוז בשל הפסדים מניירות ערך שנוצרו אצל מנהל תיק ניירות ערך אחר אם הועבר תיק ניירות ערך מהמנהל אל מנהל אחר והכל בתנאים שייקבע. הוראות התקנה חלות מיום 1 בינואר 2012 וחלות על הפסדים שנוצרו ביום זה ואילך.

2.8.5. <u>הכנסת ריבית בגין ניירות הערך המוצעים</u>

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס על הכנסה מריבית בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת, הכל בכפוף לאי התקיימותם של תנאי סעיף 125ג(ד) המפורטים להלן.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס המופחתים כאמור לעיל לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2)

היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי כהגדרתו לעיל בחברה המשלמת את הריבית;(4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל (עד 47% בשנת 2026). בנוסף לאמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת העולה על סכום התקרה. בנוסף, ככל שליחיד יש הכנסה חייבת ממקורות הוניים העולה על סכום התקרה, יוטל מס יסף נוסף בשיעור של 2% בגין חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים שעולה על סכום התקרה.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2026 - 23%).

בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל.

תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין. הפטור לא יחול בהתקיים אחד מהמקרים הבאים: (א) תושב החוץ הינו "בעל מניות מהותי" כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה בחבר בני האדם המנפיק; (ב) תושב החוץ הינו "קרוב" כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק; או (ג) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה כי שיער הריבית או דמי הניכיון נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים).

יצוין כי הפטור כאמור לעיל לא יחול על 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, לבד או ביחד עם תושב ישראל אחר, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות הערך המוצעים, יחויב בהתאם להוראות הפקודה והתקנות כמפורט לעיל ביחס לתושבי ישראל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, ככל שישנן, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, בכפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", או מ"עסק או עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי" אלא אם כן נקבע במפורש אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המס השולי המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

2.8.6. <u>ניכוי מס במקור על ריבית המשולמת בגין ניירות הערך המוצעים</u>

בהתאם להוראות סעיף 164 לפקודה ולתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד כאמור, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית ודמי ניכיון המשולמים על אגרות חוב נסחרות בבורסה, שאינן צמודות למדד או למט"ח, או שהינן צמודות בחלקן לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, כולו או חלקו, או שאינן צמודות למדד עד למועד הפדיון הינו 15% ועל איגרת חוב הצמודה למדד שיעור של 25%, לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית (לרבות תושב חוץ שאינו בתחולת סעיף 9(15ד) לפקודה).

שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחבר בני האדם או נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה כאמור (עד 47% בשנת 2026).

לגבי חבר בני אדם, ינוכה מס בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2025 - 23%).

לגבי ריבית שמשולמת לתושב חוץ החלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור. לצד זאת, בעניינם של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) אשר אינם פטורים ממס בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, שיעור ניכוי המס במקור עשוי להיות מופחת בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים. אילו תושב החוץ לא יוכל ליהנות מההטבות האמורות לעיל, שיעור ניכוי המס במקור יהיה בהתאם להוראות תקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד.

תשלום ריבית לקופת גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטורים מניכוי מס במקור.

האמור לעיל כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

יובהר, כי לפי הנחיית רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010 (החלה מיום 1 בינואר 2011) ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין נייר ערך נסחר בבורסה לניירות ערך שבתל אביב, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חבר הבורסה במקום החברות המנפיקות.

בהתאם, החברה תעביר לחברי הבורסה (באמצעות הבורסה) את סכום הריבית ברוטו וכן את המידע שיש ברשותה ביחס למחזיקים ולנייר הערך שמכוחו משולמים הריבית ודמי הניכיון כאמור. חבר הבורסה ינכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על ידיו למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם הוא חייב לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן ניירות הערך המוצעים חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

שיעור המס שינוכה במקור על ידי חבר הבורסה, לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל ,כפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

במועדי פירעון קרן אגרות החוב חבר הבורסה ינכה מס במקור בגין דמי הניכיון.

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

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

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

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה א', במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון ככל שרלוונטי), תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה הרלוונטית, לרשות המיסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה א'), ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן בסעיף זה: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לאותו אישור, ותפרסם בדיווח מיידי ביחד עם תוצאות ההנפקה כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה א') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, תגיש

החברה דיווח מיידי בסמוך לאחר הרחבת הסדרה ולפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרת אגרות החוב (סדרה א') ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון.

חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל.

לפיכך יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הרחבת הסדרה (להלן: "**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה האמורה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

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

התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בניירות הערך המוצעים הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ **לכל המבקש לרכוש את ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל ניירות הערך המוצעים.**

מובהר, כי האמור לעיל מתבסס על דיני המס כפי שהינם נכונים למועד התשקיף וכפי שהם ידועים לחברה, וכי שינויים בדיני המס עשויים לחול למפרע ו/או להוביל לתוצאות שונות בראי דיני המס.

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

בסעיף 2.9 להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות כדלקמן:

"**מחזיק אגרות החוב**" ו/או "**מחזיק**"	-	כהגדרת המונח "מחזיק" או "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך;
"**מדד המחירים לצרכן**"	-	מדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הוא המדד שיהיה ידוע במועד הנפקת אגרות החוב;
"**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 יולי 2026, כפי שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 15 באוגוסט 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.
"**הקרן**"	-	סך הערך הנקוב שטרם נפרע של איגרות החוב (סדרה א');
"**החברה לרישומים**"	-	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, או חברה לרישומים שתבוא בנעליה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה אשר יהיו רשומים למסחר בבורסה, יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"**יום מסחר**"	-	כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה.
"**יום עסקים**" או "**יום עסקים בנקאי**"	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"**אגרות החוב**"	-	אגרות החוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, שתנאי כל אחת מהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה א'), לשטר הנאמנות ולתשקיף בו תוצענה לראשונה אגרות החוב (סדרה א'), אשר תונפקנה מעת לעת על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי;
"**הנאמן**"	-	הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"**אסיפה מיוחדת**"	-	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.
"**החלטה מיוחדת**"	-	החלטה באסיפה שהתכנסה לפי סעיף 35ז(2) לחוק, ושנתקבלה ברוב המפורט בסעיף 35ז(2) לחוק.

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

היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') תישא ריבית שנתית קבועה.

הריבית תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל). הריבית תשולם בעד התקופה של ששת החודשים שהסתיימה במועד התשלום (כולל) (להלן: "**תקופת הריבית**"), פרט לתשלום הריבית הראשון אשר יעשה ביום 30 ביוני 2027, אשר ישולם בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה (דהיינו במועד בו חויב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה) להצעתן לראשונה של אגרות החוב והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס של 365

ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות חוב (סדרה א'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) והריבית בגינה תהייה בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שתיים.

קרן אגרות החוב (סדרה א') 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').

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

2.9.3. אגרות החוב (סדרה א') תפרענה בשלושה תשלומים, כדלקמן: 10% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2029, 20% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2030 ו-70% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2031

2.9.4. <u>דחיית מועדים</u>

בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, המועד הקובע לזכאות לא ישתנה אך מועד התשלום יידחה ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום, ריבית או הצמדה.

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

2.9.5.1. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה על-פי דוח הצעת מדף ישולמו למי שרשום במרשם אגרות החוב (סדרה א') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן (להלן: "**היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א')**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית, שישולם למי שרשום במרשם אגרות החוב במועד התשלום האחרון (קרי, 31 בדצמבר 2031) ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה א') ביום הקובע לתשלום בגין ריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה א'), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית ו/או הקרן בגין התקופה שהתחילה לפני אותו מועד. לעניין ריבית פיגורים אשר תחול במקרה של איחור בתשלום סכום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית ראו סעיפים 4.2 -4.4 ל"תנאים הרשומים מעבר לדף" בשטר הנאמנות.

2.9.5.2. היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א') לעניין תשלומי הריבית ו/או הקרן בגין אגרות החוב (סדרה א') יהיה כמפורט להלן ("**היום הקובע**"):

- ביום 24 בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני, אשר קדם למועד של אותו תשלום.
- ביום 25 בגין תשלומי ריבית ו/או הקרן המשולמים ביום 31 בדצמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום. זאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום התשלום למי שרשום במרשם אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל.

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

מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה א') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 2.9.5.4 להלן או במקרה שהסליקה מבוצעת באמצעות מסלקת הבורסה – באמצעות המסלקה.

2.9.5.3. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו כאמור למחזיק אגרות חוב מסיבה התלויה במחזיק הנ"ל, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן, כאמור בסעיף 13.4 לשטר הנאמנות.

2.9.5.4. 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.

2.9.5.5. 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.

2.9.6. <u>עיקרי שטר הנאמנות</u>

2.9.6.1. <u>כללי</u>

החברה ורזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן**") התקשרו בשטר הנאמנות ביום __ ___ 2026. פרטי הנאמן כפי שנמסרו לחברה, נכון למועד התשקיף, הינם כדלקמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב. טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש קשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דואר אלקטרוני: michal@rpn.co.il.

למיטב ידיעת החברה, לא מתנהלים נגד הנאמן הליכים משפטים בקשר עם אחריותו לפי פרק ה'1 לחוק ניירות ערך.

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

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

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

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

2.9.6.2. <u>הבטחת אגרות החוב</u>

אגרות החוב (סדרה א') תובטחנה בשעבודים כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות וכמפורט להלן:

2.9.6.2.1. משכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על השטחים והזכויות המוחרגים אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות. המשכנתה הנ"ל תירשם, באופן פורמלי, בלשכת רישום המקרקעין, על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה יצויין, כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה, זו תחול אך ורק על השטחים והזכויות המוחרגים.

על אף האמור בסעיף זה, (1) עד לשלב שבו ימונה נאמן הדיירים לבית הדיור המוגן; וכן (2) בסמוך למינוי נאמן הדיירים, ככל שנאמן הדיירים יסכים לכך - המשכנתה לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה א'), האמורה בסעיף זה, תיוותר כמשכנתה מדרגה ראשונה (ובהתאמה, לפי העניין, לצד משכנתה שתירשם לטובת נאמן הדיירים כמשכנתה ראשונה מדרגה על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרוייקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה לטובת נאמן הדיירים, יצוין כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה האמורה, זו תחול אך ורק על בית הדיור המוגן). לאור האמור, מובהר כי המשכנתה המתוארת בסעיף זה עשויה להירשם כמשכנתה מדרגה ראשונה באופן זמני בלבד - ובמקרה כאמור המשכנתה מדרגה ראשונה תתוקן למשכנתה מדרגה שנייה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות נאמן אגרות החוב (סדרה א') ומחזיקי אגרות החוב בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים כמפורט בשטר הנאמנות.

יובהר כי בכל מקרה, כל משכנתה מדרגה ראשונה שתירשם לטובת נאמן הדיירים על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One תכלול, במסגרת התנאים המיוחדים לה, החרגה של השטחים והזכויות המוחרגים, כך שנאמן הדיירים לא יהיה רשאי לממש את המשכנתה לטובת נאמן הדיירים מתוך השטחים והזכויות המוחרגים.

2.9.6.2.2. משכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על בית הדיור המוגן, כשזו לא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים, אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות.

2.9.6.2.3. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה מכוח הסכמים עם דיירים והסכמים עם שוכרים קיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד, לרבות מכוח זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים וכן שינבעו מהנכס המשועבד, לרבות הסכמי דיירים ושוכרים קיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד.

2.9.6.2.4. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא.

2.9.6.2.5. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה שנייה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם בית הדיור המוגן (שאינו כולל את השטחים והזכויות המוחרגים) על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא.

מיפוי שעבודים בהתאם לשטר הנאמנות (אג״ח סדרה א׳)

<u>המצב טרם הנפקה</u>

המצב הנוכחי: נכון למועד התשקיף (בטרם ההנפקה) רשומים בקשר עם הנכס המשועבד שעבודי לאומי (כהגדרתם להלן) - בתפקידו כמארגן משותף של האשראי, מנהל האשראי וכנאמן הבטוחות בקשר עם הלוואת התאגידים הבנקאיים - וזאת להבטחת חובותיה של אורנים על הים בע״מ (״**החברה**״) בקשר עם הלוואה שניתנה לחברה ע״י בנק לאומי לישראל בע״מ ובנק מזרחי טפחות בע״מ (להלן - ״**התאגידים הבנקאיים**״), אשר נכון למועד זה עומדת בסך, כ-523 מיליון ש״ח (״**ההלוואה מהבנקים**״). ״שעבודי לאומי״ משמעם משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, מיום 17 באוגוסט 2020 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מס׳ 33995/2020/6 וכן משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום מיום 12 ביולי 2021 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מס׳ 39010/2021/1 וכן שעבודים מס׳ 1-20 הרשומים במרשמי החברה ברשם החברות והכל בקשר עם פרויקט Sea One ולהבטחת הלוואת תאגידים בנקאים (ראו סעיף 5.6.1.6 לשטר הנאמנות). נכון להיום הנכס טרם רשום כבית משותף, ובהתאם לא ניתן לרשום בטוחות על תתי חלקות ספציפיים.

החברה פועלת לרישום הערות אזהרה לטובת הדיירים בבית הדיור המוגן (הזכאים לבטוחה מכח חוק הדיור המוגן), בטוחות זמניות מסוג הערות אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה, בכפוף לקבלת מכתבי הסכמה ומסמכים המסדירים את היחסים בין הבטוחות השונות. בהתאם לחוק הדיור המוגן, החברה רשאית ליתן בטוחות זמניות מסוג זה לדיירים לתקופה של עד 24 חודשים ממועד תחילת אכלוס בית דיור מוגן חדש שנפתח (במקרה דנן, 24 חודשים החל מיום 1.6.2026).

<u>שלב 1 - (לאחר ההנפקה, ועד לפירעון ההלוואות הבנקאיות) – שעבודים ומשכנתאות נחותים (מדרגה שנייה) לטובת נאמן האג״ח</u>

בהתאם לאמור בסעיף 5.6.1.6 לשטר הנאמנות: יתקבל ״מכתב כוונות״ מטעם הבנקים אשר כולל את הסכמות הבנקים לביצוע של אלו: **(1)** הסרת כל שעבודי לאומי כנגד פירעון ההלוואה מהבנקים (באמצעות כספי ההנפקה) ו-**(2)** רישום משכנתאות ושעבודים נחותים (מדרגה שנייה) לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ (״**נאמן האג״ח**״), ולאחר הפקדת כספי ההנפקה בחשבון הנאמנות, **תפעל החברה לרישום המשכנתאות והשעבודים המפורטים להלן:**

<u>מסמך/פעולה נדרשת</u>	<u>הערות</u>
משכון חשבון הנאמנות לטובת נאמן האג״ח	בהתאם לסעיף 5.6.1.3 לשטר הנאמנות.

מסמך/פעולה נדרשת	הערות
רישום משכנתה ושעבוד מדרגה שניה על השטחים והזכויות המוחרגים* לטובת נאמן האג"ח.	**הערה**: מסמך התנאים המיוחדים יציין שהמשכנתה תחול רק על השטחים והזכויות המוחרגים וכי לא יהיה לשעבוד תוקף, אלא לאחר פירעון הלוואת התאגידים הבנקאיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.6.1.6(ב) + (ג) לשטר הנאמנות. לעניין אופן הרישום הפורמלי – לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1.1 לשטר הנאמנות. **הערה**: ישודרגו לשעבוד ומשכנתה מדרגה ראשונה, במסגרת שלב 2 (להלן).
רישום משכנתה ושעבוד מדרגה שניה על הזכויות בבית דיור מוגן** לטובת נאמן האג"ח.	**הערה**: מסמך התנאים המיוחדים יציין שהמשכנתה תחול רק על השטחים והזכויות בבית הדיור המוגן וכי לא יהיה לשעבוד תוקף אלא לאחר פירעון הלוואת התאגידים הבנקאיים. לפרטים נוספים ראו 5.6.1.6(ב) + (ג) לשטר הנאמנות. לעניין אופן הרישום הפורמלי – לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1.2 לשטר הנאמנות. **הערה**: לא ישודרגו לדרגה ראשונה במסגרת שלב 2, ויוותרו בדרגה שנייה.
רישום שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה שניה על זכויות החברה מכוח הסכמי דיירים ושוכרים לטובת נאמן האג"ח.	**הערה**: תנאי מיוחד - לא יהיה לשעבוד תוקף אלא לאחר פירעון הלוואת התאגידים הבנקאיים. **הערה**: הנ"ל ישודרגו לשעבוד ומשכנתה מדרגה ראשונה, במסגרת שלב 2 (להלן).
רישום שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה שניה, על זכויות תגמולי ביטוח בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים לטובת נאמן האג"ח.	**הערה**: תנאי מיוחד - לא יהיה לשעבוד תוקף אלא לאחר פירעון הלוואת התאגידים הבנקאיים. **הערה**: הנ"ל ישודרגו לשעבוד ומשכנתה מדרגה ראשונה, במסגרת שלב 2 (להלן).
רישום שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה שניה, על זכויות תגמולי ביטוח בקשר עם בית הדיור המוגן לטובת נאמן האג"ח.	**הערה**: תנאי מיוחד - לא יהיה לשעבוד תוקף אלא לאחר פירעון הלוואת התאגידים הבנקאיים. **הערה**: לא ישודרגו לדרגה ראשונה במסגרת שלב 2, ויוותרו בדרגה שנייה.

*השטחים המסחריים ושטחי המחלקה הסיעודית, בין אם הוקמו ובין אם יוקמו, ו/או זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות בגין מקרקעי פרויקט Sea One, שטרם נוצלו ו/או מומשו נכון למועד חתימת שטר זה וכל השטחים שיבנו מכוחן של זכויות הבנייה האמורות.

**בית הדיור המוגן המצוי במקרקעי פרויקט Sea One, ללא השטחים והזכויות המוחרגים.

<u>שלב 2 (לאחר ההנפקה, ולאחר פירעון הלוואות הבנקאיות): שדרוג השעבודים והמשכנתאות לטובת נאמן האג"ח</u>

בהתאם לס' 5.6.1 +5.6.1.6 לשטר הנאמנות: מלוא תמורת ההנפקה תופקד בחשבון הנאמנות. כאשר תמורת ההנפקה (או חלק ממנה) תשמש לפירעון ההלוואה של הבנקים וכנגד הסרת השעבודים והמשכנתאות שנרשמו לטובתם. כמו כן, בהתאם לס' 5.6.1.6(ג) +(ד) לשטר הנאמנות: לאחר פירעון ההלוואה מהבנקים והסרת שעבודי לאומי, **חלק מ-**השעבודים והמשכנתאות משכנתה מדרגה שנייה שנרשמו לטובת נאמן האג"ח (שפורטו בשלב הראשון לעיל) "ישודרגו" (יתוקנו) ובהמשך יירשמו כשעבודים למשכנתאות ב<u>דרגה ראשונה</u> ואילו היתר יוותרו כשעבודים ומשכנתאות מדרגה שנייה, וזאת בהתאם להוראות בס' 5.1.1-5.1.5. לשטר הנאמנות, וכמפורט להלן:

<u>מסמך/פעולה נדרשת</u>	<u>הערות</u>
פדיון הלוואת הבנקים באמצעות כספי ההנפקה והסרת השעבודים והמשכנתאות שנרשמו לטובת התאגידים הבנקאיים.	בהתאם להוראות סעיפים 5.6.1 +5.6.1.6 לשטר הנאמנות.
תיקון (שדרוג) דרגות שעבוד ומשכנתה זמנית **מ-**דרגה שנייה **ל-**<u>ראשונה</u>, על **שטחים והזכויות מוחרגים לטובת נאמן אג"ח**;	תיקון הרישום הינו בהתאם לסעיפים 5.6.1.6(ג) +(ד) וס' 5.1.1 לשטר הנאמנות.
תיקון (שדרוג) דרגות שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע **מ-**דרגה שנייה **ל-**ראשונה, על **זכויות החברה מכוח הסכמים**.	תיקון הרישום הינו בהתאם לסעיפים 5.6.1.6(ג) +(ד) וס' 5.1.3 לשטר הנאמנות.
תיקון (שדרוג) דרגות שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע **מ-**דרגה שנייה **ל-**ראשונה, על **זכויות תגמולי ביטוח בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים.**	תיקון הרישום הינו בהתאם לסעיפים 5.6.1.6(ג) +(ד) וס' 5.1.4 לשטר הנאמנות.
לא משודרג: משכנתה ושעבוד מדרגה <u>שניה</u> על **הזכויות בבית דיור מוגן לטובת נאמן אג"ח.**	יוותרו בדרגה שנייה, בהתאם לסעיפים 5.6.1.6(ג) +(ד) וס' 5.1.2 לשטר הנאמנות.
לא משודרג: שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה <u>שניה</u>, על **זכויות תגמולי ביטוח בקשר עם הדיור המוגן לטובת נאמן אג"ח.**	ייוותרו בדרגה שנייה. בהתאם לסעיפים 5.6.1.6(ג) +(ד) וס' 5.1.5 לשטר הנאמנות.

<u>שלב 3 (לאחר ההנפקה, ולאחר שימונה נאמן דיירים מכוח חוק הדיור המוגן): מינוי נאמן דיירים ורישום משכנתה מדרגה ראשונה לטובתו על זכויות בית הדיור המוגן</u>

נכון למועד זה, טרם מונה נאמן לדיירים הזכאים לבטוחות בהתאם לחוק הדיור המוגן.

בהתאם לשטר הנאמנות, נאמן הדיירים הינו "**נאמן אשר ימונה, ככל שימונה, עבור הדיירים בבית הדיור המוגן ואשר תירשם לטובתו משכנתה מדרגה ראשונה על בית הדיור המוגן (כשזו לא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים) בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן**".

עם אכלוס בית הדיור המוגן, ועם חלוף הזמן שניתן לרשום לגבי בטוחות זמניות מסוג הערות אזהרה בלבד לטובת הדיירים (עד 24 חודשים מיום 1.6.2026, כמפורט לעיל), בכוונת החברה לפעול כך שהדיירים ימנו נאמן דיירים מטעמם, ובהתאם להוראות סעיפים 5.1.6.2(א) +(ב) לשטר הנאמנות, לפעול לרישום משכנתה כבטוחה קבועה לטובת נאמן הדיירים.

לאחר מינוי נאמן דיירים, תונחת המשכנתה הרשומה לטובת נאמן האג"ח למשכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על השטחים והזכויות המוחרגים אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות. המשכנתה הנ"ל תירשם, באופן פורמלי, בלשכת רישום המקרקעין, על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה יצויין, כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה, זו תחול אך ורק על השטחים והזכויות המוחרגים.

על אף האמור, ככל שנאמן הדיירים יסכים לכך, המשכנתה לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה א'), תיוותר מדרגה ראשונה (ובהתאמה, לפי העניין, לצד משכנתה שתירשם לטובת נאמן הדיירים כמשכנתה ראשונה מדרגה על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרוייקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה לטובת נאמן הדיירים, יצוין כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה האמורה, זו תחול אך ורק על בית הדיור המוגן).

יובהר כי בכל מקרה, כל משכנתה מדרגה ראשונה שתירשם לטובת נאמן הדיירים על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One תכלול, במסגרת התנאים המיוחדים לה, החרגה של השטחים והזכויות המוחרגים, כך שנאמן הדיירים לא יהיה רשאי לממש את המשכנתה לטובת נאמן הדיירים מתוך השטחים והזכויות המוחרגים.

<u>מסמך/פעולה נדרשת</u>	<u>הערות</u>
רישום משכנתה בדרגה ראשונה ושעבוד תואם במרשמי החברות <u>לטובת נאמן דיירים</u>, על זכויות החברה בבית הדיור המוגן בלבד, למעט ביחס לשטחים והזכויות המוחרגים.	**הערה**: תנאי מיוחד – המשכנתה והשעבוד חולו על הזכויות בבית הדיור המוגן (ואינה חלה על השטחים והזכויות המוחרגים). הערות האזהרה שעניינן התחייבות לרישום משכנתה לטובת דיירים הזכאים לבטוחה יומרו למשכנתה לטובת נאמן הדיירים ויימחקו, בד-בבד, עם רישום המשכנתה הנ"ל.
*הנחתה של משכנתה על השטחים והזכויות המוחרגים לדרגה שנייה	**הערה**: בסמוך למינוי נאמן הדיירים, ככל שנאמן הדיירים יסכים לכך, המשכנתה לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה א') תיוותר מדרגה ראשונה (ובהתאמה, לפי העניין, לצד משכנתה שתירשם לטובת נאמן הדיירים כמשכנתה ראשונה

מסמך/פעולה נדרשת	הערות
	מדרגה על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרוייקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה לטובת נאמן הדיירים, יצוין כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה האמורה, זו תחול אך ורק על בית הדיור המוגן) - ראו פסקה שנייה בס״ק 5.1.1 לשטר הנאמנות.

המידע האמור לעיל בקשר למינוי נאמן הדיירים ורישום שעבודים בהתאם הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ציפיות והערכות החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל דרישות רגולטוריות שיחולו, קבלת אישורים, היתרים ורישיונות ככל שיידרשו, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין ודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם, וכן מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לפרק 6 לתשקיף. יודגש כי, אין ודאות שנאמן הדיירים יסכים להותיר את רישום המשכנתה על השטחים המוחרגים כמשכנתה מדרגה ראשונה, ולפיכך ייתכן כי בשלב זה המשכנתה לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה א׳) תירשם על השטחים המוחרגים כמשכנתה מדרגה שנייה.

שלב 4 (לאחר ההנפקה, ולאחר שיירשם בית משותף): ייחוד משכנתאות

תרחיש זה רלבנטי רק החל מהמועד בו יירשם בית משותף, כאשר בעניין זה יודגש, כי החברה אינה מתחייבת או יוצרת מצג כלשהו באשר למועד השלמת רישום הבית המשותף או עצם רישום הבית המשותף במקרקעין.

בהתאם לסעיף 5.1.6.1 לשטר הנאמנות, **בטרם מינויו של נאמן הדיירים** - נרשמו כאמור (וכן תירשמנה) לטובת הדיירים בבית הדיור המוגן (הזכאים לבטוחה מכח חוק הדיור המוגן), בטוחות זמניות מסוג הערות אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה לטובתם (ללא קשר ישיר למשכנתה בדרגה ראשונה כאמור בשלב 3 לעיל). לפיכך, בהתאם לסעיף 5.1.6.3 לשטר הנאמנות תפעל החברה באופן הבא:

מסמך/פעולה נדרשת	הערות
רישום בית הדיור המוגן כבית המשותף.	ראה סעיף 5.1.6.3 לשטר הנאמנות.
רישום משכנתה לטובת נאמן הדיירים על כל יחידות הדיור בבית הדיור המוגן מדרגה ראשונה.	עם רישום בית הדיור המוגן כבית המשותף תיוחדנה (יומרו) הבטוחות לטובת הדיירים או נאמן הדיירים, לפי העניין למשכנתה מדרגה ראשונה שתירשם על כלל יחידות הדיור (חלקות המשנה המהוות את יחידות הדיור המוגן) וזאת לטובת נאמן הדיירים. לטובת נאמן האג״ח יומרו המשכנתאות באופן הבא: משכנתה מדרגה שנייה לטובת נאמן האג״ח על כל תת חלקה המהווה את יחידות הדיור המוגן; וכן על כל תתי החלקות (חלקות המשנה) שמהוות את השטחים והזכויות המוחרגים תירשם משכנתה מדרגה ראשונה לטובת נאמן האג״ח. ראה סעיף 5.1.6.3 לשטר הנאמנות.

המידע האמור לעיל בקשר לרישום בית משותף ורישום שעבודים בהתאם הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ציפיות והערכות החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל דרישות רגולטוריות שיחולו, קבלת אישורים, היתרים ורישיונות ככל שיידרשו, עלויות ובלוחות הזמנים הכרוכים ברישום בית משותף, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין ודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם, וכן מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לפרק 6 לתשקיף.

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

בנוסף על האמור בסעיף 2.9.6 לעיל, מובאת להלן טבלה המפרטת בראשי פרקים את יתר התנאים המהותיים של שטר הנאמנות, המצורף כנספח א' לפרק 2 זה:

נושא	סעיף בשטר הנאמנות
מינוי הנאמן, כניסה לתוקף של הכהונה, תקופת הכהונה, פקיעת, התפטרות, פיטורין	2
התחייבויות החברה	6 ; 17-18
מגבלות על חלוקה	6.2
התניות פיננסיות	6.3
הבטחת אגרות החוב	5
זכות להעמדה לפירעון מיידי או מימוש בטוחות	8
תביעות והליכים בידי הנאמן	9
סדר קדימויות בנשיה ו/או במימוש בטוחות ; חלוקת התקבולים	10
סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	11
סמכות לעכב חלוקת כספים	12
הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	13
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ; הפקדה בידי	13
קבלה מאת מחזיקי אגרות חוב ומאת הנאמן	14
השקעת כספים	16
התחייבויות החברה כלפי הנאמן	17
סמכויות מיוחדות	21
סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	22
שיפוי לנאמן	23
הודעות	24
ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות	25
מרשם מחזיקי אגרות החוב	26
מנגנון התאמה של שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף
העברה ופיצול של אגרות חוב	8 לתנאים הרשומים מעבר לדף
פדיון מוקדם של אגרות החוב	9 לתנאים הרשומים מעבר לדף
התאמת שיעור הריבית בגין ריבית פיגורים	4.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף
אסיפות מחזיקי אגרות החוב	תוספת שנייה לשטר

2.9.6.4. <u>גילוי מרוכז של הוראות עיקריות בשטר הנאמנות</u>

בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מיום 9 באוגוסט 2020 ("עמדת סגל משפטית 41-103 : גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות"), ראו להלן פירוט תמציתי של מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

מובהר כי התיאור התמציתי האמור להלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות.

א. תניות חוזיות ובטחונות:

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות	קיים סעיף 5	להבטחת כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועדם, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה א'), החברה מתחייבת לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הזכויות והנכסים כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות: א. משכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על השטחים והזכויות המוחרגים אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות. המשכנתה הנ"ל תירשם, באופן פורמלי, בלשכת רישום המקרקעין, על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה יצויין, כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה, זו תחול אך ורק על השטחים והזכויות המוחרגים. על אף האמור בסעיף זה, (1) עד לשלב שבו ימונה נאמן הדיירים לבית הדיור המוגן, וכן; (2) בסמוך למינוי נאמן הדיירים, ככל שנאמן הדיירים יסכים לכך - המשכנתה לטובת הנאמן אגרות החוב (סדרה א'), האמורה בסעיף זה, תיוותר מדרגה ראשונה (ובהתאמה, לפי העניין, לצד משכנתה שתירשם לטובת נאמן הדיירים כמשכנתה ראשונה מדרגה על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרוייקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה לטובת נאמן הדיירים, יצוין כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה האמורה, זו תחול אך ורק על בית הדיור המוגן). לאור האמור, מובהר כי המשכנתה המתוארת בסעיף זה עשויה להירשם כמשכנתה מדרגה ראשונה באופן זמני בלבד – ובמקרה כאמור המשכנתה מדרגה ראשונה תתוקן למשכנתה מדרגה שנייה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות נאמן אגרות החוב (סדרה א') ומחזיקי אגרות החוב בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים כמפורט בשטר הנאמנות. **יובהר כי בכל מקרה, כל משכנתה מדרגה ראשונה שתירשם לטובת נאמן הדיירים על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One תכלול, במסגרת התנאים המיוחדים לה, החרגה של השטחים והזכויות המוחרגים, כך שנאמן הדיירים לא יהיה רשאי לממש את המשכנתה**	

		לטובת נאמן הדיירים מתוך השטחים והזכויות המוחרגים. ב. משכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על בית הדיור המוגן, כשזו לא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים, אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות. ג. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה מכוח הסכמים עם דיירים והסכמים עם שוכרים קיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד, לרבות זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים וכן שינבעו מהנכס המשועבד, לרבות הסכמי דיירים ושוכרים קיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד. ד. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג ״אש מורחב״ כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא. ה. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה שנייה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם בית הדיור המוגן (שאינו כולל את השטחים והזכויות המוחרגים) על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג ״אש מורחב״ כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא.	
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים		
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	לא קיים		
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	6.3	ראו פירוט בטבלה בסעיף ג׳ להלן.	כן
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים		
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים		
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים		
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	לא קיים		
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים סעיף 6.2	החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א׳) וכל עוד אגרות החוב (סדרה א׳) קיימות במחזור (דהיינו: כל עוד אגרות החוב (סדרה א׳) לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית	כן

		ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת לקיום כל התנאים כדלהלן: (1) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה, ואשר על בסיסם לא בוצעה חלוקה, בניכוי רווחי שערוך (החלק המיוחס לבעלי מניות החברה) הנובעים משערוך נדל״ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה (לדוגמא: ככל שהחברה ביצעה חלוקה בסך של 3 מיליון ש״ח על בסיס רווחים הניתנים לחלוקה בסך של 20 מיליון ש״ח, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה נוספת של עד 7 מיליון ש״ח בלבד על בסיס אותם רווחים הניתנים לחלוקה בלבד במהלך חיי אגרות החוב) מובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי שערוך בגין אותו נכס אשר נוטרלו כאמור; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים. (2) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-180 מיליון ש״ח, או שהיחס הון עצמי מתואם למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מ-20% (עשרים אחוזים) והכל על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה; (3) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן עילות בהן יש תקופת ריפוי או שתתקיים עילה כאמור כתוצאה מביצוע החלוקה, או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות וזאת, על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה ובניכוי סכום החלוקה ומבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר להתניות הפיננסיות האמורות; (4) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א׳); (5) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש״ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות. החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידתה בכל התחייבויותיה שבסעיף זה לעיל, לרבות תחשיבים רלוונטיים (בקשר עם האמור בסעיפים 6.2.1.1 ו-6.2.1.2 לשטר הנאמנות ובקשר עם התניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.2.1.3 לשטר הנאמנות) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים עובר למועד החלוקה כאמור. במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, לאחר שמניות החברה הונפקו לציבור (ככל שיונפקו), תפרסם החברה דוח מיידי על רכישה עצמית של מניות, ובו תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף זה לעיל והדבר ייחשב כמסירה לנאמן על פי הוראות ס״ק זה.	
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	לא קיים		
מגבלות על שינוי שליטה	קיים	אם יבוצע שינוי שליטה, כהגדרתו להלן, בחברה וזאת מבלי לקבל את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב	כן

	סעיף 8.1.22	בהחלטה מיוחדת לשינוי השליטה בטרם ביצועו. החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בעניין שינוי השליטה כאמור תתקבל לא יאוחר מתום 30 יום מהמועד בו פנתה החברה לנאמן בבקשה לקבלת אישור כאמור. לעניין סעיף זה, "**שינוי שליטה**" - כל עסקה שלאחריה שיעור האחזקות ביחד של ה"ה מנחם אורן ושירה אורן נחמיאס, בעצמם או באמצעות קרוביהם או באמצעות גופים בשליטתם, במישרין או בעקיפין, יהיה נמוך מ-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ויהיה בעל מניות אחד או יותר שיחזיק/ו בעצמו/יחדיו, לפי העניין, לפחות ב-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. אם יתברר, כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא וההפרה לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.	
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים סעיף 4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף	שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן: (1) ההון העצמי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים, יפחת מ-165 מיליון ש"ח. (2) יחס ההון עצמי מתואם למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) יפחת מ-18.5%.	

ב. עילות להעמדה לפירעון מיידי:

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	קיים סעיף 8.1.10	אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה ביחס למצבם במועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה א'), וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה א') במועדן
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדוחות הכספיים של החברה.	קיים סעיף 8.1.23	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה לתקופה של שני רבעונים רצופים.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	קיים סעיף 8.1.1	אם החברה לא תפרע סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב (סדרה א') או בהתאם להוראות שטר הנאמנות תוך 7 ימים מהמועד הקבוע לפרעונו.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	קיים סעיף 8.1.14	אם (א) סדרה אחרת של אגרת חוב שהנפיקה החברה הועמדה לפירעון מיידי; או (ב) הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר שהועמדו לחברה ו/או לחברה מאוחד על-ידי נושה פיננסי ו/או מספר נושים פיננסים במצטבר (להלן בסעיף זה: "המלווה") בהיקף העולה על 10% מסך המאזן הועמדו לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את ההלוואה שהועמדה לפירעון מיידי כאמור תוך שלושים (30) ימים ממועד העמדתה לפרעון מיידי כאמור.
Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)		
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	לא קיים	

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים סעיף 8.1.7	אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים סעיף 8.1.5	אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה ו/או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או ימומש שעבוד כנגד נכסים כאמור, והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה ו/או בהסכמתה. לעניין סעיף זה "**רוב נכסי החברה**" - כהגדרתו בסעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות.
אי פרסום דוחות כספיים במועד הרלוונטי	קיים סעיף 8.1.12	אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומם ואם החברה קיבלה ארכה מרשות מוסמכת, בתום תקופת הארכה, לפי המאוחר מביניהם.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	קיים סעיף 8.1.2	אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או לא תקיים התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים על פי שטר הנאמנות או אגרות החוב, וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד ההפרה.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	קיים סעיף 8.1.11	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לעמוד באיזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים סעיף 8.1.13	אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה הנה החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהחלטה מיוחדת), אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג כי נטלה על עצמה במסגרת המיזוג את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים סעיף 8.1.15	אם עיקר פעילותה של החברה (על בסיס מאוחד) אינו בתחום הנדל״ן או אם החברה תמכור לצד ג׳ (שאיננו חברה בשליטת החברה) את רוב נכסי החברה במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים, שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה, וללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהחלטה מיוחדת). מובהר כי ככל שנמכרו נכסים של החברה במהלך התקופה כאמור ואולם במהלך אותה תקופה נרכשו נכסים חדשים, יחשבו הנכסים החדשים שנרכשו לצורך קביעת מהם ״רוב נכסי החברה״, כנכסים שהיו קיימים בחברה עוד בטרם התקופה הנבחנת. כמו כן מובהר כי מכירה אשר תמורתה מיועדת לשמש (על-פי הודעתה של החברה בדיווח מיידי) לשם רכישת נכס נדל״ן או לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א׳) שבמחזור או להבטחת מלוא התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב לא תקים עילה לפרעון מיידי לפי סעיף זה. לעניין סעיף זה ״**עיקר פעילותה של החברה**״ - לפחות 70% מפעילות החברה יהיה בתחום הנדל״ן בישראל. להסרת ספק, דיור מוגן משמע פעילות בתחום הנדל״ן.לעניין סעיף זה ״**רוב נכסי החברה**״ – נכסים, אחד או יותר, ששווים במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 50% מסך נכסי החברה, על-פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו. לעניין סעיפים 8.1.5 ו-8.1.6 לשטר הנאמנות, ״**רוב נכסי החברה**״ – נכס המהווה למעלה מ-50% מסך הנכסים בהתאם לדוחות המאוחדים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי, או מספר נכסים, אשר ערכם המצרפי בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק		
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים סעיפים 8.1.3- 8.1.4	אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט או כל צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם ימונה לה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד דומה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון. אם יינתן לחברה צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לחברה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על ידי בית המשפט או מונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון וצו או החלטה כאמור לא בוטלו בתוך 45 יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, 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.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים סעיף 8.1.5	אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה ו או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או ימומש שעבוד כנגד נכסים כאמור, והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה ן או בהסכמתה. לעניין סעיף זה "**רוב נכסי החברה**" - כהגדרתו בסעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים סעיף 8.1.6	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פרעון – אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין ; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פרעון, על רוב נכסי החברה או צו בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין סעיף זה "**רוב נכסי החברה**" - כהגדרתו בסעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים סעיף 8.1.7	אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים סעיף 8.1.25	החברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	קיים סעיף 8.1.8	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא למעט ביצוע מיזוג המותר על פי סעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות.
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים סעיף 8.1.9	(א) אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, או להקפאת הליכים או אם יינתן צו כאמור או אם הוגשה על-ידי החברה בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת, שינוי במבנה החברה, או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות 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 העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן ; או (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע״ח-2018	קיים סעיף 8.1.9	אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע״ח- 2018		
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג״ח	קיים סעיף 8.1.20	אם הבורסה השעתה את המסחר באגרת החוב, למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים, או אם נמחקו אגרות החוב (סדרה א׳) ממסחר בבורסה.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים סעיף 8.1.24	במקרה של הרחבת סדרה שלא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 3.8 לשטר הנאמנות או במקרה של הנפקת סדרה נוספת של אגרות חוב שלא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 3.9 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	לא קיים	
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	קיים סעיף 8.1.21	אם החברה הפרה את התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6 לשטר הנאמנות.
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים סעיף 8.1.4	ראו לעיל.
הפסקת דירוג	לא קיים	
מגבלות על חלוקה	קיים סעיף 8.1.16	אם החברה תבצע חלוקה בניגוד למגבלות כאמור בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
אמות מידה פיננסיות	קיים סעיפים 8.1.17-8.1.18	אם החברה הפרה את התחייבותה להון עצמי מתואם מינימאלי, כמפורט בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים רצופים. אם החברה הפרה את התחייבותה ליחס הון עצמי מתואם למאזן, כמפורט בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים רצופים.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
עסקאות עם בעלי שליטה	לא קיים	

ג. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:

אמת מידה פיננסית	קיים (מס' סעיף בשטר הנאמנות)/לא קיים	פירוט אמת המידה
התניית הון עצמי	סעיף 6.3.1	ההון העצמי מתואם של החברה לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח (להלן: "**הון עצמי מתואם מינימלי**"). סכום זה לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. "**הון עצמי מתואם**" - לעניין סעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות - סך כל ההון של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, כולל זכויות מיעוט, בתוספת סך שטרי הון והלוואות שהועמדו ו/או שיעמדו לחברה מבעלי השליטה, לרבות באמצעות חברות בבעלותם, אשר נקבע בתנאיהם כי הם נחותים לאגרות החוב דהיינו שטרי הון והלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: א. מועד פירעונן (קרן וריבית) הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב; ב. ההלוואות (קרן וריבית) על פי תנאיהן הינן נחותות בפירעונן לאגרות החוב לרבות במקרה של חדלות פירעון של החברה לרבות פירוק.
יחס בטוחה לחוב	לא קיים	
יחס ההון למאזן	סעיף 6.3.2	היחס בין ההון העצמי מתואם לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים מאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה (להלן: "**יחס הון עצמי מתואם למאזן**"), לא יפחת מ-16%. "**הון עצמי מתואם**" - לעניין סעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות - הון עצמי מתואם כאמור בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות. "**סך המאזן**" - לעניין סעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות - סך מאזן מאוחד בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בניכוי: (א) פיקדונות מדיירים; ו-(ב) מזומנים ושווה מזומנים שאינם מוגבלים. דוגמא תחשיב של התניות הפיננסיות מצורף כנספח ב' לשטר הנאמנות.

2.10. **<u>הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף</u>**

תנאי מכוח תשקיף זה, המהווה גם תשקיף מדף, תוכל החברה להציע ניירות ערך (מניות רגילות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על-פי דין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (ביחד להלן בסעיף זה: "**ניירות הערך**"), בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969, ביחס לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולעמדות סגל רשות ניירות ערך כפי שיהיו באותה העת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף כאמור.

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

<u>שטר נאמנות (סדרה א')</u>

שנערך ונחתם בתל אביב יפו ביום __ בחודש ____ 2026

ב י ן

אורנים על הים בע"מ (ח.פ. 51-580299-9)
מרחוב רציף הרברט סמואל 42, תל אביב-יפו
טלפון: 073-7771818 פקס: 03-9281320
(להלן: "**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

ל ב י ן

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (ח.פ. 51-368347-4)
מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב
טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222
(להלן: "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

והואיל ושטר זה מצורף לתשקיף הצעה ראשונה של אגרות חוב לציבור ותשקיף מדף של החברה אשר צפוי להתפרסם בחודש אוגוסט 2026, (ביחד עם ההודעה המשלימה שתפורסם מכוח התשקיף האמור, ככל שתפורסם: "**התשקיף**"), על פיו מציעה החברה לציבור את אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כמפורט בשטר נאמנות זה;

והואיל ושטר זה נועד לקבוע את תנאי אגרות החוב (סדרה א') כפי שיובאו לידי ביטוי בתשקיף;

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

והואיל והחברה מצהירה בזאת, כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה;

והואיל והנאמן הצהיר, כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור;

והואיל ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), על פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר זה;

והואיל והחברה מצהירה כי התקבלו כל האישורים הנדרשים על פי כל דין או כל הסכם לביצוע ההנפקה בהתאם לתנאי ההנפקה המפורטים בשטר נאמנות זה וכי יש לה את הסמכות להנפיק את אגרות החוב בהתאם לתנאים המפורטים בשטר זה, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או כל הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר נאמנות זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לשטר זה והנספחים הרצופים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

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

1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכול כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.

1.4. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בתשקיף בקשר לאגרות החוב (סדרה א') לבין הוראות שטר זה, אזי הוראות שטר זה יגברו. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימת שטר הנאמנות אין כל סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף לבין הוראות שטר זה.

1.5. הוראות שטר זה לא יחולו לגבי סדרות אחרות של אגרות חוב אותן החברה רשאית להציע בהתאם להוראות התשקיף.

1.6. כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה רשומות למסחר בבורסה, שטר זה כפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.

1.7. <u>מועדים</u> - מועדים שונים, כגון: מועדים קובעים לתשלומים (כל אלה יקראו להלן: "**המועדים**"), נקבעו בין היתר בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (להלן: "**הוראות הבורסה**"), התקפים במועד החתימה על שטר הנאמנות. הוראות הבורסה עשויות להשתנות מעת לעת ובין השאר יכול שייקבעו בהן הגבלות שונות לעניין המועדים הקבועים בשטר הנאמנות או בתשקיף.

1.8. 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.
בנוסף, בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה, על פי הוראות הדין הישראלי.

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

1.10. בשטר זה תהיה לביטוים הבאים המשמעות שלצדם בלבד, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

"**אגרות החוב**" או "**סדרת אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**"	-	אגרות החוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, שתנאי כל אחת מהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה א'), לשטר הנאמנות ולתשקיף בו תוצענה לראשונה אגרות החוב (סדרה א'), אשר תונפקנה מעת לעת על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"**דוחות כספיים**"	-	דוחות כספיים מאוחדים (אלא אם נאמר במפורש אחרת), שנתיים או רבעוניים, מבוקרים או סקורים, שעל החברה לפרסם בהתאם לחוק ניירות ערך;
"**החלטה מיוחדת**"	-	החלטה באסיפה שהתכנסה לפי סעיף 35ז(2) לחוק, ושנתקבלה ברוב המפורט בסעיף 35ז(2) לחוק (לא כולל קולות הנמנעים).

"החלטה רגילה"	-	החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפי סעיף 35יב13 לחוק, ובמקרה של אסיפה נדחית, לפי סעיף 35יב14(א) לחוק, ברוב המפורט בסעיף 35יב17(א) לחוק (לא כולל קולות הנמנעים).
"החברה לרישומים"	-	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ, או חברה לרישומים שתבוא בנעליה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה אשר יהיו רשומים למסחר בבורסה, יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"אירוע הפרה"	-	המועד בו הועמדו אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש איזה מהשעבודים על הנכס המשועבד, בהתאם להוראות שטר זה, לפי המוקדם.
"הנכס המשועבד" / "פרויקט Sea One"	-	מלוא (100%) זכויות הבעלות של החברה במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 2704 (להלן: "**מקרקעי פרויקט Sea One**"), בשטח רשום של 12,234 מ"ר, המצויים בראשון לציון, עליהם מצוי בית דיור מוגן יוקרתי לגיל השלישי הידוע בשם "פרויקט Sea One" וכן השטחים והזכויות המוחרגים (כהגדרתם להלן).
"בית הדיור המוגן"	-	בית הדיור המוגן המצוי במקרקעי פרויקט Sea One, ללא השטחים והזכויות המוחרגים;
"הדיירים של בית הדיור המוגן" / "הדיירים"	-	הדיירים של בית הדיור המוגן, אשר החברה התקשרה עמם בהסכמי התקשרות תקפים ואשר העמידו בפועל (בין בעצמם ובין אם באמצעות מפקיד מטעמם) בידי החברה פיקדונות ואשר הינם רשומים או זכאים להירשם בספרי החברה כמי שלזכותם יתרת פקדון, כהגדרת מונח זה בהסכמי התקשרות ו/או בהסכם הנאמנות עם נאמן הדיירים (ככל שייחתם).
"השוכרים"	-	שוכרים ב"פרויקט Sea One" אשר החברה התקשרה עמם בהסכמי שכירות של שטחים מסחריים, יחידות דיור מוגן, שטחי מחלקה סיעודית ו/או שטחים אחרים בפרויקט Sea One.
"המחלקה הסיעודית"	-	המחלקה הסיעודית שתופעל, ככל שתופעל, במקרקעי פרויקט Sea One.
"השטחים המסחריים"	-	כלל השטחים במקרקעי פרויקט Sea One אשר משמשים למסחר, חנויות וכיוצ"ב.
"נאמן הדיירים"	-	נאמן אשר ימונה, ככל שימונה, עבור הדיירים בבית הדיור המוגן ואשר תירשם לטובתו משכנתה מדרגה ראשונה על בית הדיור המוגן (כשזו לא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים) בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן.
"הסכם הנאמנות עם נאמן הדיירים"	-	הסכם נאמנות שיחתם, ככל שייחתם, בין החברה לבין נאמן הדיירים, לשם הבטחת יתרת פיקדונות הדיירים בבית הדיור המוגן ששולמו על ידם בהתאם לחוק הדיור המוגן.
"השטחים והזכויות המוחרגים"	-	השטחים המסחריים ושטחי המחלקה הסיעודית, בין אם הוקמו ובין אם יוקמו, ו/או זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות בגין מקרקעי פרויקט Sea One, שטרם נוצלו ו/או מומשו נכון למועד חתימת שטר זה וכל השטחים שיבנו מכוחן של זכויות הבנייה האמורות.
"יחס ה-LTV" או "יחס חוב לבטוחה"	-	היחס שבין (1) הערך ההתחייבותי (כהגדרתו להלן) לבין (2) השווי הבטוחתי כהגדרתו להלן.
"שווי בטוחתי"	-	שווי פרויקט Sea One לצרכי שטר זה, אשר יחושב בהתאם לאמור בסעיף 5.7 להלן.
"החוק" או "חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת.
"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999, והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת.
"חוק הדיור המוגן"	-	חוק הדיור המוגן, התשע"ח-2018, והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת.
"חוק חדלות פירעון"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת.

"יום מסחר"	-	כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה.
"יום עסקים"	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "המחזיקים"	-	כהגדרת המונח "מחזיק" או "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.
"הנאמן"	-	הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.
"הערך ההתחייבותי"	-	סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') כפי שתהיה מעת לעת בתוספת הפרשי הצמדה והריבית שנצברו על פי תנאי שטר הנאמנות על יתרה זו שטרם שולמה בפועל.
"מרשם"	-	מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר זה.
"מדד המחירים לצרכן"	-	מדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הוא המדד שיהיה ידוע במועד הנפקת אגרות החוב.
"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 יולי 2026, כפי שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 15 באוגוסט 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.
"קודקס הרגולציה"	-	קודקס הרגולציה - שער 5 - עקרונות לניהול עסקים, חלק 2 - הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 - ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת, בכתובת: https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx.
"קרן"	-	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.
"שטר הנאמנות" או "שטר זה" או "שטר נאמנות זה"	-	שטר נאמנות זה לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו. ככל שתהא סתירה בין הוראות שטר זה לבין אלו מנספחיו, תגברנה הוראות שטר זה.
"תעודת אגרות החוב"	-	תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע ב**<u>תוספת הראשונה</u>** לשטר זה.

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

2.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן ראשון עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם, מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.

2.2. היה והנאמן יוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכוח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכוח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

2.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות חוב מכוח שטר זה על ידי החברה.

2.4. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 2.3 לעיל וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים (להלן: "**אסיפת המינוי הראשונה**"), בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר (ברוב רגיל) את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שנקבעה בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול שתהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

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

2.6. תפקידי, סמכויות וחובות הנאמן יהיו בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה, חוק ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך ובהתאם להוראות שטר זה.

2.7. הנאמן יפעל בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה חוק ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך.

2.8. על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו, פקיעת כהונתו, התפטרותו ופיטוריו יחולו הוראות החוק.

2.9. החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מסדרה א', או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 10% לפחות מהיתרה כאמור, וברוב של 75%.

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

2.11. הנאמן ימסור לחברה הודעה בכתב בדבר שינוי פרטי הקשר של הנאמן, בתוך 7 ימי עסקים ממועד שינוי כאמור.

2.12. 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 מחזיקי איגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי איגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

3. <u>הנפקת אגרות החוב</u>

3.1. החברה תנפיק אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

3.2. קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בשלושה תשלומים, כדלקמן: 10% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2029, 20% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2030 ו-70% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2031.

3.3. בנוסף, החברה מתחייבת לבצע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה א') מדי רבעון קלנדארי, החל מהרבעון הראשון שלאחר תום השנה הראשונה (קרי, לאחר חלוף 12 חודשים) ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם ובכפוף למפורט להלן:

3.3.1. החברה תבחן מה היקף פיקדונות הדיירים נטו בגין פרויקט Sea One שהתקבלו בידיה במהלך תקופה של רבעון קלנדארי אחד ("**תקופת הצבירה**"). לעניין זה, "פיקדונות הדיירים נטו" משמעם סך כל פיקדונות הדיירים שהתקבלו בידי החברה במהלך תקופת הצבירה, בניכוי כל סכום שהושב, הוחזר, קוזז או נגרע בפועל במהלך אותה תקופת צבירה בקשר עם פיקדונות דיירים. כאמור לעיל, הבחינה הראשונה תיעשה בגין הרבעון הקלנדרי הראשון הבא לאחר תום שנה ממועד הנפקת אגרות החוב.

3.3.2. החברה תבחן את יחס ה-LTV למועד הבדיקה הרלוונטי בהתאם להוראות סעיף 6.4 להלן.

3.3.3. ככל שהחברה עומדת במועד הבדיקה הרלוונטי ביחס ה-LTV כאמור בסעיף 6.4 להלן תבצע החברה, בסוף הרבעון הקלנדארי הבא לאחר תקופת הצבירה פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב במסגרתו ישולם למחזיקי אגרות החוב סך השווה ל 70% מסך פיקדונות הדיירים נטו. ככל שהחברה אינה עומדת במועד הבדיקה הרלוונטי ביחס ה-LTV כאמור בסעיף 6.4 להלן, תפקיד החברה בחשבון הנאמנות סכום במזומן הדרוש לצורך עמידה ביחס ה-LTV כאמור ותבצע פידיון מוקדם חלקי כאמור במסגרתו ישולם למחזיקי אגרות החוב סך השווה ל-70% מסך פיקדונות הדיירים נטו בניכוי הסכום שהופקד בחשבון הנאמנות כאמור.

החברה תהא רשאית לעשות שימוש בסכום שהופקד בחשבון הנאמנות כאמור במסגרת פדיונות מוקדמים חלקיים הבאים שיבוצעו בהתאם להוראות סעיף 3.3 זה ובלבד שתעמוד החברה ביחס ה-LTV במועד הבדיקה הרלוונטי לאותו פידיון מוקדם חלקי.

3.3.4. הסכום שישולם בפדיון מוקדם חלקי כאמור יהיה הסכום המפורט בסעיף 3.3.3 לעיל וישמש בגין פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית שנצברה בגין אגרות החוב (סדרה א') והפרשי הצמדה ובתוספת סכום השווה לריבית רבע שנתית בגין אגרות החוב הנפדות בפדיון מוקדם. מובהר כי בכל מקרה סכום הפדיון המוקדם החלקי לא יפחת מהערך ההתחייבותי.

3.3.5. הוראות סעיף 31.2 תחולנה בקשר עם פדיון מוקדם חלקי כאמור בסעיף זה למעט הוראות סעיף 31.2.9 להלן בקשר עם סכום הפדיון המוקדם שיהיה כמפורט בסעיף 3.3.4 לעיל.

3.3.6. החברה תמציא לנאמן אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר סך היקף פיקדונות הדיירים שהתקבלו בידי החברה בתקופת הצבירה ובדבר עמידה ביחס ה-LTV כמפורט לעיל, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות וכן תחשיב בדבר הפדיון המוקדם החלקי שיבוצע כאמור לעיל.

3.4. היתרה הבלתי מסולקת של הקרן תישא ריבית שנתית קבועה, בשיעור של __%. הריבית תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל). הריבית תשולם בעד התקופה של ששת החודשים שהסתיימה במועד התשלום (כולל) (להלן: "**תקופת הריבית**"), פרט לתשלום הריבית הראשון אשר יעשה ביום 30 ביוני 2027, אשר ישולם בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה (דהיינו במועד בו חוייב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה) להצעתן לראשונה של אגרות החוב והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על

בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות חוב (סדרה א'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) והריבית בגינה תהייה בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שתיים, דהיינו __%. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה תדווח החברה בדיווח המיידי אודות תוצאות ההנפקה.

3.5. 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').

3.6. לפרטים נוספים ראו גם סעיפים 3, 4 ו-5 לתנאים הרשומים מעבר לדף באגרות החוב.

3.7. אגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה.

3.8. <u>הרחבת הסדרה</u>

3.8.1. בכפוף לתקנון הבורסה ולאישורה, החברה רשאית להנפיק (בהנפקה פרטית או בהצעה לציבור) מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות הנפקה למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 4.2 להלן, בהתאם להוראות כל דין, אגרות חוב (סדרה א') נוספות, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שייראה לה, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה, ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה, בשינויים המחויבים על-פי העניין, כדין אגרות חוב (סדרה א'). הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. למען הסר ספק, מחזיקי אגרות החוב הנוספות כאמור בסעיף זה לעיל, לא יהיו זכאים לתשלומים בגין קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומם חל טרם הנפקתן.

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

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') בעקבות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת (ככל שיהיה), תפנה החברה לרשות המיסים לפני הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), 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, ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, טרם הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, תודיע בדוח מיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד. המס ינוכה 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

כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון האחיד שיהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב. המס ינוכה במקור בעת פירעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

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

3.8.2. <u>תנאים לביצוע הרחבת סדרה</u>

3.8.2.1. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה א') אם במועד הרחבת הסדרה מתקיימים התנאים המפורטים להלן במצטבר: (א) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד הנפקה כאמור, החברה עומדת בכל התניות הפיננסיות הקבועות בסעיף 6.3 להלן תוך שהנפקת אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה האמורה נלקחת בחשבון, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות ביחס לאותן תניות פיננסיות; (ב) בעת הנפקת אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה וכתוצאה מהרחבת הסדרה, לא מתקיימת עילה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 8.1 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה; (ג) החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר זה וכן לא תהא בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כאמור מיד לאחר השלמת הרחבת הסדרה; (ד) יחס LTV מיד לאחר הנפקת אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה לא יפחת מהאמור בסעיף 6.4 להלן; ו- (ה) ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הנוספות, החברה תפרסם אישור מאת חברת הדירוג כי דירוג אגרות החוב, בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הנוספות, לא יהיה נמוך מדירוג אגרות החוב ערב הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הנוספות. מובהר בזאת כי אף אם תנפיק החברה אגרות חוב בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן, ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א') או כתוצאה מפדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה, לא תהיה החברה מנועה מלהנפיק אגרות חוב (סדרה א') חדשות, ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי.

3.8.2.2. החברה תמסור לנאמן אישור בכתב מאת סמנכ"ל הכספים של החברה בדבר עמידת החברה בכל התנאים המפורטים לעיל בצירוף תחשיבים רלוונטיים (תחשיבים רלבנטיים בקשר עם התנאים שבס"ק (א) ו- (ד) לעיל) (להלן בסעיף זה: "**אישור סמנכ"ל הכספים**"), בנוסח לשביעות רצון הנאמן, וזאת טרם ביצוע מכרז לציבור או טרם ביצוע מכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תבחר לקיים מכרז כאמור בהתאם

לשיקול דעתה הבלעדי) לפי המוקדם מביניהם או בטרם ביצוע הקצאת אגרות החוב (סדרה א') בהנפקה פרטית (ככל שהחברה ביצעה את הרחבת הסדרה בהנפקה פרטית).

3.8.2.3. למען הסר ספק יובהר, כי הנפקת אגרות חוב נוספות מאגרות החוב (סדרה א') תיעשה במסגרת שטר הנאמנות והוראות שטר הנאמנות יחולו עליהן, וכי אגרות החוב הקיימות מאגרות החוב (סדרה א') ואגרות חוב הנוספות מאותה סדרה (ממועד הוצאתן) יהוו סדרה אחת לכל דבר וענין. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיוצעו.

3.8.2.4. עוד יובהר, כי הבורסה אינה אחראית לבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל במועד הטיפול בבקשה לרישום למסחר. כן יובהר כי הרחבת הסדרה כאמור לעיל, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר.

3.8.3. <u>התחייבות בקשר לדירוג אפשרי עתידי של אגרות החוב (סדרה א') (ככל שיהיה)</u>

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך בהתאם להוראות הדין ובכל אופן לא יאוחר מיום מסחר אחד ממינוי חברת הדירוג על ידי החברה לדירוג אגרות החוב (לעיל ולהלן: "**חברת הדירוג**"). אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

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

3.9. <u>הנפקת ניירות ערך נוספים</u>

בכפוף לכל דין ולתקנון הבורסה, החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין בהצעה לציבור) על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 4.2 להלן, אגרות חוב מסוג שונה או סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, עם או בלי זכויות נלוות לרכישת מניות של החברה, עם או בלי בטוחות, בתנאי ריבית, הצמדה, פירעון, ותנאים אחרים ככל שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם. במקרה בו החברה תנפיק סדרה או סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים (שהינם חוב), לא תקבע החברה בתנאיהן כי הן יהיו עדיפות על אגרות החוב (סדרה א') במקרה של הליכי פירוק החברה, אלא אם וככל שתהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא ורק ביחס לאותם שעבודים ובטוחות. טרם הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או נייר ערך אחר (שהינו חוב) כאמור, החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידה בתנאי זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לפטור או לגרוע מחובתיו של הנאמן על פי כל דין ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ושל מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר זה.

4. **<u>רכישת אגרות חוב על-ידי החברה או על-ידי מחזיק קשור</u>**

4.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לרכוש בכל עת ומעת לעת, אגרות חוב (סדרה א') בכל מחיר שייראה לה, בין בבורסה ובין מחוצה לה ובין בכל דרך אחרת, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שתוחזקנה על-ידי אחרים זולת החברה. אגרות חוב שתירכשנה על-ידי החברה תתבטלנה עם רכישתן ותימחקנה מן המסחר בבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיק את אגרות החוב שרכשה מחדש. במקרה של רכישת אגרות חוב על-ידי החברה כאמור, תיתן החברה הודעה על כך לנאמן בסמוך לאחר הרכישה וכן תדווח על כך בדיווח מיידי, והכול בכפוף להוראות הדין. במקרה שאגרות החוב תירכשנה כאמור על-ידי החברה במהלך המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב.

4.2. כל חברה בת של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או חברה קשורה לחברה ו/או תאגיד בשליטתה ו/או בעל השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או תאגיד בשליטת בעל השליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או קרוביהם או מי מטעמם (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיף 4.1 לעיל) (להלן: "**מחזיק קשור**") יהיו רשאים לרכוש בכל עת ומעת לעת, לרבות במסגרת הנפקה על-ידי החברה ו/או למכור בכל עת ומעת לעת, אגרות חוב (סדרה א'), בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב). לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפת מחזיקים, לרבות בהתייחס לאגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור, יחולו הוראות **<u>התוספת השניה</u>** לשטר זה.

4.3. אין באמור בסעיף 4 זה, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

5.1. להבטחת כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועדם ותשלומים נוספים שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה א'), החברה מתחייבת לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הזכויות והנכסים והבאים:

5.1.1. משכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על השטחים והזכויות המוחרגים אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות. המשכנתה הנ"ל תירשם, באופן פורמלי, בלשכת רישום המקרקעין, על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה, יצויין, כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה, זו תחול אך ורק על השטחים והזכויות המוחרגים.

על אף האמור בסעיף זה, (1) עד לשלב שבו ימונה נאמן הדיירים לבית הדיור המוגן; וכן (2) בסמוך למינוי נאמן הדיירים, ככל שנאמן הדיירים יסכים לכך - המשכנתה לטובת הנאמן, האמורה בסעיף זה, תיוותר כמשכנתה מדרגה ראשונה (ובהתאמה, לפי העניין, לצד משכנתה שתירשם לטובת נאמן הדיירים, כמשכנתה מדרגה ראשונה על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרוייקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה לטובת נאמן הדיירים, יצוין כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה האמורה, זו תחול אך ורק על בית הדיור המוגן). לאור האמור, מובהר כי המשכנתה

המתוארת בסעיף זה עשויה להירשם כמשכנתה מדרגה ראשונה באופן זמני בלבד - ובמקרה כאמור המשכנתה מדרגה ראשונה תתוקן למשכנתה מדרגה שנייה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים כמפורט בשטר זה.

יובהר כי בכל מקרה, כל משכנתה מדרגה ראשונה שתירשם לטובת נאמן הדיירים על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One תכלול, במסגרת התנאים המיוחדים לה, החרגה של השטחים והזכויות המוחרגים, כך שנאמן הדיירים לא יהיה רשאי לממש את המשכנתה לטובת נאמן הדיירים מתוך השטחים והזכויות המוחרגים.

5.1.2. משכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על בית הדיור המוגן, כשזו לא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים, אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות.

5.1.3. שעבוד קבוע[1] וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה מכוח הסכמים עם דיירים ושוכרים קיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד, לרבות זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים וכן שינבעו מהנכס המשועבד, לרבות מכוח הסכמי דיירים ושוכרים קיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד.

5.1.4. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא.

5.1.5. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה שנייה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם בית הדיור המוגן (שאינו כולל את השטחים והזכויות המוחרגים) על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא.

5.1.6. **<u>בקשר עם המשכנתאות והשעבודים המפורטים לעיל תחולנה ההוראות כדלקמן:</u>**

5.1.6.1. בטרם מינוי נאמן הדיירים:

א. נרשמו וכן תירשמנה לטובת הדיירים בבית הדיור המוגן, הזכאים לבטוחה מכח חוק הדיור המוגן, בטוחות זמניות מסוג הערות אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה לטובתם (בקשר עם יחידות הדיור הרלוונטיות לאותם דיירים);

[1] שימת לב מחזיקי אגרות החוב כי על אף שבכוונת החברה ליצור שעבוד קבוע על ההכנסות המשועבדות, נכון למועד חתימת שטר זה קיימת אי בהירות משפטית באשר לאופן סיווג השעבוד. לפיכך, יכול ובעתיד, עם התפתחותם של הדין והפסיקה ביחס לאופן סיווגם של שעבודים מסוג זה, יסווג השעבוד כשעבוד שוטף ותחולנה לגביו הוראות הדין הרלוונטיות לשעבוד שוטף לרבות הוראות סעיף 244 לחוק חדלות פירעון.

ב. בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, ימסור הנאמן לחברה את אישור השימוש, כהגדרתו בסעיף 4(א) בחוק הדיור המוגן בנוסח המצורף כנספח ג' לשטר זה.

ג. הנאמן ימסור הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת דייר בהתאם לבקשת החברה וכן ימסור לכל אחד מהדיירים אשר לטובתו רשומה ו/או תירשם הערת אזהרה כאמור מכתב החרגה לפיו המשכנתאות מדרגה ראשונה ומדרגה שנייה כאמור לא תמומשנה מתוך הדירה של הדייר שלטובתו נרשמה הערת אזהרה וזאת כל עוד רשומה בפועל הערת האזהרה לטובת אותו דייר או עד לקבלת אישור נאמן הדיירים כי יחידת הדיור של אותו דייר (או הדייר, לפי העניין) נכללת במרשם נאמן הדיירים, לפי המוקדם, והכל בנוסח המצורף כנספח ד' לשטר זה.

5.1.6.2. <u>לאחר מינוי נאמן הדיירים:</u>

א. לטובת נאמן הדיירים תירשם הערת אזהרה או משכנתה מדרגה ראשונה על בית הדיור המוגן, כשזו אינה חלה ולא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים (אשר תירשם גם במרשמי החברה במרשם החברות) כשהמשכנתה הנ"ל עדיפה בדרגה למשכנתה מדרגה שנייה לטובת הנאמן האמורה בסעיף 5.1.2 לעיל.

ב. במסגרת הוראות הסכם הנאמנות עם נאמן הדיירים ובמסגרת מסמכי המשכנתה של נאמן הדיירים ייקבע, כי המשכנתה לטובת נאמן הדיירים אינה חלה ולא תמומש בכל מקרה מתוך השטחים והזכויות המוחרגים. בנוסף לכך תיקבע במסגרת הוראות הסכם הנאמנות עם נאמן הדיירים ובמסגרת מסמכי המשכנתה לטובת נאמן הדיירים הסכמה בלתי חוזרת מצד נאמן הדיירים לפיה בד בבד ובמועד רישום הבית המשותף: תירשמנה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב משכנתה/אות מדרגה שנייה על כל תתי החלקות המהוות את יחידות דיור המוגן אשר תהיינה נחותות למשכנתאות שתירשמנה לטובת נאמן הדיירים על כל תתי החלקות המהוות את יחידות דיור המוגן וכן משכנתה/אות מדרגה ראשונה על כל תתי החלקות המהוות את השטחים והזכויות המוחרגים.

ג. הנאמן ימסור הסכמתו לרישום המשכנתה מדרגה ראשונה לטובת נאמן הדיירים על בית הדיור המוגן (לא כולל השטחים והזכויות המוחרגים) וזאת כנגד חתימה על הסכם או הסכמה עם נאמן הדיירים בהתאם לעקרונות יחס בעלי הבטוחות (כהגדרתם להלן).

5.1.6.3. עם רישום בית הדיור המוגן כבית המשותף תיוחדנה המשכנתאות הרשומות על בית הדיור המוגן, כך שעל תתי החלקות (חלקות המשנה) המהוות את יחידות הדיור המוגן ביחס לדיירים הזכאים לבטוחה, כפי שתהיינה מעת לעת תירשמנה – משכנתה מדרגה ראשונה לטובת נאמן הדיירים (ובמקרה שבו לא ימונה נאמן

הדיירים מכל סיבה שהיא תירשם משכנתה מדרגה ראשונה לטובת דייר ספציפי בתת החלקה המהווה את יחידת הדיור - להלן "**המשכנתה הפרטנית**"/"**המשכנתאות הפרטניות**") ומשכנתה מדרגה שנייה לטובת הנאמן על כל תת חלקה המהווה את יחידות הדיור המוגן, ואילו על כל תתי החלקות (חלקות המשנה) שמהוות את השטחים והזכויות המוחרגים תירשם משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הנאמן.

ככל שתירשמנה משכנתאות פרטניות לטובת דיירים ובמקרה של החלפת דיירים, ביטול הסכמים או כל מקרה אחר בו תידרש החברה לתקן או לרשום משכנתה לטובת דייר על יחידת דיור כלשהי, יתן הנאמן הסכמתו לרישום משכנתה מדרגה ראשונה על יחידות הדיור כאמור, בהתאם לבקשת החברה.

5.2. **עקרונות יחס בעלי הבטוחות** - היחס שבין הבטוחות מדרגה שנייה לטובת הנאמן, כמפורט בס"ק 5.1.2, 5.1.5 והמשכנתה מדרגה שנייה לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 5.1.6.3 לעיל (להלן בס"ק זה - "**שעבודי הנאמן**") לבין הבטוחה לטובת נאמן הדיירים כאמור בס"ק 5.1.6.2 לעיל (להלן בס"ק זה - "**משכנתה נאמן הדיירים**") או הבטוחות לטובת הדיירים מסוג הערות אזהרה בס"ק 5.1.6.1 או 5.1.6.3 לעיל או המשכנתאות הפרטניות, כהגדרתן לעיל (להלן בס"ק זה - "**בטוחות הדיירים**") הינו בהתאם לעקרונות יחס בעלי הבטוחות, כמפורט להלן (לעיל ולהלן - "**עקרונות יחס בעלי הבטוחות**"):

5.2.1. <u>שעבודי הנאמן כפופים לכל הוראות והתנאים שלהלן</u>:

(1) שעבודי הנאמן לא יפגעו בזכויות נאמן הדיירים ו/או הדיירים של בית הדיור המוגן מכח משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים; (2) זכויות הנאמן על פי שעבודי הנאמן תהיינה כפופות לזכויות נאמן הדיירים על פי משכנתה נאמן הדיירים, באופן שבו לא ישולם סכום כלשהו מכח שעבודי הנאמן לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב ו/או למי מטעמם, לפני פירעון מלוא החובות וההתחייבויות המובטחים במשכנתה נאמן הדיירים; (3) שעבודי הנאמן לא יהיו ניתנים למימוש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, מראש, ולא תהיה לנאמן הדיירים ו/או לדיירים של בית הדיור המוגן אחריות כלשהי בגין נזקים, ככל שייגרמו, למאן דהוא (לרבות למחזיקי אגרות החוב, בגין שיהוי בקבלת ההחלטה ו/או קבלת החלטה שלא לאשר את מימוש שעבודי הנאמן; (4) לא תהא זכות לנאמן או מי מטעמו לחייב את נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, בשום צורה לממש את משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין; (5) הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש משכנתה נאמן הדיירים או את בטוחות הדיירים, לפי העניין, והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין.

למען הסר ספק יצוין, כי נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, ו/או מי מטעמם יוכלו לממש את משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, ובעל התפקיד אשר ימונה לצורך מימוש משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי

העניין (להלן - "**בעל התפקיד מטעם הדיירים**") יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את בית הדיור המוגן, כולו או חלקו, בכל דרך ואופן, בכל עת, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי ובהתאם להוראות הדין, ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן לצורך כך, וללא שהנאמן יהיה רשאי להתנגד לכך, גם אם הנאמן לא יהיה זכאי לקבל תמורה כלשהי ממכירת בית הדיור המוגן, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים.

אין ולא תהיה לנאמן כל זכות להתערב בשיקול דעת נאמן הדיירים ו/או בעל התפקיד מטעם נאמן הדיירים או מטעם הדיירים, לפי העניין, לרבות בקשר למימוש משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, ומכירת ו/או ניהול בית הדיור המוגן, בכל דרך שהיא, והכל ביחס לחלק המהווה את הנכס המשועבד הכלול במשכנתה נאמן הדיירים (היינו, בית הדיור המוגן).

כמו כן ובנוסף הנאמן יתחייב להימנע מכל מעשה או מחדל שיש בו כדי לגרוע מזכויות נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, על פי משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, או כדי להפריע או לעכב במימוש זכויות נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, על פי משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין. בית הדיור המוגן הכלול במשכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, (למען הסר ספק, לא כולל כל הקשור עם השטחים והזכויות המוחרגים) יימכר כשהוא חופשי ונקי מכל זכות לצד שלישי (לרבות המשכנתה/שעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן), בהתאם לסעיף 34א לחוק המכר התשכ"ח-1968.

הנאמן לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו על פי שעבודי הנאמן לצד שלישי (למעט חברת נאמנות מוכרת, המחליפה את הנאמן כנאמן לאגרות החוב (סדרה א') או כל גוף או מוסד שהינו בנק, מבטח או בעל רישיון מורחב למתן אשראי – בס"ק זה "**נעבר מותר**"), ללא הסכמת נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, לכך מראש ובכתב. הסכמה כאמור תינתן על פי שיקול דעתו הבלעדי של נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, וככל שתינתן תהיה כפופה לכך שמקבל ההעברה (לרבות נעבר מותר), יקבל על עצמו את כל התחייבויות הנאמן כלפי נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, בשטר זה. בכל מקרה בו נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, יעביר את זכויותיו מכח משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, לצד ג' כלשהו, תהיה ההעברה כפופה לכך שמקבל ההעברה יקבל על עצמו את כל התחייבויות נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, כלפי הנאמן, בהתאם להוראות שטר זה. כמו כן, נאמן הדיירים והחברה יודיעו בכתב לנאמן על ההעברה כאמור ויציין בה את פרטי נאמן הדיירים החדש לטובת הדיירים.

5.2.2. כמו כן, תחולנה ההוראות הבאות:

5.2.2.1. לא יהיה באילו מהשעבודים לטובת הנאמן (לרבות בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים) כדי לגרוע מזכויות הדיירים ונאמן הדיירים לפי משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, או לפי חוק הדיור המוגן.

לא יהיה במשכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין כדי לגרוע מזכויות הנאמן מכח השעבודים המפורטים בסעיפים

5.1.1, 5.1.3 ו-5.1.4 לעיל, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוק הדיור המוגן.

5.2.2.2. כל אחד מבין: הנאמן ונאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, יהיה רשאי, בהתקיים התנאים לכך על פי ההסכמים שלו עם החברה או על פי הדין, לממש את המשכנתה/השעבוד לטובתו לגבי אותו חלק במקרקעי פרוייקט Sea One אשר לגביו חלה המשכנתה/השעבוד הרלוונטי (ובקשר עם הנאמן ומחזיקי אגרות החוב – השעבודים המפורטים בסעיפים 5.1.1, 5.1.3 ו-5.1.4 לעיל), מבלי שתידרש הסכמת הנושה האחר ו/או מסירת הודעה מראש לנושה האחר, ובלבד שלא יהיה במימוש המשכנתה/השעבוד על ידי נושה אחד כאמור, כדי לפגוע בזכויות הנושה האחר מכוח המשכנתה/השעבוד לטובתו, לרבות מזכויות הנושה האחר לממש את המשכנתה לטובתו.

נאמן הדיירים או מי מהדיירים, לפי העניין, והנאמן יחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך מימוש המשכנתה/השעבוד לטובת הנושה האחר, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הנושה האחר מכוח המשכנתה/השעבוד לטובתו, לרבות מזכויות הנושה האחר לממש את המשכנתה/השעבוד לטובתו.

5.2.3. במקרה של מניעה משפטית לפיה, לא ניתן יהיה לממש חלק ממקרקעי פרוייקט Sea One, המשועבד לנאמן הדיירים או לדיירים, לפי העניין או לנאמן, מבלי לממש את המשכנתה/השעבוד לטובת הנושה האחר, יפעלו הצדדים על פי הוראות בית המשפט במסגרת הליכי המימוש.

הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד או למנוע או לעכב או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, ולא יהיה רשאי להתערב בכל צורה שהיא בהליכי מימוש משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, ובכלל זה לא יהא רשאי להתערב בקביעת זהות בעל התפקיד מטעם נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, בהליכי מימוש כאמור.
נאמן הדיירים או מי מהדיירים, לפי העניין לא יהיה רשאי להתנגד או למנוע או לעכב או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש שעבודי הנאמן ביחס לשטחים והזכויות המוחרגים, ולא יהיה רשאי להתערב, בכל צורה שהיא, בהליכי מימוש שעבודי הנאמן ביחס לשטחים והזכויות המוחרגים, ובכלל זה לא יהיה רשאי להתערב בקביעת זהות בעל התפקיד בהליכי מימוש כאמור.

והכל בכפוף לכך שאין במימוש המשכנתה/השעבוד על ידי מי מהנאמן או נאמן הדיירים, כדי לפגוע בזכויות נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, הנאמן מכוח המשכנתה/שעבוד לטובתו.

5.2.4. במקרה בו הנאמן יבקש ליזום הליכים למימוש המשכנתה/השעבוד ביחס לשטחים והזכויות המוחרגים, לפני שימונה כונס נכסים למימוש משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, אזי הנאמן לא יהא רשאי לבקש מבית המשפט

המוסמך להקנות לכונס הנכסים סמכות למכור או לבצע כל פעולה אחרת ביחס לבית הדיור המוגן לגביו חלה משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, או אשר יש בה כדי לפגוע במשכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, או בבית הדיור המוגן.

במקרה בו נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, יבקש ליזום הליכים למימוש משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, לפני שימונה כונס נכסים לטובת מימוש שעבודי הנאמן ביחס לשטחים והזכויות המוחרגים, אזי לא יהיה רשאי נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין לבקש מבית המשפט המוסמך להקנות לכונס הנכסים סמכות למכור או לבצע כל פעולה אחרת ביחס לחלק בנכס המשועבד המהווה את השטחים והזכויות המוחרגים ונאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, לא יהיה רשאי לבקש מבית המשפט המוסמך להקנות לכונס הנכסים סמכות למכור או לבצע כל פעולה אחרת ביחס לחלק בנכס המשועבד המהווה את השטחים והזכויות המוחרגים.

5.2.5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק הדיור המוגן שאינן ניתנות להתניה, כפי שתהיינה מעת לעת, לבין עקרונות יחס בעלי הבטוחות, תגברנה הוראות חוק הדיור המוגן, שאינן ניתנות להתניה. בנוסף, במקרה בו יקבע על ידי בית המשפט המוסמך כי הוראה מסוימת בעקרונות יחס בעלי הבטוחות אינה חלה, או אינה חלה במלואה, בשל הוראות חוק הדיור המוגן שאינן ניתנות להתניה, אזי לא תהא לנאמן או למחזיקי אגרות החוב כל עילה או טענה כלפי נאמן הדיירים או כלפי דיירי בית הדיור המוגן. נאמן הדיירים יתחייב להודיע לנאמן בכתב על כל פנייה לבית המשפט, בקשר עם תחולת עקרונות יחס בעלי הבטוחות (בין אם נעשתה ביוזמת נאמן הדיירים ובין אם לאו), בתוך 3 ימי עסקים מהמועד בו נודע לו על פנייה לבית משפט כאמור.

להסרת כל ספק מובהר, כי ככל שתירשמנה משכנתאות פרטניות (חלף משכנתה לטובת נאמן הדיירים) החברה מתחייבת כי עקרונות יחס בעלי הבטוחות ייכללו במסגרת התנאים המיוחדים לשטרי המשכנתאות הפרטניות, כאשר במקום נאמן הדיירים, יבוא הדייר/המפקיד בעל המשכנתה הפרטנית, והכל בשינויים המחוייבים. החברה תמציא לנאמן אישור כי עקרונות יחס בעלי הבטוחות נכללו בתנאים המיוחדים ביחס לכל משכנתה פרטנית. על אף האמור, החברה מבהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה נחתמו הסכמי דיירים עם __ דיירים, אשר אינם כוללים את עקרונות יחס בעלי הבטוחות.

5.2.6. **בקשר עם השעבוד המפורט בסעיף 5.1.3 לעיל (בקשר עם הסכמי הדיירים) יחול המפורט להלן:**

5.2.6.1. החברה מתחייבת כי אחת לשנה, בתוך תקופה של 90 ימים מכל 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל שנה קלנדארית, תבחן אם נחתמו הסכמים עם דיירים חדשים ועם שוכרים חדשים בקשר עם פרויקט Sea One, ותעביר לנאמן את תוצאות בדיקתה כאמור בתוך התקופה האמורה. אם וככל שנחתמו הסכמים חדשים עם דיירים ועם שוכרים, יתוקן השעבוד המפורט בסעיף זה לעיל, באופן שיחיל את השעבוד האמור על זכויותיה של החברה להכנסות מכוח הסכמים חדשים עם דיירים שנחתמו כאמור, וזאת ממועד יצירת ורישום השעבוד האמור או ממועד התיקון האחרון בהתאם לפסקה זו, לפי המאוחר.

5.2.6.2. ביחס לשעבוד הכנסות מהנכס המשועבד, כאמור בסעיף 5.1.3 לעיל, מובהר, כי:

א. עד למועד קרות אירוע הפרה, לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר להכנסות הנכס המשועבד, וכן לגבי התקשרות עם דיירים ועם שוכרים שמכוחם קמה הזכות להכנסות כאמור, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם דיירים או שוכרים או צדדים שלישיים אחרים. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד הזכויות להכנסות בגין הנכס המשועבד תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, החברה לא תהיה רשאית למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את הזכויות להכנסות כאמור לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם להוראות שטר זה.

ב. עד למועד קרות אירוע הפרה, לא תהיה על החברה כל חובה להודיע לדיירים או לשוכרים על שעבוד הנכס המשועבד על פי שטר זה.

ג. בעת מימוש השעבוד על ההכנסות המשועבדות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות הדיירים או השוכרים, לפי העניין, בנכס המשועבד, כפי שיהיו בעת המימוש.

ד. החל ממועד קרות אירוע הפרה, ישמשו ההכנסות המשועבדות, לפירעון הסכומים המובטחים ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות.

5.2.7. בקשר עם השעבודים המפורטים בסעיפים 5.1.4 ו-5.1.5 לעיל (בקשר עם ביטוח הנכס המשועבד) יחול המפורט להלן:

5.2.7.1. השעבודים יחולו (בדרגה ראשונה או שנייה, לפי העניין) על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם הנכס המשועבד על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא (להלן: "**פוליסת הביטוח**" או "**הביטוח**").

5.2.7.2. החברה מתחייבת לכך כי תרכוש, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, ותחזיק בתוקף, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א'), ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" המבטח את המבנה של הנכס המשועבד על פי שטר זה (להלן לפי העניין: "**מבנה הנכס המשועבד**" ו-"**ביטוח מבנה הנכס המשועבד**"). על הביטוח האמור יחולו הוראות כדלקמן:

א. עד למינוי נאמן הדיירים - בכל מקרה של אובדן או נזק שנגרם למבנה הנכס המשועבד ישולמו תגמולי הביטוח לפקודת הנאמן ועד לסכום הנדרש לצורך פירעון מלוא חוב החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א').

לאחר מינויו של נאמן הדיירים - בכל מקרה של אובדן או נזק שנגרם למבנה הדיור המוגן (לא כולל השטחים והזכויות המוחרגים) ואך ורק בנסיבות בהן נוצרה עילה למימוש בטוחה בכפוף להוראות חוק הדיור המוגן, ישולמו תגמולי ביטוח בגין הנזק שנגרם לחלק מבנה הנכס המשועבד שהינו הדיור המוגן קרי, שאינו השטחים והזכויות המוחרגים לפקודת נאמן הדיירים עד לסכום הנדרש לצורך הבטחת התחייבויות החברה המובטחות במשכנתה הראשונה בדרגה לאחר מכן תגמולי הביטוח הנותרים ישולמו לפקודת הנאמן עד לסכום הנדרש לצורך פירעון מלוא חוב החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') ותגמולי הביטוח בגין הנזק שנגרם לחלק מבנה הנכס המשועבד שהינו השטחים והזכויות

המוחרגים ישולמו לפקודת הנאמן עד לסכום הנדרש לצורך פירעון מלוא חוב החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א').

ב. על אף האמור בס"ק (א) לעיל, כל עוד לא מומש השעבוד על ידי הנאמן והנאמן הודיע על כך בכתב ומראש למבטח וכן – ביחס לתגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לבית הדיור המוגן (לא כולל השטחים והזכויות המוחרגים) כל עוד לא מומש השעבוד על ידי נאמן הדיירים ונאמן הדיירים הודיע על כך בכתב ומראש למבטח - בכל מקרה של אובדן או נזק שייגרם למבנה הנכס המשועבד בעקבות מקרה ביטוח אחד, ישולמו תגמולי הביטוח עד לשיעור השווה ל-5% מהסכום המבוטח בגין עלות כינונו מחדש של מבנה הנכס המשועבד, ובלבד שלא יפחת מסכום הערכת שווי הכינון האחרונה שנערכה למבנה הנכס המשועבד, ישירות לחברה או לפקודתה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וישמשו לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד, וכן - תגמולי הביטוח שהנאמן או נאמן הדיירים, לפי העניין (הנאמן – בגין נזק שנגרם לשטחים והזכויות המוחרגים ונאמן הדיירים - בגין נזק שנגרם לבית הדיור המוגן לא כולל לשטחים והזכויות המוחרגים) זכאי לקבלם כאמור בגין נזקים שייגרמו (העולים על הסך השווה ל-5% כאמור) ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד בלבד והם יועברו לחברה אשר מתחייבת כי תגמולי הביטוח ישמשו לשם ביצוע הקימום כאמור וזאת עד למועד קרות אירוע הפרה או, ככל שהדבר נוגע למבנה הנכס המשועבד אשר כפוף למשכנתה מדרגה שנייה (קרי, בית הדיור המוגן לא כולל השטחים והזכויות המוחרגים), עד לקרות אירוע המהווה עילה למימוש המשכנתה הראשונה בדרגה לטובת נאמן הדיירים, לפי המוקדם; בקשר עם מבנה הנכס המשועבד אשר כפוף למשכנתה מדרגה ראשונה (קרי, השטחים והזכויות המוחרגים), עד למועד קרות אירוע הפרה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אישור של מנכ"ל החברה או האיש הבכיר ביותר בתחום הכספים, 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.

ג. ביטוח מבנה הנכס המשועבד יכלול סעיף לפיו, המבטח יודיע לנאמן, בכתב, 30 יום מראש או מיד לאחר היוודע למבטח על: (1) שינוי לרעה בהיקף הכיסוי הביטוחי על פי פוליסת הביטוח או - (2) ביטולה של פוליסת הביטוח (לעניין זה, מוסכם בזה כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח).

ד. להסרת ספק, תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה לא יכללו סעיף שעבוד לטובת הנאמן.

5.2.7.3. החברה תמציא אישור ביטוח בחתימת המבטח, מדי תקופת ביטוח, בדבר תוקף הפוליסה, לרבות קיומו של סעיף שעבוד כנדרש על פי סעיף זה לעיל. מובהר בזאת כי יכול ובאישור המבטח השעבוד לטובת הנאמן יהא שעבוד מדרגה שנייה בגין כלל הנכס המשועבד וזאת מבלי לגרוע מההוראות לעיל ומהשעבודים לטובת הנאמן בקשר עם הביטוח כמפורט לעיל.

5.2.7.4. במקרה שחל אירוע הפרה, יודיע הנאמן לחברת הביטוח על קרות אירוע ההפרה וזאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הנכס המשועבד.

5.3. <u>הוראות כלליות לעניין שעבוד הנכס המשועבד</u>

5.3.1. השעבודים לטובת הנאמן על הנכס המשועבד, בהתאם לשטר זה, לא יחולו לגבי מיטלטלין או לגבי כל ציוד או מתקן הקיים בנכס המשועבד, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה או בבעלות כל צד ג', לרבות דייר או שוכר של יחידה או שטח בנכס המשועבד או ספק של החברה או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם הרלוונטי רשאי הדייר או השוכר לפרקם בתום תקופת ההתקשרות או השהייה בבית הדיור המוגן (כל אלה ייקראו לעיל ולהלן יחדיו: "**המיטלטלין**"), אלא אם כן המיטלטלין נלקחים בחשבון בהערכת השווי של הנכס המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

5.3.2. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.3.1 לעיל, החברה לא תהיה רשאית למשכן ולא לשעבד בשעבוד נוסף את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד ג' כלשהו, למעט הערות אזהרה ו/או שעבוד ו/או משכנתה בדרגה ראשונה לטובת הדיירים או נאמן הדיירים בקשר עם בית הדיור המוגן וזכויות הביטוח בגינו (לא כולל השטחים והזכויות המוחרגים), ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב לכך, שתתקבל בכתב ומראש בהחלטה מיוחדת, וזאת למעט שעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה, הנחותה לזו של הנאמן, כמתואר בסעיף 5.9 בשטר הנאמנות.

5.3.3. רישום השעבודים כאמור לעיל, ייעשה לפי העניין ומהות השעבוד כדלקמן: ביחס למשכנתאות כמפורט בסעיפים 5.1.1 ו-5.1.2 שטר - רישום משכנתה בדרגה ראשונה או שנייה, לפי העניין, בפנקסי לשכת רישום המקרקעין וכן רישומה במרשם רשם החברות של החברה וביחס לשעבודים המפורטים בסעיפים 5.1.3 עד 5.1.5 לשטר - על ידי רישום שעבוד קבוע מדרגה ראשונה או שנייה, לפי העניין במרשם רשם החברות של החברה בלבד. ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים או המשכנתה במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותמציא מסמכים בנוסח לשביעות רצון הנאמן. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה על החברה החובה לרשום משכנתה ו/או שעבוד ו/או הערת אזהרה ו/או משכון על בית הדיור המוגן בכל מרשם אחר (או לנקוט בכל פעולה דומה), זולת כמפורט בסעיף זה לעיל וכנדרש על פי דין.

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

5.3.4.1. פעולות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה, פיתוח, לרבות שינוי לתב"ע החלה על הנכס המשועבד, פיצול המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, יזום, בניה (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 מהנכס המשועבד).

5.3.4.2. 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.

5.3.4.3. השכרה בשכירות חופשית או בשכירות כלשהי שאינה מוגנת (קרי: שכירות שאינה כפופה לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972) או מתן רשות שימוש או זכות חזקה לתקופה או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה; ביצוע התקשרויות עם דיירים ועם שוכרים בכל מסלול שתראה החברה לנכון וביחס לכל פעילות בבית הדיור המוגן, ובכלל זאת התקשרות עם דיירים ועם שוכרים בבית הדיור המוגן והעמדה של יחידות דיור לרשות הדיירים והשוכרים, מסוגים וגדלים שונים וכן שטחים משותפים לשימוש כלל הדיירים והשוכרים בבית הדיור המוגן.

5.3.4.4. ביצוע התקשרות עם ספקים ונותני שירותים בבית הדיור המוגן לכלל הפעילויות בבית הדיור המוגן.

5.3.4.5. התקשרויות בקשר עם שטחים מסחריים.

5.3.4.6. רישום הערות לטובת רשויות מקומיות או ממשלתיות או חברות תשתית כאמור לצורך האמור בסעיף 5.3.4.1 לעיל.

5.3.4.7. ניהול והקניית זכויות שונות בקשר לנכס המשועבד, לרבות זיקות הנאה והשכרות או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטר הנאמנות) או ביטולן באופן מלא או חלקי.

5.3.4.8. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ("**הסכם שיתוף**") ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף כדי לפגוע בתוקף השעבוד וכן כדי לעכב באופן ישיר את מימוש הנכס המשועבד ביחס למצב קודם להסכם השיתוף. החברה מתחייבת כי בהסכם השיתוף תיכלל התחייבות של הצדדים להסכם השיתוף לפיה אין בהסכם השיתוף כדי לפגוע בתוקף השעבודים לטובת הנאמן וכדי לעכב את מימוש הנכס המשועבד ביחס למצב קודם להסכם השיתוף.

5.3.4.9. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכס המשועבד, לרבות פרצלציה ורה-פרצלציה, רישום בית משותף, איחוד וחלוקה, ורישום זכויות על שם החברה וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד או שטרי המשכנתה באופן המשקף את השינויים הנ"ל והכל לשביעות רצון הנאמן כך שלא ייפגע תוקף השעבוד, יכולת אכיפתו או מימושו.

5.3.4.10. העברת הנכס המשועבד לחברה אחרת (להלן בס"ק זה: "**התאגיד החדש**"), שישועבד על ידה באותם התנאים המפורטים בשטר זה, כאשר רישום השעבוד, כך שיחול על זכויות החברה 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.

5.3.4.11. שעבוד נכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (לרבות, למען הסר ספק, הנכס המשועבד) בשעבוד נחות בלבד לטובת צד ג', ובלבד שיחולו הוראות סעיף 5.9 לשטר, בשינויים המחויבים.

5.3.4.12. על כל מסמך או שטר או הסכם 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 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 או ביכולת לממשם או ביכולת לאכפם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות הנאמן על-פי דין ובהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הנאמן, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, הוא ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה לחברה 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.

5.4. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך ולא יערוך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, ככל שהועמדו או יועמדו (אם בכלל) על ידי החברה או להבטחת התחייבויותיה על פי שטר זה. כמו כן אין הנאמן מחווה דעתו באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין או על פי שטר הנאמנות, לרבות אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה עליו על פי הדין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההתקשרות בשטר זה ואילך, ככל שיש בהם להשפיע על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

5.5. בנוסף, מובהר בזה, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:

5.5.1. לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי בהסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 25 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

5.5.2. מובהר בזאת, כי בסמוך לאחר מועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו לרבות של שלוחיו, יפקעו השעבודים המפורטים בסעיף זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות, לשכת רישום המקרקעין, ככל שיהא רלוונטי ויעביר את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות על פירותיהם (ככל שיהיו כספים כאמור). קודם לשחרור השעבודים כאמור יומצא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר הפירעון המלא של אגרות החוב (קרן, ריבית וכל תשלום נדרש כאמור בשטר זה) כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.5.3. החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, אך ורק לצורך פירעון תשלומי קרן ו/או ריבית, בגין אגרות החוב, לרבות לצורך ביצוע פדיון מוקדם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלאחר ביצוע הפירעון כאמור, השווי הבטוחתי, אשר ייקבע על-פי סעיף 5.7 לשטר הנאמנות, לא יפחת מיתרת הערך ההתחייבותי.

ככל שהחברה תבקש לעשות שימוש בכספים, כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן עובר למועד הפירעון ו/או הפדיון המוקדם אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, לפיו לאחר שימוש בכספים כאמור תעמוד החברה בשווי הבטוחתי אשר אינו נמוך מהערך ההתחייבותי, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.6. <u>הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון הנאמנות ושחרורה לידי החברה</u>

5.6.1. ההוראות הבאות יחולו בכל הקשור להעברת תמורת ההנפקה בגין ההנפקה הראשונה והתמורה שתתקבל בגין הרחבת סדרה (אם וככל שתבוצע לאחר ההנפקה הראשונה), לרבות פירותיה ובניכוי מס על פי דין בגין הפירות:

5.6.1.1. מלוא תמורת ההנפקה ו/או תמורת הרחבת הסדרה כפי שתתקבל בידי רכז ההנפקה (בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת, ככל שתהיינה) (להלן: "**תמורת ההנפקה**"), תועברנה על ידו, כפי שתורה לו החברה, מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון הנאמנות, כהגדרתו להלן, עליו יורה הנאמן בכתב.

לעניין שטר זה, "**חשבון הנאמנות**" משמעו חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או אצל חבר בורסה, ואשר כל זכויות החברה כלפי, מאת ומתוך חשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו ובמופקד בו, ישועבדו על ידי החברה בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים, ללא אישור בכתב ומראש בידי הנאמן. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד. כל עלויות פתיחת ניהול וסגירת חשבון הנאמנות יחולו על החברה. מדיניות השקעת הכספים בחשבון הנאמנות תיקבע על ידי החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שבאותו מועד השקעה זו תהיה השקעה המותרת לכספי נאמנות על פי הוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות. החברה תורה לנאמן בכתב כיצד להשקיע הכספים כאמור, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ו/או נזק שיגרם למי מהם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור.

5.6.1.2. החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון של רכז ההנפקה כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר. עם זאת מובהר, כי בהתאם לסעיף 35ח(ב) לחוק ניירות ערך, החברה אינה זכאית לתשלום על חשבון אגרות החוב אלא לאחר התקיימות התנאים לכך כמפורט בשטר זה.

5.6.1.3. לעניין שעבוד זכויות החברה ביחס לחשבון הנאמנות כמפורט לעיל, תמציא החברה לנאמן את המסמכים הבאים:

א. הסכם שיעבוד חתום במקור על ידי החברה בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות.

ב. טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתום במקור על ידי החברה אליו צורפו הסכם השעבוד ושטר הנאמנות חתום בחותמת של רשם החברות לפיה המסמכים בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות 'הוגשו לבדיקה' ותאריך הגשתם או לחילופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד או אסמכתא אחרת על הגשת השעבודים לרישום בתוך התקופה האמורה.

ג. תעודת השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום שיעבוד על חשבון הנאמנות מיד לאחר קבלתה על ידי החברה.

ד. חוות דעת מאת עו"ד חיצוני, בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, כי החברה רשאית ליצור את השעבוד האמור וכי לא חלה עליה כל מגבלה מכח הסכם ו/או הדין בעניין זה, שלא פורטה בשטר נאמנות זה וכי נתקבלו לשם כך במוסדותיה כל ההחלטות הנדרשות וכן כי השעבוד האמור הינו תקף, אכיף ובר מימוש.

ה. תצהיר מקורי של נושא משרה בכירה בחברה (מנכ"ל או האחראי הבכיר בתחום הכספים), אשר חתימתו מאושרת על ידי עו"ד, לפיו בין היתר, השעבוד על חשבון הנאמנות אינו עומד בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.6.1.4. הנאמן יעביר את יתרת תמורת ההנפקה לאחר פירעון הלוואת התאגידים הבנקאיים כהגדרתה בסעיף 5.6.1.6 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 והמשכנתה המפורטים בסעיפים5.1 5.1 ו-5.1.2 לעיל נוצרו ונרשמו, כמפורט להלן:

א. מקור של שטרי משכנתה ותנאים נלווים לשטרי המשכנתה, חתומים על ידי החברה והנאמן וכן אישור ביצוע פעולה בקשר עם רישום המשכנתה אצל רשם המקרקעין בצירוף נסח עדכני מפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום המשכנתאות כמפורט בסעיפים 5.1.1 ו-5.1.2 לעיל לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

ב. טפסי "פרטי משכנתאות ושעבודים", עבור כל אחד מהשעבודים שנוצרים ונרשמים לטובת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 5.1 לעיל, חתומים במקור על ידי החברה אליהם צורפו שטרי המשכנתה החתומים והתנאים הנלווים לשטרי המשכנתה או הסכמי השעבוד, לפי העניין, אליהם צורף שטר הנאמנות

ואישור על הגשת השעבודים במערכת המקוונת של רשם החברות בקשר עם כל השעבודים המפורטים בסעיף 5.1 לשטר זה, על סעיפי המשנה שלו, הנושאים תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד חתימת שטר המשכנתה על ידי לשכת רישום המקרקעין.

ג. תעודות השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום כל אחד מהשעבודים המפורטים בסעיף זה לעיל; על אף האמור יובהר, כי אי המצאת תעודת/ות שעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה להעברת תמורת ההנפקה לחברה, ככל שהחברה תמציא לנאמן פלט ממרשמי רשם החברות המעיד על רישום השעבודים. החברה תעביר לנאמן את תעודות השעבוד מיד לאחר קבלתן.

ד. חוות דעת מאת עו"ד חיצוני, בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, כי החברה רשאית ליצור את השעבודים האמורים וכי לא חלה עליה כל מגבלה מכח הסכם ו/או הדין בעניין זה שלא פורטה מפורשות בשטר הנאמנות וכי נתקבלו לשם כך במוסדותיה כל ההחלטות הנדרשות וכן כי כל השעבודים ביחס לנכס המשועבד תקף, אכיף ובר מימוש.

ה. תצהיר נושא משרה בכירה בחברה (מנכ"ל או האחראי הבכיר בתחום הכספים), אשר חתימתו מאושרת על ידי עו"ד, לפיו בין היתר, השעבוד על הנכס המשועבד אינו עומד בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ו. אישור מקורי (או נאמן למקור) מאת המבטח כי רשם לפניו את דבר השעבוד בפוליסה/ות הביטוח של הנכס המשועבד וכי הוא מתחייב להודיע לנאמן בכתב על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסת הביטוח או ביטולה בהתאם לאמור בסעיף 5.2.7 לשטר.

ז. אישור בדבר עמידה ביחס ה-LTV בהתאם לאמור בסעיף 6.4 להלן.

ח. הסכמת דיירים מוטבי הערות אזהרה, ככל שישנם כאלה בעת הרלבנטית, ליצירה ורישום השעבודים והמשכנתה המפורטים בסעיפים 5.1.1 ו-5.1.3 לעיל.

5.6.1.5. <u>ייעוד תמורת ההנפקה</u>

א. חלק מתמורת ההנפקה, תשמש לפירעון מוקדם מלא של הלוואת התאגידים הבנקאים (כהגדרתה להלן) כנגד הסרת כל השעבודים לטובת בנק לאומי (כהגדרתו להלן) על הנכס המשועבד כמפורט בסעיף 5.6.1.6 להלן.

ב. היתרה, ככל שתיוותר, תשמש לשם תשלום הוצאות ההנפקה כפי שימסרו על ידי החברה לנאמן.

ג. יתרה ככל שתיוותר לאחר התשלומים לעיל, תשוחרר לחברה ולא יחולו עליה מגבלות כלשהן.

5.6.1.6. <u>הליך פדיון המשכנתה והשעבודים על הנכס המשועבד לטובת בנק לאומי ורישומה לטובת הנאמן</u>

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה, רשומים בקשר עם הנכס המשועבד שעבודי לאומי (כהגדרתם להלן) - בתפקידה כמארגן משותף של האשראי, מנהל האשראי וכנאמן הבטוחות בקשר עם הלוואת התאגידים הבנקאיים - וזאת להבטחת חובות החברה בקשר עם הלוואה מבנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "**בנק לאומי**", "**בנק מזרחי**", בהתאמה וביחד "**התאגידים הבנקאים**") לחברה בסך, נכון למועד חתימת שטר זה, של כ-523 מיליון ש"ח (להלן: "**הלוואת תאגידים בנקאים**").

"**שעבודי לאומי**" משמעם משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, מיום 17 באוגוסט 2020 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מס' 33995/2020/6 וכן משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום מיום 12 ביולי 2021 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מס' 39010/2021/1 וכן שעבודים מס' 1-20 הרשומים במרשמי החברה ברשם החברות והכל בקשר עם פרויקט Sea One ולהבטחת הלוואת תאגידים בנקאים.

בהתאם לאמור לעיל, החברה תעשה שימוש בתמורת הנפקת אגרות החוב (כולה או חלקה, לפי העניין), לצורך פירעון הלוואת התאגידים הבנקאים וכנגד הסרת שעבודי לאומי והכל בהתאם למפורט להלן:

א. הסכמות החברה עם התאגידים הבנקאים בנוגע לאופן ביצוע הפדיון המוקדם של ההלוואה, יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת התאגידים הבנקאים לחברה, אשר יומצא לנאמן ויופנה לחברה קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן (להלן: "**מכתב הכוונות**").

ב. מכתב הכוונות יכלול הסכמה של התאגידים הבנקאים לרישום שעבודים ומשכנתאות מדרגה שניה על הנכס המשועבד לטובת הנאמן וכן הסכמת התאגידים הבנקאים להסרת כל שעבודי לאומי ומסירת המסמכים הדרושים להסרת שעבודי לאומי חתומים במקור על ידי בנק לאומי וזאת כנגד פירעון הלוואת התאגידים הבנקאים.

מכתב הכוונות יכלול הוראות על פיהן כל עוד לא בוצע הפירעון של הלוואת התאגידים הבנקאים, לא תהא לנאמן או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כל זכות על פי השעבודים הנחותים לשעבודי לאומי כאמור וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכוח השעבודים והמשכנתאות מדרגה שניה. עוד יובהר, כי אם וככל שלא יבוצע פירעון של הלוואת התאגידים הבנקאים במועד הקבוע במכתב הכוונות, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים במרשמים הרלוונטיים.

ג. לאחר קבלת מכתב הכוונות מהתאגידים הבנקאים החברה תפעל לרישום השעבודים והמשכנתה לטובת הנאמן כשעבודים ומשכנתה מדרגה שניה, ותמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.6.1.4 לעיל (ולמעט אישור המבטח המפורט בסעיף 5.6.1.4 (ו) אשר יימסר לנאמן לאחר שדרוג השעבוד על הנכס המשועבד והביטוח לשעבוד מדרגה ראשונה כמפורט להלן) לאחר המצאת כל המסמכים הדרושים בקשר עם כך כאמור לעיל ולאחר שהופקד מלוא הסכום

הדרוש לפירעון הלוואת התאגידים הבנקאים בחשבון הנאמנות (באמצעות תמורת ההנפקה וכספים נוספים ככל שיידרשו), הנאמן יעביר לבנק לאומי מחשבון הנאמנות את הסכום שיהיה נקוב במכתב הכוונות לצורך פירעון הלוואת התאגידים הבנקאים וכנגד מסירת כל המסמכים הדרושים לצורך הסרת שעבודים לאומי חתומים במקור (או הסרת שעבודי לאומי באופן מקוון).

ד. מיד עם פירעון הלוואת התאגידים הבנקאים והסרת שעבודי לאומי ישודרגו השעבודים והמשכנתה שלטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ביחס לנכס המשועבד המפורטים בסעיפים 5.1.1, 5.1.3 ו-5.1.4 לעיל ויהפכו לשעבודים ולמשכנתה בדרגה ראשונה, השעבוד והמשכנתה המפורטים בסעיפים 5.1.2 ו-5.1.5 לעיל יוותרו שעבוד ומשכנתה מדרגה שנייה וכמפורט בסעיף 5.1 לעיל, וזאת אף טרם בוצע תיקון פורמלי בשעבודים והמשכנתה שנרשמו לטובת הנאמן.

ה. למען הסדר הטוב, לאחר מכן, ולא יאוחר מתום חמישה (5) ימי עסקים ממועד פירעון הלוואת התאגידים הבנקאים, יוגשו לרשם החברות וכן ללשכת רישום המקרקעין כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול השעבודים והמשכנתה לטובת הבנק לאומי ולצורך תיקון השעבודים והמשכנתה האמורים בסעיפים 5.1.1, 5.1.3 ו-5.1.4 לעיל לטובת הנאמן, כך שיירשמו כשעבודים ומשכנתה מדרגה ראשונה ,וכמפורט בסעיף 5.1 לעיל, לטובת הנאמן והחברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.6.1.4 בקשר עם שדרוג השעבודים כאמור, בשינויים המחוייבים (לרבות אישור המבטח המפורט בסעיף (ו)).

5.6.2. התקופה ליצירת השעבודים כאמור בסעיף 5.1 לשטר זה היא 150 יום ממועד הנפקת אגרות החוב (להלן: "**התקופה ליצירת ורישום השעבודים**"). הנאמן רשאי להאריך את התקופה מעבר ל-150 ימים כאמור לעיל ל-30 ימים נוספים, והארכת התקופה מעבר ל-180 ימים כאמור 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-150 ימים נוספים (להלן: "**המועד האחרון לרישום השעבודים**").

5.6.3. במקרה בו לא ייווצרו וירשמו השעבודים על הנכס המשועבד, במלואם, דהיינו: כל השעבודים בהתאם להוראות סעיף 5.1 לעיל או במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את כל המסמכים, כאמור בסעיף 5.6.1 לשטר זה, במועדים הקבועים בסעיף 5.6.2 לשטר זה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א) ובהתאם למנגנון המפורט בסעיף זה להלן (להלן: "**הפדיון המוקדם הכפוי**").

יום עסקים אחד לאחר תום התקופה הרלוונטית (150 יום, או מועד מאוחר יותר שאושר על-ידי אסיפת המחזיקים כאמור, לפי העניין), החברה תפרסם דוח מיידי ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, מועד ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי (לרבות שיעורו) וזאת בהתאם ובכפוף לאמור לעיל.

מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה קרן אגרות החוב (סדרה א') בצירוף ריבית שנתית (בשיעור של __%) והפרשי הצמדה שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת

החתימות ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בניכוי מס כדין.

בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם כפוי וכן את הריבית והפרשי הצמדה שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי.

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 מועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי.

החברה תהא 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 (אם וככל שיבוצע כאמור לעיל) לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעבודים כלשהם ושטר נאמנות זה יפקע ויהא חסר כל תוקף.

למען הסר ספק מובהר, כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים ו/או סגר במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום השעבודים או המצאת המסמכים כאמור בסעיף 5.4 זה בשטר הנאמנות, ידחה מנין הימים הקבוע בסעיף זה לעיל לפרק זמן זהה, עד לתום כל שביתה ו/או עיצום ו/או סגר כאמור.

5.7. **<u>שוויו הבטוחתי של הנכס המשועבד</u>**

השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד, ייבחן במועדי הבדיקה כהגדרתם בסעיף 6.4 בלבד בהתאם לכללים הבאים:

5.7.1. השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד יהיה (א) שוויו של הנכס המשועבד על-פי הערכת שווי (שומה), אשר ייקבע בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 5.7 זה, בניכוי (ב) יתרת הפקדונות הדיירים בבית הדיור המוגן המובטחים בהערות אזהרה ו/או משכנתה הראשונה בדרגה לטובת נאמן הדיירים בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה.

5.7.2. השווי של הנכס המשועבד ייקבע על-פי הערכת שווי של הנכס המשועבד ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים הבאים:

5.7.2.1. 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 וזהותו תוסכם על-ידי הנאמן מראש ובכתב. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי מעריכי השווי פרידמן קפלנר, שימקוביץ', דוד ושות', האושנר ושות', ירון ספקטור, יוסף זרניצקי וכן גרינברג אולפינר ושות' מקובלים ומוסכמים על ידי הנאמן. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף 5.7.2.1 זה. מובהר כי אין בסעיף כדי ליצור מגבלה כלשהי על החברה בבחירת מעריכי שווי לכל צורך אחר שאיננו מפורט בסעיף זה.

5.7.2.2. תאריך הערכת השווי יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן, לפי המוקדם ולמועד בדיקת השווי הבטוחתי. אישור מעריך השווי כי לא מתקיימים סממנים לשינוי בשוויו של הנכס המשועבד ביחס להערכת השווי

האחרונה שניתנה ייחשב כנכלל בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות (להלן: "**מכתבי עדכון להערכות שווי**").

5.7.2.3. 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.

5.7.2.4. 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 תוך פירוט שווי הנכס המשועבד ויתרת הפקדונות הדיירים בבית הדיור המוגן המובטחים במשכנתה הראשונה בדרגה בהתאם למועד הדוחות הכספיים האחרונים, בצירוף תחשיב והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.7.2.5. מובהר, כי על החברה לא חלה חובה לבצע הערכות שווי לנכסיה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות לצורך בחינת השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד, 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 לנכס המשועבד לפחות אחת לשנה.

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

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

5.8. <u>הצהרות והתחייבויות החברה בקשר עם הנכס המשועבד</u>

החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

5.8.1. החברה הינה בעלת הזכויות של הנכס המשועבד במלואו ורשומה כבעלים של הנכס המשועבד בלשכת רישום המקרקעין.

5.8.2. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות מכוח הסכמים עם הדיירים והסכמים עם השוכרים ובעלת מלוא הזכויות לפירות בקשר עם פרויקט Sea One וכן בעלת מלוא הזכויות לתגמולי הביטוח בקשר עם פרויקט Sea One.

5.8.3. זכויות החברה בנכס המשועבד כפופות להוראות הסכמים עם דיירים ועם שוכרים שנחתמו וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכס המשועבד מתחייבת החברה כי הללו לא ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבודים ו/או את אכיפתם ו/או את מימושם ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם דיירים או שוכרים בקשר ליצירת השעבודים ו/או לאכיפתם ו/או מימושם לרבות העברת הזכויות בנכס המשועבד לרוכש בהליך של מימוש.

5.8.4. אין בהסכמי הדיירים או השוכרים כאמור (והחברה מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי דיירים או שוכרים שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה מכוח אותם הסכמים, לרבות הזכות לפירות, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת הדיירים או השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת, מובהר כי השעבוד שיירשם על זכויות החברה מכוח ההסכמים עם הדיירים והשוכרים, לרבות לפירות בגין הנכס המשועבד יהיה כפוף לזכויות הדיירים והשוכרים על פי הסכמי הדיירים או השוכרים כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות הדיירים והשוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש ובקשר עם הדיירים של בית הדיור המוגן - בכפוף להוראות חוק הדיור המוגן (לרבות סעיף 29 לחוק הדיור המוגן).

5.8.5. כי נכון למועד חתימת שטר זה: הנכס המשועבד (לרבות הפירות בגינו ותגמולי הביטוח בקשר עם הנכס המשועבד) נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום וקיזוז ולמיטב הידיעה גם מעיקול (שאינו רשום) וכן מזכות צד שלישי, למעט: (1) הערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הדיירים בהתאם למפורט בסעיף 5.1; וכן (2) שעבודי לאומי אשר יוסרו בהתאם לאמור בסעיף 5.6.1.6 לעיל; וכן (3) הערה על ייעוד מקרקעין (תקנה 27) לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ראשון לציון מיום 30.4.2024 לפי שטר 19702/2024/1 בקשר עם הייעוד והשימוש במקרקעי פרויקט Sea One, למעט כאמור לעיל לא ידוע לחברה על כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם ליצירת השעבודים נשוא שטר זה ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים (לרבות להטיל מגבלה על אכיפתם או מימושם או העברת הזכויות בנכס המשועבד בעת מימוש, הכול מעבר למגבלות הקיימות כמפורט בשטר זה) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר זה.

5.8.6. לא ידוע לחברה על 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 בהתאם לשטר זה ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו, למעט כמפורט בסעיפים 5.6.1.4(ח) ו-5.6.1.6(ב) לשטר זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בס"ק זה, וזאת בתוך 3 ימי עסקים. בנוסף, למעט כמפורט בסעיפים 5.6.1.4(ח) ו-5.6.1.6(ב) לשטר זה, לא ידוע לחברה על כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בהתאם לשטר זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה על שינוי באמור בס"ק זה.

5.8.7. במועד חתימת שטר זה, לא הומצאה לחברה בקשה שהוגשה לבית-משפט נגדה בקשר למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת שטר זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

5.8.8. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

5.8.9. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעתה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד, למעט דרישות לא מהותיות מעת לעת לגבי הזרמת שפכים.

5.8.10. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעתה, לא תלויים נגד החברה הליכים משפטיים ולא תלויות נגדה חקירות מצד רשות מוסמכת כלשהי, אשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על שווי הנכס המשועבד.

5.8.11. כי התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכס המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.

5.8.12. להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מ-7 ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכס המשועבד (בהתאם להערכת שווי אחרונה אשר תיערך בהתאם לכללים המפורטים בשטר זה) ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים לנכס המשועבד ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד וכן ביחס לאכיפתו או בתוקף השעבוד או ביכולת מימושו. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד (והכל מבלי לגרוע מחובת החברה לפעול ככלל להסרת עיקול ללא תלות בסכום העיקול) וזאת למעט ביחס להערות אזהרה ו/או משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הדיירים ו/או נאמן הדיירים לגביהן תהא התחייבות החברה על פי סעיף זה במתן הודעה בלבד לנאמן על החלטה ו/או הליכים שננקטו על ידי הדיירים ו/או נאמן הדיירים למימוש זכויות הדיירים מוטבי הערות האזהרה ו/או המשכנתה בדרגה ראשונה.

5.8.13. הנכס המשועבד יוחזק ויישמר במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ישולמו במועדם כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי הרשות הרלבנטית במסגרת ההליך.

5.8.14. תהיה קיימת פוליסת ביטוח בתוקף, כמפורט בסעיף 5.2.7.2 לשטר.

5.8.15. אלא אם נקבע בשטר זה אחרת, החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, ובתוך כך לא תמשכן ולא תשעבד את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד שלישי כלשהו, כל עוד לא שוחרר הנכס המשועבד מהשעבוד בהתאם להוראות שטר זה ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן, ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה. למען הסר ספק, לאחר הסרת שעבודי לאומי בהתאם להוראות סעיף 5.6.1.6 לעיל, החברה תהא רשאית לשעבד את בית הדיור המוגן (שאינו כולל את השטחים והזכויות המוחרגים) במשכנתה (או שעבוד) מדרגה ראשונה לטובת הדיירים או נאמן הדיירים וכן את הנכס המשועבד בשעבודים נחותים

לשעבודים לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 5.9.2 להלן, בהתאם לתנאי שטר זה.

5.8.16. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה.

5.9. <u>אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים</u>

5.9.1. בכפוף לאמור בשטר נאמנות זה, החברה תהיה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, שאינם משועבדים באותה עת לטובת הנאמן (אשר לגביהם יחול האמור בסעיף 5.9.2 להלן), בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצאנה לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות החוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב ולרבות שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה למעט כלל הנכסים והזכויות המשועבדים על פי סעיף 5.1 לעיל. כמו כן, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, שאינו משועבד באותה עת לטובת הנאמן בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצאנה לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות שטר נאמנות זה.

5.9.2. החברה תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה על כל הנכסים והזכויות המשועבדים על פי סעיף 5.1 לעיל לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לשטר זה (למעט חשבון הנאמנות) לרבות לטובת כל גורם אחר, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בכפוף לכל התנאים שלהלן: (1) השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה יהיו נחותים לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים והזוכיות המשועבדים, תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') עד לאחר הפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, וכן שעבודים אלה ייווצרו לטובת גוף מממן ישראלי בלבד; (2) השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה לא יהיו ניתנים למימוש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש (מובהר, כי בכל מקרה כזה רשאי הנאמן להשהות את תשובתו עד לקבלת החלטה מיוחדת באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שתזומן לצורך זה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים, ככל שייגרמו, למאן דהו, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה ובכלל). אישור כאמור יידרש כל עוד לא מומשו כל השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב ואגרות החוב נפרעו במלואן לשביעות רצון הנאמן; (3) החברה תודיע על השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך בדוח מיידי. בנוסף תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה את ההוראות שבסעיף זה לעיל וכן תקבע בהם תניית שיפוט בישראל; (4) החברה תמסור לנאמן אישור מאת עורך הדין החיצוני של החברה, כי השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה שנוצרו עומדים בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה בסעיף זה, החברה מתחייבת כי מסמכי השעבוד בגין השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה יכללו במפורש את ההוראות שלעיל וכן להמציא לנאמן את כל האישורים הנדרשים בקשר לשעבוד מדרגה שנייה או שלישית בהתאם למפורט לעיל לשביעות רצון הנאמן. אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומם של

השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה כאמור על הנכס המשועבד, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור בכפוף ולאחר קבלת כל האישורים האמורים.

6. **<u>התחייבויות החברה</u>**

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות כל תוספת ריבית שהיא וריבית פיגורים, ככל שיחולו) והפרשי הצמדה, ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב ועל-פי שטר זה. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, המועד הקובע לזכאות לא ישתנה אך מועד התשלום יידחה ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום, ריבית או הצמדה. 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.

החברה מתחייבת כי תפעל לרישומן של אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה. אגרות החוב (סדרה א') תרשמנה למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים כמפורט בשטר הנאמנות.

6.2. <u>מגבלות על חלוקה</u>

6.2.1. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (דהיינו: כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת לקיום כל התנאים כדלהלן:

6.2.1.1. לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה, בניכוי רווחי שערוך (החלק המיוחס לבעלי מניות החברה) הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה (לדוגמא: ככל שהחברה ביצעה חלוקה בסך של 3 מיליון ש"ח על בסיס רווחים הניתנים לחלוקה בסך של 20 מיליון ש"ח, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה נוספת של עד 7 מיליון ש"ח בלבד על בסיס אותם רווחים הניתנים לחלוקה בלבד במהלך חיי אגרות החוב). מובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי שערוך בגין אותו נכס אשר נוטרלו כאמור; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים.

6.2.1.2. לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 להלן) בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-180 מיליון ש"ח, או שהיחס הון עצמי מתואם למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 להלן) בניכוי סכום החלוקה לא יפחת מ-20% (עשרים אחוזים) והכל על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה;

6.2.1.3. לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, כמפורט בסעיף 8.1 להלן, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן עילות בהן יש תקופת ריפוי או שתתקיים עילה כאמור כתוצאה מביצוע החלוקה, או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור

בסעיף 6.3 להלן וזאת על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה ובניכוי סכום החלוקה ומבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר להתניות הפיננסיות האמורות;

6.2.1.4. לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א');

6.2.1.5. לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר זה.

החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידתה בכל התחייבויותיה שבסעיף זה לעיל, לרבות תחשיבים רלוונטיים (בקשר עם האמור בסעיפים 6.2.1.1 ו-6.2.1.2 לעיל ובקשר עם התניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.2.1.3 לעיל) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים עובר למועד החלוקה כאמור.

במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, לאחר שמניות החברה הונפקו לציבור (ככל שיונפקו), תפרסם החברה דוח מיידי על רכישה עצמית של מניות, ובו תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף זה לעיל והדבר ייחשב כמסירה לנאמן על פי הוראות ס"ק זה.

6.2.2. החברה מצהירה כי לא חלות עליה מגבלות על ביצוע חלוקה נוספות החלות על החברה נכון למועד שטר זה, כאמור בסעיף 6.15 לתשקיף.

6.3. **<u>התניות פיננסיות</u>**

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (דהיינו: כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כדלהלן:

6.3.1. **הון עצמי מתואם מינימאלי**

ההון העצמי המתואם (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח (להלן: "**הון עצמי מתואם מינימלי**"). סכום זה לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו.

"**הון עצמי מתואם**" - לעניין סעיף 6.3.1 זה - סך כל ההון של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, כולל זכויות מיעוט, בתוספת סך שטרי הון והלוואות שהועמדו ו/או שיועמדו לחברה מבעלי השליטה, לרבות באמצעות חברות בבעלותם, אשר נקבע בתנאיהם כי הם נחותים לאגרות החוב דהיינו שטרי הון והלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: א. מועד פירעונן (קרן וריבית) הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב; ב. ההלוואות (קרן וריבית) על פי תנאיהן הינן נחותות בפירעונן לאגרות החוב לרבות במקרה של חדלות פירעון של החברה לרבות פירוק.

6.3.2. **יחס הון עצמי מתואם למאזן**

היחס בין ההון העצמי המתואם לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה (להלן: "**יחס הון עצמי מתואם למאזן**"), לא יפחת מ-16%.

"**הון עצמי מתואם**" - לעניין סעיף 6.3.2 זה - הון עצמי מתואם כאמור בסעיף 6.3.1 לעיל.

"**סך המאזן**" - לעניין סעיף 6.3.2 זה - סך מאזן מאוחד בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בניכוי: (א) פיקדונות מדיירים; ו-(ב) מזומנים ושווה מזומנים שאינם מוגבלים.

דוגמא לתחשיב של התניות הפיננסיות מצ"ב כ**<u>נספח "ב"</u>** לשטר.

6.3.3. **בדיקת התניות הפיננסיות**

6.3.3.1. הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לעיל תבוצע במועד פרסום הדוחות הכספיים, של החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור.

6.3.3.2. החברה תעביר לנאמן, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דוח כספי, אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה על עמידת החברה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות כאמור, בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.3.3.3. החברה תכלול בדוחותיה התקופתיים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, את דבר עמידתה ו/או אי עמידתה בכל אחת מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לעיל, בצירוף הנתון המספרי של כל אחת מהתניות הפיננסיות, לרבות כל גילוי הנדרש על פי הוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך.

6.3.3.4. במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה נכון למועד חתימת שטר זה, לרבות במקרה בו החברה על דעת עצמה אמצה שינוי כאמור, באופן שיש בו כדי להשפיע על תוצאת החישוב של איזו מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 או בסעיפים 6.2.1.1-6.2.1.3 לעיל (ביחס להתניות הפיננסיות שעמידה בהן מהווה תנאי סף לביצוע חלוקה) או בסעיף 4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף (ביחס לתניות הפיננסיות שהפרת מי מהן מזכה בתשלום תוספת ריבית), עמידת החברה בכל אחת מהתניות הפיננסיות כאמור תיבדק אך ורק בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה במועד חתימת שטר זה (להלן: "**התקינה הישנה**"). במקרה של שינוי בתקינה הישנה אשר יש לו השפעה שאינה זניחה על תוצאות החישוב של איזו מהתניות הפיננסיות, החברה תפרט (במסגרת חלק א' או ב' לדוחותיה הרבעוניים והשנתיים (פרק עדכון/תיאור עסקי החברה או בדוח הדירקטוריון), כל רבעון, כחלק מפירוט תוצאות חישוב התניות הפיננסיות להן התחייבה החברה) את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מהתניות הפיננסיות בהתאם לתקינה הישנה, ובכלל זה, תפרט את ההתאמות ביחס לפריטים המהותיים המרכיבים את התניות הפיננסיות אשר משפיעים על השוני בתוצאת החישוב.

"**השפעה שאינה זניחה**" לעניין סעיף זה - השפעה של 5% לפחות על תוצאת החישוב של איזו מהתניות הפיננסיות או ככל ששינוי התקינה החשבונאית כאמור יביא לכך

שהחברה איננה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לעיל.

למען הסר ספק, יובהר, כי שינויים הנובעים מפרשנות שפרסמה ו/או תפרסם הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC"), יכללו בגדר שינויים בתקינה החשבונאית החלה על החברה ויחולו על שינויים כאמור, ככל שיהיו, הוראות סעיף זה לעיל.

6.4. **<u>התחייבות לעמידה ביחס ה-LTV</u>**

6.4.1. החברה מתחייבת כי במועדי הבדיקה המפורטים בסעיף זה להלן ("**מועדי הבדיקה**") היא תעמוד ביחס LTV שלא יעלה על 70%, כמפורט להלן. יובהר כי יחס ה-LTV ייבדק אך ורק במועדי הבדיקה המפורטים להלן:

6.4.1.1. במועד הראשון של שחרור תמורת ההנפקה, כולה או חלקה (לרבות במסגרת ביצוע הפירעון לתאגידים בנקאיים) כמפורט בסעיף 5.5 לעיל.

6.4.1.2. בעת הרחבת סדרה בהתאם למפורט בסעיף 3.8.2.1 לעיל.

6.4.1.3. במועד ביצוע פדיון מוקדם רבעוני כאמור בסעיף 3.3 לעיל.

6.4.2. החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה ביחס ה-LTV כמפורט לעיל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, בכל מועד בדיקה.

6.4.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי החברה נדרשת לעמוד ביחס ה-LTV כמפורט לעיל אך ורק במועדי הבדיקה, יחס ה-LTV לא ייבדק במועדים אחרים שאינם מועדי הבדיקה ואי עמידת החברה ביחס ה-LTV במועדים אחרים (שאינם נמנים על מועדי הבדיקה) אינו מהווה הפרה מצד החברה של שטר נאמנות זה והחברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות ככל שבמועדים אחרים כאמור לא תעמוד ביחס ה-LTV.

6.4.4. מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של נכס משועבד ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידה בשווי של נכס המשועבד ובלבד שהיא עומדת במועדי הבדיקה ביחס ה- LTV.

6.4.5. ככל שהחברה לא עומדת ביחס ה-LTV באילו ממועדי הבדיקה, תפקיד החברה סכום במזומן (אשר יכול להיות סכום שיוותר בחשבון הנאמנות מתוך תמורת ההנפקה ו/או סכום שיועבר לחשבון הנאמנות מתוך תמורת ההרחבה או מתוך סכומי הפיקדונות כאמור בסעיף 3.3 לעיל, לפי העניין) שישמש כבטוחה פיננסית לטובת מחזיקי אגרות החוב וזאת בתוך 3 ימי עסקים ממועד הבדיקה הרלוונטי (ובמקרה של הרחבת סדרה החברה תורה לרכז ההנפקה, ככל שקיים, להעביר את הסכום הדרוש ישירות לחשבון הנאמנות עובר או במקביל להעברת יתרת תמורת ההרחבה לחברה).

בטוחה פיננסית כאמור תוחזק בחשבון הנאמנות והחברה תהיה רשאית לעשות בה שימוש לצורך ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 3.3 לעיל ובלבד שלאחר שימוש כאמור תעמוד החברה ביחס ה-LTV אשר יחושב למועד הבדיקה שהוא מועד ביצוע הפדיון המוקדם כאמור.

6.5. **<u>כרית ריבית</u>**

6.5.1. החברה תעביר סכום בסך השווה לסכום ריבית חצי שנתית בגין אגרות החוב ("**סכום כרית הריבית**") לידי הנאמן, באמצעות העברה של סכום כרית הריבית מחשבון על שם רכז ההנפקה, בו תוחזק תמורת ההנפקה, לחשבון הנאמנות.

6.5.2. אם בבוקר של יום ה-5 לכל חודש קלנדארי שלאחר תום כל רבעון קלנדארי ואם אינו יום עסקים אזי ביום העסקים העוקב ("**מועד השלמת כרית**") יהיה הסכום המופקד בחשבון הנאמנות נמוך מסכום כרית הריבית, תעביר החברה לחשבון הנאמנות במועד השלמת כרית (ואם אותו היום אינו יום עסקים אזי ביום העסקים הבא לאחריו) סכום השווה לסכום הנדרש לשם השלמת הסכום המופקד בחשבון הנאמנות, במועד השלמת כרית, לסכום כרית הריבית (יחד עם הסכום המופקד באותה עת בחשבון הנאמנות: "**סכום הכרית השוטף**").

6.5.3. ככל שבמועד כלשהו יעלה הסכום המופקד בחשבון הנאמנות על סכום הכרית השוטף ("**הסכום העודף**"), תהיה החברה רשאית להורות לנאמן להשיב את הסכום העודף לידיה או לעשות שימוש בסכום העודף לשם ביצוע תשלום סכומי קרן וריבית שהחברה חייבת בתשלומם למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') לפי שטר זה, ועל פי בקשת החברה הנאמן יעביר לחברה לרישומים לביצוע תשלום במועד בו על התשלום להיות משולם, זאת עד לגובה התשלום הרלוונטי על פי הודעת החברה או עד גובה הסכום העודף, לפי הנמוך מביניהם (ובמקרה של העברת הסכום העודף לחברה לרישומים, בכפוף לקבלת אסמכתא מהחברה בדבר העברת יתרת הסכום הדרוש לביצוע התשלום הרלוונטי לחברה לרישומים). במועד הפדיון הסופי והאחרון של איגרות החוב (סדרה א') תהיה רשאית החברה להורות לנאמן לעשות שימוש בסכום הכרית השוטף והסכום העודף (ככל שקיים) כפי שיהיה מופקד בחשבון הנאמנות לצורך תשלום בגין איגרות החוב או להעבירו לידי החברה (לאחר פירעון מלוא איגרות החוב).

6.5.4. מובהר כי במידה וסדרת איגרות החוב תורחב או שיחול שיעור ריבית נוסף כאמור בשטר זה, תפקיד החברה בחשבון הנאמנות את הכספים שיהוו את סכום כרית הריבית בגין ההרחבה או שיעור הריבית המעודכנת וזאת בתוך 5 ימי עסקים ממועד פרסום דוח מיידי בדבר ביצוע ההרחבה בפועל או השינוי בסכום הריבית כאמור, לפי העניין.

6.5.5. למען הסר ספק יובהר, כי התחייבות החברה להעברת הכספים לחשבון הנאמנות אינה מובטחת במנגנון אשר יבטיח ביצוע התחייבות זו. במקרה בו החברה לא תעמוד בהתחייבותה להעברת הכספים לחשבון הנאמנות, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו, אלא לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר הנאמנות, לאכוף על החברה בדיעבד את ביצוע התחייבותה.

6.5.6. מובהר, כי סכום כרית הריבית (לרבות סכום הכרית השוטף) לרבות הפירות שיצטברו בגין סכומים אלו, יוחזקו בידי הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') בלבד. לחברה לא יהיו כל זכויות או תביעות ביחס לסכומים הללו למעט (א) זכות מתן הוראה בגין הסכום העודף ו/או מתן הוראה בגין סכום הכרית השוטף כאמור לעיל, ו- (ב) קביעת מדיניות ניהול הכספים בחשבון הנאמנות וביצועה שתהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שההשקעה תהא בהשקעות כמפורט בסעיף 16 להלן. הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד למדיניות ההשקעה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או החברה לכל נזק ו/או הפסד שיגרם בשל מדיניות זו.

6.5.7. החברה מתחייבת כי תחתום על כל מסמך סביר שיידרש לצורך הוצאתה לפועל של החלטה כאמור לביצוע חלוקה למחזיקים של הכספים שבחשבון הנאמנות על פי הוראות שטר זה.

6.6. כל עוד החברה תהיה בהפרה של אילו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 6.3 לעיל באופן המהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (בסעיף זה: "**אמות המידה הפיננסיות**"), וכל עוד לא תוקנה ההפרה (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי בקשר לאותן אמות מידה פיננסיות), לא תתקשר החברה בעסקת בעל שליטה חריגה (כהגדרתה להלן), אלא אם יתקבל לכך אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב ברוב רגיל.

לעניין זה, "עסקת בעל שליטה חריגה" משמעה עסקה חריגה כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, של החברה עם בעל השליטה בה או של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי בה באותו מועד.

מבלי לגרוע מהאישורים הנדרשים לפי כל דין, האמור לעיל לא יחול על: (1) עסקה אשר החברה הצהירה, כי היא נועדה לרפא הפרת התחייבויות של החברה לעמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות, וכן צירפה אישור חתום על ידי נושא משרה בחברה המפרט כיצד צפויה העסקה לרפא את ההפרה כאמור בנוסח לשביעות רצון הנאמן; (2) עסקאות בקשר לתנאי כהונה או העסקה של בעל השליטה בחברה או קרוביו, המכהנים כנושאי משרה, שאינן חורגות ממדיניות התגמול של החברה שאושרה כדין, כפי שתהיה בתוקף במועד הרלוונטי; (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; ו-(5) עסקה כאמור שאינה נדרשת לאישור על-ידי אסיפת בעלי מניות של החברה בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, לרבות עסקה העומדת בתנאי הקלה מההקלות המפורטות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 או כל הקלה אחרת כפי שתהיינה מעת לעת על-פי דין לגבי עסקאות עם בעל שליטה.

7. **<u>דרגת עדיפות</u>**

כל אגרות החוב (סדרה א) אשר יכול שתוצענה, תעמודנה בדרגה שווה לאגרות החוב מאותה סדרה ביחס לסכומים המגיעים בגינן, פרי-פסו, בינן לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לאותה סדרה.

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

8.1. בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף זה להלן וכל עוד הם מתקיימים, יהיו הנאמן וכן מחזיקים באגרות החוב (סדרה א') רשאים לממש בטוחות או להעמיד לפירעון מיידי את מלוא יתרת הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב (סדרה א') ויחולו הוראות סעיף0 זה להלן, לפי העניין:

8.1.1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב (סדרה א') או בהתאם להוראות שטר הנאמנות תוך 7 ימים מהמועד הקבוע לפרעונו.

8.1.2. אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או לא תקיים התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים על פי שטר הנאמנות או אגרות החוב, וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד ההפרה.

8.1.3. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 8.1.13 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט או כל צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם ימונה לה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד דומה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

8.1.4. אם יינתן לחברה צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לחברה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על ידי בית המשפט או מונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון וצו או החלטה כאמור לא בוטלו בתוך 45 יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, 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.

8.1.5. אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה ו/או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או ימומש שעבוד כנגד נכסים כאמור, והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין סעיף זה "**רוב נכסי החברה**" - כהגדרתו בסעיף 8.1.15 להלן.

8.1.6. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פרעון – אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין ; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פרעון, על רוב נכסי החברה או צו בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין סעיף זה "**רוב נכסי החברה**" - כהגדרתו בסעיף 8.1.15 להלן.

8.1.7. אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

8.1.8. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא למעט ביצוע מיזוג המותר על פי סעיף 8.1.13 להלן.

8.1.9. (א) אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, או להקפאת הליכים או אם יינתן צו כאמור או אם הוגשה על-ידי החברה בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת, שינוי במבנה החברה, או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה 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 העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן ; או (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות

פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

8.1.10. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה ביחס למצבם במועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה א'), וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה א') במועדן.

8.1.11. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לעמוד באיזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

8.1.12. אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומם ואם החברה קיבלה ארכה מרשות מוסמכת, בתום תקופת הארכה, לפי המאוחר מביניהם.

8.1.13. אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה הנה החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהחלטה מיוחדת), אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג כי נטלה על עצמה במסגרת המיזוג את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

8.1.14. אם (א) סדרה אחרת של אגרת חוב שהנפיקה החברה הועמדה לפירעון מיידי; או (ב) הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר שהועמדו לחברה ו/או לחברה מאוחדת על-ידי נושה פיננסי ו/או מספר נושים פיננסים במצטבר (להלן בסעיף זה: "**המלווה**") בהיקף העולה על 10% מסך המאזן הועמדו לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את ההלוואה שהועמדה לפירעון מיידי כאמור תוך שלושים (30) ימים ממועד העמדתה לפירעון מיידי כאמור.

8.1.15. אם עיקר פעילותה של החברה (על בסיס מאוחד) אינו בתחום הנדל"ן או אם החברה תמכור לצד ג' (שאיננו חברה בשליטת החברה) את רוב נכסי החברה במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים, שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה, וללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהחלטה מיוחדת). מובהר כי ככל שנמכרו נכסים של החברה במהלך התקופה כאמור ואולם במהלך אותה תקופה נרכשו נכסים חדשים, יחשבו הנכסים החדשים שנרכשו לצורך קביעת מהם "רוב נכסי החברה", כנכסים שהיו קיימים בחברה עוד בטרם התקופה הנבחנת. כמו כן, מובהר כי מכירה אשר תמורתה מיועדת לשמש (על-פי הודעתה של החברה בדיווח מיידי) לשם רכישת נכס נדל"ן או לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור או להבטחת מלוא התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב לא תקים עילה לפרעון מיידי לפי סעיף זה.

לעניין סעיף זה "**עיקר פעילותה של החברה**" - לפחות 70% מפעילות החברה יהיה בתחום הנדל"ן בישראל. להסרת ספק, דיור מוגן משמע פעילות בתחום הנדל"ן.

לעניין סעיף זה "**רוב נכסי החברה**" - נכסים, אחד או יותר, ששווים במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 50% מסך נכסי החברה, על-פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו.

לעניין סעיפים 8.1.5 ו-8.1.6, "**רוב נכסי החברה**" - נכס המהווה למעלה מ-50% מסך הנכסים בהתאם לדוחות המאוחדים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי, או מספר

נכסים, אשר ערכם המצרפי בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

8.1.16. אם החברה תבצע חלוקה בניגוד למגבלות כאמור בסעיף 6.2 לעיל.

8.1.17. אם החברה הפרה את התחייבותה להון עצמי מתואם מינימאלי, כמפורט בסעיף 6.3.1 לעיל במשך שני רבעונים רצופים.

8.1.18. אם החברה הפרה את התחייבותה ליחס הון עצמי מתואם למאזן, כמפורט בסעיף 6.3.2 לעיל במשך שני רבעונים רצופים.

8.1.19. אם החברה הפרה את התחייבותה לעמידה ביחס ה-LTV, ולא העמידה בטוחה פיננסית במועד הדרוש והכל כמפורט בסעיף 6.4 לעיל.

8.1.20. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרת החוב, למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים, או אם נמחקו אגרות החוב (סדרה א') ממסחר בבורסה.

8.1.21. אם החברה הפרה את התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6 לעיל.

8.1.22. אם יבוצע שינוי שליטה, כהגדרתו להלן, בחברה וזאת מבלי לקבל את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת לשינוי השליטה בטרם ביצועו. החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בעניין שינוי השליטה כאמור תתקבל לא יאוחר מתום 30 יום מהמועד בו פנתה החברה לנאמן בבקשה לקבלת אישור כאמור.

לעניין סעיף זה, "**שינוי שליטה**" - כל עסקה שלאחריה שיעור האחזקות ביחד של ה"ה מנחם אורן ושירה אורן נחמיאס, בעצמם או באמצעות קרוביהם או באמצעות גופים בשליטתם, במישרין או בעקיפין, יהיה נמוך מ-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ויהיה בעל מניות אחד או יותר שיחזיק/ו בעצמו/יחדיו, לפי העניין, לפחות ב-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. אם יתברר, כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא וההפרה לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

8.1.23. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה לתקופה של שני רבעונים רצופים.

8.1.24. במקרה של הרחבת סדרה שלא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 3.8 לעיל או במקרה של הנפקת סדרה נוספת של אגרות חוב שלא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 3.9 לעיל.

8.1.25. החברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

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

8.1.27. ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, אם דירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג "BBB-".

למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי איגרות החוב או לנאמן על פי תנאי איגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה

מהמקרים המפורטים בסעיף לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') או של הנאמן כאמור, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

8.2. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל ובהתאם להוראות הכלולות בו על סעיפי המשנה שבו:

8.2.1. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר מימוש בטוחות ו/או העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל. מועד כינוס אסיפה כאמור יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 8.2.8 להלן).

8.2.2. החלטת מחזיקים לממש בטוחות ו/או להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי, כאמור לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), ברוב רגיל של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה, לא כולל הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

8.2.3. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, מיד, לממש בטוחות ו/או להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').

8.2.4. על אף כל האמור בסעיף 8.1 לשטר זה לעיל, הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לא יהיו רשאים לממש בטוחות ו/או להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי, אלא לאחר שחלפה התקופה שנקבעה בסעיפיו הקטנים של סעיף 8.1 לעיל, ככל שנקבעה. ואולם, הנאמן רשאי לקצר את תקופות הריפוי שנקבעו כאמור לעיל אם סבר שיש בו כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

8.2.5. על אף כל האמור בסעיף 8.1 לשטר זה לעיל, הנאמן או המחזיקים לא יממשו בטוחות ו/או יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב, 7 ימי עסקים מראש לפני מימוש הבטוחות ו/או העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפרעון מיידי על כוונתם לעשות כן; ואולם הנאמן או מחזיקים באגרות החוב (סדרה א') אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר, כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות לממש בטוחות ו/או להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי.

8.2.6. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על ידי הנאמן לחברה מיד עם פרסום ההודעה או פרסום זימון האסיפה במגנ"א יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור, בין היתר, לפי הוראות סעיף 8.2.5 לעיל.

8.2.7. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות מייד לאחר שנודע לו בפועל הדבר. הודעה כאמור תפורסם בהתאם להוראות סעיף 25 להלן.

8.2.8. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסעיף 8.2.1 לשטר זה) לכינוס האסיפה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כינוס האסיפה כאמור תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

8.2.9. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע או להתנות על זכויות הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות סעיף 35ט1 לחוק ניירות ערך או בהתאם להוראות הדין.

8.3. <u>נציגות דחופה</u>

8.3.1. מינוי הנציגות; תקופת כהונה

8.3.1.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות**").

8.3.1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (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. ואלו התנאים:

א. 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, כהגדרת מונח זה בסעיף 4.2 לעיל, ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

ב. 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 לפי הוראות הממונה על התחרות בקשר לכינון נציגות.

8.3.1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 8.3.1.2(א) ו-8.3.1.2(ב) לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 8.3.1.2 לעיל.

8.3.1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 8.3.1.2(א) לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 8.3.1.2(ב) לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

8.3.2. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר למתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 8.3.3.1 להלן. החברה תפרסם באופן פומבי את כל המידע שיימסר לנציגות עם סיום כהונת הנציגות.

8.3.3. סמכות

8.3.3.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה בתניות הפיננסיות שנקבעו בשטר זה, וזאת לתקופה שעד מועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עלה לראשונה כי החברה לא עמדה באילו מהתניות הפיננסיות, או לתקופה שלא תעלה על 90 ימים, לפי המוקדם מביניהם.

יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

8.3.3.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף זה, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 8.3.3.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון יש בה בכדי לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

8.3.3.3. אין במינוי הנציגות כדי למנוע מהנאמן לפעול לכינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לקבלת החלטה בעניין לגביו התבקש כינוסה של הנציגות.

8.3.4. **התחייבות החברה בקשר לנציגות**

8.3.4.1. 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.

8.3.4.2. 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.

8.3.4.3. החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

8.3.5. **אחריות**

8.3.5.1. 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 זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

8.3.5.2. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 24 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

9. <u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>

9.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן ינקוט ללא מתן הודעה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

9.2. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב (סדרה א') לא הועמדו לפירעון מיידי ו/או מומשו בטוחות, והכול להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 9 זה, מובהר, כי זכות העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל ולא מכוח סעיף 9 זה.

9.3. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 9.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על-ידי מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה.

9.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקים, בכדי שיוחלט על-ידי המחזיקים בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקים לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון (ובכפוף להוראות התוספת השניה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים). למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 8 לעיל, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות בוטל או הוסר. מובהר, כי על אף האמור בסעיף 9.1 לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה.

9.5. בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקים של אגרות החוב (סדרה א') על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה, בהחלטה רגילה, אלא אם צוין מפורשות אחרת בשטר נאמנות זה. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב את כינוס האסיפה במקרה שבו השיהוי עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

9.6. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפת המחזיקים ו/או הוראות בית המשפט אליו פנה הנאמן, לפי שיקול דעתו, בבקשת הוראות במקרה שבו סבר הוא שיש צורך בהוראות כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 8.2.2 לעיל, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות בוטל או הוסר.

10. **<u>סדר קדימויות בנשיה ו/או במימוש בטוחות; חלוקת התקבולים</u>**

כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות, אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר הקדימויות בנשיה כדלקמן:

(א) **ראשית** - לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו; (ב) **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על-פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 24 להלן); (ג) **שלישית** - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 24 להלן; (ד) **רביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים (ככל שנקבעה) ופיגורי הריבית המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ה) **חמישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום

הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ו) **שישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם, פרי-פסו, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; (ז) **שביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם, פרי-פסו, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; **ושמינית** - את העודף, אם יהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') יוכלו לשנות את סדר העדיפויות שלעיל בהחלטה מיוחדת, וזאת למעט ביחס לחלופות (א)-(ה) לעיל בלבד. הנ"ל כפוף לכך שיתקבל אישור מתאים מרשות המסים וכן כפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו. יובהר, כי ככל שהיה על החברה לשאת באיזה מההוצאות אולם לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה שיצליח לקבלם יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף זה.

11. **<u>סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן</u>**

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמנות, עבור מחזיקי אגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא התשלום הבא (ריבית ולאחר מכן קרן) אותו תעביר החברה לנאמן במועד שנקבע על-פי שטר זה (ולא קודם לכן), וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה (להלן בהתאמה בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**" ו"**סכום המימון**"). החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן והתשלומים שהועברו כאמור יזקפו בהתאם לסדר המפורט בסעיף 10 לעיל.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי ושיעורי הקרן והריבית העדכניים (ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, אזי החברה תדווח את הסכום לתשלום בגין כל 1 ש"ח ע.נ.) שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. כמו כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן יחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין. כמו כן, אין באמור כדי לגרוע מחובת הנאמן לפעול באופן סביר לגביית הכספים כאמור מהחברה, מקום בו החובה לשלמם חלה על החברה על-פי שטר זה או על-פי דין.

12. **<u>סמכות לעכב חלוקת כספים</u>**

12.1. הנאמן יהיה חייב לחלק את הכספים שהצטברו אצלו, תוך שלושה חודשים ממועד קבלתם או במועד תשלום קרן ו/או ריבית הקרוב לאותו מועד, לפי המוקדם.

12.2. למרות האמור בסעיף 11 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 10 לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ-1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו עד למועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי הוראות סעיף 17 לשטר זה.

12.3. 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 את הסך האמור לעיל, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכומים האמורים על-פי סדר הקדימויות שבסעיף 11 לעיל ולחלק

את הסכום האמור במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מסך של 1 מיליון ש"ח.

12.4. על אף האמור, מחזיקי אגרות החוב יוכלו, באמצעות קבלת החלטה רגילה, לחייב את הנאמן לשלם להם את הסכומים שנצברו בידיו אף אם לא הגיעו כדי 1 מיליון ש"ח, והכול בכפוף לסדר הקדימויות שבסעיף 10 לעיל.

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 10-12 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 להלן.

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

13.3. הכספים שיחולקו כאמור בסעיף 13.1 לעיל, ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

13.4. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות החוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במועדו במלואו (להלן: "**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שהועבר לנאמן, והמחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים, שהיה זכאי להם על-פי תנאי האיגרת במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית, לפי העניין.

13.5. החברה תפקיד בידי הנאמן תוך 15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף 13.4 לעיל, ותודיע למחזיקי אגרות החוב באמצעות המגנ"א, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב.

13.6. הנאמן ישקיע, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף 13.5 לעיל בהשקעות המותרות לפי הוראות סעיף 16 לשטר זה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. היה ותוסר המניעה לביצוע התשלום בפועל למחזיקים, יעביר הנאמן מתוך הכספים כאמור סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים סבירים על זכותם לסכומים אלו, ובניכוי הוצאותיו הסבירות.

13.7. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (או עד למועד תשלומם למחזיקי אגרות החוב, לפי המוקדם). לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 13.6 לעיל, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם בניכוי הוצאותיו, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על-ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף 13.6 לעיל בשינוים המחויבים.

13.8. החברה תאשר לנאמן בכתב את החזקת הסכומים ואת דבר קבלתם אצלה בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב האמורים.

13.9. החברה תחזיק בכספים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב ולא תעשה בהם כל שימוש ותשקיעם בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר זה. כספים שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות חוב עד תום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

14. **<u>קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן</u>**

14.1. קבלה חתומה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב תשחרר את החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.2. קבלה חתומה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה או אסמכתא על ביצוע העברה באמצעות מסלקת הבורסה מאת החברה לרישומים, בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן בגין החוב, תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה או באסמכתא.

14.3. כספים שחולקו כאמור בסעיפים 10 ו-13 לעיל ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

15. **<u>הצגת אגרת חוב לנאמן וירישום בקשר לתשלום חלקי</u>**

15.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום קרן ו/או ריבית כלשהו את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים ומחזיק אגרת החוב יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב אחריות ו/או חבות כלשהי.

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

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

15.4. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי לפי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

16. **<u>השקעת כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על-ידיו בבנק/ים ישראלים המדורג/ים בדירוג של 'AA' ומעלה (ובהעדרו, בבנק בדירוג הגבוה ביותר באותה עת), בשמו או בפקודתו, בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או בפקדונות בנקאיים בש"ח בבנקים ישראלים מדורגים כאמור לעיל, והכל כפוף לתנאי שטר זה, ובלבד שכל השקעה כאמור תדורג על-ידי חברת דירוג בדירוג שאינו פחות מדירוג של 'AA' או דירוג מקביל לכך.

17. **<u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן</u>**

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

17.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

17.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים לה כאסמכתאות, ולאפשר לנאמן ו/או לכל נציג מורשה של הנאמן בכפוף

להוראות כל דין, שאינו ניתן להתניה, לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, ולא יאוחר משבעה ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 33 להלן.

17.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כך על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה הרלוונטיות.

17.4. לתת לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), ככל שתעביר.

17.5. החברה תמסור לנאמן או לנציג מורשה שלו שיהיה עו"ד ו/או רו"ח במקצועו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו) כל מידע בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע שלפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) וזאת תוך 10 ימי עסקים ביחס לדרישה הספציפית ולהורות 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 ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 33 להלן.

17.6. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב ו/או ממועד הרחבת הסדרה, העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.

17.7. לזמן את הנאמן לאסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות רגילות ובין אם לאסיפות כלליות שלא מן המניין של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.

17.8. למסור לנאמן את הדוחות והדיווחים המפורטים בסעיף 28 להלן.

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

17.10. למסור לנאמן, תוך 10 ימי עסקים ממועד דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב, חתום על ידי רואה חשבון חיצוני, על ביצוע כל תשלום לבעלי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים (לרבות יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור) אותם חייבת החברה באותו מועד לבעלי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

17.11. להודיע לנאמן בכתב על כל שינוי בשם החברה או בכתובתה לא יאוחר מ-3 ימי עסקים ממועד השינוי.

17.12. עד ליום 30 באפריל של כל שנה וכל עוד שטר זה הנו בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, חתום על ידי מורשי החתימה שלה, כי בתקופה שמתאריך ההנפקה של אגרות החוב או בתקופה שהחל מתאריך האישור הקודם שניתן לנאמן על פי סעיף 17.12 זה, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, וכן אישור החברה על עמידתה בהתחייבויותיה שבסעיף 6 לעיל, תוך פירוט הסברים רלוונטיים (ככל שיהא בכך צורך), והכל אלא אם כן צוין מפורשות אחרת.

17.13. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 25 להלן, ככל שהודעות אלה לא ניתנו על ידי פרסום דיווח מיידי במגנ"א.

18. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

לאחר וככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות על-פי הוראות סעיף 8 לעיל, תבצע החברה, מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, תוך זמן סביר אך לא יותר מ-7 ימי עסקים:

18.1. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ("האצה" Acceleration"), וזאת תוך 21 ימי עסקים ממועד ההודעה.

18.2. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר זה.

18.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה כמועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר זה.

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

19. **<u>דיווח על ידי הנאמן</u>**

19.1. 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 או על פי שטר זה.

19.2. הנאמן יפרסם בדיווח מיידי, אחת לכל שנה קלנדראית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "**הדוח השנתי**"). הדוח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר לנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

19.3. לפי דרישה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), המחזיקים בלמעלה מחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב בתעודות אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר לנאמנות נשוא שטר זה.

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

19.5. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הוא מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר (ארה"ב) לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. 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 התקנות.

20. **<u>שכר נאמן</u>**

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לקבוע ב**<u>נספח א'</u>** לשטר זה.

21. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

21.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו או עצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה, ולפעול על-פי מסקנותיה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחדל שנעשו על ידו בהסתמכו על עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון. הנאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב והחברה, לפי דרישתם (העמדת עותק מחוות הדעת האמורה לחברה תעשה ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב). החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות בגין העסקת היועצים שימונו כאמור, ובלבד שהעסקתם דרושה באופן סביר על מנת להגן על זכויות מחזיקי אגרות החוב ושהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, ובלבד שאין בהודעה מראש כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, אז תינתן ההודעה כאמור בדיעבד, וזאת במועד שאין בהודעה בדיעבד כאמור לדעת הנאמן כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

21.2. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה בהסתמכו על עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה. מובהר, כי המסמכים יהיו ניתנים להעברה, מחד, והנאמן רשאי להסתמך עליהם, מאידך, רק במקום בו הינם מתקבלים באופן נהיר, וכאשר לא מתעורר כל קושי בקריאתם. בכל מקרה אחר, הנאמן יהיה אחראי לדרוש את קבלתם באופן המאפשר כאמור את קריאתם והבנתם, כראוי.

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

21.4. הנאמן ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון.

22. **<u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>**

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. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכרו הסביר של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל, והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה של 7 ימי עסקים מראש בדבר מינוי שלוח כאמור (ובלבד שאין בהודעה מראש כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב אז תינתן הודעה כאמור בדיעבד, וזאת במועד שאין בהודעה בדיעבד כאמור לדעת הנאמן כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב) ובדבר שכרו של השלוח כאמור. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי כאמור במקרה בו השלוח הוא מתחרה ו/או נמצא בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה וזאת תוך 5 ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה בכך שתעביר לידי הנאמן בכתב את נימוקיה הסבירים. 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. מובהר, כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

23. **<u>שיפוי לנאמן</u>**

23.1.1. **החברה** ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 24.4 להלן), לפי העניין, מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו (להלן: "**הזכאים לשיפוי**"):

23.1.2. בגין חיוב כספי על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה ובכתב) אשר עילתו נובעת מפעולות 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 ו/או לתפקידם מכוח שטר זה; וכן

23.1.3. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע הנאמנות, שלפי דעתם הסבירה 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, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר ר זה.

23.1.4. **והכל בתנאי שלא יתקיים אחד מהמצבים המפורטים בסעיפים להלן:**

23.1.4.1. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום זכאותם);

23.1.4.2. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ו/או כי הפעולה בגינה נדרש השיפוי נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם ו/או שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר זה;

23.1.4.3. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

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

גם במקרה בו ייטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה, לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. מוסכם, כי בכל מקרה בו ייקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות שיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי לגביהם ניתנה קביעה כאמור את סכומי 'התחייבות השיפוי' ככל ששולמו להם.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכאות לשיפוי**".

23.2. מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי החוק ובכפוף לאמור בשטר זה ו/או במחויבויות החברה על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן מכל מקור שהוא, בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות 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, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשה ו/או לא נעשה ביחס לנדון והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב תיחשב כפעולה שהייתה דרושה באופן סביר.

23.3. מבלי לגרוע בתוקף "התחייבות השיפוי" שבסעיף 23.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות 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" (להלן: "**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא או חלק מ"כרית המימון", יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום "כרית המימון" (כולו או יתרתו, לפי העניין), כל אחד את "חלקו היחסי" (כהגדרת מונח זה להלן).

23.4. "התחייבות השיפוי":

23.4.1. <u>תחול על החברה בגין המקרים הבאים</u>: (1) פעולות שבוצעו על פי שיקול דעת הנאמן ו/או על פי כל דין ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות 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 (למעט ביחס למפורט בס"ק (1) שבסעיף 23.4.2 להלן); ו-(2) פעולות שבוצעו או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.4.2. <u>תחול על המחזיקים שהחזיקו באגרות החוב הרלוונטיות במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.6 להלן) במקרים הבאים</u>: (1) הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכות הקמה בשל דרישת מחזיקים, בעילות המפורטות בשטר זה, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) במקרה של אי תשלום על-ידי החברה של כל או חלק מסכום "התחייבות השיפוי" (לפי העניין) החלה עליה על-פי סעיף 23.4.1 לעיל. מובהר, כי אין בתשלום בפועל על ידי מחזיקי אגרות החוב לנאמן, כדי לגרוע מחובתה של החברה להשיב למחזיקי אגרות החוב את הסכום ששולם מקום בו הייתה חייבת לשלמו בהתאם להוראות שטר זה.

23.5. בכל מקרה שבו: החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי "התחייבות השיפוי" ו/או לא תפקיד את סכום כרית המימון, לפי העניין ו/או במקרה בו חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכוח הוראות סעיף 23.4.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום "כרית המימון" לפי סעיף 23.3 לעיל, הכספים ייגבו באופן הבא:

23.5.1. <u>ראשית</u> - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ולאחר מכן מתוך כספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לעיל.

23.5.2. <u>שנית</u> - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את "התחייבות השיפוי", יפקיד כל אחד מהמחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.6 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב, כאמור בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות וישולם בקדימות כאמור בסעיף 10 לעיל.

"**חלקו היחסי**" לעניין זה, משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 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.

23.6. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק ב"התחייבות השיפוי" ו/או בתשלום "כרית המימון" הוא כדלקמן:

23.6.1. 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 של יום קבלת ההחלטה על נקיטת הפעולה על ידי הנאמן, ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

23.6.2. בכל מקרה שבו 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) והחבות תחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

23.6.3. בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו הסביר.

23.6.4. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 23 זה והנאמן יפעל באופן סביר להשגת הסכומים מהחברה.

23.6.5. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן, ראו סעיף 10 לעיל.

24. **<u>הודעות</u>**

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסום דיווח מיידי במגנ"א. כל הודעה שתפורסם כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב ביום פרסומה כאמור.

24.2. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה.

24.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוחה בדואר רשום לפי כתובתם האחרונה של המחזיקים הרשומים של אגרות החוב כמפורט במרשם ו/או על-ידי פרסום דיווח מיידי במגנ"א. כל הודעה שתשלח בדואר כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור עשרה (10) ימי עסקים ממועד מסירתה בדואר רשום, וככל שמדובר בהודעה מאת החברה, הרי שתעביר במקביל הודעה בדואר אלקטרוני לנאמן.

24.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שיינתנו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור. ההעתקים מהודעות והזמנות שיינתנו על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיו גם לחברה.

24.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שיישלח באמצעות שליח שיאשר מסירה או על-ידי שליחתה בדואר אלקטרוני שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומאטי) על-ידי הצד המקבל, וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כהודעה שנתקבלה על-ידי הצד אליו נשלחה ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה באמצעות שליח או כעבור יום עסקים אחד ממשלוחה בדואר אלקטרוני, לפי העניין.

25. **<u>ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות</u>**

25.1. בכפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שתוקנו או יותקנו מכוחו, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין לאחר שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה א') אם נתקיים אחד מאלה:

25.1.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ובלבד שהודיע על כך בכתב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). על אף האמור לעיל, לא ניתן יהיה לשנות את הוראות שטר הנאמנות (לפי המנגנון בסעיף 25.1.1 זה) לגבי הנושאים הבאים: עילות להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כמפורט בסעיף 8.1 לעיל, שינוי התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לעיל, מגבלות על חלוקה כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, מנגנון להתאמה בריבית כמפורט בסעיפים 4.2 ו-4.3 בתנאים הרשומים מעבר לדף, הוראות הנוגעות לשעבודים כמפורט בסעיף 5 לעיל, מגבלות על הרחבת סדרה כמפורט בסעיף 3.6 לעיל ושינויים בקשר לבסיסי ההצמדה של קרן וריבית אגרות החוב, דיווח לנאמן כמפורט בסעיפים 17 לעיל ו-28 להלן, הקטנת שיעור הריבית הנקובה באגרת החוב ושינוי במועדי תשלום על-פי תנאי אגרות החוב.

25.1.2. השינוי המוצע אושר באסיפת מחזיקים בהחלטה מיוחדת.

25.2. בנוסף לאמור בסעיף 25.1 לעיל, וכפוף להוראות כל דין:

25.2.1. הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת, כאשר לדעתו אין בדבר משום פגיעה בזכויות המחזיקים (למעט ביחס לאירועים אשר לנאמן אין כל זכות לבצע כל שינוי, ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב ביחס לנושאים בהתאם לאמור בס"ק 25.1.1 לעיל), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה.

25.2.2. הנאמן יהיה רשאי, לאחר קבלת אישורם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות בהתאם להוראות סעיף 35ז(2) לחוק ניירות ערך.

25.3. החברה תודיע בדוח מיידי באמצעות המגנ"א על כל שינוי כאמור לפי סעיפים 25.1 ו-25.2 לעיל, בסמוך לאחר ביצועו.

25.4. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב (סדרה א'), לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה.

25.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון הבורסה, כפי שתהיינה מעת לעת, תנאי אגרות החוב (סדרה א') יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

26. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

26.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב כנדרש בסעיף 3ח35 לחוק. הנאמן וכן כל מחזיקי אגרות חוב יהיו רשאים לעיין במרשם האמור בכל זמן סביר.

26.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב 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 המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד – עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

27. **<u>תעודות ופיצול תעודות</u>**

27.1. בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (התעודות הנזכרות בסעיף זה תקראנה להלן: "**התעודות**"), כל אחת בכמות מינימלית של 1,000 (אלף) ש"ח ע.נ. (להלן: "**הכמות המינימלית**").

27.2. כל תעודה ניתנת לפיצול למספר תעודות אשר סך כל הערך הנקוב בהן שווה לסך הערך הנקוב של אגרות החוב שפיצולן נתבקש ובלבד שהערך הנקוב בגין כל תעודה לא יפחת מהכמות המינימלית. הפיצול יעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על-ידי הבעלים הרשום של אגרות החוב נשוא התעודה שפיצולה מתבקש כנגד מסירת התעודה שפיצולה מתבקש לחברה במשרדה הרשום. הפיצול יעשה תוך 30 יום מתום החודש בו נמסרה התעודה ביחד עם בקשת פיצולה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות כל היטלים שהם, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

28. **<u>דיווח לנאמן</u>**

28.1. בנוסף לאמור בסעיף 17 לעיל, החברה תערוך ותמסור לנאמן כל עוד לא נפרעו אגרות החוב:

28.1.1. דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה מאוחדים וסולו לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות רבעוניים סקורים, מאוחדים וסולו, מיד לאחר פרסומם גם אם החברה תחדול מלהיות תאגיד מדווח, במועדים בהתאם להוראות החוק.

28.1.2. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקים באגרות החוב.

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

28.3. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 28 זה, דיווחים כמפורט בקודקס הרגולציה, כאשר כל דיווח כאמור ייחתם על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ומנכ"ל החברה. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מכל חובת דיווח החלה או אשר תחול על החברה על פי כל דין.

29. **<u>תחולת חוק ניירות ערך</u>**

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוק ותקנותיו (שאינן ניתנות להתניה) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות החוק ותקנותיו שאינן ניתנות להתניה.

30. **<u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב</u>**

אסיפות המחזיקים של מחזיקי אגרות החוב יכונסו ויתנהלו בהתאם לתנאים המפורטים בתוספת השניה לשטר זה.

31. **<u>פדיון מוקדם של אגרות החוב</u>**

31.1. <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

במקרה שבו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום המזערי שנקבע בתקנון הבורסה והנחיותיו בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תפעל החברה כדלקמן:

31.1.1. תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה א') לפדותן. החברה תשלם למחזיק את הסכום הגבוה מבין החלופות המפורטות בסעיף 31.2.9 להלן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ניירות ערך ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב (סדרה א').

31.1.2. מועד הפדיון המוקדם יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מ-45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

31.1.3. 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.

31.1.4. פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

31.2. <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>

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

31.2.1. החברה תהא רשאית להעמיד בכל עת את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, חלקי או מלא, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שחלפו 60 ימי עסקים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א').

31.2.2. הסכום המינימאלי 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 כאמור לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

31.2.3.

א. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור, החברה תפרסם דוח מיידי על ביצוע פדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), עם העתק לנאמן, אשר המועד הקובע לביצועו כאמור ייקבע בדיווח המיידי ויחול לא פחות מ-17 ימים ולא יותר מ-45 ימים לפני ביצוע הפדיון המוקדם.

ב. כאשר ביצוע הפדיון המוקדם מותנה בהתקיימות תנאי כלשהו, רשאית החברה לבצע את הפדיון המוקדם במועד שנקבע בהודעה שניתנה על ידה.

בהתאם לס"ק א לעיל ובתנאי שחלפו לפחות ארבעה ימי מסחר בין מועד ההודעה על התקיימות התנאי לבין (1) המועד הקובע לפדיון המוקדם, כאשר מדובר בפדיון מוקדם חלקי; או (2) יום המסחר האחרון, כאשר מדובר בפדיון מוקדם סופי.
מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

31.2.4. בכל רבעון ניתן לקבוע מועד פדיון מוקדם חלקי אחד בלבד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בין שני מועדי פדיון חלקי יחלפו לפחות 30 ימים. ככל שפדיון מוקדם (שאינו פדיון מוקדם מלא) יבוצע ברבעון שבו מבוצעים תשלומי קרן ו/או ריבית, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שבו מבוצע התשלום האמור . למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי (מלא) ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי. לעניין ס"ק זה "**רבעון**" - משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר-מרס; אפריל-יוני; יולי-ספטמבר; ו-אוקטובר-דצמבר.

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

31.2.6. במועד פדיון מוקדם חלקי, אם וככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת, והחברה תודיע בדוח מיידי על: (א) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (ב) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (ג) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (ד) שיעור הריבית בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (ה) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (ו) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב, שיהיה 6 ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

31.2.7. יצוין, כי במקרה של פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם תשולם רק על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם.

31.2.8. כל סכום שייפרע בפדיון מוקדם, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב פרו רטה לפי ערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות על ידם.

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

31.2.9.1. שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("**שווי השוק של יתרת איגרות החוב**" ו-"**תקופת הדגימה**", בהתאמה), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של איגרות

החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של איגרות החוב, והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הריבית ו/או הפדיון החלקי), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של איגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף זה, יופחת משווי השוק של יתרת איגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו המועד על חשבון תשלום הריבית כאמור, ויתרת הסכום, לאחר הפחתת סכום הריבית שישולם במועד התשלום, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור.

31.2.9.2. הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.

31.2.9.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כמשמעה להלן) בתוספת ריבית בשיעור שנתי 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 משוקלל של תשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי מסחר, המסתיימת שני ימי מסחר לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות צמודות למדד המחירים לצרכן, בעלות ריבית בשיעור קבוע ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, היינו: סדרה אחת בעלת משך החיים הממוצע (להלן: "**מח"מ**") הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי ואשר, שקלולן ישקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

<u>לדוגמה</u>: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים והתשואה לפדיון שלו הינה 1%, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים והתשואה לפדיון שלו הינה 0.5% ומח"מ יתרת הקרן הוא 3.5 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% מהתשואה.

ככל שתיבחר חלופה 31.2.9.1 או 31.2.9.3 לעיל, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה כאמור, לבין ערך ההתחייבות ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

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

למען הסר ספק יובהר כי תשואת האג"ח הממשלתי לא תפחת מאפס, קרי במקרה שבו תוצאת החישוב במסגרת הגדרת "תשואת האג"ח הממשלתי" שלילית, אזי בחישוב שיעור ריבית ההיוון (לצורך החלופה שבסעיף 31.2.9.3 לעיל) השיעור בגין תשואת האג"ח הממשלתי יהא 0% קרי – שיעור ריבית ההיוון במקרה זה יסתכם ב-1.75%.

31.2.10. לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לאחר החלטת דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם, החברה תעביר לנאמן אישור, חתום על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה, בדבר ביצוע פדיון מוקדם בצירוף חישובים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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

32. **<u>סודיות</u>**

בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, כי הוא וכל הפועלים מטעמו, ישמרו בסודיות כל מידע שניתן להם מהחברה ו/או מחברה קשורה לחברה ו/או ממי מטעמן (להלן: "**המידע**"), לא יגלו אותו לאחר ולא יעשו בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט, ובלבד שהנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שניתן ומותר ולדעת הנאמן אין בתיאום כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, את תוכן ועיתוי הגילוי, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המידע כאמור.

33. **<u>אחריות הנאמן</u>**

33.1. 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 אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

34. **<u>מענים</u>**

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

35. **<u>דין חל וסמכות שיפוט</u>**

הדין החל על שטר זה, על נספחיו, הוא הדין הישראלי בלבד. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הקשור לשטר זה תהיה נתונה לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו.

36. **<u>הסמכה לדיווח במגנ"א</u>**

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה, את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה כפי שיהיו לדווח בשמו במגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו, ככל שהדבר נדרש על-פי דין.

37. **<u>באי כוח</u>**

החברה ממנה בזאת את הנאמן לאגרות החוב בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את אותן הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בהתייחס לאותן פעולות שהחברה חייבת לעשותן על פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע את הסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על פי שטר זה וזאת בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

38. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה (להלן: "**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא ייחשבו 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 מצד הנאמן כאמור לעיל, 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).

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אורנים על הים בע"מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת כי שטר זה נחתם על-ידי אורנים על הים בע"מ (להלן: "**החברה**") כדין על-פי תקנונה, באמצעות ה"ה: מנחם אורן ושירה אורן נחמיאס, אשר חתימתם מחייבת את החברה בקשר לשטר זה.

_____, **עו"ד**

<u>תוספת ראשונה לשטר הנאמנות</u>

אורנים על הים בע"מ

תעודת אגרות חוב (סדרה א')

מונפקת בזאת אגרת חוב העומדת לפירעון בשלושה תשלומים כדלקמן: 10% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2029, 20% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2030 ו-70% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2031, כמפורט להלן ובכפוף למנגנוני פדיון מוקדם כמפורט בסעיפים 3.3 ו-31 לשטר הנאמנות. קרן אגרות החוב נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של __%, כמפורט להלן.

<u>אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם</u>

<u>מספר תעודה</u>: _____

ערך נקוב כולל של אגרות החוב שבתעודה זו _____ ש"ח.

הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו _____חברה לרישומים בע"מ.

1. תעודה זו מעידה, כי החברה תפרע את קרן אגרות החוב שבתעודה זו בשלושה תשלומים כדלקמן: 10% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2029, 20% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2030 ו-70% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2031, בהתאם למפורט בסעיף 6 להלן, והכול בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות מיום __ __ 2026 בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (להלן: "**הנאמן**" ו"**שטר הנאמנות**" בהתאמה).

2. איגרת חוב זו נושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של __% אשר תשולם במועדים, והכול כמפורט בתנאים שמעבר לדף.

3. קרן איגרת החוב והריבית תהיינה צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן, והכול כמפורט בתנאים שמעבר לדף.

4. איגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה א' של אגרות החוב שתנאיהן זהים לתנאי אגרת חוב זו, בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובהתאם לשטר הנאמנות.

5. מובהר, כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתעודה זו לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

6. תשלום הקרן האחרון והתשלום האחרון של הריבית ייעשו כנגד מסירת אגרת החוב לידי החברה במשרדה הרשום, כאמור בתנאים שמעבר לדף או בכל מקום אחר שעליו תודיע החברה. הודעת החברה תמסר לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד התשלום.

7. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

8. אגרות החוב מסדרה זו מובטחות בבטוחה, כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

9. החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין בהצעה לציבור) על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור של החברה, אגרות חוב מסוג שונה או סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו או לא יקנו זכות המרה למניות החברה, עם או בלי זכויות נלוות לרכישת מניות של החברה עם או בלי בטוחות, בתנאי ריבית, הצמדה, פירעון, ותנאים אחרים ככל שהחברה תמצא לנכון, בין

שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, בכפוף להוראות סעיף 3.9 לשטר הנאמנות. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות להרחיב את הסדרה מפעם לפעם על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות כל דין ובכפוף להוראות סעיף 3.8 לשטר הנאמנות.

10. כל העברה של אגרות החוב, כפופה למגבלות ההעברה המפורטות בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף של תעודת אגרת החוב.

נחתם על-ידי החברה ביום __ בחודש __ בשנת 2026

_____

אורנים על הים בע"מ

על-ידי:

מורשה חתימה: _____ מורשה חתימה: _____

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת כי תעודת אגרת חוב זו נחתמה על-ידי אורנים על הים בע"מ (להלן: "**החברה**") כדין על-פי תקנונה, באמצעות ה"ה: _____ וחתימתם מחייבת את החברה לצורכי אגרת חוב זו.

_____

_____, עו"ד

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות כמפורט בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו.

2. **אגרות החוב**

2.1. אגרת החוב (סדרה א') שבתעודה זו הינן חלק מסדרה של אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

2.2. אגרות החוב (סדרה א') שבתעודה זו נושאות ריבית, כמפורט בסעיף 4 להלן.

2.3. קרן אגרות החוב (סדרה א') 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. אגרות החוב שבתעודה זו תירשמנה למסחר בבורסה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו.

2.5. <u>הרחבת הסדרה</u>

לעניין הרחבת הסדרה, ראו סעיף 3.9 לשטר הנאמנות.

2.6. <u>הנפקת ניירות ערך נוספים</u>

לעניין הנפקת ניירות ערך נוספים, ראו סעיף 3.9 לשטר הנאמנות.

2.7. <u>בטוחות</u>

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בשעבודים, כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

3. **הקרן**

3.1. קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בשלושה תשלומים כדלקמן: 10% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2029, 20% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2030 ו-70% מהקרן ייפרעו ביום 31 בדצמבר 2031.

3.2. להוראות בדבר ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה א') מידי רבעון קלנדארי ראו סעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

4. **הריבית**

4.1. הקרן תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של __% (ריבית חצי שנתית – __%) (להלן: "**שיעור הריבית הקבוע**"), ותשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל). הריבית תשולם בעד התקופה של ששה (6) חודשים שהסתיימה במועד התשלום (להלן: "**תקופת הריבית**"), פרט לתשלום הריבית הראשון אשר יעשה ביום 30 ביוני 2027, בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה (דהיינו במועד בו חוייב מזמין ניירות הערך בתמורת ההנפקה) ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי

מספר הימים בתקופה זו (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"). בדיווח המיידי אודות תוצאות ההנפקה החברה תדווח את שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה.

כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה א') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה והריבית בגינה תהיה בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שתיים.

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

4.2. <u>מנגנון התאמה של שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

4.2.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן:

4.2.1.1. ההון העצמי מתואם של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים, יפחת מ-165 מיליון ש"ח.

4.2.1.2. יחס ההון עצמי מתואם למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) יפחת מ-18.5%.

הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות אלו תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד ובמועד זה יקבע אם חלה חריגה כהגדרתה בסעיף 4.2.2 להלן.

4.2.2. ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.2.1 וזאת במשך תקופת ריבית כלשהי (להלן בסעיף זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא הקרן, בשיעור של 0.25% בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית אחת (להלן בסעיף זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו ממנו עולה החריגה כאמור (להלן בסעיף זה: "**מועד החריגה**") ועד לפירעון מלא של הקרן, או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (היינו: בשיעור של 0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, למשל: אם החברה תחרוג משתי אמות מידה פיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.5% בהתאם, עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות נשוא סעיף זה תוגבל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית המקסימאלית, בגין חריגה מכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.2.1 לעיל, לא תעלה על 0.5%, מעל שיעור הריבית השנתית. עוד יצוין, כי העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מאמת מידה פיננסית כלשהי, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באמת המידה הפיננסית נמשכת.

4.2.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה אשר מצביע על חריגה, ככל שתידרש, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבויות האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא הקרן לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בהתאמה בסעיף 4.2 זה: "**ריבית**

המקור" ו"**תקופת ריבית המקור**"); (ג) את שיעור הריבית שתישא 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 4.2 זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתים) לתקופות הבאות.

4.2.4. 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 4.2 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (כפי שתהיה באותה עת טרם השינוי) 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 ואת שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

4.2.5. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה, תחדל להתקיים חריגה, באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה שנפסקה, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי ממנו עולה על סיום החריגה כאמור ועד למוקדם מבין: (א) קיום חריגה נוספת שהתרחשה לאחר שחדלה החריגה כאמור לעיל (למעט חריגה נמשכת); או (ב) פירעון מלא של הקרן, כך ששיעור הריבית שתישא הקרן יהיה שיעור הריבית הקבוע כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, וזאת ככל שלא תתקיים איזה מהחריגות מאמות המידה הפיננסיות. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 4.2.2 עד 4.2.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר, כי בכל מקרה שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב לא יפחת משיעור הריבית הקבוע, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

4.3. <u>מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה של שינוי בדירוג אגרות החוב (ככל ותהיינה מדורגות בעתיד)</u>

4.3.1. ככל שאגרות החוב (סדרה א') תדורגנה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב, כמפורט להלן. אופן ההתאמה של שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), כאמור לעיל, יהא בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 4.3 זה. יובהר כי במועד הדירוג הראשוני (ככל ואגרות החוב תדורגנה בעתיד) לא יחול כל שינוי בריבית הקבועה (בכפוף לתוספות ריבית בהתאם להוראות שטר הנאמנות).

4.3.2. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה א') על ידי חברת הדירוג (כהגדרת המונח "חברת דירוג" בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה א') יהיה נמוך (להלן בסעיף 4.3 זה: "**הדירוג המופחת**") מהדירוג הראשוני של אגרות החוב (סדרה א') או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה א') (להלן בסעיף 4.3 זה:

"**דירוג הבסיס**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור הריבית הנוספת, כהגדרתו להלן, מעל שיעור ריבית הבסיס (בכפוף לתוספות ריבית, ככל שתחולנה, בהתאם להוראת שטר הנאמנות וזאת בגין התקופה שתחילתה בתקופת הריבית הבאה (כלומר זו המתחילה מייד לאחר תקופת הריבית אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג), ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') או עד לתחילת תקופת הריבית הראשונה הבאה לאחר תקופת הריבית בה חלה עלייה בדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס או דירוג הגבוה ממנו (או בחזרה לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת נמוך יותר, כמפורט להלן, ואז יחול המפורט בסעיף 4.3.4 להלן), לפי המוקדם.

4.3.3. לעניין זה, "**ריבית הבסיס**" - משמעה שיעור הריבית קבועה בשיעור של __%, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה.

4.3.4. מובהר כי לא תתקבל תוספת ריבית בגין התקופה שממועד הורדת הדירוג ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב וכי לא תופחת הריבית חזרה בגין התקופה שממועד עליית הדירוג בחזרה לדירוג הבסיס (או דירוג הגבוה ממנו) או בחזרה לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת נמוך יותר, כמפורט להלן, ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב. לדוגמה, אם תקופת הריבית הנה מחודש ינואר ועד לתום חודש יוני, וחל בחודש אפריל של שנה מסוימת שינוי דירוג אשר גורר הורדת או העלאת ריבית על פי התנאים המפורטים להלן, אזי לא יחול כל שינוי (העלאה או הורדה בריבית) עד לתום חודש יוני של אותה שנה, אלא רק החל מתחילת חודש יולי של אותה שנה. לעניין זה, "**שיעור הריבית הנוספת**" - משמע: 0.25% בגין כל ירידה בדירוג מדירוג הבסיס וכאשר בכל מקרה לא יעלה שיעור הריבית הנוספת המצטבר בגין ירידה בדירוג כאמור בסעיף 4.3 זה מעל 1%.

4.3.5. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה א') על ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 4.3 זה, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב, וכן תפרסם דוח מיידי שיכלול את הפרטים הבאים: (א) את דבר השינוי בדירוג, את הדירוג העדכני, את שיעור הריבית הנוספת, ככל וקיימת, ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו הדירוג (להלן בסעיף 4.3 זה: "**מועד שינוי הדירוג**"); (ב) את שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית המשוקללת המעודכנת (קרי, שיעור ריבית הבסיס בתוספת שיעור הריבית הנוספת הרלוונטית, ככל שקיימת, והתאמה לריבית חצי שנתית) שתחול בגין התקופות הבאות, והכל תוך יום מסחר אחד ממועד עדכון הדירוג כאמור.

4.3.6. למען הסר ספק יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 4.3 זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה, לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת במצטבר הנו נמוך יותר, כמפורט לעיל (להלן בסעיף 4.3 זה: "**הדירוג הגבוה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, וזאת בגין התקופה שתתחיל מתחילת תקופת הריבית הבאה (כלומר: זו המתחילה מייד לאחר תקופת הריבית אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב האמורות בהתאם להוראות סעיף זה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור ריבית הבסיס או, לפי העניין, בשיעור ריבית נוספת נמוך יותר. למען הסר ספק, הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לא תפחת משיעור ריבית הבסיס.

4.3.7. יובהר כי במקרה של שינויים בדירוג במהלך תקופת ריבית (להלן בסעיף 4.3 זה: "**תקופת הריבית הנוכחית**"), יהיה המועד הקובע לבחינת שיעור הריבית בתקופת הריבית הבאה, היום האחרון של תקופת הריבית הנוכחית, קרי - שיעור תוספת הריבית שתשולם בתקופת הריבית הבאה (ככל שתהא תוספת כאמור) או הפחתת תוספת, יקבע בהתאם לדירוג אגרות החוב ביום האחרון של תקופת הריבית בה חל שינוי בדירוג אגרות החוב.

4.3.8. למען הסר ספק, מובהר כי שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב (סדרה א') לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א').

4.3.9. מובהר בזאת כי, ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורך סעיף 4.3 זה, שינוי בדירוג יתייחס לדירוג אגרות החוב (סדרה א') על פי החברה המדרגת שדירוגה לאגרות החוב (סדרה א') הוא הנמוך יותר.

4.4. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, ישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית הקבוע של אגרות החוב (סדרה א'), בתוספת התאמות בשיעורי הריבית ככל שתידרשנה בהתאם להוראות סעיפים 4.4-4.2 לעיל ובתוספת 3.5% והכל על בסיס שנתי (להלן: "**ריבית הפיגורים**"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים המדויק, וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

5. **<u>הצמדה</u>**

קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן.

על פי האמור בתקנון ובהנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן ו/או הריבית לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

6. **<u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>**

התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה ישולמו למי שרשום במרשם באגרות החוב (סדרה א') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן (להלן: "**היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א')**"), פרט לתשלום אחרון של הקרן והריבית, שישולם למי שרשום במרשם אגרות החוב במועד התשלום האחרון (קרי, 31 בדצמבר 2031) ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות חוב (סדרה א') ביום הקובע לתשלום בגין ריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה א'), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית ו/או הקרן בגין התקופה שהתחילה לפני אותו מועד.

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה א') לעניין תשלומי הריבית ו/או הקרן בגין אגרות החוב (סדרה א') יהיה כמפורט להלן:

- ביום 24 בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני, אשר קדם למועד של אותו תשלום.
- ביום 25 בגין תשלומי ריבית ו/או הקרן המשולמים ביום 31 בדצמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום. זאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום התשלום למי שרשום במרשם אגרות החוב ביום התשלום כאמור לעיל.

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

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

6.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 6.4 להלן או במקרה שהסליקה מבוצעת באמצעות מסלקת הבורסה – באמצעות המסלקה. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 13.4 לשטר הנאמנות.

6.4. 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.

6.5. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד 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.

7. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

לפרטים בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, ראו סעיף 13.4 לשטר הנאמנות.

8. **<u>העברה ופיצול של אגרות החוב</u>**

8.1. בכפוף לאמור בסעיף 8.3 להלן, אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל העברה 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.

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

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

במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה על-פי הוראות סעיף 27 לשטר הנאמנות התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך הכול סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

8.3. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם וייחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו.

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

8.5. לעניין פיצול תעודת אגרות חוב, ראו סעיף 27 לשטר הנאמנות.

9. **<u>פדיון מוקדם של אגרות החוב</u>**

לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת החברה או ביוזמת הבורסה, ראו סעיפים 31.1 ו-31.2, בהתאמה, וכן סעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

10. **<u>רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי מחזיק קשור</u>**

לעניין זה ראו סעיף 4 לשטר הנאמנות.

11. **<u>הוראות כלליות</u>**

11.1. סכום הקרן והריבית משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אגרות החוב.

11.2. כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם, להירשם במרשם כמחזיק אגרות החוב, או בכפיפות לתנאים המפורטים לעיל בתעודה זו, להעביר אותן.

11.3. בעלי אגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על-פי אגרות החוב ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על-פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב בדרכים המפורטות באגרות החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו בעלי החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם לרבות על-פי החלטת האסיפה הכללית.

11.4. הוראות שטר הנאמנות, לרבות הזכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, המפורטת בסעיף 8 לשטר הנאמנות, ייחשבו כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

12. **<u>ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב</u>**

לעניין זה ראו סעיף 25 לשטר הנאמנות.

13. **<u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב</u>**

אסיפות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השניה לשטר הנאמנות.

14. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על-ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו או אסמכתא על ביצוע התשלום למחזיק על ידי חבר הבורסה המעביר הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה, אשר נעשה על-ידי החברה או על-ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

15. **<u>החלפת תעודת אגרות החוב</u>**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות הסבירות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על המבקש את החלפת התעודה כאמור.

16. **<u>הודעות</u>**

לעניין זה ראו סעיף 24 לשטר הנאמנות.

תוספת שניה לשטר הנאמנות

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

1. **הנאמן רשאי לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב וכן יזמנה לבקשת החברה.**

2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת מחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו או להם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

3. 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.

4. 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 35יב24 לחוק ניירות ערך; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר לכינוס האסיפה.

6. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הנאמן רשאי לקבוע כי האסיפה תתקיים ללא התכנסות בפועל ובאמצעות אמצעים אלקטרוניים.

הודעה על כינוס אסיפה

7. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה (להלן: "**אסיפת התייעצות**"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.

8. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת המחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1 ו-2 וכן נושא שנתבקש כאמור בהתאם לסעיף 11 לבקשת מחזיק.

9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן. פרסום זימון במגנ"א יחשב כמסירת הזימון לחברה.

10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

11. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה

12. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב (סדרה א') במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים.

13. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.

14. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.

15. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה אצל כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במגנ"א.

16. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

17. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיו"ר לאותה אסיפה (להלן: "**יו"ר האסיפה**").

18. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

18.1. כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, המניין החוקי יהיה כמפורט בסעיף 35יב13(א) לחוק.

18.2. לא נכח באסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 18.1, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, כמפורט בסעיף 35יב13(ב) לחוק, יחולו הוראות סעיף 35יב14 לחוק.

18.3. באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, לרבות אסיפה נדחית של אסיפה כאמור, המניין החוקי יהיה כמפורט בסעיף 35ז(2) לחוק.

19. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק שהוא בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם וכן מחזיק קשור כהגדרת המונח בסעיף 5 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

20. 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 18.1 לעיל.

21. 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 באסיפה נדחית שלה) אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, 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 באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

22. אסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי, או הנאמן, רשאים להחליט על דחיית האסיפה, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום למועד אחר ולמקום שייקבע; באסיפת מחזיקים נדחית לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא התקבלה לגביו החלטה.

23. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם אסיפת המחזיקים; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 9 לעיל.

24. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 18 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת מחזיקים

נדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

25. לפי החלטה של הנאמן או החלטה רגילה של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה (להלן: "**האסיפה המקורית**") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו (להלן: "**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

26. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 23 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 4 ו-9 לעיל.

27. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן או מי מטעמו יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר לכל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>החלטות</u>

28. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

29. 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 יופץ למחזיקים, 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 אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השניה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. מחזיק אשר יצהיר, כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). 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 18.1 לעיל.

30. כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור בסעיף 20 לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראות סעיף 21, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקים לפי הוראות סעיפים 21 או 18.2 לעיל.

31. הצביע מחזיק ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת.

32. במניין המצביעים לא יובאו בחשבון קולותיהם של בעלי אגרות חוב אשר הינם מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות ואגרות חוב אלו לא תקנינה למחזיק הקשור זכות להצביע באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב כל עוד הן מוחזקות על ידי המחזיק הקשור.

33. 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.

34. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

35. מחזיק אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.

36. הרוב הדרוש לאישור החלטה באסיפה הוא כמפורט בסעיף 35יב17 לחוק. על אף האמור לעיל, הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת הוא כמפורט בסעיף 35ז(2) לחוק. כל החלטה העומדת על סדר היום של אסיפת מחזיקים ונערכת בגינה הצבעה, תתקבל ברוב רגיל, למעט אם קבוע אחרת בשטר הנאמנות, והכול בכפוף להוראות הדין.

37. 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.

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

37.2. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

37.3. כתב מינוי וייפוי הכוח או העתק נאמן למקור של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה. ככל שהחברה תבקש, הנאמן יעביר לחברה את רשימת מחזיקי אגרות החוב שהשתתפו באסיפה תוך 2 ימי עסקים ממועד נעילת האסיפה, ככל שאין מניעה מכח החוק לעשות כן.

38. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן (ובלבד שהחברה מסרה לנאמן העתק מכל הודעה שהתקבלה בידיה כאמור), לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.

39. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כהחלטה שנתקבלה כדין. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

40. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב (ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין החלק באסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה) והעתק ממנו יישלח למחזיק באגרות חוב שיבקש. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עלולה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

41. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

* * *

נספח א' - שכר הנאמן

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן, שכר שעיקריו כדלקמן:

1. בגין שנת הנאמנות הראשונה והשניה ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 35,000 ש"ח (להלן: "**שכר הנאמן בגין השנה הראשונה**").

2. בגין שנת הנאמנות השלישית ואילך, ישולם לנאמן שכר טרחה בסך של 30,000 ש"ח לשנה או לחלק ממנה.

3. הסכומים על פי סעיפים 1 ו- 2 יקראו להלן "**השכר השנתי**".

4. בגין השתתפות באסיפות בעלי מניות של החברה, ישולם סך של 500 ש"ח לאסיפה.

5. בנוסף, זכאי הנאמן לתשלום שכר טרחה בסך 500 ש"ח בעבור כל שעת עבודה שתידרש לו בגין פעולות מיוחדות שיבצע במסגרת תפקידו כנאמן (בכפוף להוראות שטר הנאמנות) ולרבות:

   5.1.1. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של שטר הנאמנות זה על-ידי החברה;

   5.1.2. פעולות בקשר להעמדת איגרת החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, ו/או פעולות בקשר להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות;

   5.1.3. פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, או שיהיה צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה ו/או בקשר לזכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה;

   5.1.4. פעולות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה);

   5.1.5. פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל כדין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיו"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים ועוד), שנטלה או שתיטול החברה או שינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי בעלי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.

6. כל הסכומים האמורים לעיל הינם צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא המדד שיהיה ידוע במועד הנפקת אגרות החוב, עליהם יתווסף מע"מ כדין.

7. הנאמן זכאי להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא כהגדרתן להלן:
"**ההוצאות הסבירות**" - סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין מינוי מומחים (וזאת בכפוף ובהתאם לאמור בסעיף 22 לשטר) ו/או זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה.

8. אם פקעה כהונת הנאמן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל ממועד התחלת כהונתו של הנאמן החליף.

9. אין במינוי כונס נכסים לחברה, מינוי מנהל מיוחד ו/או כל מינוי אחר מטעם ובהשגחת בית המשפט, כדי למעט מזכותו של הנאמן לתשלום שכר טרחתו והוצאותיו, כפי שנקבע בשטר זה.

10. במקרה שהחברה תפעל להגדלת סדרת אגרות החוב, ישולמו לנאמן שכר והוצאות נוספים, כפי שיוסכם בין הנאמן לחברה עובר להנפקת אגרות החוב הנוספות, אולם במקרה שלא יסוכם הסדר בעניין תשלום השכר וההוצאות כאמור, יחול ההסדר שנקבע בשטר נאמנות זה, באופן שבנוסף לשכר האמור לעיל, ישולם לנאמן שכר נוסף בגין נאמנותו לאגרות החוב הנוספות, בשיעור נוסף מהשכר שנקבע בסעיף 1 לעיל, השווה לשיעור של כמות אגרות החוב הנוספות ביחס לכמות אגרות החוב שהונפקה במקור, וזאת מבלי לגרוע מחלות שאר סעיפי שטר זה הנוגעים לתשלומים (לרבות הוצאות שיפוי, וכד').

11. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הבאה או כל חלק ממנה, כאשר מועד התשלום של שכר הנאמן בגין השנה הראשונה יהיה בתוך שלושה ימי עסקים ממועד ביצוע ההנפקה בפועל של אגרות החוב.

12. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים בתעודות התחייבויות מהסדרה הרלוונטית בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

13. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.

14. ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.

נספח ב'

להלן תובא דוגמה, לשם המחשה בלבד, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026. יובהר כי הנתונים משמשים לשם דוגמא מספרית בלבד לאופן חישוב אמת המידה.

ההון העצמי מתואם של החברה (לא יפחת מסך של 150 מיליון ש"ח)

	ליום 31 במרץ 2026
סה"כ הון (כמוצג בדוחות הכספיים סולו של החברה, לרבות, הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות)	134,430
בתוספת יתרת סכומי שטרי הון והלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (Subordination)	251,349
סה"כ ההון העצמי מתואם של החברה	385,779

היחס בין ההון העצמי מתואם של החברה לבין סך המאזן המאוחד של החברה (לא יפחת משיעור של 16%)

	ליום 31 במרץ 2026
סה"כ הון (כמוצג בדוחות הכספיים סולו של החברה, לרבות, הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות וכן יתרת סכומי שטרי הון והלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (Subordination))	385,779
סה"כ מאזן כמוצג בדוחות הכספיים סולו של החברה בניכוי פיקדונות מדיירים ומזומנים ושווה מזומנים שאינם מוגבלים	917,158
היחס בין ההון העצמי מתואם של החברה לבין סך המאזן של החברה	42%

לכבוד
אורנים על הים בע"מ

אישור שימוש

לפי סעיף 4(א)(1)(ב) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב -2012

אני הח"מ, רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ח"פ 513683474, שלטובתי רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום בלשכת רישום המקרקעין ברחובות, על זכויותיה של אורנים על הים בע"מ ח.פ. 515802999 (להלן "**אורנים על הים בע"מ**") במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 2704 עפ"י שטר מס' _____ מיום _____, נותנים בזאת לאורנים על הים בע"מ, אישור שימוש במקרקעין הנ"ל שאינו מוגבל ואינו מותנה להפעלת בית דיור מוגן, בהתאם להוראות סעיף 4(א)(1) לחוק הדיור המוגן, התשע"ב -2012 (להלן "**החוק**").

כבעל השעבוד כאמור לעיל, הריני לאשר כי הוראות סעיף 29 לחוק, בעניין פינוי דייר מדירתו, תקפות לגבי אישור שימוש זה.

ולראיה באתי על החתום היום, ___ בחודש _____ שנת 2026:

_____
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

אישור עורך דין:

אני החתום מטה, _____, עו"ד, מרח' _____, מאשר/ת בזה כי היום _____ ניצב/ה לפני מר/גב' _____ ת"ז_____ מר/גב' _____ ת"ז_____ שהינם מורשי החתימה מטעם _____וחתמו בפני על אישור שימוש הנ"ל.

_____ _____
תאריך _____, עו"ד

[הערה: לוגו נאמן האג"ח]

לכבוד **תאריך**: _____

_____

(להלן, ביחד ולחוד: "**הדייר**")

א.ג.נ.,

<u>הנדון: מכתב החרגה - אורנים על הים בע"מ חלקה 33 בגוש 2704 (להלן: "המקרקעין")</u>

הואיל וכל זכויות הבעלות של אורנים על הים בע"מ, ח.פ. 51-580299-9 (להלן: "**אורנים**") במקרקעין, עליהם הוקם, בין היתר, פרויקט דיור מוגן , הידוע כפרויקט Sea One וכן שטחים נוספים שהוקמו ובין היתר לייעודים של מרכז מסחרי, מחלקה סיעודית ויתר הזכויות הכרוכות בו, משועבדות ו/או עתידות להיות משועבדות לטובת החזקת בעלי אג"ח (סדרה א') שהונפקו על ידי אורנים (להלן: "**נאמן האג"ח**"), על פי התנאים המפורטים בשטר הנאמנות שנחתם בין אורנים לבין נאמן האג"ח במיום _____;

והואיל ואורנים הודיעה לח"מ כי ביום _____ נערך הסכם התקשרות בין הדייר לבין אורנים (להלן: "**ההסכם**"), לקבלת זכות שימוש בדירה שמספרה _____, בקומה _____, בבניין _____ בבית הדיור המוגן (להלן: "**הדירה**");

והואיל ועל פי הוראות הדין וההסכם, התחייבה אורנים לרשום הערת אזהרה לטובתך, כבטוחה זמנית, על זכויותיך בדירה (להלן: "**בטוחת הדייר**");

והואיל ואורנים מסרה לנו כי העמדת בידי אורנים את מלוא סכום הפיקדון כהגדרתו בהסכם;

הח"מ, אשר לטובתנו נרשמה ו/או תירשם משכנתה, ללא הגבלה בסכום, מדרגה ראשונה ו/או שנייה, לפי העניין, עבור מחזיקי אגרות החוב על זכויותיה של אורנים במקרקעין (להלן - "**משכנתה נאמן האג"ח**"), מאשרים בזאת, באופן סופי ובלתי חוזר כדלקמן:

(1) אנו לא נממש את משכנתה נאמן האג"ח מתוך הדירה כהגדרתה לעיל.

(2) ההחרגה על פי מסמך זה תתבטל מאליה בכל אחד מבין המקרים שלהלן: (1) במקרה בו הודיעה לנו אורנים כי בוטל ההסכם והוחזרה יתרת הפיקדון כהגדרתו בהסכם, בהתאם להוראות ההסכם; (2) במקרה בו תימחק (או תומר) הערת האזהרה שנרשמה לטובתך מכל סיבה שהיא; (3) ככל שמונה נאמן דיירים ונרשמה לטובתו הערת אזהרה או משכנתה על המקרקעין – במקרה בו יאשר נאמן הדיירים כי הדייר ו/או הדירה כלולים במרשם נאמן הדיירים; ונאמן האג"ח יהיה רשאי לממש את משכנתה נאמן האג"ח גם ביחס לדירה, ללא כל צורך ברישום נוסף. להסרת כל ספק, חובת החזרת יתרת הפיקדון לדייר חלה על אורנים בלבד, ואין באמור במסמך זה כדי ליצור התחייבות כלשהי של נאמן האג"ח בקשר עם השבת יתרת הפיקדון לידכם.

(3) אין בהסכמתנו הנ"ל כדי לגרוע ו/או לפגוע, בכל צורה ואופן שהוא, בזכויותינו על פי משכנתה נאמן האג"ח כהגדרתו לעיל, שתישאר בתוקפה המלא.

לראיה באנו על החתום:

_____

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

באמצעות מורשי החתימה:

_____ת.ז. _____

_____ת.ז. _____

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעו בפני _____בע"מ ח.פ. _____, המורשים כדין ומוסמכים לחתום בשמה, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות המסמך שהם עומדים לחתום עליו ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובהר להם כראוי, חתמו לפני מרצונם בשם החברה על מסמך זה.

_____

חתימה וחותמת עו"ד

<u>אגרת חוב – שעבוד קבוע ראשון בדרגה</u>

לא מוגבל בסכום

שנחתמה בתל אביב-יפו ביום _ ב_ 2026

על ידי: **אורנים על הים בע"מ**
מספר חברה 51-580299-9
מרחוב רציף הרברט סמואל 42, תל אביב-יפו
טלפון: 073-7771818, פקס: 03-9281320
("**החברה**")

לטובת: **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**
מס' חברה 51-368347-4
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו
טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222
כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת
("**הנאמן**")

ולטובת: מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת ("**מחזיקי אגרות החוב**");

הואיל: וביום __, התקשרה החברה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, בשטר נאמנות, אשר נוסחו הסופי מצורף לאגרת חוב זו **<u>כנספח א'</u>** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה (שטר הנאמנות האמור על כל התוספות והנספחים לו יקראו ביחד: "**שטר הנאמנות**");

והואיל: ועל פי שטר הנאמנות התחייבה החברה לשעבד, בין היתר, את זכויות החברה, ככל שתהיינה, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב;

והואיל: וביום __, אישר דירקטוריון החברה, כי החברה תשעבד את זכויות החברה, ככל שתהיינה, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו לטובת הנאמן;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן באגרת חוב זו ("**אגרת חוב זו**") את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד חשבון הנאמנות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב והכל בכפוף וכמפורט להלן;

<u>אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:</u>

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד, והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, לרבות פירעונן המלא ובמועד של אגרות החוב (סדרה א'), לרבות קרן וריבית (לרבות ריבית פיגורים), ולהבטחת כל הסכומים הנוספים המגיעים ו/או שיגיעו לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (להלן: "**הסכומים המובטחים**").

3. **<u>השעבוד</u>**

כבטוחה להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים המובטחים משעבדת החברה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בשעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן), ככל שישנן, על תתי חשבונותיו, וכן על המופקד בו בכל עת לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שבחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, לרבות הפירות בגינם. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד.

"**חשבון הנאמנות**", משמעו- חשבון מס' _, בסניף _ שבבנק _ בע"מ, אשר מתנהל על שם הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

הזכויות והנכסים המפורטים בסעיף זה לעיל יכונו ביחד: "**הנכס המשועבד**".

החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות, ניהולו וסגירתו.

4. **<u>תחולת שטר הנאמנות</u>**

שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולים באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות החברה</u>**

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור וכן לא רשום שעבוד צף על כלל נכסיה, למעט השעבוד הצף לטובת בנק לאומי שנתן את הסכמתו לשעבוד הנכס המשועבד.

5.2. הנכס המשועבד, כולו או חלקו, אינו ממושכן, משועבד או מעוקל לזכות אחר ואין כל הגבלה או תנאי החלים על פי כל דין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או התחייבות ו/או הסכם על יצירת השעבוד בהתאם לאגרת חוב זו לטובת הנאמן כך שיהיה תקף, בר מימוש ואכיף, וכן אין כל הגבלה או תנאי החלים על שעבוד הנכס המשועבד ו/או על מימושו ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור כלשהם לעניינים אלה.

5.3. לא נעשתה כל המחאת זכות או כל פעולה אחרת הגורעת מערך הנכס המשועבד והחברה לא התקשרה ולא התחייבה, בין בכתב ובין בעל פה, להעביר ו/או למכור ו/או

לשעבד ו/או לעשות כל דיספוזיציה ו/או להעניק כל זכות בזכויותיה בנכס המשועבד ו/או לבצע כל עסקה ו/או כל פעולה אחרת שיש בה כדי לגרוע מערך ו/או מתוקף הנכס המשועבד.

5.4. במועד חתימת אגרת חוב זו, החברה אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולא הוגשה נגדה בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כאמור ו/או למינוי בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**"), ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. כמו כן, מצהירה החברה, כי היא לא קיבלה החלטת פירוק. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל מקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף זה.

5.5. התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה לשם מילוי התחייבויותיה על פי אגרת חוב זו ולצורך שעבוד הנכס המשועבד, וכי שעבוד הנכס המשועבד אינו עומד בסתירה לכל הוראת הסכם כלשהו שהחברה הינה צד לו, ו/או התחייבות כל שהיא החלה על החברה ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי החברה, ואינם טעונים מצידה של החברה אישור ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו.

6. <u>התחייבויות החברה</u>

6.1. החברה מתחייבת לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם כדי לפגוע בתוקף השעבוד או ביכולתו של הנאמן לממש את הנכס המשועבד.

6.2. החברה מתחייבת לא למשכן ולא לשעבד את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא.

6.3. החברה מתחייבת, כל עוד הנכס המשועבד יהיה משועבד, לא למכור, לא להעביר ולא להמחות ו/או להקנות לגורם כלשהו באיזה אופן שהוא את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן לא להחכיר, להמחות, להשאיל או למסור בכל דרך אחרת את הנכס המשועבד, כולו או חלקו, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לעשות בו פעולה מהפעולות המנויות לעיל בכל דרך שהיא בכל דרך שהיא, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.4. סמוך לאחר שייוודע על כך לחברה, להודיע לנאמן על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד על הנכס המשועבד. כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה, להודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן לנקוט מיד על חשבונה של החברה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל מינוי כונס הנכסים, מפרק או בעל התפקיד כאמור, לפי המקרה.

6.5. החברה מתחייבת לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות שיש לה ו/או שתהיה להן מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לנכס המשועבד וכל חלק ממנו.

7. **<u>מימוש השעבוד</u>**

7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד אם וככל שיחול אירוע מהאירועים הקבועים בעניין זה בשטר הנאמנות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, ולעשות שימוש בכספים הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7.2. הנאמן רשאי לממש את הנכס המשועבד בכל סדר שימצא לנכון. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין במימוש של בטוחה כלשהי כדי לפגוע או לגרוע מזכויותיו של הנאמן בקשר עם כל בטוחה אחרת הקיימת ושתהיה קיימת לטובתו.

7.3. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבוד יהיה נתון למימוש, בהתאם להוראות אגרת חוב זו ובכפוף לשטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכס המשועבד, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד ו/או כל בעל תפקיד בהתאם לחוק חדלות פירעון ("**בעל התפקיד**"), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. בעל התפקיד שימונה כאמור יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב ובכפוף לאמור בכל דין.

7.4. כל ההכנסות שתתקבלנה אצל הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או אצל בעל התפקיד, מהנכס המשועבד, וכן כל התמורות שתתקבלנה אצל מי מהם בגין (בין היתר) מכירת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, תיזקפנה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

8. **<u>רישום והסרת השעבוד</u>**

8.1. החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו ברשם החברות וכן בכל מרשם אחר הנדרש על פי דין.

8.2. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי, והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

8.3. עם פירעון מלוא הסכומים המובטחים, הנאמן ייתן לחברה, לבקשתה, את הסכמתו להסיר את כלל השעבודים המפורטים בשטר הנאמנות שיהיו תקפים באותו מועד, וכן יחתום על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים כאמור, וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלתו אצל הנאמן של אישור חתום של נושא משרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה אודות הפירעון כאמור לעיל, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

8.4. לאחר פירעונן המלא של אגרות החוב, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

9. **<u>מהות הבטוחות</u>**

9.1. הבטוחות הניתנות לטובת מחזיקי אגרות החוב על פי אגרת חוב זו תהיינה בעלות אופי מתמיד ותישארנה בתוקף עד לפירעון הסופי של אגרות החוב וסילוק כל התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות. בטוחות כאמור לא תפחתנה עקב כל פדיון ו/או תשלום של החברה.

9.2. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בטוחות נוספות או אחרות, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו, והן לא תשפענה על בטוחות אחרות קיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן או מחזיקי אגרות החוב ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכס המשועבד, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.3. יאפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות שניתנו לו - לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שאגרת חוב זו חלה עליהן וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.

9.4. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן רשאי להפקיד את הבטוחות שנמסרו ו/או שתימסרנה על פי אגרת חוב זו או חלק מהן בידי שומר שיבחר על ידו ולהחליף את השומר מדי פעם בפעם. כן יהיה הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

10. **<u>שונות</u>**

10.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על אגרת חוב זו וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר לאגרת חוב זו מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.

10.2. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב זו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

10.3. הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא לאגרת חוב זו או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן. על משלוח הודעות על-פי אגרת חוב זו יחולו הוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

10.4. משלוח התראות או הודעות אחרות, בקשר להפרת תנאי הסכם השעבוד יעשה בהתאם לקבוע בעניין זה בשטר הנאמנות.

10.5. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה והוצאות מימושה (ככל שתידרשנה), תחולנה ותשולמנה על ידי החברה.

10.6. בכל מקרה של חילוף נאמן עפ"י שטר הנאמנות, יהא רשאי הנאמן להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת החברה. ההעברה תוכל

להתבצע באמצעות הסבה על גבי אגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמן ו/או מקבל ההעברה ימצא לנכון. החברה תחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברה כאמור.

10.7. החברה והנאמן מצהירים, כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

10.8. כל שינוי באגרת זו יהא משולל תוקף ולא ניתן יהא לשנות תנאי כלשהו מתנאי אגרת חוב זו, אלא אם כן השינוי ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

10.9. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

10.10. במקרה והוראה כלשהי באגרת חוב זו הינה או תהפוך להיות חסרת תוקף, בלתי חוקית או בלתי אכיפה מבחינה כלשהי, או שעבוד כלשהו שנועד להיווצר מכוח אגרת חוב זו אינו תקף, לא יהא בכך כדי לפגוע בחוקיותן, תוקפן או אכיפתן של יתר הוראות אגרת חוב זו או יתר השעבודים שנוצרו מכוח אגרת חוב זו, והם יעמדו בתוקפם המלא.

10.11. כל שינוי בהסכם זה ייעשה במסמך בכתב חתום על-ידי הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	**אורנים על הים בע"מ**

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, עו"ד _____, מ_____ מאשר/ת בזאת, כי ה"ה _____ ו-_____, חתמו על אגרת חוב זו בשם __ בע"מ ("**החברה**"), וכי הינם מוסמכים לחייב את החברה בחתימתם. עוד הריני לאשר, כי התקבלו במוסדות החברה כל ההחלטות על פי דין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה הנדרשות לשם יצירת השעבודים נשוא אגרת חוב זו.

_____ _____

תאריך _____, עו"ד

<u>אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתה ללא הגבלה בסכום</u>

שנערכה ונחתמה ביום ___ לחודש _____ 2026

בין:

אורנים על הים בע"מ, ח"פ 515802999

מרחוב רציף הרברט סמואל 42, תל אביב

(להלן "**הממשכנת**" או "**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ח"פ 513683474

מרח' יד חרוצים 14, תל אביב

(להלן "**בעל השעבוד**" או "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והחברה פרסמה תשקיף הצעה ראשונה של אגרות חוב ותשקיף מדף נושא תאריך _____ 2026 מכוחו בכוונת החברה להנפיק אגרות חוב (סדרה א') של החברה ("**התשקיף**" ו-"**אגרות החוב**" בהתאמה);

והואיל ובקשר עם אגרות החוב התקשרה החברה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ביום ___, בשטר נאמנות המצורף **<u>כנספח א'</u>** לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והמהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו (להלן "**שטר הנאמנות**");

והואיל והחברה התחייבה בשטר הנאמנות, בין היתר, לשעבד את הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט להלן;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ("**אגרת חוב זו**") את שעבוד הנכס המשועבד;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. <u>כללי</u>

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:

"**סדרת אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה א')**" - אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, שהונפקו על-ידי הממשכנת בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ולתשקיף בו הוצעו

לראשונה אגרות החוב (סדרה א'), לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות;

"**הסכומים המובטחים**" - כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי ההצמדה שעל הממשכנת לשלם על-פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן כל סכום נוסף המגיע ו/או שיגיע לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב מאת הממשכנת על-פי הוראות שטר הנאמנות;

"**הנכס**" - מלוא (100%) זכויות הבעלות של החברה במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 2704 ("**מקרקעי פרויקט Sea One**" או "**המקרקעין**"), בשטח רשום של 12,234 מ"ר, המצויים בראשון לציון, עליהם מצוי בית דיור מוגן יוקרתי לגיל השלישי הידוע בשם "פרויקט Sea One", וכן השטחים והזכויות המוחרגים (כהגדרתם להלן).

"**בית הדיור המוגן**" בית הדיור המוגן המצוי במקרקעי פרויקט Sea One, ללא השטחים והזכויות המוחרגים.

"**השוכרים**" - השוכרים בנכס אשר החברה התקשרה עמם בהסכמי שכירות של שטחים מסחריים, שטחי מחלקה סיעודית ו/או שטחים אחרים בפרויקט Sea One;

"**הדיירים של בית הדיור המוגן**"

או "**הדיירים**" - הדיירים של בית הדיור המוגן, אשר החברה התקשרה עמם בהסכמי התקשרות תקפים ואשר העמידו בפועל (בין בעצמם ובין אם באמצעות מפקיד מטעמם) בידי החברה פיקדונות ואשר הינם רשומים או זכאים להירשם בספרי החברה כמי שלזכותם יתרת פקדון, כהגדרת מונח זה בהסכמי התקשרות ו/או בהסכם הנאמנות עם נאמן הדיירים (ככל שייחתם);

"**נאמן הדיירים**" - נאמן אשר ימונה, ככל שימונה, עבור הדיירים בבית הדיור המוגן ואשר תירשם לטובתו משכנתה מדרגה ראשונה על בית הדיור המוגן (כשזו לא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים) בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 ("**חוק הדיור המוגן**").

"**השטחים המסחריים**" - כלל השטחים במקרקעי פרויקט Sea One אשר משמשים למסחר, חנויות וכיוצ"ב.

"**המחלקה הסיעודית**" - המחלקה הסיעודית שתופעל, ככל שתופעל, במקרקעי פרויקט Sea One.

"**השטחים והזכויות המוחרגים**" - השטחים המסחריים ושטחי המחלקה הסיעודית, בין אם הוקמו ובין אם יוקמו, ו/או זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות בגין מקרקעי פרויקט Sea One, שטרם נוצלו ו/או מומשו נכון למועד

חתימת שטר זה וכל השטחים שיבנו מכוחן של זכויות הבנייה האמורות.

"**ההכנסות המשועבדות**" - מלוא הזכויות (100%) של החברה מכוח הסכמים עם הדיירים ב"בית הדיור המוגן", ומכוח הסכמים עם שוכרים בנכס ולרבות ההסכמים עם הדיירים והשוכרים המפורטים **<u>בנספח א'</u>** לאגרת חוב זו ("**ההסכמים הקיימים**"), וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם בית הדיור המוגן, לרבות זכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים וכן שינבעו מהנכס, לרבות מכוח ההסכמים הקיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס. להסרת ספק, הפירות הנובעים וכן שינבעו מהנכס הינם לרבות כל התקבולים הכספיים הנובעים מהנכס ולרבות דמי השכירות, דמי פדיון, דמי ניהול, דמי שימוש וכן כל תשלום שמשולם ושישולם על ידי שוכרים ודיירים בנכס, הקיימים על פי הסכמי הדיירים והסכמי השוכרים החלים כיום, על שינוייהם מעת לעת ולרבות הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ושיחליפו אותם, ובכלל זה פירות הנובעים מהשכרת שטחים, אנטנות סלולריות, ממכירת חשמל בצובר, מהשכרת שטחי גגות לצורך הפקת חשמל, ככל שתהיינה.

"**מיטלטלין**" - כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס, ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות הממשכנת ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות דייר או שוכר של יחידה או שטח בנכס או ספק של החברה או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם הרלוונטי רשאי הדייר או השוכר לפרקם בתום תקופת ההתקשרות או השהייה בנכס, אלא אם כן המיטלטלין נלקחים בחשבון בהערכת השווי של הנכס המשועבד;

"**הנכס המשועבד**" - מלוא הזכויות של הממשכנת:

(א) בנכס, כהגדרתו לעיל, למעט המיטלטלין, כהגדרתם לעיל;

(ב) בהכנסות המשועבדות, כהגדרתן לעיל;

ו-(ג) בזכות לקבלת מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בגין הנכס, הן בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים והן בקשר עם בית הדיור המוגן, מכוח פוליסת רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבעי ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא; והכל כמפורט להלן באגרת חוב זו.

"**אירוע הפרה**" - העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או קבלת החלטה למימוש איזה מהשעבודים, לפי המוקדם.

"**הלוואת הבנק**" - הלוואה שהעמידו בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן ביחד ייקראו "**הבנק**"), לחברה בסך המסתכם למועד חתימת מסמך זה, לכ-523 מיליון ש"ח, אשר בגינה נרשמו לטובת הבנק, השעבודים לטובת הבנק (כהגדרתם להלן).

"**השעבודים לטובת הבנק**" - משמעם משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, מיום 17 באוגוסט 2020 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מס' 33995/2020/6 וכן משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום מיום 12 ביולי 2021 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר מס' 39010/2021/1 וכן שעבודים מס' 1-20 הרשומים במרשמי החברה ברשם החברות והכל בקשר עם הנכס ולהבטחת הלוואת הבנק.

"**בטוחות הדיירים**" - בטוחות זמניות מסוג הערות אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה אשר נרשמו (ויירשמו) לטובת הדיירים בבית הדיור המוגן, הזכאים לבטוחה מכח חוק הדיור המוגן, ו/או משכנתאות מדרגה ראשונה, אשר עם רישום בית הדיור המוגן כבית משותף ובמקרה שלא ימונה נאמן הדיירים (מכל סיבה שהיא), יירשמו המשכנתאות הנ"ל (ככל שיירשמו) לטובת דיירים ספציפיים בתתי החלקות המהוות את יחידת הדיור ("**המשכנתאות הפרטניות**").

"**המשכנתה לטובת נאמן הדיירים**" - משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, אשר תירשם לטובת נאמן הדיירים אשר יתמנה (ככל שיתמנה) כנאמן של הדיירים בבית הדיור המוגן, על מלוא (100%) זכויות הבעלות של הממשכנת בבית הדיור המוגן, למעט השטחים והזכויות המוחרגים, שנרשמה לשם הבטחת יתרת פיקדונות הדיירים בבית הדיור המוגן, שאותם שילמו בהתאם לחוק הדיור המוגן, לרבות דיירים אשר קודם לרישום המשכנתה האמורה ובהתאם לחוק האמור, נרשמה לטובתם בטוחה זמנית מסוג הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה לטובתם.

"**דיספוזיציה**" - כל העברה, מכירה, שעבוד, המחאה, מתן זכות, התחייבות להעביר או למכור או לשעבד או להמחות או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה.

"**מכתב הכוונות**" - מכתב כוונות מיום _____, לפיו הבנק מסכים ליצירת השעבודים מדרגה שנייה ביחס לשעבודים לטובת הנאמן המפורטים בסעיף 3.1 להלן, ובכפוף להתקיימות התנאים הנקובים בו הבנק יאפשר, בין היתר, מחיקת השעבודים לטובת הבנק.

2. <u>מהות אגרת החוב</u>

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים.

3. <u>השעבוד</u>

3.1. הממשכנת משעבדת וממחה בזה, לפי העניין, להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א'), לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את כל המפורט להלן:

3.1.1. במשכנתה מדרגה שניה, ללא הגבלה בסכום, את השטחים והזכויות המוחרגים, כשזו לא תחול על בית הדיור המוגן;

3.1.2. במשכנתה מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום, את בית הדיור המוגן, כשזו לא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים;

3.1.3. בשעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע בדרגה שניה, ללא הגבלה בסכום את מלוא ההכנסות המשועבדות;

3.1.4. בשעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה שניה, את מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים;

3.1.5. בשעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה שניה את מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם בית הדיור המוגן;

המשכנתאות והשעבודים המפורטים בסעיפים 3.1.1 עד (כולל) 3.1.5 לעיל יכונו להלן יחדיו "**השעבודים מדרגה שנייה**".

3.2. עם הסרת השעבודים לטובת הבנק על פי מכתב הכוונות יהפכו (ישודרגו) השעבודים מדרגה שניה המפורטים בסעיפים 3.1.1, 3.1.3 ו-3.1.4 לעיל מכוח הדין למשכנתה ושעבודים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וזאת אף אם טרם בוצע תיקון פורמלי לאלו, אולם השעבוד והמשכנתה המפורטים בסעיפים 3.1.2 ו-3.1.5 לעיל יוותרו כשעבוד ומשכנתה מדרגה שנייה. ובהתאם לאמור, השעבודים והמשכנתה מדרגה שנייה המפורטים בסעיפים 3.1.1, 3.1.3 ו-3.1.4 לעיל, יתוקנו כך שלאחר התיקון כלל השעבודים יקראו בהתאם למפורט להלן (והצדדים יפעלו לביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם):

3.2.1. משכנתה מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על השטחים והזכויות המוחרגים, כשזו לא תחול על בית הדיור המוגן.

3.2.2. משכנתה מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום, על בית הדיור המוגן, כשזו לא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים.

3.2.3. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על מלוא ההכנסות המשועבדות.

3.2.4. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים.

3.2.5. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה שניה את מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם בית הדיור המוגן.

המשכנתאות והשעבודים המפורטים בסעיפים 3.2.1, 3.2.4 ו-3.2.4 לעיל יכונו להלן יחדיו "**השעבודים הראשונים בדרגה**". המשכנתה והשעבוד המפורטים בסעיפים 3.2.2 ו-3.2.5 יכונו להלן יחדיו "**השעבודים השנייה בדרגה**".

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.1 ו/או בסעיף 3.2 לעיל, בכל הנוגע להכנסות המשועבדות או כל זכות אחרת הנובעת מהן או שתתקבל חלף הנכס המשועבד ו/או בגינו, הרי שהחברה תהא רשאית לקבלה לידיה, להעבירה לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתן, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), וזאת כל עוד לא חל אירוע הפרה והכל בכפוף לקבוע בס"ק (ב) להלן. לעניין זה מובהר, כדלקמן:

(א) השעבודים יחולו, ממועד יצירתם בהתאם למפורט בסעיפים 3.1 ו-3.2 לעיל, על הנכס המשועבד (אך לא על המיטלטלין) ועל ההכנסות המשועבדות וכן על כל הזכויות הנובעות מהם ו/או שתתקבל בגינם לפי שטר הנאמנות;

(ב) עד למועד אירוע הפרה, לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר להכנסות המשועבדות, והיא תהא רשאית לעשות בהן כרצונה. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עת שההכנסות המשועבדות, משועבדות לנאמן בהתאם למפורט בסעיפים 3.1 ו-3.2 לעיל, הממשכנת לא תהיה רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את ההכנסות המשועבדות לצד שלישי כלשהו, אלא בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות;

(ג) עד למועד קרות אירוע הפרה, לא תחול על הממשכנת כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות להכנסות המשועבדות, לרבות התקשרות עם דיירים ועם שוכרים שמכוחם קמה הזכות להכנסות כאמור לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים, עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד הזכויות להכנסות המשועבדות בגין הנכס המשועבד תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, הממשכנת לא תהיה רשאית למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את הזכויות להכנסות כאמור לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

(ד) עד למועד קרות אירוע לא תהיה על הממשכנת כל חובה להודיע לדיירים או לשוכרים על שעבוד ההכנסות המשועבדות על פי אגרת חוב זו;

(ה) החל ממועד קרות אירוע הפרה, ישמשו ההכנסות המשועבדות לפירעון הסכומים המובטחים ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות).

(ו) בעת מימוש השעבוד על ההכנסות המשועבדות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות הדיירים או השוכרים, לפי העניין, בנכס המשועבד, כפי שיהיו בעת המימוש.

3.3. בכל הנוגע לזכויות בתגמולי ביטוח בקשר לנכס המשועבד, יחול האמור בסעיפים 3.9 ו-6 להלן.

3.4. עד לפירעון הלוואת הבנק והסרת השעבודים לטובת הבנק, השעבודים מדרגה שניה יהיו נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק, באופן שהשעבודים לטובת הבנק יגברו על השעבודים מדרגה שניה ויהיו קודמים להם בדרגה.

3.5. לאחר פירעון הלוואת הבנק והסרת השעבודים לטובת הבנק ולאחר שדרוג השעבודים, המפורטים בסעיפים 3.1.1, 3.1.3 ו-3.1.4 לעיל, לטובת הנאמן לדרגה ראשונה בהתאם למפורט בסעיף 3.2 לעיל (לרבות השלמת כל תיקון שיידרש בקשר עם שדרוג כאמור), הממשכנת תהיה

רשאית לשעבד את בית הדיור המוגן לרבות זכויות הביטוח בקשר עם בית הדיור המוגן (ולמען הסר ספק, לא כולל השטחים והזכויות המוחרגים וזכויות הביטוח בגינם וההכנסות המשועבדות) במשכנתה או בשעבוד מדרגה ראשונה לטובת הדיירים או נאמן הדיירים, בהתאמה, בכפוף לתנאים שבשטר הנאמנות.

3.6. כל עוד לא נפרעה הלוואת הבנק, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב כל זכות מכוח השעבודים מדרגה שנייה (כהגדרתם בסעיף 3.1 לעיל).

3.7. השעבודים השניים בדרגה וכן השעבודים הראשונים בדרגה (כהגדרתם בסעיף 3.2 לעיל) שיירשמו לטובת הנאמן כאמור לעיל (יחדיו: "**שעבודי הנאמן**"), יהיו כפופים לתנאים שלהלן:

3.7.1. שעבודי הנאמן לא יפגעו בזכויות נאמן הדיירים ו/או בזכויות הדיירים בבית הדיור המוגן מכח המשכנתה לטובת נאמן הדיירים (כהגדרתה לעיל) או מכח בטוחות הדיירים (כהגדרתן לעיל), ככל שיירשמו, לטובת הנ"ל;

3.7.2. זכויות הנאמן על פי השעבודים השניים בדרגה קרי, לא כולל זכויות הנאמן על פי השעבודים הראשונים בדרגה, תהיינה כפופות לזכויות נאמן הדיירים על פי משכנתה נאמן הדיירים, באופן שבו לא ישולם סכום כלשהו מכח השעבודים השניים בדרגה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב ו/או למי מטעמם, לפני פירעון מלוא החובות וההתחייבויות המובטחים במשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בבטוחות הדיירים;

3.7.3. השעבודים השניים בדרגה קרי, לא כולל זכויות הנאמן על פי השעבודים הראשונים בדרגה, לא יהיו ניתנים למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת נאמן הדיירים (ככל שמונה) או הדיירים (לפי העניין) ומראש, ולא תהיה לנאמן הדיירים ו/או לדיירים בבית הדיור המוגן אחריות כלשהי בגין נזקים, ככל שייגרמו, למאן דהוא (לרבות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')), בגין שיהוי בקבלת ההחלטה ו/או קבלת החלטה שלא לאשר את מימוש שעבודי הנאמן;

3.7.4. לא תהא זכות לנאמן או מי מטעמו לחייב את נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, בשום צורה לממש את המשכנתה לטובת נאמן הדיירים או את בטוחות הדיירים;

3.7.5. הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש המשכנתה לטובת נאמן הדיירים או את בטוחות הדיירים (לפי העניין), והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש המשכנתה לטובת נאמן הדיירים או את המשכנתאות הפרטניות;

3.7.6. למען הסר ספק יצוין, כי נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, ו/או מי מטעמם יוכלו לממש את משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, ובעל התפקיד אשר ימונה לצורך מימוש משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין (להלן - "**בעל התפקיד מטעם הדיירים**") יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את בית הדיור המוגן, כולו או חלקו, בכל דרך ואופן, בכל עת, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי ובהתאם להוראות הדין, ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן לצורך כך, וללא שהנאמן יהיה רשאי להתנגד לכך, גם אם הנאמן לא יהיה זכאי לקבל תמורה כלשהי ממכירת בית הדיור

המוגן, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים;

3.7.7. אין ולא תהיה לנאמן כל זכות להתערב בשיקול דעת נאמן הדיירים ו/או בעל התפקיד מטעם הדיירים, לפי העניין, לרבות בקשר למימוש משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, ומכירת ו/או ניהול בית הדיור המוגן, בכל דרך שהיא, והכל ביחס לחלק המהווה את הנכס המשועבד הכלול במשכנתה לטובת נאמן הדיירים (היינו, בית הדיור המוגן, ללא השטחים והזכויות המוחרגים);

3.7.8. כמו כן ובנוסף, הנאמן יתחייב להימנע מכל מעשה או מחדל שיש בו כדי לגרוע מזכויות נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, על פי המשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, או כדי להפריע או לעכב במימוש זכויות נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, על פי המשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין. בית הדיור המוגן הכלול במשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, למעט בכל הקשור עם השטחים והזכויות המוחרגים, יימכר כשהוא חופשי ונקי מכל זכות לצד שלישי (לרבות המשכנתה/שעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן), בהתאם לסעיף 34א לחוק המכר התשכ"ח-1968;

3.7.9. הנאמן לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו על פי שעבודי הנאמן לצד שלישי (למעט חברת נאמנות מוכרת, המחליפה את הנאמן כנאמן לאגרות החוב (סדרה א') או כל גוף או מוסד פיננסי שהינו בנק או בעל רישיון מורחב למתן אשראי – בס"ק זה "**נעבר מותר**"), ללא הסכמת נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, לכך מראש ובכתב. הסכמה כאמור תינתן על פי שיקול דעתו הבלעדי של נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, וככל שתינתן תהיה כפופה לכך שמקבל ההעברה (לרבות נעבר מותר), יקבל על עצמו את כל התחייבויות הנאמן כלפי נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, בשטר הנאמנות. בכל מקרה בו נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, יעביר את זכויותיו מכח משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, לצד ג' כלשהו, תהיה ההעברה כפופה לכך שמקבל ההעברה יקבל על עצמו את כל התחייבויות נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, כלפי הנאמן, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. כמו כן, נאמן הדיירים והחברה יודיעו בכתב לנאמן על ההעברה כאמור ויציין בה את פרטי נאמן הדיירים החדש לטובת הדיירים.

3.8. מאחר שהשטחים והזכויות המוחרגים וההכנסות המשועבדות (כהגדרתן לעיל) אינם כלולים במשכנתה לטובת נאמן הדיירים ו/או בבטוחות הדיירים (ומשכך, אינם כפופים להן), האמור בסעיף 3.7 3.2.33.7 לעיל לא יחול בקשר עם השטחים המוחרגים וההכנסות המשועבדות. על השעבודים הראשונים בדרגה תחולנה ההוראות שלהלן:

3.8.1. לא יהיה בשעבודים הראשונים בדרגה, כדי לגרוע מזכויות הדיירים ונאמן הדיירים לפי המשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים (לפי העניין) או לפי חוק הדיור המוגן. כמו כן, לא יהיה במשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים (לפי העניין), כדי לגרוע מזכויות הנאמן מכח השעבודים הראשונים בדרגה, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוק הדיור המוגן.

3.8.2. כל אחד מבין: הנאמן ונאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, יהיה רשאי, בהתקיים התנאים לכך על פי ההסכמים שלו עם החברה או על פי הדין, לממש את המשכנתה/השעבוד לטובתו לגבי אותו חלק במקרקעי פרויקט Sea One אשר לגביו חלה המשכנתה/השעבוד הרלוונטי (ובקשר עם הנאמן ומחזיקי אגרות החוב – השעבודים הראשונים בדרגה), מבלי שתידרש הסכמת הנושה האחר ו/או מסירת הודעה מראש לנושה האחר, ובלבד שלא יהיה במימוש המשכנתה/השעבוד על ידי נושה אחד כאמור, כדי לפגוע בזכויות הנושה האחר מכוח המשכנתה/השעבוד לטובתו, לרבות מזכויות הנושה האחר לממש את המשכנתה לטובתו. נאמן הדיירים או מי מהדיירים, לפי העניין, והנאמן יחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך מימוש המשכנתה/השעבוד לטובת הנושה האחר, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הנושה האחר מכוח המשכנתה/השעבוד לטובתו, לרבות מזכויות הנושה האחר לממש את המשכנתה/השעבוד לטובתו.

3.8.3. במקרה של מניעה משפטית לפיה, לא ניתן יהיה לממש חלק ממקרקעי פרויקט Sea One, המשועבד לנאמן הדיירים או לדיירים, לפי העניין או לנאמן, מבלי לממש את המשכנתה/השעבוד לטובת הנושה האחר, יפעלו הצדדים על פי הוראות בית המשפט במסגרת הליכי המימוש.

הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד או למנוע או לעכב או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש המשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, ולא יהיה רשאי להתערב בכל צורה שהיא בהליכי מימוש המשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, ובכלל זה לא יהא רשאי להתערב בקביעת זהות בעל התפקיד מטעם נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, בהליכי מימוש כאמור.

נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, לא יהיו רשאים להתנגד או למנוע או לעכב או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבודים הראשונים בדרגה, ולא יהיו רשאים להתערב, בכל צורה שהיא, בהליכי מימוש השעבודים הראשונים בדרגה, ובכלל זה לא יהיו רשאים להתערב בקביעת זהות בעל התפקיד בהליכי מימוש כאמור.

והכל בכפוף לכך שאין במימוש המשכנתה/השעבוד על ידי מי מהנאמן או נאמן הדיירים או הדיירים, כדי לפגוע בזכויות נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, הנאמן מכוח המשכנתה/שעבוד לטובתו.

3.8.4. במקרה בו הנאמן יבקש ליזום הליכים למימוש השעבודים הראשונים בדרגה, לפני שימונה כונס נכסים למימוש המשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, אזי הנאמן לא יהא רשאי לבקש מבית המשפט המוסמך להקנות לכונס הנכסים סמכות למכור או לבצע כל פעולה אחרת ביחס לבית הדיור המוגן לגביו חלה המשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, או אשר יש בה כדי לפגוע במשכנתה לטובת נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, או בבית הדיור המוגן.

במקרה בו נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, יבקש ליזום הליכים למימוש משכנתה נאמן הדיירים או בטוחות הדיירים, לפי העניין, לפני שימונה כונס נכסים

לטובת מימוש השעבודים הראשונים בדרגה, אזי לא יהיה רשאי נאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, לבקש מבית המשפט המוסמך להקנות לכונס הנכסים סמכות למכור או לבצע כל פעולה אחרת ביחס לחלק בנכס המשועבד המהווה את השטחים והזכויות המוחרגים ונאמן הדיירים או הדיירים, לפי העניין, לא יהיה רשאי לבקש מבית המשפט המוסמך להקנות לכונס הנכסים סמכות למכור או לבצע כל פעולה אחרת ביחס לחלק בנכס המשועבד המהווה את השטחים והזכויות המוחרגים.

3.8.5. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק הדיור המוגן שאינן ניתנות להתניה, כפי שתהיינה מעת לעת, לבין עקרונות יחס בעלי הבטוחות, תגברנה הוראות חוק הדיור המוגן, שאינן ניתנות להתניה. בנוסף, במקרה בו יקבע על ידי בית המשפט המוסמך, כי הוראה מסוימת בעקרונות יחס בעלי הבטוחות אינה חלה, או אינה חלה במלואה, בשל הוראות חוק הדיור המוגן שאינן ניתנות להתניה, אזי לא תהא לנאמן או למחזיקי אגרות החוב כל עילה או טענה כלפי נאמן הדיירים או כלפי דיירי בית הדיור המוגן. נאמן הדיירים יתחייב להודיע לנאמן בכתב על כל פנייה לבית המשפט, בקשר עם תחולת עקרונות יחס בעלי הבטוחות (בין אם נעשתה ביוזמת נאמן הדיירים ובין אם לאו), בתוך 3 ימי עסקים מהמועד בו נודע לו על פנייה לבית משפט כאמור.

3.8.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקשר עם השעבוד המפורט בסעיף 3.2.3 לעיל (על ההכנסות המשועבדות) יחול גם המפורט להלן:

3.8.6.1. עד למועד קרות אירוע הפרה, לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר להכנסות המשועבדות, וכן לגבי התקשרות עם דיירים ועם שוכרים שמכוחם קמה הזכות להכנסות כאמור, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם דיירים או שוכרים או צדדים שלישיים אחרים. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד ההכנסות המשועבדות תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, החברה לא תהיה רשאית למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את הזכויות להכנסות כאמור לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

3.8.6.2. עד למועד קרות אירוע הפרה, לא תהיה על החברה כל חובה להודיע לדיירים או לשוכרים על שעבוד הנכס המשועבד על פי שטר הנאמנות.

3.8.6.3. בעת מימוש השעבוד על ההכנסות המשועבדות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות הדיירים או השוכרים, לפי העניין, בנכס המשועבד, כפי שיהיו בעת המימוש.

3.8.6.4. החל ממועד קרות אירוע הפרה, ישמשו ההכנסות המשועבדות, לפירעון הסכומים המובטחים ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות.

3.9. בקשר עם השעבודים המפורטים בסעיף 3.1.4 (ולאחר "שדרוג" לדרגה ראשונה - בסעיף 3.2.4) ובסעיף 3.1.5 לעיל (בקשר עם ביטוחי הנכס המשועבד), יחול המפורט להלן:

3.9.1. השעבודים יחולו (בדרגה ראשונה או שנייה, לפי העניין) על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם הנכס המשועבד על פי פוליסות ביטוח רכוש

מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא (לעיל ולהלן "**פוליסת הביטוח**" או "**הביטוח**").

3.10. <u>הוראות כלליות לעניין שעבוד הנכס המשועבד</u>:

3.10.1. השעבודים לטובת הנאמן על הנכס המשועבד, בהתאם לאיגרת חוב זו (לעיל ולהלן "**שעבודי הנאמן**"), לא יחולו לגבי המיטלטלין (כהגדרתם לעיל) אלא אם כן המיטלטלין נלקחים בחשבון בהערכת השווי של הנכס המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

3.10.2. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 3.8 ו-3.10.1 לעיל, החברה לא תהיה רשאית למשכן ולא לשעבד בשעבוד נוסף את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד ג' כלשהו, למעט הערות אזהרה ו/או שעבוד ו/או משכנתה בדרגה ראשונה לטובת הדיירים או נאמן הדיירים בקשר עם בית הדיור המוגן וזכויות הביטוח בגינו (לא כולל השטחים והזכויות המוחרגים ו/או ההכנסות המשועבדות), ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב לכך, שתתקבל בכתב ומראש בהחלטה מיוחדת, וזאת למעט שעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה, כמתואר בסעיף 4.2 להלן.

3.10.3. רישום השעבודים כאמור לעיל, ייעשה לפי העניין ומהות השעבוד כדלקמן: ביחס למשכנתאות כמפורט בסעיפים 3.1.1 ו-3.1.2 לעיל, שטר - רישום משכנתה בדרגה ראשונה או שנייה, לפי העניין, בפנקסי לשכת רישום המקרקעין וכן רישומה במרשם רשם החברות של החברה, וביחס לשעבודים המפורטים בסעיפים 3.1.3-3.1.5 לעיל - על ידי רישום שעבוד קבוע מדרגה ראשונה או שנייה, לפי העניין במרשם רשם החברות של החברה בלבד. ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים או המשכנתה במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותמציא מסמכים בנוסח לשביעות רצון הנאמן. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה על החברה החובה לרשום משכנתה ו/או שעבוד ו/או הערת אזהרה ו/או משכון על בית הדיור המוגן בכל מרשם אחר (או לנקוט בכל פעולה דומה), זולת כמפורט בסעיף זה לעיל וכנדרש על פי דין.

4. <u>פעולות מותרות</u>

4.1. כל עוד לא אירע אירוע הפרה, החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם להוראות סעיף 5.3.4 לשטר הנאמנות.

4.2. <u>אי הגבלה על יצירת שעבודים נחותים</u>:

4.2.1. החברה תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה או שלישית בהתאמה, על כלל הנכסים והזכויות המשועבדים על פי סעיף 3.2 לעיל לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (למעט חשבון הנאמנות) לרבות לטובת כל גורם אחר, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בכפוף לכל התנאים שלהלן: (**1**) השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה, יהיו

נחותים לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים והזכויות המשועבדים, תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') עד לאחר הפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם, יהיו בעלי השעבודים מדרגה שנייה או שלישית (בהתאמה), זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, וכן שעבודים אלה ייווצרו לטובת גוף מממן ישראלי בלבד ; **(2)** השעבודים מדרגה שנייה או שלישית בהתאמה, לא יהיו ניתנים למימוש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש (מובהר, כי בכל מקרה כזה רשאי הנאמן להשהות את תשובתו עד לקבלת החלטה מיוחדת באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שתזומן לצורך זה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים, ככל שייגרמו, למאן דהו, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה ובכלל). אישור כאמור יידרש כל עוד לא מומשו כל השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב ואגרות החוב נפרעו במלואן לשביעות רצון הנאמן ; **(3)** החברה תודיע על השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים לעיל בסעיף זה, ותדווח על כך בדוח מיידי. בנוסף תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה את ההוראות שבסעיף זה לעיל וכן תקבע בהם תניית שיפוט בישראל ; **(4)** החברה תמסור לנאמן אישור מאת עורך הדין החיצוני של החברה, כי השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה שנוצרו עומדים בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה בסעיף זה, החברה מתחייבת כי מסמכי השעבוד בגין השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה יכללו במפורש את ההוראות שלעיל וכן להמציא לנאמן את כל האישורים הנדרשים בקשר לשעבוד מדרגה שנייה או שלישית בהתאם למפורט לעיל לשביעות רצון הנאמן. אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומם של השעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה כאמור על הנכס המשועבד, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור בכפוף ולאחר קבלת כל האישורים האמורים.

5. <u>הצהרות והתחייבויות הממשכנת</u>

הממשכנת מצהירה ומתחייבת בזה כלפי הנאמן, כדלקמן :

5.1. החברה הינה בעלת מלוא זכויות הבעלות בנכס ורשומה כבעלים של הנכס בלשכת רישום המקרקעין.

5.2. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות מכוח הסכמים עם הדיירים והסכמים עם השוכרים ובעלת מלוא הזכויות לפירות בקשר עם הנכס וכן בעלת מלוא הזכויות לתגמולי הביטוח בקשר עם הנכס.

5.3. זכויות הממשכנת בנכס המשועבד כפופות להוראות הסכמים עם דיירים ועם שוכרים שנחתמו, וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכס המשועבד, מתחייבת החברה כי הללו לא ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבודים ו/או את אכיפתם ו/או את מימושם ו/או יכללו

תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם דיירים או שוכרים בקשר ליצירת השעבודים ו/או לאכיפתם ו/או למימושם לרבות העברת הזכויות בנכס המשועבד לרוכש בהליך של מימוש.

5.4. אין בהסכמי הדיירים או השוכרים כאמור (והחברה מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי דיירים או שוכרים שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה מכוח אותם הסכמים, לרבות הזכות לפירות, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת הדיירים או השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת, מובהר כי השעבוד שיירשם על זכויות החברה מכוח ההסכמים עם הדיירים והשוכרים (כאמור, השעבוד על ההכנסות המשועבדות בגין הנכס המשועבד), יהיה כפוף לזכויות הדיירים והשוכרים על פי הסכמי הדיירים או שוכרים כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות הדיירים והשוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש, ובקשר עם הדיירים של בית הדיור המוגן - בכפוף להוראות חוק הדיור המוגן (לרבות סעיף 29 לחוק הדיור המוגן).

5.5. כי נכון למועד החתימה על מסמך זה: הנכס המשועבד (לרבות ההכנסות המשועבדות בגינו ותגמולי הביטוח בקשר עם הנכס) נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום וקיזוז ולמיטב הידיעה גם מעיקול (שאינו רשום) וכן מזכות צד שלישי, למעט, כמפורט להלן: (**1**) הערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הדיירים בהתאם למפורט בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות והגדרת בטוחות הדיירים שבסעיף1.4 לעיל; (**2**) השעבודים לטובת הבנק אשר יוסרו בהתאם לאמור בסעיף 5.6.1.6 לשטר הנאמנות; ו-(**3**) הערה על ייעוד מקרקעין (תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום, תשע"ב-2011) לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ראשון לציון מיום 30.4.2024 לפי שטר 19702/2024/1 בקשר עם הייעוד והשימוש במקרקעי פרויקט Sea One. למעט כאמור לעיל לא ידוע לחברה על כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם ליצירת השעבודים נשוא אגרת חוב זו ו/או מגבלה אחרת העלולה לפגוע בתוקף השעבודים (לרבות להטיל מגבלה על אכיפתם או מימושם או העברת הזכויות בנכס המשועבד בעת מימוש, הכול מעבר למגבלות הקיימות כמפורט בשטר זה) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כמפורט באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות.

5.6. לא ידוע לחברה על 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 בהתאם לאגרת חוב זו ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו, למעט כמפורט בסעיפים 5.6.1.4(ח) ו-5.6.1.6(ב) לשטר הנאמנות. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בס"ק זה, וזאת בתוך 3 ימי עסקים.

5.7. בנוסף, למעט כמפורט בסעיף 5.6.1.6(ב) לשטר הנאמנות ובסעיפים 3.4, 3.6, 3.7 ו- 3.8 לעיל, לא ידוע לחברה על כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בהתאם לאגרת חוב זו. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה על שינוי באמור בס"ק זה. במועד חתימת אגרת חוב זו, לא הומצאה לחברה בקשה שהוגשה לבית-משפט נגדה בקשר למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות

דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן למיטב ידיעת החברה נכון למועד חתימת שטר הנאמנות ואגרת חוב זו לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

5.8. במועד חתימת אגרת חוב זו, למיטב ידיעת החברה, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

5.9. במועד חתימת אגרת חוב זו, למיטב ידיעתה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד, למעט דרישות לא מהותיות מעת לעת לגבי הזרמת שפכים.

5.10. במועד חתימת אגרת חוב זו, למיטב ידיעתה, לא תלויים נגד החברה הליכים משפטיים ולא תלויות נגדה חקירות מצד רשות מוסמכת כלשהי, אשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על שווי הנכס המשועבד.

5.11. כי התקבלו בכל מוסדותיהם הרלוונטיים של החברה ההחלטות הנדרשות על פי כל דין, לשם יצירת השעבודים על הנכס המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות אגרת חוב זו.

5.12. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מ-7 ימי עסקים ממועד שנודע לה על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכס המשועבד (בהתאם להערכת שווי אחרונה אשר תיערך בהתאם לכללים המפורטים בשטר הנאמנות) ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים לנכס המשועבד ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד וכן ביחס לאכיפתו או בתוקף השעבודים או ביכולת מימושם. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד (והכל מבלי לגרוע מחובת הממשכנת לפעול ככלל להסרת עיקול ללא תלות בסכום העיקול) וזאת למעט ביחס להערות אזהרה ו/או למשכנתה (או המשכנתאות הפרטניות) מדרגה ראשונה לטובת הדיירים ו/או נאמן הדיירים, לגביהן תהא התחייבות החברה על פי סעיף זה במתן הודעה בלבד לנאמן בדבר החלטה ו/או הליכים שננקטו על ידי הדיירים ו/או נאמן הדיירים למימוש זכויות הדיירים מוטבי הערות האזהרה או המשכנתאות הפרטניות ו/או למימוש המשכנתה לטובת נאמן הדיירים, לפי העניין.

5.13. החברה מתחייבת כי הנכס המשועבד יוחזק ויישמר במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ישולמו במועדם כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי הרשות הרלבנטית במסגרת ההליך.

5.14. החברה מתחייבת כי תהיה קיימת פוליסת ביטוח בתוקף, כמפורט בסעיף 3.93.9 לעיל ובסעיף 5.17 להלן.

5.15. החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, ובתוך כך לא תמשכן ולא תשעבד את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד שלישי כל עוד לא שוחרר הנכס המשועבד מהשעבוד בהתאם להוראות שטר זה ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן, ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. למען הסר ספק, לאחר הסרת השעבודים לטובת הבנק בהתאם להוראות סעיף 5.6.1.6 לשטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לשעבד את בית הדיור המוגן (שאינו כולל את השטחים והזכויות המוחרגים) במשכנתה (או שעבוד) מדרגה ראשונה לטובת הדיירים או נאמן הדיירים וכן את הנכס המשועבד בשעבודים נחותים לשעבודים לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 4.2.1 לעיל, והכל בהתאם ובכפוף לתנאי שטר הנאמנות.

5.16. החברה מתחייבת לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר הנאמנות.

5.17. החברה מתחייבת לכך כי תרכוש, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, ותחזיק בתוקף, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א'), ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" המבטח את המבנה של הכנס המשועבד על פי אגרת חוב זו (לעיל ולהלן, לפי העניין "**פוליסת הביטוח**", "**מבנה הנכס המשועבד**" ו-"**ביטוח מבנה הנכס המשועבד**"). על הביטוח האמור יחולו הוראות כמפורט בסעיף 6 שלהלן.

6. <u>ביטוח</u>

בהתאם לאמור בסעיפים 3.93.9 ו-5.17 לעיל, השעבודים המפורטים בסעיפים 3.1.4 (ולאחר שדרוג בדרגה – בס' 3.2.4) ו-3.1.5 לעיל, יחולו (בדרגה ראשונה או שנייה, לפי העניין) על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם הנכס המשועבד על פי פוליסת הביטוח. ובקשר עם פוליסת הביטוח יחול האמור להלן:

6.1. עד למינוי נאמן הדיירים - בכל מקרה של אובדן או נזק שנגרם למבנה הנכס המשועבד ישולמו תגמולי הביטוח לפקודת הנאמן ועד לסכום הנדרש לצורך פירעון מלוא חוב החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א').

לאחר מינויו של נאמן הדיירים - בכל מקרה של אובדן או נזק שנגרם למבנה הדיור המוגן (לא כולל השטחים והזכויות המוחרגים) ואך ורק בנסיבות בהן נוצרה עילה למימוש בטוחה בכפוף להוראות חוק הדיור המוגן, ישולמו תגמולי ביטוח בגין הנזק שנגרם לחלק מבנה הנכס המשועבד שהינו הדיור המוגן קרי, שאינו השטחים והזכויות המוחרגים, לפקודת נאמן הדיירים עד לסכום הנדרש לצורך הבטחת התחייבויות החברה המובטחות במשכנתה הראשונה בדרגה. לאחר מכן, תגמולי הביטוח הנותרים ישולמו לפקודת הנאמן עד לסכום הנדרש לצורך פירעון מלוא חוב החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), ותגמולי הביטוח בגין הנזק שנגרם לחלק מבנה הנכס המשועבד שהינו השטחים והזכויות המוחרגים ישולמו לפקודת הנאמן עד לסכום הנדרש לצורך פירעון מלוא חוב החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א').

6.2. על אף האמור בס"ק 6.1 לעיל, כל עוד לא מומש השעבוד על ידי הנאמן, והנאמן הודיע על כך בכתב ומראש למבטח וכן – ביחס לתגמולי ביטוח בגין נזק שנגרם לבית הדיור המוגן (לא כולל השטחים והזכויות המוחרגים) - כל עוד לא מומש השעבוד על ידי נאמן הדיירים ונאמן הדיירים הודיע על כך בכתב ומראש למבטח - הרי שבכל מקרה של אובדן או נזק שייגרם למבנה הנכס המשועבד בעקבות מקרה ביטוח אחד, ישולמו תגמולי הביטוח עד לשיעור השווה ל-5% מהסכום המבוטח בגין עלות כינונו מחדש של מבנה הנכס המשועבד, ובלבד שלא יפחת מסכום הערכת שווי הכינון האחרונה שנערכה למבנה הנכס המשועבד, ישירות לחברה או לפקודתה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וישמשו לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד, וכן - תגמולי הביטוח שהנאמן או נאמן הדיירים, לפי העניין (הנאמן – בגין נזק שנגרם לשטחים והזכויות המוחרגים ונאמן הדיירים - בגין נזק שנגרם לבית הדיור המוגן לא כולל לשטחים והזכויות המוחרגים) זכאי לקבלם כאמור בגין נזקים שייגרמו (העולים על הסך השווה ל-5% כאמור) ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד בלבד והם יועברו לחברה אשר מתחייבת כי תגמולי הביטוח ישמשו לשם ביצוע הקימום כאמור וזאת עד למועד קרות אירוע הפרה או, ככל שהדבר נוגע למבנה הנכס המשועבד אשר כפוף למשכנתא מדרגה שנייה (קרי, בית הדיור המוגן לא כולל השטחים והזכויות המוחרגים), עד לקרות אירוע המהווה עילה למימוש המשכנתה הראשונה בדרגה לטובת נאמן הדיירים, לפי המוקדם ; בקשר עם מבנה הנכס המשועבד אשר כפוף למשכנתא מדרגה ראשונה (קרי, השטחים והזכויות המוחרגים) - עד למועד קרות אירוע הפרה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אישור של מנכ"ל החברה או האיש הבכיר ביותר בתחום הכספים, 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.

6.3. במקרה שחל אירוע הפרה, יודיע הנאמן לחברת הביטוח על קרות אירוע ההפרה וזאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הנכס המשועבד.

6.4. החברה תנהג ותפעל ביחס לביטוח בהתאם להוראות סעיף 5.2.7 לשטר הנאמנות.

7. <u>מימוש השעבודים</u>

7.1. כל עוד לא ישולמו לבנק מלוא הסכומים על פי מכתב הכוונות לצורך פירעון הלוואת הבנק והסרת השעבודים לטובת הבנק, הרי שהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לא יהיו רשאים ויהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכוח השעבודים מדרגה שנייה. רק לאחר שישולמו לבנק מלוא הסכומים על פי מכתב הכוונות לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנק, הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הזכויות, הסמכויות והסעדים המוקנים להם על פי אגרת חוב זו ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.

7.2. לאחר פירעון הלוואת הבנק - בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (וכל עוד היא מתקיימת) הקבועות בשטר הנאמנות, הרי שהנאמן וכן מחזיקים באגרות החוב (סדרה א') יהיו רשאים לממש את בטוחות , בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת חוב זו, וכן יחול המפורט להלן (כאשר ביחס לשעבודים מדרגה שנייה, בכפוף לאמור בסעיפים 3.8 ו-3.10 לעיל) :

הממשכנת מסכימה בזה כי בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת) לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים.

7.2.1. בכפוף לאמור בסעיפים 3.8 ו-3.10 לעיל ולתנאי שטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שקמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות, בהתאם להוראות אגרת חוב זו ובכפוף לשטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכס המשועבד, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד ו/או בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכס המשועבד על פי חוק חדלות פירעון ("**בעל התפקיד**"), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד ובעל התפקיד כאמור, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד הממשכנת או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

7.2.1.1. לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, את הנכס המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו;

7.2.1.2. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות התקשרות בהסכמים מול דיירים ו/או שכירות ו/או ביטול הסכמים עם דיירים והסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי הדיירים והשוכרים הקיימים), והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל;

7.2.1.3. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד בשלמות או בחלקים, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, בכפוף למגבלות הקבועות בסעיפים 3.8 ו-3.10לעיל, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד (בכפוף להוראות הרלבנטיות המופיעות בשטר הנאמנות ו/או באגרת חוב זו ביחס להסדרים מיוחדים עם רשויות המס);

7.2.1.4. מובהר כי הנאמן ו/או בעל התפקיד, לפי העניין יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכס המשועבד כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכס המשועבד ו/או בקשר עימו או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד.

7.2.1.5. במקרה של מכירת הנכס המשועבד תמורת המכירה תשמש להחזר הוצאות הנאמן והבאים מכוחו וכבטוחה לתשלום מלוא הסכומים המובטחים

ולעמידת הממשכנת בהתחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות. היה ונותרה יתרה מתמורת המכירה לאחר פירעון מלוא הסכומים המובטחים, הנאמן יעביר את היתרה שנותרה בחשבון הנאמנות, ככל שנותרה, לידי הממשכנת, על פירותיה בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי הוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

8. החברה מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכס המשועבד, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

8.1. שלא תהיה לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיף 33 (א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972.

8.2. שלא תהיה זכאית, לקבל לרשותן סידור חלוף, ועל כן, שלא תהיה מוגנת, על פי סעיפים 38 ו/או 39, לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

9. <u>שונות</u>

9.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו.

9.2. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו. כמו כן, ולמעט אם נאמר אחרת בשטר זה, בכל מקרה שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב זו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

9.3. הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא לאגרת חוב זו או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן במכתב בדואר רשום, אשר את קבלתו יאשר הנאמן בכתב. על משלוח הודעות על פי אגרת חוב זו יחולו הוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

9.4. על אגרת חוב זו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב זו.

9.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

9.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן "**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

9.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "ממשכנת", ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.

9.8. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.

10. <u>מהות הבטוחות</u>

10.1. השעבודים לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי אגרת חוב זו הינם בעלי אופי מתמיד ויישארו בתוקף עד לסילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן

והוצאותיו לרבות של שלוחיו והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת לאחר שיקבל אישור כתוב מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, כי מלוא הסכומים המובטחים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מהחברה, נפרעו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

10.2. מובהר בזאת, כי בסמוך לאחר מועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו לרבות של שלוחיו, יפקעו השעבודים המפורטים בסעיף זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות, לשכת רישום המקרקעין, ככל שיהא רלוונטי ויעביר את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות על פירותיהם (ככל שיהיו כספים כאמור). קודם לשחרור השעבודים כאמור יומצא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר הפירעון המלא של אגרות החוב (קרן, ריבית וכל תשלום נדרש כאמור בשטר זה) כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

10.3. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו והן לא תשפענה על בטוחות אחרות קיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכס המשועבד על פי אגרת חוב זו.

10.4. היה ויתפשר הנאמן או ייתן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, היה וישחרר או יוותר הנאמן על בטוחות אחרות שניתנו לו לטובת המחזיקים - לא ישנו דברים אלה את מהות השעבודים שנוצרו על פי אגרת חוב זו ויתר הבטוחות וההתחייבויות של הממשכנת שאגרת חוב זו חל עליהן תשארנה בתוקף מלא.

11. <u>רישום השעבוד</u>

11.1. רישום השעבודים כאמור לעיל, ייעשה לפי העניין ומהות השעבוד כדלקמן: ביחס למשכנתאות כמפורט בסעיפים 3.1.1 ו-3.1.2 לעיל – על ידי רישום משכנתה בדרגה ראשונה או שנייה, לפי העניין, בפנקסי לשכת רישום המקרקעין וכן רישומה במרשם רשם החברות, וביחס לשעבודים המפורטים בסעיפים 3.1.3 עד 3.1.5 לעיל - על ידי רישום שעבוד קבוע מדרגה ראשונה או שנייה, לפי העניין במרשם רשם החברות בלבד. ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים או המשכנתה במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותמציא מסמכים בנוסח לשביעות רצון הנאמן. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה על החברה החובה לרשום משכנתה ו/או שעבוד ו/או הערת אזהרה ו/או משכון על בית הדיור המוגן בכל מרשם אחר (או לנקוט בכל פעולה דומה), זולת כמפורט בסעיף זה לעיל וכנדרש על פי דין.

11.2. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

אנו מסכימים ומתחייבים:

_____	_____
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	**אורנים על הים בע"מ**
_____	

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי ה"ה _____ חתם/מו על כתב זה ביום _____ בשם אורנים על הים בע"מ , וכי חתימתו/ם בצירוף חותמת החברה מחייבת את אורנים על הים בע"מ בקשר עם אגרת חוב זו.

_____	_____
תאריך	**_____, עו"ד**

נספח א' – שטר הנאמנות

נספח ב' - ההסכמים הקיימים

אורנים על הים בע"מ

("החברה")

<u>תמצית תניות בהנפקה</u>

להלן תמצית תניות בהנפקה הנכללות בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') ("**שטר הנאמנות**" ו-"**אגרות החוב**", בהתאמה):

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי ההנפקה לבין מסמך זה יגברו מסמכי ההנפקה.
- אלא אם נקבע אחרת במסמך זה, למונחים המופיעים במסמך זה ושניתנה להם הגדרה במסמכי ההנפקה, תהא במסמך זה אותה המשמעות הנתונה להם במסמכי ההנפקה.

<u>מעמד אגרות החוב</u>

☒ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

פירוט תמציתי של הבטחונות: **להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן למילוי כל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה, מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרשום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:**

1. **<u>משכנתה</u>**

א. משכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על השטחים והזכויות המוחרגים אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות. המשכנתה הנ"ל תירשם, באופן פורמלי, בלשכת רישום המקרקעין, על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה, יצויין, כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה, זו תחול אך ורק על השטחים והזכויות המוחרגים.

על אף האמור בסעיף זה, (1) עד לשלב שבו ימונה נאמן הדיירים לבית הדיור המוגן; וכן (2) בסמוך למינוי נאמן הדיירים, ככל שנאמן הדיירים יסכים לכך המשכנתה לטובת הנאמן, האמורה בסעיף זה, תיוותר כמשכנתה מדרגה ראשונה (ובהתאמה, לפי העניין, לצד משכנתה שתירשם לטובת נאמן הדיירים, כמשכנתה מדרגה ראשונה על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרוייקט Sea One, ואולם בתנאים המיוחדים של המשכנתה לטובת נאמן הדיירים, יצוין כי על אף הרישום הפורמלי של המשכנתה האמורה, זו תחול אך ורק על בית הדיור המוגן). לאור האמור, מובהר כי המשכנתה המתוארת בסעיף זה עשויה להירשם כמשכנתה מדרגה ראשונה באופן זמני בלבד - ובמקרה כאמור המשכנתה מדרגה ראשונה תתוקן למשכנתה מדרגה שנייה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים כמפורט בשטר הנאמנות.

יובהר כי בכל מקרה, כל משכנתה מדרגה ראשונה שתירשם לטובת נאמן הדיירים על כלל זכויות הבעלות במקרקעי פרויקט Sea One תכלול, במסגרת התנאים המיוחדים לה,

החרגה של השטחים והזכויות המוחרגים, כך שנאמן הדיירים לא יהיה רשאי לממש את המשכנתה לטובת נאמן הדיירים מתוך השטחים והזכויות המוחרגים.

ב. משכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, על בית הדיור המוגן, כשזו לא תחול על השטחים והזכויות המוחרגים, אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וכן במרשמי רשם החברות.

2. <u>שעבוד קבוע ביחס לזכויות החברה מכח הסכמים עם דיירים ושכורים</u>

שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה מכוח הסכמים עם דיירים ושוכרים קיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד, לרבות זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים וכן שינבעו מהנכס המשועבד, לרבות מכוח הסכמי דיירים ושוכרים קיימים וכן הסכמי דיירים ושוכרים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ואלו שיחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד.

3. <u>שעבוד זכויות לקבלת תגמולי ביטוח</u>

א. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם השטחים והזכויות המוחרגים על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא.

ב. שעבוד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע, בדרגה שנייה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ואשר יגיעו לחברה בקשר עם בית הדיור המוגן (שאינו כולל את השטחים והזכויות המוחרגים) על פי פוליסות ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא.

לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

☒ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

בכירות ביחס ל: **לפי סעיף 3.9 לשטר הנאמנות סדר הנשיה במקרה של הליכי פירוק החברה אלא ביחס לבטוחות ושעבודים בהן מגובות סדרות אחרות**.

תמצית הוראות הבכירות: **לפי סעיף 3.9 לשטר הנאמנות במקרה בו החברה תנפיק סדרה או סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים (שהינם חוב), לא תקבע החברה בתנאיהן כי הן יהיו עדיפות על אגרות החוב (סדרה א') במקרה של הליכי פירוק החברה, אלא אם וככל שתהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא ורק ביחס לאותם שעבודים ובטוחות.**

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:
_____.

נחיתות ביחס ל:_____.

תמצית הוראות הנחיתות: _____.

☐ אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

<u>רישום למסחר</u>

☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה "**(רצף מוסדיים)**". **אגרות החוב תירשמנה למסחר בבורסה כמפורט בסעיף 3 לשטר הנאמנות**.

<u>מגבלות על פעולות "מדללות"</u>

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: **קיימות מגבלות ביחס להרחבת סדרה כמפורט בסעיף 3.8 לשטר הנאמנות ומגבלות על הנפקת אגרות חוב אחרות כמפורט בסעיף 3.9 לשטר הנאמנות. כמו כן, בהתאם לסעיף 5.9 לשטר הנאמנות החברה תהיה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, שאינם משועבדים באותה עת לטובת הנאמן (אשר לגביהם יחול האמור בסעיף 5.9.2 לשטר הנאמנות), בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצאנה לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות החוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב ולרבות שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה למעט כלל הנכסים והזכויות המשועבדים על פי סעיף 5.1 לשטר הנאמנות.**

☐ לא קיימות מגבלות על נטילת חוב נוסף.

☐ קיימות מגבלות לאי יצירת שעבודים ("**שעבוד שלילי**").

☒ לא קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("**שעבוד שלילי**"): **יצוין כי החברה תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה או שלישית, בהתאמה על הנכסים המשועבדים על פי סעיף 5.1 לשטר הנאמנות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לשטר זה (למעט חשבון הנאמנות) לרבות לטובת כל גורם אחר, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 5.9 לשטר הנאמנות.**

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

☒ קיימת התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות: **כן. כל זמן ש איגרות החוב (סדרה א'), טרם נפרעו במלואן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לשטר הנאמנות ולהלן: (א) ההון העצמי המתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח (סכום זה לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו); (ב) היחס שבין ההון העצמי המתואם של החברה לבין סך המאזן המאוחד של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה לפי העניין לא יפחת מ-16%. לפרטים נוספים אודות אמות מידה פיננסיות והאופן בו יחושבו ראו סעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לשטר הנאמנות.**

<u>מגבלות על "חלוקה"</u>

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות. **כן. כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.**

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה": **החברה מתחייבת כי עד לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב, ביצוע חלוקה כמשמעה בחוק החברות על ידי החברה, יהיה כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות ולהלן: (א) החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (להלן: "חלוקה") במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי מתואם של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות) לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-180 מיליון ש"ח; (ב) החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות) לאחר החלוקה, יפחת מ-20% והכל על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה; (ג) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה, בניכוי רווחי שערוך (החלק המיוחס לבעלי מניות החברה) הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת מס המתייחסת לרווחים אלו וזאת בכפוף להבהרות בסעיף 6.2.1.1 לשטר הנאמנות; (ד) כמו כן, מתחייבת החברה (1) שלא לבצע חלוקה אם בעת ביצוע החלוקה כאמור, תתקיים מי מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה לאותן עילות בהן יש תקופת ריפוי או שתתקיים עילה כאמור כתוצאה מביצוע החלוקה, או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות וזאת על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה ובניכוי סכום החלוקה ומבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר להתניות הפיננסיות האמורות; (2) שלא לבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות; (3) שלא לבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.**

☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: **לא**

<u>מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"</u>

☐ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה". **לא**

<u>שינויי מבנה</u>

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה: **כמפורט בסעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות: במקרה של שינוי השליטה (כהגדרתו בסעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות) בחברה יש לקבל את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת לשינוי השליטה בטרם ביצועו. החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בעניין שינוי השליטה כאמור תתקבל לא יאוחר מתום 30 יום מהמועד בו פנתה החברה לנאמן בבקשה לקבלת אישור כאמור.**

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה:

(א) **בהתאם ובכפוף לסעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות, אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה הנה החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהחלטה מיוחדת), אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג כי נטלה על עצמה במסגרת המיזוג את**

מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

(ב) **בהתאם ובכפוף לסעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות, אם עיקר פעילותה של החברה (על בסיס מאוחד, כהגדרתה בסעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות) אינו בתחום הנדל"ן או אם החברה תמכור לצד ג' (שאיננו חברה בשליטת החברה) את רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות) במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים, שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה, וללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהחלטה מיוחדת). מובהר כי ככל שנמכרו נכסים של החברה במהלך התקופה כאמור ואולם במהלך אותה תקופה נרכשו נכסים חדשים, יחשבו הנכסים החדשים שנרכשו לצורך קביעת מהם "רוב נכסי החברה", כנכסים שהיו קיימים בחברה עוד בטרם התקופה הנבחנת. כמו כן מובהר כי מכירה אשר תמורתה מיועדת לשמש (על-פי הודעתה של החברה בדיווח מיידי) לשם רכישת נכס נדל"ן או לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור או להבטחת מלוא התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב לא תקים עילה לפרעון מיידי לפי סעיף זה.**

<u>דירוג</u>

☐ אגרות החוב מדורגות: **אגרות החוב אינן מדורגות.**

☐ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג. **אגרות החוב אינן מדורגות.**

☒ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: **כן, ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות כמפורט בסעיף 4.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה א') על ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה א') יהיה נמוך מהדירוג הראשוני של אגרות החוב (סדרה א') יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור כמפורט בסעיף 4.3.**

☒ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה: **לפי סעיף 3.8.3 לשטר הנאמנות, התחייבה החברה כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך בהתאם להוראות הדין ובכל אופן לא יאוחר מיום מסחר אחד ממינוי חברת הדירוג על ידי החברה לדירוג אגרות החוב (לעיל ולהלן: "חברת הדירוג"). אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה.**

יובהר, כי אין באמור בסעיף 3.8.3 כדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה.

<u>עילות העמדה לפירעון מיידי</u>

הערה: עילות ההעמדה לפירעון מיידי מופיעות בסעיף 8 לשטר הנאמנות והן כפופות לסייגים הקבועים להעמדה לפירעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות.

<u>העילה</u>	**<u>קיים (מס' סעיף)/לא קיים</u>**	**<u>הערות</u>**
אי תשלום	<u>קיים</u> סעיף 8.1.1	אם החברה לא תפרע סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב (סדרה א') או בהתאם להוראות שטר הנאמנות תוך 7 ימים מהמועד הקבוע לפרעונו.
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות אי נכונות מצגים	<u>קיים</u> סעיפים 8.1.2 ; 8.1.21	אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או לא תקיים התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים על פי שטר הנאמנות או אגרות החוב, וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד ההפרה. אם החברה הפרה את התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סידרה	<u>קיים</u> סעיף 8.1.24	במקרה של הרחבת סדרה שלא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 3.8 לשטר הנאמנות או במקרה של הנפקת סדרה נוספת של אגרות חוב שלא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 3.9 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	<u>לא קיים</u>	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	<u>קיים</u> סעיף 8.1.16	אם החברה תבצע חלוקה בניגוד למגבלות כאמור בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	<u>לא קיים</u>	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	<u>קיים</u> סעיף 8.1.12	אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומם ואם החברה קיבלה ארכה מרשות מוסמכת, בתום תקופת הארכה, לפי המאוחר מביניהם.
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות	<u>קיים</u>	אם החברה הפרה את התחייבותה להון עצמי מתואם מינימאלי, כמפורט בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים רצופים.

העילה	**קיים (מס' סעיף)/לא קיים**	**הערות**
	סעיפים 8.1.17-8.1.18	אם החברה הפרה את התחייבותה ליחס הון עצמי מתואם למאזן, כמפורט בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים רצופים.
החלטת פירוק, מינוי נאמן, צו פירוק קבוע וסופי וקבוע או צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, מינוי לחברה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.	קיים סעיפים 8.1.3 ; 8.1.8	אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט או כל צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם ימונה לה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד דומה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא למעט ביצוע מיזוג המותר על פי סעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות.
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	קיים סעיף 8.1.4	אם יינתן לחברה צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לחברה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על ידי בית המשפט או מונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון וצו או החלטה כאמור לא בוטלו בתוך 45 יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו לפי העניין, על ידי החב רה או בהסכמתה.
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים סעיף 8.1.5	אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה ו/ או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין זה "**רוב נכסי החברה**" - כהגדרתו בסעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות.
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני או קבוע על רוב נכסי החברה או כל	קיים סעיף 8.1.6	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות

העילה	**קיים (מס' סעיף)/לא קיים**	**הערות**
נכסיה, צו למינוי כונס נכסים זמני או קבוע על רוב נכסי החברה או כל נכסיה		פרעון – אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פרעון, על רוב נכסי החברה או צו בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין זה "**רוב נכסי החברה**" - כהגדרתו בסעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות.
בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות	קיים סעיף 8.1.9	(א) אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, או להקפאת הליכים או אם יינתן צו כאמור או אם הוגשה על-ידי החברה בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת, שינוי במבנה החברה, או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות 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 העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	קיים סעיף 8.1.7	אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם החברה ו הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב או לעמוד בהתחייבויותיה	קיים סעיפים 8.1.10- 8.1.11	אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה ביחס למצבם במועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה א'), וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה א') במועדן. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לעמוד באיזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

העילה	**קיים (מס' סעיף)/לא קיים**	**הערות**
המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב		
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	קיים סעיף 8.1.20	אם הבורסה השעתה את המסחר באגרת החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים, או אם נמחקו אגרות החוב (סדרה א') ממסחר בבורסה.
Cross Default/Cross Acceleration: הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	קיים סעיף 8.1.14	אם (א) סדרה אחרת של אגרת חוב שהנפיקה החברה הועמדה לפירעון מיידי; או (ב) הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר שהועמדו לחברה ו/או לחברה מאוחדת על-ידי נושה פיננסי ו/או מספר נושים פיננסים במצטבר (להלן בסעיף זה: "**המלווה**") בהיקף העולה על 10% מסך המאזן הועמדו לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את ההלוואה שהועמדה לפירעון מיידי כאמור תוך שלושים (30) ימים ממועד העמדתה לפרעון מיידי כאמור.
הפסקת דירוג	קיים סעיף 8.1.26	ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, אם אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות לפרק זמן העולה על שישים (60) ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטת החברה .
ירידת דירוג	קיים סעיף 8.1.27	ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, אם דירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג "BBB-".
שינוי שליטה	קיים סעיף 8.1.22	אם יבוצע שינוי שליטה, כהגדרתו להלן, בחברה וזאת מבלי לקבל את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת לשינוי השליטה בטרם ביצועו. החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בעניין שינוי השליטה כאמור תתקבל לא יאוחר מתום 30 יום מהמועד בו פנתה החברה לנאמן בבקשה לקבלת אישור כאמור. לעניין סעיף זה, "**שינוי שליטה**" - כל עסקה שלאחריה שיעור האחזקות ביחד של ה"ה מנחם אורן ושירה אורן נחמיאס, בעצמם או באמצעות קרוביהם או באמצעות גופים בשליטתם, במישרין או בעקיפין, יהיה נמוך מ-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ויהיה בעל מניות אחד או יותר שיחזיק/ו בעצמו/יחדיו, לפי העניין, לפחות ב-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. אם יתברר, כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו

העילה	**קיים (מס' סעיף)/לא קיים**	**הערות**
		נכון או אינו מלא וההפרה לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	קיים סעיף 8.1.13	אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה הנה החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהחלטה מיוחדת), אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג כי נטלה על עצמה במסגרת המיזוג את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. **כן, בהתאם לסעיף 8.3 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי ולבקשת החברה בכתב- יהיה חייב למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב בהתאם למפורט בסיעף 8.3 לשטר הנאמנות. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים בסעיף 8.3.1.2 – 8.3.1.4 לשטר הנאמנות. תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר למתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 8.3.3.1 לשטר הנאמנות**.

הדין החל וסמכות השיפוט

☒ נקבע הדין החל: **הדין הישראלי בלבד כמפורט בסעיף 35 לשטר הנאמנות**

☒ נקבעה סמכות השיפוט: **בתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו כמפורט בסעיף 35 לשטר הנאמנות.**

_____

אורנים על הים בע"מ

פרק 3 - הון החברה

3.1. הון המניות של החברה

הון המניות הרשום והמונפק של החברה, לתאריך התשקיף וכן לאחר ההנפקה על פי התשקיף הינו כמפורט להלן:

סוג נייר הערך	מס' מניות בהון הרשום	מס' מניות בהון המונפק והנפרע
מניות רגילות ללא ערך נקוב	10,002,000	2,000,000
סה"כ	**10,002,000**	**2,000,000**

3.2. השינויים שחלו בהון המניות של החברה

3.2.1. שינויים שחלו בהון המניות הרשום של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף

במהלך שלוש השנים שקדמו למועד התשקיף, לא חל שינוי בהון הרשום של החברה, למעט המפורט בטבלה שלהלן:

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות	מניות ניהול
יתרה ליום 1.1.2024		8,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.	2,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.
9.6.2026	פיצול ושינוי מבנה ההון	10,002,000 מניות ללא ע.נ.	0
יתרה למועד התשקיף		10,002,000 מניות ללא ע.נ.	0

3.2.2 שינויים שחלו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף

בשלוש השנים אשר קדמו למועד התשקיף, לא חלו שינויים בהון המונפק של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	התמורה בגין המניות	יתרת מניות רגילות	יתרת מניות ניהול
יתרה ליום 1.1.2024			1,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.	1,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.
9.6.2026	פיצול ושינוי מבנה ההון	ללא תמורה	2,000,000 מניות ללא ע.נ.	0
יתרה למועד התשקיף			2,000,000 מניות ללא ע.נ.	0

3.3. <u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה בניירות הערך של החברה לפני ואחרי ההנפקה</u>

למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי עניין (בעלי מניות המחזיקים ב-5% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ונושאי משרה בכירה המחזיקים בניירות הערך של החברה) בניירות הערך של החברה, בתאריך שקדם ב-12 חודשים למועד התשקיף, בסמוך למועד התשקיף (וטרם הרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה), וכן לאחר הנפקת אגרות החוב נושא תשקיף זה, היו ויהיו כדלקמן:

שם המחזיק	מועד	מניות רגילות	מניות ניהול	שיעור מההון המונפק והנפרע	שיעור מההון המונפק והנפרע בהנחת דילול מלא
מנחם אורן (1)	עד ליום 9.6.2026	850 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.	850 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.	85%	85%
	החל מיום 9.6.2026, נכון למועד התשקיף ולאחר ההנפקה	1,700,000 מניות ללא ע.נ.	0	85%	85%
שירה אורן נחמיאס (2)	עד ליום 9.6.2026	150 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.	150 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.	15%	15%
	החל מיום 9.6.2026, נכון למועד התשקיף ולאחר ההנפקה	300,000 מניות ללא ע.נ.	0	15%	15%

(1) מנחם אורן, מייסד החברה ומבעלי השליטה בה, המכהן כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל בחברה.

(2) שירה אורן נחמיאס, מבעלי השליטה בחברה, המכהנת כמשנה למנכ"ל ודירקטורית בחברה.

3.4. <u>השליטה בחברה</u>

למועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה הם ה"ה מנחם אורן ושירה אורן נחמיאס.

3.5. <u>הסכמים בין בעלי מניות החברה בנוגע למניות החברה בשלוש השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף</u>

למיטב ידיעת החברה, אין ולא היו בעלי מניות נוספים בחברה מלבד בעלי השליטה, ולפיכך לא נערכו הסכמים בין בעלי השליטה בחברה לבין בעלי מניות אחרים בנוגע למניות החברה.

3.6. <u>ניירות ערך המירים למניות החברה</u>

למועד התשקיף, לא קיימים ניירות ערך המירים למניות החברה. כמו כן, החברה לא אימצה תוכניות אופציות לנושאי משרה, עובדים ויועצים.

<u>פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה</u>

4.1. הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה, המצורף **<u>כנספח א'</u>** לפרק זה וכפי שמפורסם על ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il. מובהר כי טרם הצעת מניות של החברה על פי תשקיף מדף (ככל ותהיה) בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באופן שלאחר הצעת מניות החברה, החברה תהפוך לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תפעל החברה, ככל שיידרש, להחלפה או לעדכון תקנון החברה כך שיותאם לחברה ציבורית ולהוראות תקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

מובהר כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה. עוד מובהר, כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות תקנון החברה.

4.2. **<u>להלן תובא תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה</u>**:

4.2.1. הון המניות הרשום של החברה מורכב ממניות רגילות רשומות ללא ערך נקוב ("**המניות**").

4.2.2. כל המניות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה: זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו; זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

4.2.3. כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.

4.2.4. להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה[1]:

ההוראות	הסעיף/ים בתקנון
שינוי ההון	51-55
שינוי התקנון	170
העברת מניות החברה	39-47
ניירות ערך בני פדיון	48-50

[1] הוראות התקנון המתוארות בפרק זה תכנסנה לתוקף באופן אוטומטי, לפני הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה, עם היוודע תוצאות המכרז לציבור לפיו התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כאמור בפרק 2 לתשקיף זה.

אסיפות כלליות של בעלי המניות	56-66
זכויות ההצבעה	67-78
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה[2]	143-149
זכויות בפירוק החברה	161
הזכות למינוי דירקטורים	96,91 ו-98

4.3 יצוין כי החברה כללה בסעיפים 65, 79 עד 82, 91, 109 ו-162 לתקנונה הוראות בהתאם לסעיפים 50, 59, 80-78, 107 ו-259 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"). להלן נוסחם:

4.3.1. <u>סעיף 65 (סעיף 50 לחוק החברות)</u>

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

4.3.2. <u>סעיף 79 (סעיף 78 לחוק החברות)</u>

אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. למעט מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי בא כוחם, לפחות בעל/י מניות (אחד או יותר) המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה.

4.3.3. <u>סעיף 80 (סעיף 79 לחוק החברות)</u>

אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה. באסיפה הנדחית יידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. החברה תפרסם דיווח מיידי לרשות לניירות ערך ולבורסה בדבר כינוס אסיפה נדחית כאמור, לפי כל דין. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

4.3.4. <u>סעיף 81 (סעיף 79 לחוק החברות)</u>

אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור בסעיף 63 לחוק החברות.

4.3.5. <u>סעיף 82 (סעיף 80 לחוק החברות)</u>

בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתיפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

4.3.6. <u>סעיף 91 (סעיף 59 לחוק החברות)</u>

א. הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה. אולם, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים בחברה ערב כינוס האסיפה.

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

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

4.3.7. <u>סעיף 109 (סעיף 107 לחוק החברות)</u>

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

4.3.8. <u>סעיף 162 (סעיף 259 לחוק החברות)</u>

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

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

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

נספח א' – תקנון

תקנון

אורנים על הים בע"מ

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

הסעיף/ים		עמוד
1	**פרשנות**	ד-5
6	**שם החברה**	ד-7
7	**מטרות החברה**	ד-7
8	**תכלית החברה**	ד-7
9	**הון המניות הרשום**	ד-7
10	**אחריות בעלי מניות**	ד-7
11	**חברת אגרות חוב**	ד-7
12-18	**הנפקת מניות וניירות ערך אחרים**	ד-8
19-21	**תעודת מניה; שטר מניה**	ד-9
22-27	**דרישת תשלום**	ד-9
28-38	**חילוט ושעבוד מניות**	ד-10
39-47	**העברת מניות ומסירתן**	ד-12
48-50	**ניירות ערך בני פדיון**	ד-13
51-55	**שינוי ההון**	ד-13
56-66	**אסיפות כלליות**	ד-15
67-78	**זכויות הצבעה**	ד-16
79-89	**דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות**	ד-18
90-99	**הדירקטוריון**	ד-20
100-102	**סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו**	ד-22
103-115	**ישיבות הדירקטוריון**	ד-22
116-120	**ועדות הדירקטוריון**	ד-24
121-123	**המנהל הכללי**	ד-24
124-125	**נושאי משרה**	ד-25
126-129	**המבקר הפנימי**	ד-25
130-133	**רואה החשבון המבקר**	ד-26
134-141	**תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות**	ד-26
142	**חלוקה**	ד-27
143-149	**דיבידנד ומניות הטבה**	ד-27
150	**מיזוג**	ד-28
151-153	**פרוטוקולים**	ד-28

154-156	**מרשם בעלי מניות**	ד-28
157-160	**הודעות**	ד-29
161	**פירוק החברה**	ד-30
162	**פטור מאחריות**	ד-30
163-164	**ביטוח אחריות**	ד-30
165-168	**שיפוי**	ד-31
169	**חיוב החברה**	ד-33
170	**שינוי תקנון**	ד-33

<u>פרשנות</u>

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

"**אדם**"	-	לרבות תאגיד (אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה);
"**בעל מניות**"	-	מי שהוא בעל מניות רשום ו/או בעל מניות שאינו רשום. היה וקיים מועד קובע, כפי שנקבע בהתאם לסעיף 69 לתקנון, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע;
"**בעל מניות רשום**"	-	בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה;
"**בעל מניות שאינו רשום**"	-	בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים;
"**דירקטור**"	-	חבר בדירקטוריון;
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**החברה**"	-	החברה הנזכרת בסעיף 6 לתקנון זה;
"**הדירקטוריון**"	-	הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה;
"**החוק**"	-	חוק החברות, חוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה;
"**המרשם**"	-	מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן, אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל – כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה;
"**המשרד הרשום**"	-	המשרד הרשום של החברה, כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר יכול שישתנה מעת לעת, כפי שייקבע הדירקטוריון;
"**התקנון**"	-	תקנון החברה כניסוחו כאן או כפי שישונה מעת לעת;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מעת לעת, וכן התקנות שהותקנו או שתותקנה מכוחו, וכפי שתתוקנה מעת לעת;

"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 , כפי שיתוקן מעת לעת, וכן התקנות שהותקנו או שתותקנה מכוחו, וכפי שתתוקנה מעת לעת;
"**כתב**"	-	דפוס, ליטוגרפיה, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, מסרון, וכל צורה אחרת של יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין;
"**ניירות ערך**"	-	לרבות מניות, איגרות חוב, שטרי הון, תעודות ומסמכים אחרים המקנים זכות למכור, להמיר או למכור לשכאלה;
"**רוב רגיל**"	-	רוב של למעלה מ-50% מקולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;
"**רוב מיוחד**"	-	רוב של למעלה מ-75% מקולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;
"**בעל המניות הגדול ביותר**"	-	בעל המניות ששיעור אחזקותיו בהון החברה במועד הרלבנטי הינו הגדול ביותר (לעומת שיעור אחזקותיהם של יתר בעלי המניות בהון החברה). לעניין זה "אחזקות בעל מניות" משמע בעל מניות שמחזיק מניות כולל באמצעות נאמן, חברת רישומים או חברת נאמנות וכן החזקה בידי חברת בת או חברה קשורה וכן החזקה ביחד עם בעלי מניות הקשורים ביניהם בהסכם הצבעה מכוחו נחשבים בעלי מניות המחזיקים יחד, אשר דיווח עליו לחברה לפחות 45 יום לפני מועד האסיפה.

2. יובהר כי ככל שמניות החברה תירשמנה למסחר בבורסה: (א) הוראות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך תחולנה על החברה; (ב) במועד רישום מניות החברה למסחר, בהון החברה יהיה קיים סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות (מבלי לגרוע מזכות החברה להנפקת מניות בכורה בכפוף להוראות כל דין); (ג) כל המניות בהון המונפק של החברה, כל המניות שתונפקנה בעתיד וכל המניות שתנבענה ממימוש האופציות הלא רשומות תירשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה ותהיינה מניות שנפרעו במלואן; ו-(ד) הוראות התקנון תחולנה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו, לרבות לחוקי העזר של מסלקת הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת ויחולו על החברה ("**כללי הבורסה**"), ובכלל זאת הקצאת ניירות ערך ורישומם למסחר בבורסה, חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד, אשר ייעשו בכפוף לכללי הבורסה.

3. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ו-10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

פרט לאמור בסעיף זה, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון המשמעות הנודעת להם בחוק החברות, אלא אם יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.

4. הפנה תקנון זה להוראה בחוק החברות והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו את ההוראה האמורה כבת תוקף וכאילו הייתה חלק מהתקנון, אלא אם כן הדבר אסור על פי דין.

5. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, ייחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה כרוב רגיל.

<u>שם החברה</u>

6. שם החברה הוא כדלקמן:

<u>בעברית</u>: **אורנים על הים בע"מ**

<u>בלועזית</u>: **Oranim On The Sea Ltd**

<u>מטרות החברה</u>

7. החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

<u>תכלית החברה</u>

8. תכלית החברה היא לפעול על פי שיקולים עסקיים להשאת רווחיה, והיא רשאית להביא בחשבון במסגרת שיקולים אלה, בין השאר, את ענייניהם של נושיה, עובדיה ואת עניינו של הציבור, 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>הון המניות הרשום</u>

9. הון המניות הרשום של החברה מחולק ל-10,002,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב (**"המניות"**).

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

א. זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף.
ב. זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו.
ג. זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

<u>אחריות בעלי המניות</u>

10. אחריותם של בעלי המניות מוגבלת, כמפורט בחוק החברות.

<u>חברת אגרות חוב</u>

11. בכפוף להוראות חוק החברות, כל עוד אגרות החוב של החברה רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו לציבור על פי תשקיף כמשמעותו בחוק ניירות ערך, או שהוצעו לציבור מחוץ לישראל על פי מסמך הצעה לציבור הנדרש על פי דין מחוץ לישראל, ומוחזקות בידי הציבור, תהא החברה חברת אגרות חוב.

<u>הנפקת מניות וניירות ערך אחרים</u>

12. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימים של החברה, ובכפוף לכל דין, לרבות עמדות רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך בתל אביב, יכולה החברה להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מפעם לפעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב של בעלי המניות.

13. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות, יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה הכללית, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות מן הסוג הזה.

14. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוקצו, 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 הותקנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות.

ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג כנ"ל.

15. 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, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

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

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

18. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות מניות או איגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, מניה או איגרות חוב של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באגרות חוב או בסטוק אגרות חוב של החברה.

<u>תעודת מניה; שטר מניה</u>

19. כפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות תישא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימת ידם של שניים מבין הבאים: דירקטור בחברה, המנהל הכללי, מזכיר החברה או כל אדם אחר שיוסמך למטרה זו על ידי הדירקטוריון.

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

21. תעודת מניה הרשומה על שמותיהם של שני בני אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, מבין שמות הבעלים המשותפים, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר. אם תעודת מניה תאבד או תושחת או תיפגם, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה חדשה במקומה, ובלבד שתעודת המניה לא בוטלה על ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה אבדה או הושמדה, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות תקנות 19 עד 21 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

<u>דרישת התשלום</u>

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

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

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

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

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

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

<u>חילוט ושעבוד מניות</u>

28. לא שילם בעל מניה את התמורה שהתחייב לה, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו, אם הוצאה דרישת תשלום ואם לאו, יוכל הדירקטוריון בכל עת למסור הודעה לאותו בעל מניות ולדרוש ממנו שישלם את הסכום שטרם שולם, בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי-סילוק כזה.

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

30. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור התשלום הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, יוכל הדירקטוריון על פי החלטה בנדון, לחלט את המניות שבגינן ניתנה הודעה כאמור. חילוט כזה יכלול את כל הדיבידנדים שהוכרזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט, ויגרור ביטול כל זכות בחברה וכל תביעה או דרישה כלפיה ביחס למניות, פרט לאותן הזכויות והחובות המוצאות מכלל זאת על פי תקנון זה או אשר הדין מעניק לבעל נייר ערך לשעבר או מטיל עליו.

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

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

33. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה כנ״ל לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון ובהתאם למפורט להלן:

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

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

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

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

36. כדי לממש את השעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר ייראה לו, לפי שיקול דעתו, אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בתקנה 29 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפנייה עקב מותו או עקב פשיטת רגלו או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבעה עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.

37. ההכנסה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות תקנה 33(ב) בשינויים המחויבים.

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

<u>העברת מניות ומסירתן</u>

39. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה ייחתם בחתימת יד בלבד על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט להלן.

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

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

ולראיה באנו על החתום ביום ____בחודש _____ שנת _____.

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

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

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

ב. החברה רשאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה בשיעור כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון.

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

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

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

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

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

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

<u>ניירות ערך בני פדיון</u>

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

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

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

<u>שינוי ההון</u>

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

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

53. על פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה:

א. לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי אחזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

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

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

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

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

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

55. במקרה שפעולה לפי פסקאות (ב) או (ג) בסעיף 54 לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות, אזי פירעונן ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא ייחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.

א. לחלק על ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי ההחזקות של בעלי המניות בהון המונפק.

ב. לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

ג. להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגינן תירשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו בהון המונפק של החברה.

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

<u>אסיפות כלליות</u>

56. החל מהמועד שבו תהפוך החברה לחברה ציבורית, החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא "**אסיפה מיוחדת**".

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

א. דיון בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה, בצירוף דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;

ב. מינוי דירקטורים;

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

ד. נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית.

58. דירקטוריון החברה רשאי לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו וכן לדרישת כל אחד מאלה:

58.1. כל עוד החברה הינה חברה שאינה חברה ציבורית:

א. דירקטור אחד;

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

58.2. לאחר הפיכתה לחברה ציבורית:

א. שני דירקטורים או רבע מהדירקטורים המכהנים באותו מועד;

ב. בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

59. נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שייקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 61 להלן, והכל בכפוף להוראות החוק.

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

61. א. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 59 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף (ב) להלן;

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

ג. בקשה כאמור בסעיף (ב) לעיל תוגש לחברה עד למועד הקבוע בדין, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין.

62. כל עוד החברה הינה חברה שאינה חברה ציבורית, הזמנה לאסיפה כללית תימסר לכל מי שזכאי להשתתף בה לא יאוחר מ-24 שעות לפני המועד לכינוסה ובלבד שלא תימסר למעלה מ-45 ימים לפני מועד כינוסה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אסיפה כללית ניתנת לכינוס בהודעה קצרה יותר, אם נתנה לכך הסכמת כל החברים הזכאים באותו הזמן לקבל הודעות. ויתור יכול להינתן בכתב למפרע גם לאחר קיום האסיפה הכללית.

63. לאחר הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, הודעה על כינוס אסיפה כללית תפורסם בדיווח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה וכן באתר החברה או לחילופין בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בשפה העברית, במועדים הקבועים בחוק, והחברה לא תמסור כל הודעה נוספת לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה, אלא אם נדרש הדבר על פי דין.

64. בהודעה על כינוס האסיפה הכללית יצוינו סוג האסיפה, וכן כל פרט נוסף הנדרש על פי הדין.

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

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

<u>זכויות הצבעה</u>

67. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.

68. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריז עליו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסיהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא כוח.

69. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה ביחס לאותה מניה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה זו, כאילו הוא הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, ייחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

70. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיפורט להלן.

71. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.

מובהר כי האמור בסעיפים 71 עד 75 לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.

72. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה ("**כתב מינוי**") ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי באי-כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא כוחו המוסמך.

73. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ-24 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים באסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.

74. בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא כוח אחד, בכפוף להוראות שלהלן:

א. כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן, וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית;

ב. עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על ידיו;

ג. מונה בא כוח אחד בלבד על ידי בעל מניות, וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגינן הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות שבידי בעל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות פחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידיו, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

75. כתב המינוי לאסיפה כללית ייערך וימולא בצורה שלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר, או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון:

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

ולראיה באתי על החתום ביום __ בחודש _____שנת _____"

חתימה _____

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

77. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן, וכן באופן מסוים מכוח מקצת המניות ובאופן אחר ומכוח יתרת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח שלהם.

78. קול בהצבעה, שניתן מכוח כתב מינוי יהא תקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם שאינו נחזה על פניו, ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או נשעה פסול דין, או בוטל כתב המינוי או ייפוי הכוח שמכוחו נחתם כתב המינוי או הועברה המניה שבגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן, הודעה בכתב בדבר הפגם, המוות, הפסלות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על ידי יושב ראש האסיפה הכללית לפני ההצבעה.

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

79. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. למעט מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי בא כוחם, לפחות בעל/י מניות (אחד או יותר) המחזיקים ביחד לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה.

80. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה. באסיפה הנדחית יידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. החברה תפרסם דיווח מיידי לרשות לניירות ערך ולבורסה בדבר כינוס אסיפה נדחית כאמור, לפי כל דין. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

81. אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור בסעיף 63 לחוק החברות.

82. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתיפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

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

84. בכפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה המקנה זכות הצבעה תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים, יראו את ההחלטה כנדחית.

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

86. נוסף על ההחלטות שהסמכות לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון זה ו/או בחוק החברות, החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית ברוב רגיל, בכפוף להוראות חוק החברות:

א. שינוי תקנון החברה;

ב. הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;

ג. מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו;

ד. מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 84 להלן;

ה. אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית;

ו. הגדלת הון המניות הרשום וביטולו;

ז. מיזוג.

87. הכרזת יושב הראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה, ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.

88. כל עוד החברה הינה חברה שאינה חברה ציבורית, החלטה באסיפה כללית ללא הזמנה וללא התכנסות בפועל, החתומה על ידי כל בעלי המניות בחברה, תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה באסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנון זה.

89. לאחר הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון וכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה:

א. מינוי דירקטורים ופיטוריהם;

ב. אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו־268 עד 275 לחוק החברות;

ג. אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות;

ד. נושאים שקבע השר בתקנות שהותקנו או שיותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות.

<u>הדירקטוריון</u>

90. מספר חברי הדירקטוריון לא יפחת משלושה (3) ולא יעלה על אחד עשר (11). מספר זה כולל גם דירקטורים חיצוניים, ככל שיידרש מינויהם לפי הדין.

91. א. הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה. אולם, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים בחברה ערב כינוס האסיפה.

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

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

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

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

ג. לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור;

ד. דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל את המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (״**הדירקטור הממנה**״) הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת;

ה. כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.

93. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף לכשירותו לכהן כדירקטור בחברה.

94. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

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

ב. אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

ג. במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות.

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

ה. אם הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד – החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;

ו. במותו;

ז. אם נעשה פסול דין.

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

95. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות מהמספר המינימלי כאמור בסעיף 90 לעיל. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.

96. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על המספר המרבי הנקוב בסעיף 90 לעיל.

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

98. אם וכאשר הדבר יידרש על פי דין, בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר הם בעלי כשירות מקצועית כמשמעותה בסעיף 240 לחוק החברות, ויחולו לעניין מינויים וכהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות והתקנות מכוחו לעניין זה.

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

<u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידו</u>

100. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.

101. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולוועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.

102. הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים;

א. 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;

ב. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

<u>ישיבות הדירקטוריון</u>

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

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

א. כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), ובלבד שההודעה תינתן לפחות עשרים וארבע (24) שעות לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם, בכפוף להוראות חוק החברות, הסכימו כל חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה) על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה, או אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה;

ב. דירקטור היוצא את גבולות ישראל (״**דירקטור נעדר**״) והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה או יושב ראש הדירקטוריון פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת היעדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה או אצל יו״ר הדירקטוריון כמפורט לעיל, יחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל (״**הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה**״);

ג. דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בסעיף זה, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף או בא כוח, שמונה על פי תקנון זה;

ד. תרשומת של מזכיר החברה או יושב ראש הדירקטוריון תיחשב ראיה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.

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

106. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכללו בסדר היום.

107. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.

על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.

108. יושב ראש דירקטוריון החברה ייבחר מבין חברי הדירקטוריון. יושב ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.

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

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

111. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יוכלו לשמוע זה את זה לכל אורך הישיבה.

112. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון.

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

114. הדירקטוריון יוכל לקבל החלטה ללא התכנסות בפועל שתהיה חתומה על ידי יושב ראש הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך בכתב או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה. החלטה כאמור תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.

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

<u>ועדות הדירקטוריון</u>

116. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות ולמנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (״**ועדת דירקטוריון**״). הוקמו ועדות דירקטוריון, יקבע הדירקטוריון בתנאי הסמכתן האם לוועדת הדירקטוריון יואצלו סמכויות מסוימות של הדירקטוריון באופן שהחלטת ועדת הדירקטוריון תיחשב כהחלטת הדירקטוריון, או האם החלטת ועדת הדירקטוריון תהיה בגדר המלצה בלבד הכפופה לאישור הדירקטוריון, ובלבד שלא יואצלו לוועדה סמכויות החלטה בעניינים המנויים בסעיף 112 לחוק החברות.

117. כל ועדה שתוקם כאמור בסעיף 116 לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון זה לעניין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון.

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

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

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

<u>המנהל הכללי</u>

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

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

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

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

ב. הדירקטוריון רשאי מיוזמתו לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה;

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

ד. תנאי כהונתו של מנכ״ל החברה יאושרו בדרך הקבועה בחוק החברות.

<u>נושאי משרה</u>

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

125. המנהל הכללי יוכל לקבוע, בכפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על ידו כאמור. תנאי כהונתם של נושאי המשרה ייקבעו בהתאם לאמור בחוק החברות.

<u>המבקר הפנימי</u>

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

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

128. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון, אלא אם ייקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה.

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

<u>רואה החשבון המבקר</u>

130. רואה החשבון המבקר, אחד או יותר, ימונו בכל אסיפה שנתית וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל, למנות רואה חשבון מבקר שישמש בתפקידו לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה.

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

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

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

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

134. נושא משרה או בעל שליטה היודע שיש לו עניין אישי בעסקה קיימת או מוצעת של החברה, יגלה לחברה, בלא דיחוי, ולא יאוחר מישיבת הדירקטוריון שבה נדונה העסקה לראשונה את מהות עניינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

135. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקה לא חריגה של חברה עם נושא משרה בה או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה, תאושר על ידי ועדת הביקורת של החברה. אישור כאמור ייעשה על ידי מתן אישור לעסקה מסוימת.

136. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, עסקה חריגה של חברה עם נושא משרה בה או עסקה חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי (כאשר שאלת חריגות העסקה תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה), למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה, תאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון.

137. התקשרות של החברה עם נושא משרה בה שאינו דירקטור באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, למעט עסקה עם מנכ״ל החברה, תאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.

138. עסקה של החברה עם המנהל הכללי שלה, באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, טעונה אישורם של ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.

139. התקשרות של החברה עם דירקטור בה באשר לתנאי כהונתו והעסקתו טעונה את אישורם של ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וזאת בכפוף לאמור בעניין זה בחוק החברות והתקנות מכוחו.

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

141. עסקה חריגה של החברה עם בעל שליטה בה או עסקה חריגה של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי (כאשר שאלת החריגות תיבחן על ידי ועדת הביקורת של החברה) וכן התקשרות של החברה עם בעל השליטה בה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לעניין קבלת שירותים בידי החברה, וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה, תהא טעונה את אישורם של ועדת התגמול או ועדת הביקורת, לפי העניין, ודירקטוריון החברה, ובעסקה באשר לתנאי כהונה והעסקה – גם אישורה של האסיפה הכללית, והכל בכפוף לאמור בחוק החברות. אישור הוועדה והדירקטוריון ייעשה בכפוף לאמור בחוק החברות (לרבות הוראות 117(1ב) ו־275(ד) לחוק החברות).

<u>חלוקה</u>

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

<u>דיבידנד ומניות הטבה</u>

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

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

145. העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה העברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.

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

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

148. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלמם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן היחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום וכדומה.

149. הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע את ייעודן של קרנות אלה.

<u>מיזוג</u>

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

<u>פרוטוקולים</u>

151. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של ועדות הדירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.

152. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים:

א. המועד והמקום שבהם נתקיימה הישיבה או האסיפה;

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

ג. תמצית הדיונים, מהלך הדיונים וההחלטות שנתקבלו;

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

ה. מסמכים, דוחות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו ו/או צורפו.

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

<u>מרשם בעלי המניות</u>

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

154.1. לגבי מניות על שם –

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

ב. כמות המניות וסוג המניות שבבעלותו של כל בעל מניות, ואם טרם שולם על חשבון התמורה שנקבעה למניה סכום כלשהו – הסכום שטרם שולם;

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

ד. סומנו המניות במספרים סידוריים, תציין החברה ליד שמו של כל בעל מניות את מספרי המניות הרשומות על שמו;

154.2. לגבי מניות למוכ״ז –

א. ציון עובדת הקצאתן של מניות למוכ״ז, מועד הקצאתן וכמות המניות שהוקצו;

ב. המספור של המניות למוכ״ז ושל שטרי המניה;

ג. בוטל שטר המניה לבקשת בעל המניות, יירשם שמו של בעל המניות במרשם העיקרי, תוך ציון מספר המניות הרשומות על שמו.

154.3. לגבי מניות רדומות – גם את מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה;

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

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

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

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

<u>הודעות</u>

157. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיפים 63-62 לעיל.

א. הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לסעיף 63-62 לעיל, תימסרנה לידיו של בעל המניות או תשלחנה אליו על פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת – אם נשלחה לכתובת בישראל – בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו״ל – בתוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה;

ב. החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על שם ובין אם הם מחזיקים מניות למוכ״ז, על ידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית, ותאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

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

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

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

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

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

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

160. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון זה ייחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגל או פירוק של אותו בעל מניות (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח ומסירה כאמור ייחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות.

<u>פירוק החברה</u>

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

א. המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה ייקראו "**הנכסים העודפים**");

ב. בכפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו-ראטה לכמות המניות;

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

<u>פטור מאחריות</u>

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

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

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

<u>ביטוח אחריות</u>

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

א. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

ב. הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

ג. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

ד. פעולה אחרת המותרת בביטוח על פי כל דין.

164. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 163 לעיל, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה הכרוכה בתשלומים או בהוצאות בהם יישא נושא המשרה, לפי העניין, כדלקמן:

א. הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

לעניין סעיף זה "**הליך**" – הליך לפי פרקים ח׳3, ח׳4 ו-ט׳1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד׳ לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז׳1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ("**חוק התחרות**").

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

<u>שיפוי</u>

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

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

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי; בפסקה זו:

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

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

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

ד. הוצאות שהוציא בקשר עם ״הליך״, כהגדרתו בסעיף 164 לעיל, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

ה. תשלום לנפגע העבירה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח׳4 לחוק ניירות ערך.

ו. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין, לרבות כמפורט בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או בחוק התחרות בעניין שיפוי נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56ח לחוק ניירות ערך ו/או להוראות סעיף 50טז לחוק התחרות.

166. החברה רשאית להתחייב מראש כלפי נושא משרה בה לשפותו בגין חבות או הוצאה כמפורט בסעיפים 165(ב) עד 165(ו) לעיל. כן רשאית החברה להתחייב מראש לשפות נושא משרה בה כאמור בסעיף 165(א) לעיל, ובלבד שההתחייבות תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

167. בכל מקרה סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה החברה, במידה ורכשה) לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל, או 10 מיליון ש״ח, לפי הגבוה, ושבהתחייבויות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבויות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

168. סעיפים 165-167 לא יחולו בשל כל אחד או יותר מהמקרים הבאים:

(א) הפרת חובת אמונים, למעט לעניין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים בנסיבות כאמור בסעיף 163(ב) לעיל.

(ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

(ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

(ד) קנס, קנס אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל על נושא המשרה.

<u>חיוב החברה</u>

169. א. חתימתו של כל אדם שימונה מפעם לפעם על ידי הדירקטוריון באופן כללי או למקרה מיוחד בין בעצמו ובין ביחד עם אנשים נוספים, יחד עם חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה;

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

<u>שינוי תקנון</u>

170. למעט אם נקבע במפורש אחרת ביחס להוראה או תקנה ספציפית בתקנון זה, החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית.

<u>פרק 5 – תמורת ההנפקה וייעודה</u>

5.1. <u>תמורת ההנפקה</u>

התמורה הצפויה ברוטו מההנפקה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי ההתקשרות והתמורה למפיצים, אשר יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה כאמור.

יחד עם זאת, החברה מעריכה כי סך כל ההוצאות המשוערות הכרוכות בהכנה ובפרסום תשקיף זה יסתכמו בכ-_ אלפי ש"ח, המהווים כ-_% מהתמורה הכוללת הצפויה מההנפקה על פי תשקיף זה (תחת הנחת הנפקתן ומכירתן של מלוא אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על ידי החברה במסגרת ההנפקה נשוא תשקיף זה), כמפורט להלן:

תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו)	כ-_____ אלפי ש"ח
בניכוי	
עמלות חיתום, הפצה ועמלת ריכוז	כ-_____ אלפי ש"ח
הוצאות אחרות	כ- _____ אלפי ש"ח
<u>התמורה הצפויה נטו</u>	כ- _____ אלפי ש"ח

החברה תעדכן במסגרת ההודעה המשלימה את ההוצאות והעמלות בקשר עם פרסום התשקיף.

5.2. <u>ייעוד תמורת ההנפקה</u>

5.2.1. תמורת ההנפקה שתתקבל על פי תשקיף להשלמה זה (בניכוי הוצאות ההנפקה) תשמש, בין היתר, לצרכים הבאים, לפי סדר פירעון ושימושים כמפורט להלן:

א. <u>החזר אשראי בנקאי</u> – סך של כ-510 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה ישמש לצורך פירעון אשראי שהועמד לחברה על ידי תאגידים בנקאיים ובנוסף 13 מיליון ש"ח, אשר הועמדו לחברה קשורה (בבעלות מלאה של בעלי השליטה בחברה) והוזרמו במקביל (back to back) לחברה למימון תשלומי הפרויקט, אשר נכון למועד התשקיף עומד על סך של כ-523 מיליון ש"ח. במסגרת זו, ישוחררו כל ההתחייבויות, הערבויות והשעבודים הקיימים לטובת בנק לאומי, כמפורט בסעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף.

ב. <u>יתרת תמורת ההנפקה</u> – תשמש לצורך מימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון והנהלת החברה, לפי העניין, כפי שתהיינה מעת לעת.

5.2.2. בתקופת הביניים שבין מועד השלמת ההנפקה ועד למועד בו ייעשה שימוש בתמורת ההנפקה בהתאם לאמור לעיל, יהיו האורגנים המוסמכים של החברה מופקדים על קביעת מדיניות ניהול כספי תמורת ההנפקה והם ינוהלו בהתאם לנהלי החברה, באפיקים סולידיים.

הערכות וכוונות החברה לשימוש המתוכנן בתמורת ההנפקה כאמור לעיל מכוח תשקיף להשלמה זה מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והן אינן ודאיות ומבוססות על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה. הערכות וכוונות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה (אף באופן מהותי), בין היתר לאור אי-רכישת מלוא ניירות הערך המוצעים, שינויים בשווקים הרלוונטיים, החלטות הנהלה או דירקטוריון החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת, שינויים

באסטרטגיה העסקית של החברה, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית בה פועלת החברה וכן התממשות אילו מגורמי הסיכון המנויים בסעיף 6.23 לפרק 6 לתשקיף זה.

5.2.3. יודגש כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע את אופן השימוש הסופי והמדויק בתמורת ההנפקה, בהתאם להחלטות ההנהלה או דירקטוריון החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת, וזאת, בין היתר, בהתאם לשינויים אפשריים בדרישות הרגולטוריות, בתנאי השווקים בהם היא פועלת, בתוכניות העבודה של החברה, בצרכיה השוטפים והעתידיים וכיוצא באלה. ככל שיחולו שינויים בייעוד תמורת ההנפקה, החברה תפעל בהתאם להוראות הדין.

5.2.4. ביחס לניירות ערך אחרים אשר יוצעו על פי תשקיף המדף, הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות פרטי תשקיף – "פרטים שיכללו בתשקיף על השימוש בתמורת ניירות הערך המוצעים", יובאו במסגרת דוח הצעת המדף על פיו יוצעו ניירות הערך הרלוונטיים, וזאת בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות האמורות.

5.3. <u>חיתום</u>

בהתאם לנדרש על פי תקנה 11(א)(1)(א) לתקנות ההצעה, תובטח ההצעה על פי תשקיף זה במלואה או בחלקה (25% לפחות) בחיתום באמצעות חתם מתמחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך ולעיל), אחד או יותר. ברק לאומי חתמים בע"מ ודיסקונט קפיטל חיתום בע"מ מיועדים לשמש כחתמים בהנפקה על פי תשקיף זה ("**החתמים המתמחרים**"). זהות החתמים המתמחרים טרם נקבעה סופית ותפורט במסגרת ההודעה המשלימה. בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים להעמדת חיתום להנפקה ובהתאם לכך, החתמים יחתמו על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. זהות החתמים, פרטי הסכם החיתום, לרבות שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, הוצאות ההנפקה והשיעור שהן מהוות מתמורת ההנפקה הצפויה, יובאו במסגרת ההודעה המשלימה. יודגש, כי ההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף בכפוף לחתימת הסכם חיתום (ככל שייחתם), ובכל מקרה הצעה לא אחידה על פי תשקיף זה מותנית בהתחייבות חיתומית כאמור לעיל.

5.4. <u>סכום מינימלי</u>

הסכום המינימלי שנקבע להנפקה הינו 538 מיליון ש"ח ("**הסכום המינימלי**"). ככל שלא הוגשו הזמנות בתקופה שנקבעה כמפורט בפרק 2 לתשקיף לרכישת ניירות ערך על פי תשקיף זה כדי אותו הסכום המינימלי, החברה תחזיר למזמינים, תוך שבעה ימים מתום התקופה האמורה, כל סכום שישלמו על חשבון ניירות הערך.

פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

סעיף		עמוד
	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
6.1	תיאור החברה והתפתחות עסקיה	ו-3
6.2	תחומי הפעילות של החברה	ו-3
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	ו-4
6.4	חלוקת דיבידנדים	ו-5
	חלק שני - מידע אחר	
6.5	מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה	ו-6
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	ו-8
	חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי הפעילות	
6.7	תחום פעילות דיור מוגן	ו-11
6.8	תחום פעילות נדל״ן מסחרי	ו-27
6.9	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	ו-30
6.10	שיווק ומכירות	ו-30
6.11	חומרי גלם וספקים	ו-31
6.12	הון אנושי	ו-31
6.13	הון חוזר	ו-33
6.14	ביטוח	ו-33
6.15	מימון	ו-34
6.16	מיסוי	ו-40
6.17	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-41
6.18	הסכמים מהותיים	ו-41
6.19	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	ו-41
6.20	הליכים משפטיים	ו-42
6.21	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-42
6.22	מידע בדבר שינוי חריג בעסקי החברה	ו-42
6.23	דיון בגורמי סיכון	ו-42
	חלק רביעי - גילוי בהתאם להנחיית נדל״ן להשקעה	
6.24	תמצית התוצאות	ו-48
6.25	התאמה לרווחי FFO	ו-48
6.26	הכנסות צפויות בגין חוזים חתומים בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים	ו-48
6.27	רכישות ומכירות	ו-49
6.28	פילוחים בהתאם לשימושים	ו-49
6.29	פרויקט נדל״ן מניב מהותי מאוד לשימוש דיור מוגן ולשימוש מסחרי - Sea One Resort Living	ו-51

החברה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה, התשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**"), ומשכך, תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורט להלן, הינו לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 וסיומה סמוך למועד פרסום התשקיף, אלא אם צוין מפורשות אחרת.

פרק זה נערך, בין היתר, בהתאם לטיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013, כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" ("**טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה**"). למונחים המוגדרים בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, אשר נעשה בהם שימוש בפרק זה, תהא המשמעות שניתנה להם בתקנות דנן.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1. תיאור החברה והתפתחויות עסקיה

6.1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 20 בפברואר 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), תחת השם אורנים על הים בע"מ ("**החברה**"). החברה הקימה ומחזיקה בפרויקט נדל"ן להשקעה הכולל דיור מוגן יוקרתי לגיל השלישי ומרכז מסחרי, הידוע כמתחם Sea One על קו הים בראשון לציון ("**פרויקט Sea One**" ו-"**הפרויקט**").

הפרויקט בכללותו מתפרש על פני 55,758 מ"ר כולל מרפסות. 50,808 מ"ר משויכים למתחם הדיור המוגן, הכולל 2 בניינים בני 7-8 קומות, בהם 270 דירות המיועדות לדיור מוגן ומחלקה סיעודית. 4,950 מ"ר, בהם 36 יחידות להשכרה, 4 קיוסקים ושטחי אחסנה משויכים למרכז מסחרי הממוקם בקומת הקרקע על טיילת חוף ראשון לציון. כן כולל הפרויקט 2 קומות חניה תת קרקעיות וחניה חיצונית הכוללות סך הכל 278 מקומות חניה. בנוסף, לחברה 104 מחסנים הממוקמים בקומות החניה התת קרקעיות המיועדים בעיקרם לדיירים.

שווי הפרויקט בכללותו כפי שמוצג בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 הינו כ-928 מיליון ש"ח, כאשר שווי מתחם הדיור המוגן עומד על 753 מיליון ש"ח ואילו שווי המרכז המסחרי עומד על 175 מיליון ש"ח.

בעלי השליטה בחברה הינם מר מנחם אורן, המחזיק ב-85% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ובתו, גב' שירה אורן נחמיאס, המחזיקה ב-15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה ("**בעלי השליטה**").

מר מנחם אורן הינו המייסד והמנכ"ל של קבוצת אורנים, הפועלת בענף הנדל"ן משנת 1978 ("**קבוצת אורנים**"). קבוצת אורנים יזמה והקימה במהלך שנות פעילותה פרויקטים רבים בישראל ובחו"ל בתחום הנדל"ן, ובכלל זה פעלה בין היתר בייזום מגורי יוקרה על קו החוף, ביניהם מגדלי היוקרה "רויאל ביץ'", "תאומי הים" ו-"פנינת הים" בקרבת חוף הים של תל אביב, ומגדל "גלי ספיר" בקרבת חוף הים של הרצליה, ייזום תוכנית "לב העיר" ברמת השרון הכוללת 3 מגדלי דירות ומגדל משרדים, וכן בתחום הייזום של שכונות למגורים (מאות יחידות דיור) וניהול נכסים מניבים באנגליה בהתמקדות באזור Canada Water בלונדון.

6.1.2. תרשים מבנה החזקות

נכון למועד התשקיף, לחברה אין חברות בנות ו/או כלולות.

6.2. תחומי הפעילות של החברה

למועד התשקיף, החברה מחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה אחד, אשר מחולק לשני שימושים נפרדים, המוצגים כשני מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה, כמפורט להלן:

6.2.1. דיור מוגן

מתחם הדיור המוגן בפרויקט Sea One נפרש על פני 50,808 מ"ר, והוא כולל 270 יחידות דיור מוגן. נכון ליום 31 במרץ 2026 שווי מתחם הדיור המוגן עומד על 753 מיליון ש"ח.

המתחם נבנה בסטנדרט גבוה במיוחד, ומציע לדיירים חוויית מגורים ובילוי בקונספט של "רזורט מגורי יוקרה" (Resort Living). המתחם מיועד לבני 60 ומעלה, המנהלים אורח חיים עצמאי, המבקשים חוויית דיור מוגן ברמת יוקרה וקבלת שירותים משלימים. המתחם כולל שטחים ומתקנים משותפים כגון חדר כושר ומתקני ספורט, בריכת שחיה חיצונית ופנימית, מתחם WELLNESS, מסעדה, טרקלין, אולם הרצאות וחדרי חוגים, חדרי ישיבות ועוד.

במסגרת פעילות החברה בתחום זה, החברה מקנה לדיירי דיור מוגן זכות שימוש למגורים ביחידות במתחם כנגד קבלת פיקדונות מדיירים, וכמו כן היא מנהלת ומתפעלת את המתחם, ובכלל זה מספקת לדיירים מגוון שירותים בתחומי הרווחה והפנאי הכוללים אירועי תרבות, ספורט ועוד, וכן שירותי תחזוקה וניקיון, בריאות, אבטחה ושמירה ועוד בתמורה לדמי אחזקה חודשיים וכן שירותים נוספים בתשלום נוסף.

בחודש מרץ 2026 התקבל טופס 4, אכלוס ותחילת הפעלה של הפרויקט יחלו במחצית השנייה של שנת 2026. נכון למועד התשקיף, אוכלסו 3 (כ-1%) מיחידות דיור בפרויקט. החברה מעריכה כי עד לשנת 2030 יושלם האכלוס של בית הדיור המוגן בהיקפים המקובלים ביחס לבית דיור מוגן פעיל ומיוצב, דהיינו 85%.

לפרטים נוספים אודות תחום הדיור המוגן ראו סעיף 6.7 להלן.

6.2.2. <u>תחום נדל"ן מסחרי</u>

המרכז המסחרי בפרויקט Sea One נפרש על פני 4,950 מ"ר, והוא כולל 36 יחידות מסחריות להשכרה, 4 קיוסקים ושטחי אחסנה. נכון ליום 31 במרץ 2026 שווי המרכז המסחרי עומד על כ-233 מיליון ש"ח, ובניכוי רווח יזמי בשיעור של 25%, כ-175 מיליון ש"ח.

האכלוס ותחילת ההפעלה של חלק המסחר בפרויקט יחלו במחצית הראשונה של שנת 2027. נכון למועד התשקיף, נחתמו חוזים עם שוכרים ביחס ל-20 יחידות השכרה (כ-50%) מהיחידות המסחריות בפרויקט, לשוכרים איכותיים ומוכרים מתחומים שונים (בעיקר הסעדה ופארם). החברה מעריכה כי עד לשנת 2028 יושלם האכלוס של יחידות המרכז המסחרי בהיקפים המקובלים ביחס למרכזים מסחריים דומים, דהיינו 90%.

לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן המסחרי ראו סעיף 6.8 להלן.

הצפי למועדי האכלוס ותחילת ההפעלה של מתחם הדיור המוגן והמרכז המסחרי, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל עיכוב בקבלת רישיון מהממונה ואישורים מגופים רגולטורים נוספים (ככל שיידרשו) לאכלוס והפעלת בית הדיור המוגן; השפעות גורמים חיצוניים על הביקוש למעבר לבתי דיור מוגן, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין ודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם, וכן מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

6.3. <u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>

מיום 1 בינואר 2024 ועד מועד פרסום התשקיף לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות במניותיה. לפרטים אודות השליטה בחברה נכון למועד התשקיף, ראו סעיף 6.1.1 לעיל.

6.4. <u>חלוקת דיבידנדים</u>

6.4.1. מיום 1 בינואר 2024 ועד מועד פרסום התשקיף לא בוצעה חלוקת דיבידנד בחברה.

6.4.2. על פי הדוחות הכספיים של החברה, נכון ליום 31 במרץ 2026, לחברה יתרת עודפים חיוביים בסך 49,855 אלפי ש"ח.

6.4.3. מלבד חובת העמידה במבחני חלוקה הקבועים בחוק החברות, קיימת לחברה מגבלה על חלוקת דיבידנד מכוח אמות מידה שנכללו בהסכמי מימון שנחתמו עם תאגידים בנקאיים (לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15 להלן).

בנוסף, בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ייכנסו לתוקף מגבלות על חלוקת דיבידנד כמפורט בשטר הנאמנות שנחתם עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות המצורף כנספח לפרק 2 לתשקיף).

6.4.4. נכון למועד התשקיף, לא אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנדים[1].

[1] ככל שהחברה תאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לא תהיה בהחלטת הדירקטוריון בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, כדי לגרוע מסמכות הדירקטוריון לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד, ולהחליט בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים (לרבות התחשבות בהשלכות החלוקה על תזרים המזומנים של החברה או על עמידה בתוכנית העסקית או בתוכניות השקעה), על שינוי המדיניות או שינוי שיעור הדיבידנד שיחולק בגין תקופה מסוימת (מעל או מתחת לשיעור שנקבע במדיניות החלוקה) או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל. מובהר בזאת כי כל חלוקה של דיבידנד תהיה טעונה אישור נפרד של הדירקטוריון.

חלק שני - מידע אחר

6.5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה, מתוך דוחותיה הכספיים של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר לשנים 2024 ו-2025, ולתקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2024		דיור מוגן	נדל"ן מסחרי	מאוחד
הכנסות המגזר מחיצוניים		ל"ר	ל"ר	ל"ר
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		85,630	7,432	93,062
סך הכנסות		85,630	7,432	93,062
סך הוצאות המיוחסות	**קבועות**	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	משתנות	ל"ר	ל"ר	ל"ר
תוצאות תחומי הפעילות		85,630	7,432	93,062
הוצאות בלתי מוקצות		ל"ר	ל"ר	(11,301)
רווח מפעולות רגילות		ל"ר	ל"ר	81,761
חלק הבעלים		ל"ר	ל"ר	81,761
זכויות שאינן מקנות שליטה		ל"ר	ל"ר	ל"ר
סך הנכסים		650,294	175,205	825,499
סך ההתחייבויות		ל"ר	ל"ר	651,493

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2025		דיור מוגן	נדל"ן מסחרי	מאוחד
הכנסות המגזר מחיצוניים		ל"ר	ל"ר	ל"ר
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		(16,337)	303	(16,034)
סך הכנסות		(16,337)	303	(16,034)
סך הוצאות המיוחסות	**קבועות**	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	משתנות	ל"ר	ל"ר	ל"ר
תוצאות תחומי הפעילות		(16,337)	303	(16,034)
הוצאות בלתי מוקצות		ל"ר	ל"ר	(15,148)
רווח מפעולות רגילות		ל"ר	ל"ר	(31,182)
חלק הבעלים		ל"ר	ל"ר	(31,182)
זכויות שאינן מקנות שליטה		ל"ר	ל"ר	ל"ר
סך הנכסים		716,584	175,432	892,016
סך ההתחייבויות		ל"ר	ל"ר	774,495

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2026		דיור מוגן	נדל"ן מסחרי	מאוחד
הכנסות המגזר מחיצוניים		ל"ר	ל"ר	ל"ר
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		25,102	(283)	24,819
סך הכנסות		25,102	(283)	24,819
סך הוצאות המיוחסות	**קבועות**	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	משתנות	ל"ר	ל"ר	ל"ר
תוצאות תחומי הפעילות		25,102	(283)	24,819
הוצאות בלתי מוקצות		ל"ר	ל"ר	(3,624)
רווח מפעולות רגילות		ל"ר	ל"ר	21,195
חלק הבעלים		ל"ר	ל"ר	21,195
זכויות שאינן מקנות שליטה		ל"ר	ל"ר	ל"ר
סך הנכסים		753,049	175,151	928,200
סך ההתחייבויות		ל"ר	ל"ר	798,210

למידע כספי נוסף, ראו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026. להסברים בדבר ההתפתחויות שחלו בנתונים האמורים בתקופות הנזכרות בטבלה לעיל, ראו דוחות הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026.

6.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה[2]

תחומי הפעילות של החברה מושפעים מגורמים מאקרו כלכליים שונים. להלן פירוט אודות גורמים חיצוניים עיקריים אשר להערכת החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחויות החברה, נכון למועד התשקיף:

6.6.1. המצב הביטחוני בישראל

בשלוש השנים האחרונות מדינת ישראל ניהלה מלחמה ומבצעים ביטחוניים בחזיתות שונות, לרבות ברצועת עזה (מלחמת "**חרבות ברזל**"), בגזרה הצפונית ובאיראן (מבצעי "**עם כלביא**", "**שאגת הארי**"). בחודש אפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש בגזרת הלחימה באיראן, ואולם על פי הערכות שונות עלול להתממש תרחיש של התחדשות והתארכות הלחימה בגזרות השונות.

יצוין כי בחודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית לבין המשטר האיראני, אשר הכניס לתוקף הפסקת אש בין איראן, ארצות הברית, ישראל וחיזבאללה. נכון למועד פרסום הדוח, לא חודשה הלחימה.

פרויקט Sea One ממוקם בעיר ראשון לציון, שאינה מצויה בקווי העימות הישירים בגזרות הלחימה בעזה ובצפון. יחד עם זאת, השפעת המצב הביטחוני על המשק כרוכה באי-ודאות רבה, ותלויה במידה רבה בהתפתחות הלחימה ובאורכה. חוסר הוודאות המלווה את המצב הביטחוני, עשוי להשפיע על המוטיבציה והנכונות של דיירים פוטנציאליים להתקשר בהתחייבויות ארוכות טווח הכרוכות במעבר לבית דיור מוגן ולהאט את קצב החתימה על חוזים חדשים עם דיירים בבית הדיור המוגן. באשר למתחם המסחרי, מצבי לחימה שונים, בעיקר אלו המאופיינים בעצימות גבוהה, עלולים לפגוע בתפקוד רציף של מתחמי מסחר וקניונים, כמו בכל הענף.

6.6.2. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

ריבית – סביבת הריבית בישראל במהלך שנת 2025 המשיכה להיות גבוהה. בחודש נובמבר 2025 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%, ובחודש ינואר 2026 החליטה על הורדה נוספת של הריבית לרמה של 4%. בחודש מאי 2026 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 3.75% ובחודש יולי 2026 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 3.5%.

אינפלציה – קצב שיעור האינפלציה בישראל במהלך שנת 2025 ירד לעומת שנים קודמות. מדד המחירים לצרכן ("**המדד**") עלה בשנת 2023 ב-3%, בשנת 2024 ב-3.2% ובשנת 2025 ב-2.6%. ברבעון הראשון לשנת 2026 מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור מצטבר של 0.3%. בהתאם לתחזית המאקרו כלכלית, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% בשנת 2026, ו-2% בשנת 2027. מתחילת שנת 2026 עלה מדד המחירים לצרכן ב-1.2%.

[2] פרק תיאור עסקי התאגיד כולל נתוני שוק ונתונים מאקרו-כלכליים על בסיס סקרים ומחקרים פומביים, לרבות מידע המופיע באתרי אינטרנט שונים ומחקרי שוק שנערכו עבור החברה. יצוין, כי למעט אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת מידע בתשקיף. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

תוצר וגירעון – במהלך שנת 2025 התוצר המקומי הגולמי צמח בקצב של 3.1%. הגירעון התקציבי בשנת 2025 עמד על כ-4.7% תוצר. תקרת הגירעון בשנת 2026, בתקציב שאושר בממשלת ישראל, תהיה בשיעור של 4.9% מהתוצר. בשנת 2027 הגירעון צפוי לעמוד על 3.6% תוצר והחוב הציבורי צפוי לעלות לרמה של כ-68.5%.

דירוג האשראי של מדינת ישראל – בשנת 2025 לא חלו שינויים בדירוג האשראי של ישראל לאחר ההורדות שבוצעו בשנת 2024, וסוכנויות הדירוג הבינלאומיות הותירו את דירוגי האשראי על כנם. נכון לשנת 2025, דירוגי האשראי של מדינת ישראל עומדים על: Moody's 'Baa1- עם תחזית שלילית; Fitch 'A- עם תחזית שלילית; S&P 'A- כאשר בנובמבר 2025 הודיעה על העלאת התחזית משלילית ליציבה.

6.6.3. מגמות והתפתחויות מרכזיות בענף הדיור המוגן והנדל"ן המסחרי המניב

א. דיור מוגן - בשנים האחרונות חלו התפתחויות במודלים של דיור מוגן בישראל. המודל המסורתי, שבו דיירים משלמים תשלומים חודשיים קבועים, משתנה וכולל אפשרויות חדשות כמו שיתופי פעולה עם גופים פרטיים וממשלתיים. המטרה היא להנגיש את הדיור המוגן לאוכלוסיות רחבות יותר, תוך שמירה על איכות חיים גבוהה. כחלק מהשינוי, נכנסים לתוקף מודלים חדשים המאפשרים לדיירים לשלם תשלומים על פי צרכיהם האישיים. המודלים הללו מאפשרים גמישות רבה יותר ומזמינים אוכלוסיות שונות לגור בדיור מוגן באופן מותאם אישית לצרכי הדייר. כחלק מהתפתחות ענף הדיור המוגן בישראל, התפתחו גם מתחמי דיור המכוונים לקהלי יעד ספציפיים - כאשר חלק מבתי הדיור המוגן בישראל, בהם מתחם Sea One, מכוונים לקהל יעד מבוסס המעוניין במתחמי דיור מוגן בקטגוריה של Resort Living באיכות בניה יוקרתית והמעניקים חוויית מגורים הוליסטית הכוללת שירותים משלימים ברמה גבוהה.

ב. שטחי מסחר - שנת 2025 התאפיינה בהתמתנות בפידיונות במרכזים המסחריים. בשנת 2025 חלה צמיחה מתונה של 2.6% בפידיונות בהשוואה ל-7.2% ב-2024, ובחלק מהמרכזים המסחריים הם אף הצטמצמו, אך הם עדיין היו חזקים בהשוואה ל-2023. התוצאות הושפעו, בין היתר, מהמלחמה עם איראן בחודש יוני 2025, שבמהלכה מרכזים מסחריים רבים נסגרו לתקופה קצרה, מה שגרם לירידה זמנית בפידיונות. ברבעון השלישי של שנת 2025, שכלל את תקופת החגים, רוב החברות הציגו צמיחה בפידיונות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. החברות הפועלות בתחום המשיכו לשמור על ביצועים תפעוליים טובים ועל תפוסה גבוהה ברוב הנכסים, והציגו עלייה בדמי השכירות בחידושי חוזים ובחוזים חדשים. שנת 2026 ממשיכה את המגמה כאשר בחישוב שנתי לנתוני הפדיון לרבעון הראשון צפויה צמיחה של 2.6% גם בשנה זו.

6.6.4. סיכום טבלאי של משתנים מאקרו-כלכליים מרכזיים באזור הפעילות של החברה (ישראל):

פרמטרים כלכליים	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארד ש"ח)	2,080	2,006	1,878
תוצר לנפש (PPP) (אלפי ש"ח)	202	201	191

פרמטרים כלכליים	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)	3.7%	1%	2%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)	1.7%	(0.3%)	(0.1%)
שיעור אינפלציה	2.6%	3.2%	3.3%
תשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	3.9%	4.5%	4%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (S&P)	A	A	-AA
שער חליפין שקל-דולר ליום האחרון בשנה	3.19	3.647	3.627

הערכותיה של החברה באשר למגמות, תחזיות והתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על פרסומים פומביים ועל ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות או משקיות, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. לפיכך, ייתכן כי ההתפתחויות והמגמות המפורטות לעיל תהיינה בפועל שונות, וזאת בין היתר בשל גורמים אשר מעצם טיבם אינם בשליטת החברה או בשל התממשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 6.23 להלן[3].

[3] בסעיף זה הוצגו נתוני שוק ונתונים מאקרו-כלכליים המבוססים על פרסומים ממשלתיים וסקירות שוק שונות, כפי שמופיעים באתרי אינטרנט שונים. למעט אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת המידע בתשקיף זה, ומידע זה הינו נגיש לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים. לגבי המידע המוצג בסעיף 6.6.2 לגבי הסביבה המאקרו-כלכלית – מידע זה מבוסס בעיקרו על פרסומים רשמיים של בנק ישראל ושל הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס"), ובכלל זאת הפרסומים הבאים: (1) בנק ישראל - דוח המדיניות המוניטרית, המחצית הראשונה של שנת 2025 (2) בנק ישראל - דוח מדיניות מוניטרית, המחצית השנייה של שנת 2025; (3) בנק ישראל - תחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026; (4) בנק ישראל, דוח היציבות הפיננסית לשנת 2025; (5) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - חשבונות לאומיים לשנת 2025; (6) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד תשומות הבנייה; (7) בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניטרית מיום 30 במרץ 2026; (8) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדדי המחירים לצרכן מרץ 2026; (9) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד מחירי תשומות - מרץ 2026; (10) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד המחירים לצרכן - אפריל 2026; (11) בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניטרית מיום 25 במאי 2026; (12) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד המחירים לצרכן - מאי 2026; (13) בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניטרית מיום 25 במאי 2026; (14) בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניטרית מיום 6 ביולי 2026; (15) מדד המחירים לצרכן - יוני 2026; (16) דוחות דירוג של סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות בהן Moody's - דוח דירוג מחודש יולי 2025; Fitch - דוח דירוג מחודש מרץ 2025; S&P - דוח דירוג מחודש מאי 2025; (17) הבורסה לניירות ערך בתל אביב, המחלקה הכלכלית - סקירה שנתית 2025.

לגבי המידע המוצג בסעיף 6.6.3 לגבי תחום הנדל"ן המניב - מידע זה מבוסס בעיקרו על סקירות שוק שונות, ובכלל זאת הפרסומים הבאים: (1) מגזין הגיל השלישי; (2) הודעה לתקשורת - פדיון (מכירות) של רשתות השיווק רבעון רביעי 2025; (3) הודעה לתקשורת - פדיון (מכירות) של רשתות השיווק רבעון ראשון 2026.

לגבי המידע המופיע בטבלה בסעיף 6.6.4 לגבי נתוני מאקרו-כלכלה בישראל - מקור הנתונים בפרסומי בנק ישראל והלמ"ס, ופרסומי סוכנויות הדירוג המפורטים לעיל.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6.7. תחום פעילות דיור מוגן

פרויקט Sea One כולל 270 יחידות דיור מוגן, שטחים המיועדים לשימוש של מחלקה סיעודית (שאינה פעילה נכון למועד התשקיף) ושטחים משותפים ומתקנים לשימוש דיירי הפרויקט, ובכלל זה חדר רופא וחדר אחות, מסעדה, חדרי חוגים, מתחם WELLNESS, חדר כושר ומתקני ספורט, בריכות שחיה חיצונית ופנימית, בית כנסת, טרקלין, חדרי ישיבות ועוד. לפירוט בדבר השירותים המוצעים לדיירים, ראו סעיף 6.7.9 להלן.

6.7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

המגורים בבית דיור מוגן מאפשרים לדיירים לנהל אורח חיים עצמאי ולקיים את שגרת חייהם, במסגרת המשלבת חיי קהילה, תרבות, פנאי, ספורט וכו' ממתחמים ייעודיים עם סל שירותים תומך, הכולל, בין היתר, אבטחה, ניקיון, אחזקה, שירותי עזרה ראשונה, חוגים ופעילויות ושירותים נוספים. מודל הדיור המוגן מבוסס על קהילה תומכת, תוך שמירה על עצמאות הדיירים, חופש הבחירה שלהם, פרטיותם וכבודם.

התפתחות ענף הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי נובעת, בין היתר, מהגברת המודעות למודל מגורים זה ומשינוי בתפיסת אוכלוסיית הגיל השלישי ביחס למעבר לבית דיור מוגן, לצד עלייה ברמת החיים, התארכות תוחלת החיים בישראל, וגידול באוכלוסיית הגיל השלישי בעלת יכולת כלכלית מתאימה. מרבית בתי הדיור המוגן בישראל ממוקמים באזורי גוש דן והשרון. בנוסף, בשנים האחרונות ניכרת התעוררות מחודשת בתחום ייזום פרויקטים של דיור מוגן, ולאחר תקופה שבה נוספו לשוק יחידות דיור בהיקפים מצומצמים יחסית, צפויה בשנים הקרובות השלמתם ופתיחתם של בתי דיור מוגן חדשים, אשר עשויים להוסיף אלפי יחידות דיור לשוק זה.

6.7.2. מודלים להתקשרויות עם הדיירים

סמוך לפני כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן נחתם הסכם התקשרות מתאים בין הדייר לבין החברה, בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, שמקנה לדייר זכות לקבלת סל שירותים בהתאם להוראות החוק ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, כל זאת בתמורה להעמדת סכום חד פעמי בידי החברה (פיקדון), כאשר מסכום הפיקדון הנ"ל מופחת מדי שנה שיעור קבוע או חלק יחסי ממנו לתקופה, בתוספת מע"מ, כל זאת במהלך תקופה שנקבעה בהסכם ההתקשרות אל מול הדייר ובנוסף לכך מחויב הדייר לשלם לחברה דמי שימוש חודשיים שוטפים (דמי אחזקה), בתוספת מע"מ.

הפיקדון משמש, בין היתר, כבטוחה עבור החברה לקיום התחייבויות הדייר.

החברה מציעה לדיירים מגוון מסלולי התקשרות שונים, בהם התמהיל של גובה הפיקדון וכן שיעור ההפחתה והחילוט של הפיקדון משתנים, בין היתר, בהתאם לתנאי המסלולים השונים.

בכל אחד מהמסלולים, לדייר קיימת זכות לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת, ובמקרה

זה הדייר יהא זכאי להשבה של יתרת הפיקדון, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן, בהתאם לתנאים שנקבעו עמו בהסכם ההתקשרות. החברה תהיה רשאית אף היא, במקרים שנקבעו בחוק הדיור המוגן (כהגדרתו להלן) ובהסכם ההתקשרות, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

הדייר יהיה זכאי לקבל מהחברה בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון, וזאת לבחירת החברה, בין היתר: (1) משכנתה על יחידת הדיור (לאחר רישום בית משותף); (2) משכנתה על מקרקעי בית הדיור המוגן (למעט שטחי מרכז מסחרי ומחלקה סיעודית) לטובת נאמן שימונה על-ידי הדיירים; (3) ערבות בנקאית (או ערבות מגורם פיננסי בהתאם לחוק הדיור המוגן) וזאת להבטחת השבת כספי יתרת הפיקדון לדייר. החברה רשאית אף להקנות בידי דייר בטוחה זמנית מסוג הערת אזהרה לטובת הדייר על מקרקעי בית הדיור המוגן או יחידת הדיור, למשך תקופה עד 24 חודשים ממועד אכלוס הדייר הראשון בבית, קרי לכל המאוחד עד ליום 31 במאי 2028.

נכון למועד התשקיף, החברה מציעה שתי חלופות התקשרות עיקריות עם לקוחותיה המותאמות להעדפות הלקוח וליכולותיו הכלכליות: מסלול פיקדון עם הפחתה (שחיקה) ומסלול פיקדון מוגדל ללא הפחתה (ללא שחיקה). ההבדלים בין המסלולים מחושבים על ידי החברה תוך שימוש במקדמי היוון הכוללים ריביות שוק מקובלות להלוואות, בתוספת מקדם סיכון לעסקאות ארוכות טווח, לרבות גיל הלקוח. מסלול הפיקדון מהווה את מסלול ההתקשרות העיקרי של החברה עם דייריה. בנוסף, קיימת אפשרות לעסקאות שכירות (ליסינג) עם פקדון מופחת או עסקאות שכירות מובהקות.

א. <u>מסלול פיקדון עם הפחתה</u>

במסלול זה הדייר מעמיד פיקדון (סכום כסף) המוחזק בידי החברה לכל תקופת שהותו ביחידת הדיור. חלק מהפיקדון מופחת בכל שנה שבה מתגורר הדייר ביחידה בשיעור של 3.2% בתוספת מע"מ מסכום הפיקדון המקורי (ולא מיתרתו) למשך תקופה מרבית של 15 שנה, ובלבד שגיל הדייר הוא 70 שנה ומעלה במועד כניסתו ליחידת הדיור, וזאת עד לחילוט (הפחתה) מקסימלי בשיעור של 48% בתוספת מע"מ. דייר שטרם מלאו לו 70 שנה במועד הכניסה ליחידת הדיור, תתווסף לתקופת ההפחתה שנה אחת בגין כל שנת גיל שבה היה הדייר צעיר מגיל 70 שנה במועד הכניסה. לאחר תום תקופת ההפחתה, תיפסק ההפחתה מהפיקדון, ועם סיום ההסכם יהיה הדייר, או שאריו לפי העניין, זכאי להשבת יתרת הפיקדון, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן. מלבד תשלום הפיקדון, הדייר משלם דמי אחזקה חודשיים שוטפים לאורך כל תקופת ההסכם וללא קשר לתקופת החילוט.

ב. <u>מסלול הפיקדון המלא</u>

במסלול זה מעמיד הדייר פיקדון בידי החברה בסכום גבוה יותר, בהתאם למאפייני יחידת הדיור, ובכלל זה סוג הדירה, גובה קומה וגודלה, בהשוואה למסלול הפיקדון עם הפחתה. הפיקדון לא יהיה כפוף לשיעור הפחתה (שחיקה) (למעט מע"מ בגין ריבית רעיונית) במהלך תקופת ההתקשרות וזכויות קיזוז הניתנות לחברה על פי הסכם ההתקשרות והדין, בין היתר, לאור כך שהפיקדון משמש כבטוחה לקיום התחייבויות הדייר. הדייר ישלם דמי אחזקה חודשיים שוטפים, וכן יישא בתשלומים הנלווים החלים עליו, לרבות בגין

שירותים נוספים, ארנונה, מים וחשמל. מסלול ללא הפחתה כולל פיקדון הגבוה בשיעור של 50%-60% לעומת פיקדון עם הפחתה ביחס לאותה יחידת דיור, אך דמי האחזקה נותרים ללא שינוי. עם סיום ההתקשרות, תוחזר יתרת הפיקדון לדייר או לשאריו, לפי העניין, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן.

ג. <u>מסלול ליסינג (שכירות) משולבים עם פקדון מופחת או ללא פקדון</u>

במסלול זה, לא יועמד פיקדון בידי החברה או שיועמד פקדון חלקי בלבד, ואולם, הדייר ישלם בנוסף לדמי האחזקה החודשיים גם דמי שימוש חודשיים נוספים. תשלום חודשי נוסף זה כולל, בין היתר, רכיב המהווה חלופה לפיקדון (או חלק מהפיקדון), לצד דמי האחזקה החודשיים, בדומה ליתר מסלולי ההתקשרות. כמו כן, על הדייר להעמיד בידי החברה בטוחה כספית להבטחת תשלומים החלים עליו במסלול זה.

נכון למועד התשקיף, נחתמו בין החברה לבין הדיירים 20 הסכמי התקשרות: 2 במסלול פיקדון מלא ו-18 במסלול של פיקדון עם הפחתה.

להלן פירוט בדבר טווחי הפיקדונות והתשלום החודשי, על פי מחירון החברה, בכל אחד מהמסלולים בפרויקט Sea One:

	מסלול פיקדון עם הפחתה	מסלול פיקדון מלא
תשלום חד פעמי בעת הכניסה	2-8.7 מיליון ש"ח	3-14 מיליון ש"ח
תשלום דמי אחזקה שנתי	בין 105,300 ש"ח כולל מע"מ ליחיד עבור הדירה הקטנה ביותר ועד 289,740 ש"ח כולל מע"מ עבור הדירה הגדולה ביותר בין 121,104 ש"ח ל-333,204 ש"ח כולל מע"מ לזוג	בין 105,300 ש"ח כולל מע"מ ליחיד עבור הדירה הקטנה ביותר ועד 289,740 ש"ח כולל מע"מ עבור הדירה הגדולה ביותר בין 121,104 ש"ח ל-333,204 ש"ח כולל מע"מ לזוג
אחוז חילוט שנתי	3.2%	0%
סכום חילוט שנתי לא כולל מע"מ	64 אלפי ש"ח עד כ-280 אלפי ש"ח	0

* עבור מרבית הדירות הסטנדרטיות, סכום הפיקדון נע בטווח של 2-3 מיליון ש"ח

במסלול פיקדון עם הפחתה, ובטווח של 3-5 מיליון ש"ח במסלול פיקדון מלא.

6.7.3. **<u>מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>**

6.7.3.1. חלופות הדיור העיקריות העומדות לאוכלוסיית הגיל השלישי מתחלקות לשני שווקים עיקריים:

א. <u>בתי אבות (השוק הציבורי)</u> - בתי אבות הינם פתרון דיור לאוכלוסיית הגיל השלישי אשר בדרך כלל משתייכת לשכבות סוציו-אקונומיות בינוניות ונמוכות, אשר מסובסד ברובו על ידי המדינה. מרבית הדיירים בבתי אבות הינם דיירים שאינם מסוגלים לנהל אורח חיים עצמאי ונזקקים לעיתים לשירותים סיעודיים ורפואיים צמודים. המגורים בבתי אבות לרוב כוללים דיור משותף של מספר דיירים בחדר, ומהווים פתרון דיור בסיסי הכולל סל שירותים מינימאלי, וסדר יום אשר מוכתב מראש. בתי אבות אינם מהווים תחליף לבתי דיור מוגן הואיל והם פונים לקהל יעד שונה.

ב. <u>בתי דיור מוגן (השוק הפרטי)</u> - בתי דיור מוגן פועלים, ככלל, בשוק הפרטי ופונים בעיקר לאוכלוסיית הגיל השלישי המשתייכת למעמד סוציו-אקונומי בינוני-גבוה, ואשר מסוגלת לקיים אורח חיים עצמאי. בדרך כלל, בתי הדיור המוגן מציעים לדייריהם מגורים ביחידות דיור ברמות תכנון, גימור ומפרט שונות, לצד שטחים ציבוריים ומתקנים משותפים, הכוללים, בין היתר, בריכת שחייה, חדר כושר, ספא, חדרי חוגים, אולמות תרבות, מסעדות, מזנונים, ספרייה, חדרי ישיבות, מרפאה ושירותים נלווים נוספים.

ג. בשנים האחרונות, חלק מבתי האבות המסורתיים עוברים תהליכי התאמה והסבה למתכונת של מגורים עצמאיים, ובכך מתחרים, במידה מסוימת, בשוק הדיור המוגן הפרטי. במקביל, ניכרת מגמה של הרחבת סל השירותים הרפואיים, הסיעודיים והתומכים המוצעים בבתי דיור מוגן בשוק הפרטי, בין היתר במטרה להציע מענה גם לדיירים בעלי רמת תפקוד נמוכה יותר, ובכך להרחיב את קהל היעד הפוטנציאלי.

6.7.3.2. הגידול באוכלוסיית קהל היעד מהווה גורם מהותי התומך בהתפתחות תחום הדיור המוגן. לצד זאת, גם התחזקות ההכרה בדיור מוגן כפתרון מגורים איכותי, מכובד ועצמאי לאוכלוסיית הגיל השלישי, השונה באופיו מבתי האבות המסורתיים, תרמה ותורמת להתרחבות התחום. על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נכון לסוף שנת 2024 מספר המבוגרים בגילאי 65 ומעלה בישראל עמד על כ-1.286 מיליון, המהווים כ-13.1% מתושבי המדינה[4]. על פי התחזית עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ-14% וצפי למנות כ-1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ-2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ-20 שנה.

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

להלן סקירה תמציתית (שאינה ממצה ואינה מקיפה) של עיקר החוקים והתקנות, המהותיים והרלבנטיים, אשר חלים, באופן מיוחד, על פעילותה של החברה בתחום הדיור המוגן.

[4] נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לחודש האזרח הותיק 2025

א. <u>חוק הדיור המוגן והתקנות שתוקנו מכוחו</u>

פעילות החברה בתחום הדיור המוגן כפופה בין היתר להוראות חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 ("**חוק הדיור המוגן**"), שלהלן עיקריו:

(1) הפעלתו של בית דיור מוגן טעונה רישיון הפעלה לשם ניהול והפעלה של בית דיור מוגן מאת הממונה על בתי הדיור המוגן במשרד הרווחה והשירותים החברתיים ("**הממונה**"). קבלת הרישיון מותנית בעמידה בתנאים שנקבעו בחוק הדיור המוגן, ובכלל זה שמפעיל בית הדיור המוגן הינו בעלים או בעל זכות חכירה במקרקעין שעליהם הוקם בית הדיור המוגן. הפעלת בית דיור מוגן ללא רישיון, או בניגוד לתנאי הרישיון, מהווה עבירה פלילית, אשר עלולה להקים אחריות פלילית גם לנושאי משרה בתאגיד. נכון למועד התשקיף, פורסמו התקנות המסדירות, באופן סופי, ומאפשרות בפועל הוצאת רישיונות ההפעלה של בתי דיור מוגן. נכון למועד התשקיף, החברה פועלת להגשת בקשה להוצאת רישיון הפעלה עד למועד שנקבע בחוק הדיור המוגן.

(2) חוק הדיור המוגן מחייב התקשרות בהסכם בכתב בין המפעיל לבין מי שמבקש להיות דייר בבית הדיור המוגן, אשר יסדיר את זכויותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים ("**הסכם ההתקשרות**").

(3) בית דיור מוגן מחויב להעמיד לדייריו את סל שירותי החובה הקבוע בחוק הדיור המוגן. נוסף על כך, מקום שבו המפעיל התחייב להעניק שירותים שאינם נמנים עם שירותי החובה, הוא אינו רשאי לצמצם את היקפם או לפגוע בטיבם, אלא אם קיבל את הסכמת הדייר לכך בכתב קודם לביצוע השינוי, בהתאם להסכם ההתקשרות. עוד נקבע בחוק כי מפעיל של בית דיור מוגן שבו לפחות 250 יחידות דיור מוגן חייב להבטיח כי תפעל בו מחלקה סיעודית, וכן לאפשר לדייר הנדרש לאשפוז מקום באותה מחלקה, אלא אם ניתן לו פטור בהתאם להוראות החוק. בהקשר זה יצויין, כי בכוונת החברה להגיש בקשה לממונה לפטור מהפעלתה של מחלקה סיעודית למשך תקופת תוקפו של הרישיון. הממונה רשאי לפטור בעל רישיון מחובת הפעלה של מחלקה סיעודית, למשך תוקפו של הרישיון, אם הוכח להנחת דעתו כי התקיימו כל אלה: (1) בסמוך לבית הדיור המוגן פועלת מחלקה סיעודית וקיים הסדר בין בית הדיור המוגן למחלקה הסיעודית לעניין אשפוז דייר הזקוק לאשפוז סיעודי באותה מחלקה; (2) מתקיימים טעמים מיוחדים המצדיקים שלא להקים או להפעיל מחלקה סיעודית באותו בית דיור מוגן. אם לא יאושר הפטור כאמור על ידי הממונה על החברה יהיה להקים ולהפעיל מחלקה כאמור לשם קבלת רישיון הפעלה בהתאם להוראות החוק. במסגרת זאת ועל מנת לבסס טעם לפטור כאמור, החברה מקדמת הסכם עם מפעיל של מוסד רפואי (מחלקה סיעודית) בסמוך למבנה בית הדיור המוגן, בראשון לציון והסביבה, אשר יתחייב לספק מענה של שירותי אשפוז סיעודי לדיירי בית הדיור המוגן שיופנו על ידי החברה למפעיל הנ"ל. נכון למועד התשקיף, החברה טרם הגישה בקשה לממונה לפטור אותה מהפעלתה של מחלקה סיעודית וטרם נחתם הסכם עם המפעיל של מוסד רפואי (מחלקה סיעודית), כאמור לעיל. החברה בנתה מחלקה סיעודית בהתאם להיתר הבניה ולפי דרישות משרד הבריאות

וככל שלדעת החברה יהיה יתרון בהפעלת המחלקה הסיעודית, לרבות יתרון שיווקי, בין אם ישירות באמצעות החברה או לחילופין באמצעות צד שלישי (מפעיל חיצוני), החברה מעריכה שניתן יהיה להפעילה תוך זמן קצר.

פעילות בתחום הסיעודי כפופה, בעיקרה ובין היתר, להוראות הדין הבאות שחלות באופן מיוחד על פעילות בתחום זה:

פקודת בריאות העם, 1940, תקנות בריאות העם (רישום בתי חולים), תשכ"ו-1966, ותקנות בריאות העם (צוות סיעודי במרפאות), תשמ"א-1981, הקובעות, בין היתר, כי הפעלת בתי חולים, לרבות מחלקות לתשושים וסיעודיים, מחייבת קבלת היתר ממשרד הבריאות וכפופה לפיקוחו. התקנות הנ"ל קובעות את התנאים וההוראות בדבר המבנה הפיזי, תקינות הציוד, אופן הניהול, זכויות המתאשפזים ותקני כוח האדם והכשרתו. כמו כן, חלים על פעילות זו חוק זכויות החולה, תשנ"ו-1996 ותקנות שהותקנו מכוחו.

המידע האמור לעיל בקשר עם כוונת החברה להגיש בקשה לממונה לקבלת פטור מהפעלת מחלקה סיעודית, האפשרות לקבלת הפטור כאמור והתנאים לקבלתו, לרבות עצם התקשרותה של החברה עם מפעיל של מוסד רפואי (מחלקה סיעודית) וכן בקשר עם הקמה וההפעלה עצמית (ו/או באמצעות מי מטעמה) של מחלקה סיעודית בפרויקט ככל שלא יתקבל הפטור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ציפיות והערכות החברה, אשר התממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל החלטת הממונה, קיומם של טעמים מיוחדים המצדיקים מתן פטור, דרישות רגולטוריות שיחולו, קבלת אישורים, היתרים ורישיונות ככל שיידרשו, עלויות ולוחות הזמנים הכרוכים בהקמה ובהפעלה של מחלקה סיעודית, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין ודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם, וכן מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

(4) המפעיל אינו רשאי להעלות את דמי האחזקה החודשיים או כל תשלום אחר שאין לדייר אפשרות ממשית לוותר עליו, מעבר לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, אלא בשל שינוי בעלויות התפעול השוטף של הבית, ובכל מקרה לא מעבר לשיעור המרבי שנקבע בהסכם ההתקשרות, ככל שנקבע כזה. בנוסף, לא ניתן לגבות מדייר תשלום אך ורק עקב עזיבתו את הבית.

(5) סעיף 27 לחוק הדיור המוגן, שעניינו בטוחות להשבת כספי הפיקדון ("**סעיף הבטוחות**"), קובע כי המפעיל אינו רשאי לקבל מדייר על חשבון הפיקדון סכום העולה על 7% מסכום הפיקדון או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, אלא אם ניתנה לדייר בטוחה בהתאם להוראות החוק. בין היתר, ניתן לרשום על שם נאמן ("**נאמן הדיירים**") משכנתה מדרגה ראשונה על זכויות המפעיל במקרקעין שעליהם בנוי בית הדיור המוגן, למעט שטחים שניתן להחריג בהתאם לחוק הדיור המוגן ("**משכנתת נאמן**"), תוך ציון חלקו היחסי של כל דייר במרשמי נאמן הדיירים

בהתאם לחלקו היחסי של הפיקדון שאותו דייר העמיד. בבית דיור מוגן הרשום בפנקס הבתים המשותפים, ניתן לרשום לטובת הדייר או נאמן הדיירים, לפי העניין, משכנתה מדרגה ראשונה על זכויות המפעיל ביחידת הדיור שבה מתגורר הדייר ("**משכנתה ספציפית**"). לחלופין, ובכפוף להוראות החוק, המפעיל רשאי לקבל תשלום על חשבון הפיקדון גם אם לא נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת הדייר, ובלבד שנמסרה לדייר ערבות בנקאית או מגורם פיננסי אחר (הוראה זו בחוק הדיור המוגן תיכנס לתוקף ביום 30 בספטמבר 2026) או שהועברו 40% מסכום הפיקדון לנאמן.

עלויות העמדת הבטוחה לפיקדון מוטלות על המפעיל בלבד, והוא אינו רשאי להשית אותן על הדייר. כמו כן, הדייר אינו רשאי לוותר על קבלת בטוחה לפיקדון כאמור.

(6) סעיף 27 (א) (ג) לחוק הדיור המוגן, קובע כי הנאמן ימונה באסיפת הדיירים, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות של הדיירים שמשתתפים בהצבעה, שלגביה ניתנה הודעה זמן סביר מראש; ואולם אם טרם אוכלסו עשרים אחוזים מהדירות בבית הדיור המוגן, ימונה הנאמן על ידי הגוף שמייצג את המספר הגדול ביותר של דיירים.

(7) המפעיל נדרש להפקיד כספים לשתי קרנות ייעודיות: קרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי וקרן למימון הוצאות אחרות, לרבות לצורך מימון התפעול השוטף של בית הדיור המוגן בנסיבות של חדלות פירעון. בהתאם להוראות הדין, סכומי ההפקדה עומדים על 235 ש"ח עבור כל דייר ועל 188 ש"ח עבור כל יחידת דיור, בהתאמה. קרנות אלה מנוהלות על ידי האפוטרופוס הכללי.

(8) נוסף על כך, חוק הדיור המוגן מסמיך את הממונה לדרוש ממפעיל, בכל עת, להוכיח כי הוא בעל יציבות כלכלית מספקת לצורך הבטחת פעילותו התקינה של בית הדיור המוגן, בהתאם לתקנות הדיור המוגן (יציבות כלכלית), התשפ"ו-2026 ("**תקנות יציבות כלכלית**"). תקנות אלה נכנסו לתוקף ביום 28 במאי 2026, והן קובעות הוראות ומפרטות את המסמכים השונים שעל מבקש רישיון הפעלה להגיש ביחד עם בקשה לקבלת רישיון הפעלה, וביניהם: אישור חתום בסמוך למועד הגשת הבקשה מאת רואה החשבון המבקר, כי לא קיימת הערת עסק חי לגבי מבקש הרישיון בדוח הכספי האחרון; הצהרה מאת מבקש רישיון ההפעלה בנוגע לדוחות הכספיים ואישורים ומסמכים נוספים. בין היתר התקנות קובעות את אופן ביצוע בדיקת היציבות הכלכלית, את מבחני היציבות הכלכלית לתאגיד, מדרג הציונים השונים וכיו"ב הוראות. שיטת הניקוד שנקבעה בתקנות יציבות כלכלית אינה מתאימה למדידת בתי דיור מוגן חדשים. מאחר שמדובר במתווה של מבקש חדש, מוקנית לממונה סמכות לקבוע ברישיון תנאים להבטחת יציבות כלכלית מתאימה במהלך תקופת הרישיון.

בשל העובדה, כי מדובר בחקיקת משנה חדשה, ולעניין מבקש חדש סמכות המקנה שיקול דעת לממונה, הרי שבתאריך התשקיף עדיין לא ברור אופן יישום התקנות הללו, הקריטריונים של הממונה בכל הקשור עם מבקש חדש, אופן ואיזון שיקול הדעת של הממונה.

המידע האמור לעיל בקשר עם אופן יישומן של תקנות יציבות כלכלית, אי עמידת החברה בניקוד המינימאלי של מבחני היציבות הכלכלית הקבועים בהן שיקול דעת הממונה בכל הקשור עם מבקש חדש וכיו״ב הוראות, וההשלכות האפשריות של התקנות כאמור על החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ציפיות והערכות החברה, אשר התממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל יישום התקנות בפועל, פרשנות שתינתן להן על-ידי הממונה והרשויות המוסמכות, דרישות, הבהרות או מסמכים נוספים שיידרשו מהחברה, תוצאות בדיקת היציבות הכלכלית של החברה, שינויים במצבה העסקי, הפיננסי או התפעולי של החברה, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין ודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם, וכן מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

נוסף לחוק הדיור המוגן, הותקנו בשנים האחרונות תקנות שונות מכוחו, ובין היתר:

(1) תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), התשע״ח-2018, המסדירות את תוכנו של מסמך הגילוי הנמסר לדיירים, וכן תקנות הדיור המוגן (טופס של מפרט דירה), התשע״ח-2017, המחייבות צירוף מפרט דירה לכל הסכם דייר.

(2) תקנות הדיור המוגן (ועד דיירים), התשע״ח-2017, המסדירות את זכותם של דיירי הבית למנות נציגות מטעמם, לרבות סמכויותיה, תקופת כהונתה ואופן הבחירה בה.

(3) תקנות הדיור המוגן (תנאים לעניין ניסיון, הכשרה מקצועית וותק של מנהל בית דיור מוגן), התשע״ח-2017, הקובעות את דרישות הניסיון וההכשרה המקצועית הנדרשת ממנהל בית דיור מוגן.

(4) תקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), התשפ״א-2021, הכוללות, בין היתר, הוראות לעניין מפרט יחידת הדיור, מבנה בית הדיור המוגן, המתקנים שבו והשירותים הניתנים לדיירים. עוד קובעות התקנות הנ״ל, כי בית דיור מוגן המעניק שירותי הסעדה ו/או בריכה (בריכת שחייה, טיפולית או מקווה) יחזיק ברישיון עסק תקף על-פי חוק רישוי עסקים, התשכ״ח – 1968.

(5) תקנות הדיור המוגן (קרן למימון הוצאות בריאות וקרן לחדלות פירעון), התשפ״ג-2023, הקובעות הוראות בדבר הפקדת תשלומים על ידי בעל רישיון הדיור המוגן לקרן למימון הוצאות בריאות בשל מצב בריאותי עבור דיירים שהפקידו פיקדון, וכן לקרן למימון הוצאות בנסיבות של חדלות פירעון לטובת כלל הדיירים.

(6) תקנות הדיור המוגן (בקשה לרישיון הפעלה של בית דיור מוגן), תשפ״ו-2026 הקובעות את מתכונת ותנאי בקשת רישיון ההפעלה, מסמכי בקשת רישיון ההפעלה, מועד הגשת בקשת רישיון ההפעלה, בקשת דיון מחדש וכיו״ב תנאים. תחילת תקנות אלה 4 חודשים ממועד פרסומן – היינו, יום 8 באוקטובר 2026. מדובר בתקנות חדשות לחלוטין וקיים חוסר בהירות לגבי יישומן בבתי דיור מוגן חדשים. עד למועד הנ״ל תפעל החברה להגשת בקשה כאמור.

המידע האמור לעיל בקשר עם בקשה לרישיון הפעלה של בית דיור מוגן וקבלת רישיון הפעלה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על ציפיות והערכות החברה, אשר התממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל החלטת הממונה, דרישות רגולטוריות שיחולו, קבלת אישורים, היתרים ורישיונות ככל שיידרשו, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין ודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם, וכן מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 להלן.

ב. <u>דיני תכנון ובנייה, נגישות, בטיחות בעבודה וחקיקה צרכנית</u>

מכוח הוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הקמתו של בית דיור מוגן מחייבת קבלת היתרי בנייה מאת מוסדות התכנון והבנייה המוסמכים. היתרי הבנייה כאמור ניתנים על ידי ועדות התכנון והבנייה המוסמכות, ובלבד שהם תואמים את הוראות התכניות הסטטוטוריות החלות על המקרקעין הרלוונטיים, לרבות החלטותיהן של רשויות מקומיות וועדות התכנון השונות. כמו כן, פעילות החברה בתחום הדיור המוגן כפופה לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 וחקיקת המשנה מכוחו ולדיני הבטיחות בעבודה.

בנוסף, חלים על פעילות בתחום הדיור המוגן חוקים צרכניים, כגון: חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 והתקנות מכוחו וחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, תשי"ח-1957.

ג. <u>חוקי העסקת עובדי קבלן כוח אדם</u>

מפעיל של בית דיור מוגן, המתקשר עם קבלני כוח אדם או קבלני שירותים, לרבות בתחומי הניקיון, השמירה והאבטחה, כפוף לדינים החלים על התקשרויות מסוג זה, ובכלל זה להוראות חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996, ולהוראות החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011.

6.7.5. **<u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

להלן פירוט הגורמים אשר להערכת החברה עשויים להשפיע על ההצלחה בתחום הדיור המוגן:

א. <u>איכות בית הדיור המוגן ומידת התאמתו לאוכלוסיית הגיל השלישי</u> - להערכת החברה, בחירת דייר פוטנציאלי בבית דיור מוגן מושפעת, בין היתר, מאיכות חוויית המגורים הכוללת, ובכלל זה מרמת התכנון, הבנייה והגימור, מאיכות ומגוון השירותים והמתקנים, מגודל יחידות הדיור, מקיומם של שטחים פתוחים ומרחבים משותפים איכותיים, וכן מחיי קהילה פעילים. פרויקט Sea One מציע חוויית מגורים ברמה גבוהה, פעילויות ושירותים ייחודיים שחלקם בעלי אופי מלונאי, אשר עשויה לתרום ליתרונה התחרותי של החברה ולחזק את האטרקטיביות של הפרויקט בקרב דיירים פוטנציאליים.

ב. <u>ידע, ניסיון וניהול</u> - להערכת החברה, הקמה, תפעול וניהול של בתי דיור מוגן, מחייבים

ידע, ניסיון ויכולות ניהול משמעותיות. תחום זה מאופיין במורכבות תפעולית וניהולית, ודורש, בין היתר, מומחיות בניהול נכס, בניהול כוח אדם, במתן שירותים לדיירים ובניהול שוטף של מערך פעילות מגוון. כמו כן, לניסיונו ולמקצועיותו של הצוות הניהולי עשויה להיות השפעה מהותית על איכות התפעול, רמת השירות והצלחתו הכוללת של בית הדיור המוגן לאורך זמן.

ג. <u>איתנות פיננסית ויכולת מימון</u> - להערכת החברה, איתנות פיננסית ויכולת להעמיד מקורות מימון מתאימים לצורכי ההקמה, התפעול והניהול השוטף של בית דיור מוגן מהוות גורם מהותי בהצלחת הפעילות. לאיתנותו הפיננסית של בית הדיור המוגן ושל הגורם המפעיל אותו עשויה להיות חשיבות מיוחדת, בין היתר בשלבי השיווק וההתקשרות עם דיירים פוטנציאליים, שכן מדובר בשיקול רלוונטי בבחינת רמת היציבות, האמינות והיכולת לעמוד בהתחייבויות לאורך זמן.

ד. <u>מיקום גיאוגרפי</u> - להערכת החברה, מיקומו של בית הדיור המוגן נמנה עם הגורמים המרכזיים המשפיעים על הצלחתו. מיקום איכותי וייחודי בקו ראשון לחוף הים, במיקום מרכזי ונגיש תחבורתית, המאפשר גישה נוחה למוקדי מסחר, שירותים רפואיים, פנאי, תרבות ותחבורה עשוי להקנות לפרויקט Sea One יתרון תחרותי משמעותי. נוסף על כך, לקרבתו של בית הדיור המוגן למקום מגוריהם של בני משפחת הדייר, ובפרט ילדיו, וכן לסביבת חייו המוכרת והקודמת של הדייר, עשויה להיות השפעה מהותית על העדפתו ועל בחירתו בבית דיור מוגן מסוים. כמו כן, מיקום ייחודי כגון חוף הים, שהוא מיקום אטרקטיבי עשוי להביא לקוחות אף אם הסביבה הקרובה אינה סביבת מגוריהם או מגורי ילדיהם. המיקום של פרויקט Sea One בקו ראשון לים ומעל מתחם הטיילת עשוי לחזק את מיצובו של בית הדיור המוגן כבית איכותי, מבוקש ובעל מאפיינים יוקרתיים, ובהתאם לתרום לרמת הביקוש, לרמת המחירים ולגובה הפיקדונות שניתן לגבות בגין יחידות הדיור. פרויקט Sea One ממוקם אסטרטגית במרכז הארץ בקרבה הן למטרופולין תל אביב והן לירושלים במיקום יוקרתי בקו ראשון לים.

ה. <u>מוניטין</u> - להערכת החברה, ניהול יעיל של בית דיור מוגן ומתן שירותים ברמה גבוהה לדייריו מהווים גורם משמעותי בביסוס מוניטין חיובי ובחיזוק תדמיתו של בית הדיור המוגן בקרב קהל היעד. כמו כן, למיתוגו של בית הדיור המוגן ולתפיסתו בעיני לקוחות פוטנציאליים כבית דיור מוגן איכותי, אטרקטיבי ובעל הצעת ערך הולמת, עשויה להיות חשיבות מהותית במיצובו ביחס לבתי דיור מוגן מתחרים, וכן ביכולתו למשוך דיירים חדשים ולשמר רמת ביקוש לאורך זמן.

ו. <u>מרחב מוגן דירתי (ממ״ד)</u> - להערכת החברה, קיומו של מרחב מוגן דירתי מובנה ביחידות הדיור מהווה אחד מגורמי ההצלחה המרכזיים של פעילותה. בפרט, על רקע המצב הביטחוני בישראל והשפעות המלחמה, המאופיינים ברגישות גבוהה יותר של לקוחות פוטנציאליים לנושאי ביטחון, מיגון ונוחות תפעולית בשעת חירום. קיומו של ממ״ד מובנה עשוי להוות יתרון תחרותי ושיווקי ביחס לפרויקטים מתחרים שאינם כוללים פתרון מיגון דומה ברמת היחידה, ולתרום לאטרקטיביות של הפרויקט בקרב דיירים פוטנציאליים. בנוסף, פתרון הממ״ד בפרויקט Sea One ייחודי גם ביחס לבתי

דיור מוגן הכוללים ממ"ד, שכן הממ"דים בפרויקט Sea One גדולים במיוחד, (13 מ"ר) משמשים כחדר שינה, בו יכול זוג מבוגר לישון ללא הפרעה גם בעת אזעקה ללא צורך להתנייד למרחב מוגן. עיצוב הממ"ד הייחודי של פרויקט Sea One כחדר מאסטר מרווח ומעוצב, עם דלת מעוצבת נוספת לדלת הממ"ד וחלונות ייחודיים הכפולים בגודלם ביחס לחלון ממ"ד סטנדרטי מהווים יתרון משמעותי וייחודי לפרויקט Sea One.

6.7.6. **<u>חסמי כניסה ויציאה עיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

<u>להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים לתחום הדיור המוגן הינם</u>:

א. הצורך בידע, ניסיון ומוניטין ייעודיים לצורך ייזום, הקמה, תפעול וניהול של בית דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, וכן לניהולו של קומפלקס מגורים מורכב מסוג זה.

ב. עלויות גבוהות הכרוכות ברכישה, הקמה, פיתוח והתאמה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

ג. נדרש חוסן פיננסי ועלויות מימון גבוהות במיוחד לבנייה של פרויקט עתיר עלויות, שבו אין מכירות כמעט עד לשלב האכלוס.

ד. הצורך בעמידה בדרישות רגולטוריות שונות לצורך הפעלת בית דיור מוגן, לרבות קבלת רישיון, העמדת בטוחות לדיירים בקשר עם כספי הפיקדון, וכן עמידה בדרישות ייחודיות נוספות החלות על בתי דיור מוגן, ובכלל זה החובה להפעיל מחלקה סיעודית בנסיבות הקבועות בדין.

ה. נדרש מוניטין כחברה ותיקה עם חוסן פיננסי, הלקוחות רואים יתרון בחברה בעלת ותק וחוסן פיננסי ארוך טווח, בשל אופייה של העסקה כעסקת פיקדון.

<u>להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים לתחום הדיור המוגן הינם</u>:

א. מגבלות על סוג רוכש לפעילות, בשים לב לשווים של הפרויקטים, להיקפי ההשקעה הנדרשים, ולכך שהרוכש נדרש, בין היתר, לעמוד בתנאי הרגולציה החלים על קבלת רישיון והפעלת בית דיור מוגן. מאידך, כיום יש מספר רב של חברות עם התמחות בדיורים מוגנים, ועל כן מגבלה זו עשויה להוות יתרון, שכן הגורמים בתחום מעדיפים לרכוש בתים קיימים בשל משך הזמן הארוך הנדרש להקמה של דיור מוגן, והנדירות של קרקעות בעלות ייעוד ציבורי לדיור מוגן.

ב. ככל שיהיה רצון לעשות שימוש מיטבי השונה מדיור מוגן, קיימות מגבלות רגולטוריות בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן ולהסכמים עם הדיירים. קיימות מגבלות על פינוי דיירים מבית דיור מוגן בתוך פרק זמן קצר, באופן שעשוי להגביל את היכולת להפסיק את הפעילות או לשנותה באופן מיידי.

6.7.7. **<u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>**

להערכת החברה, החלופה העיקרית למגורים בבית דיור מוגן היא המשך מגוריו של הדייר בביתו הפרטי. עם זאת, להערכת החברה, החלטתו של דייר פוטנציאלי לעבור מביתו הפרטי לבית דיור מוגן עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מן הביטחון האישי, השירותים, חיי הקהילה, פעילויות התרבות ואיכות החיים הכוללת המוצעים בבית דיור מוגן. כמו כן,

ההחלטה לעבור לדיור מוגן יכולה גם לנבוע מרצון לעבור למיקום קרוב לבני משפחה או למיקום אטרקטיבי יותר בין אם עירוני או ים. בהתאם, להערכת החברה, מגורים בבית פרטי אינם מהווים בוודאות חלופה מלאה ובת השוואה למגורים בבית דיור מוגן. כמו כן, להערכת החברה, חלופות מגורים המוצעות בבתי אבות אינן מהוות תחליף מהותי לבית דיור מוגן, ובפרט לבית דיור מוגן בסטנדרט גבוה, נוכח מאפייני השירות, רמת המגורים וקהל היעד השונה.

6.7.8. **<u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>**

ענף הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי מאופיין בשנים האחרונות בשינויים במבנה הבעלות ובהשקעות משמעותיות מצד גופים גדולים. רמת התחרות בענף מושפעת, בין היתר, ממיקומו הגיאוגרפי של בית הדיור המוגן, מהיצע יחידות הדיור, מאיכות התכנון, הבנייה והגימור, וכן מאיכותם, היקפם וגיוונם של השירותים המוצעים לדיירים וכן מקיומם של בתי דיור מוגן נוספים בסביבתו, המתחרים על אותה אוכלוסיית יעד מבחינה גיאוגרפית. זאת, בין היתר, מאחר שאחד השיקולים המרכזיים בבחירת בית דיור מוגן הוא קרבתו לאזור מגוריו הקודם של הדייר או לאזור מגורי בני משפחתו.

כמו כן, היצע הקרקעות הזמינות המתאימות להקמת מתחמי דיור מוגן באזורי ביקוש מהווה גורם נוסף המשפיע על רמת התחרות בענף. בהקשר זה יצוין כי חלק ניכר מבתי הדיור המוגן בישראל ממוקמים באזורי המרכז והשרון.

לפרטים נוספים אודות היבטי תחרות ראו סעיף 6.7.12 להלן.

6.7.9. **<u>מוצרים ושירותים</u>**

6.7.9.1. פרויקט Sea One כולל 270 יחידות דיור מוגן בגדלים שונים. כל יחידות הדיור נבנו ברמת גימור גבוהה ויוקרתית, ורובן כוללות מרפסת ונוף לים. יחידות הדיור הינן בשטחים של בין 50 מ"ר לבין 129 מ"ר בתוספת מרפסות בשטחים שבין 6 מ"ר לבין 104 מ"ר והן כוללות ממ"ד מרווח המשמש במרבית יחידות הדיור כחדר שינה ראשי, חדר נוסף למגורים או עבודה, סלון ומבואת כניסה, מטבח איטלקי ובגימור יוקרתי הכולל גם מכשירי חשמל אינטגרליים, מקרר ומדיח, כיריים ותנור אפייה, ארונות קיר בחדר השינה או בחדר הארונות, חדר רחצה מרווח עם ארונות אמבטיה יוקרתיים איטלקיים, תאורה אינטגרלית בעיקר שטח הדירה, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מערכת בקרת מצוקה בחדרי השינה והשירותים ודוד חשמלי. בנוסף, קיימות דירות גן חזיתיות עם נוף לבריכה ולים, הכוללות גינות בשטחים שבין 19 מ"ר ל-64 מ"ר.

6.7.9.2. בשל ביקוש של לקוחות יש אפשרות בפרויקט Sea One לעבור לדירה מרוהטת הכוללת את כל פרטי הריהוט הנייד ובמסגרת הפרויקט בוצעה רכישה של כל הריהוט הנדרש לכ-90 דירות.

6.7.9.3. ככלל, השירותים השונים אשר יוצעו לדיירי פרויקט Sea One יועמדו על ידי החברה ולא על ידי מפעילים חיצוניים (כאשר ייתכן שחלק מהשירותים יועמדו באמצעות עובדי קבלן או נותני שירותים חיצוניים ולא על ידי עובדי החברה, כגון בתחומי

האבטחה והניקיון).

להלן פירוט השירותים העיקריים אשר יינתנו לדיירי פרויקט Sea One:

א. <u>שירותי חובה ושירותים לפי הסכם הכלולים בדמי האחזקה</u>

בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, מפעיל של בית דיור מוגן מחויב לספק, בעצמו או באמצעות צדדים שלישיים, שירותי חובה לדיירים, שלא ניתן לגרוע מהם. בהתאם לכך, החברה מחוייבת לספק לדייריה שירותים הכוללים, בין היתר, שירותי אחזקה וניקיון בסיסי; כניסה מבוקרת לבית הדיור המוגן; שירותים בריאותיים מסוימים, לרבות ניהול מידע רפואי וכן שירותי עזרה ראשונה; שירותי עובדת סוציאלית; חוגים; פעילות תרבות וחברה; הפעלת מנגנון של מענה אנושי לקריאות מצוקה; שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בפרויקט; וכן שירותי קבלה ושירות לדייר וכיו"ב שירותים.

ב. <u>שירותים נוספים בתשלום נוסף לפי בחירת הדייר</u>

במסגרת השירותים בפרויקט Sea One, תינתן לדייר אפשרות ליהנות ממגוון שירותים נוספים בתשלום, אשר אינם נכללים במסגרת דמי האחזקה החודשיים, כגון: שירותי אינטרנט, טלפון, טלוויזיה, מסעדה ובר, שירותי כביסה וגיהוץ, שירותי ניקיון נוספים, שירותים משרדיים, אימוני כושר אישיים, טיפולי ספא, טיפולי קוסמטיקה, יעוץ תזונתי, יעוץ רפואי, אירועים ועוד.

6.7.9.4. <u>שירותים משלימים</u>

<u>מועדון חברים</u>

בכוונת החברה להקים מועדון חברים ייחודי בשם Sea One Private Club ("**המועדון**") בתשלום מנוי חודשי. במסגרת החברות במועדון, יוכלו חברי המועדון להנות משימוש בחלק ממתקני הבית על פי הנהלים שיקבעו מזמן לזמן: כגון בריכות, חדר כושר ומתחם ה-WELLNESS, השתתפות באירועים חברתיים הרצאות והופעות, שימוש בטרקלין ובחדרי הישיבות, אירועים, ניהול מועדון החברים יעשה באופן המעשיר את חיי החברה, הפנאי והתרבות תוך מגבלה על מספר חברי המועדון ותוך הקפדה שניהול המועדון יתרום לשיפור והעשרת חווית המגורים בפרויקט Sea One. החברות במועדון מופנית בעיקר לקהל יעד של תושבים בקרבה גיאוגראפית לפרויקט, באופן שבו ניתן יהיה לייצר קהילה שתמשוך את חברי המועדון (או מי שנחשפו לפעילות המועדון) להצטרף לבית הדיור המוגן כלקוחות בהגיעם לגיל המתאים.

6.7.9.5. כמפורט בסעיף 6.7.4 לעיל, שטחי המחלקה הסיעודית הוקמו בפרויקט אך טרם הופעלו למטרות של מחלקה סיעודית כאמור. בשלב זה, בכוונת החברה, כפי שצויין לעיל, להגיש בקשה מנומקת לפטור מהפעלת מחלקה סיעודית למשך תקופת תוקפו של הרישיון בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן.

6.7.10. **<u>מגמות ושינויים בביקוש ובהיצע של שירותי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי</u>**

לפרטים נוספים על מבנה התחרות ועל חסמי הכניסה העיקריים, ראו סעיף 6.7.8 לעיל וכן סעיף 6.7.12 להלן.

6.7.11. **<u>לקוחות</u>**

6.7.11.1. <u>שוקי היעד העיקריים</u> - קהל היעד העיקרי של החברה כולל, ככלל, אוכלוסייה בגיל השלישי, בדרך כלל בני 60 ומעלה, המסוגלים לנהל אורח חיים עצמאי ומשתייכים למעמד סוציו-אקונומי בינוני-גבוה. כמו כן, החברה פונה, בין היתר, גם לתושבי חוץ אשר מעוניינים לעבור ולהתגורר בישראל.

6.7.11.2. למועד התשקיף החברה התקשרה בהסכמים עם לקוחות בקשר עם 20 יחידות דיור בפרויקט, ופועלת לשיווק יחידות נוספות בבית לדיירים פוטנציאליים.

6.7.11.3. החברה מעריכה כי לקוחותיה בתחום הדיור המוגן יהיו, בעיקרם, לקוחות פרטיים מקרב אוכלוסיית הגיל השלישי, בעלי יכולת לנהל אורח חיים עצמאי, המשתייכים לחתך סוציו-אקונומי בינוני ומעלה, והמעונינים בפתרון דיור מוגן ברמת יוקרה, בסביבה ימית, באזור גוש דן ומישור החוף.

6.7.11.4. ההתקשרות עם דיירים מעוגנת בהסכם המסדיר את זכות השימוש של הדייר ביחידת דיור ובשטחים הציבוריים ואת השירותים להם הוא זכאי, בין היתר, בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן ומכוח הסכם ההתקשרות הרלבנטי. להלן פירוט אודות עיקרי הוראות בהסכמי התקשרות עם לקוחותיה בתחום הדיור המוגן (בפועל, ייתכנו שינויים בהתאם להסכם עם דייר מסוים וכתלות במסלול ההתקשרות עמו):

א. <u>זכויות שימוש</u> - הסכם ההתקשרות מעניק לדייר פרויקט Sea One זכות שימוש בלעדית וייחודית בדירה וזכות שימוש לא בלעדית ושאינה ייחודית (יחד עם אחרים) בשטחים הציבוריים, לרבות זכות לקבלת סל השירותים לפי ההסכם (לפירוט בדבר השירותים כאמור ראה סעיף 6.7.9 לעיל), במשך כל תקופת ההסכם.

ב. <u>העמדת פיקדון</u> - בתמורה לזכויות השימוש ביחידת הדיור ובין היתר לשם הבטחת קיום התחייבויותיו של הדייר, יעמיד הדייר בידי החברה פיקדון בסכום שייקבע בהסכם ההתקשרות. בהתאם לתנאי כל הסכם התקשרות ולמסלול ההתקשרות הרלוונטי, הפיקדון יישחק בשיעור שנתי, כאשר תקופת השחיקה תעמוד, ככלל, על 15 שנה לדיירים מעל גיל 70, ובסיומה יהיה הדייר זכאי להמשיך ולעשות שימוש ביחידת הדיור ללא שחיקה נוספת של יתרת הפיקדון. עם סיום הסכם ההתקשרות, השבת החזקה ביחידת הדיור ופינויה, יהיה הדייר, או שאריו על פי דין, לפי העניין, זכאי להשבת יתרת הפיקדון כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן.

ג. <u>דמי אחזקה</u> - על הדייר לשלם דמי אחזקה חודשיים בגין שירותים הניתנים לו בבית הדיור המוגן ושנקבעו בהסכם ("**דמי האחזקה**"). בהתאם לחוק הדיור המוגן, החברה רשאית להעלות את דמי האחזקה, מעבר לשיעור עליית מדד

המחירים לצרכן בהתאם לשינוי בעלויות התפעול השוטף של בית הדיור המוגן, אך לא יותר משיעור מרבי, ככל שנקבע כזה בהסכם ההתקשרות.

ד. <u>תנאי הקבלה לבית</u> - קבלת דייר לבית מותנית בהתקיימות תנאים הקבועים בהסכם ובהם, בין היתר, כי הדייר חתם על הסכם התקשרות ומילא אחר כל התחייבויותיו לפי ההסכם הנ"ל, הדייר מבוטח בביטוח רפואי וכן, כי הצוות הרב מקצועי קבע שניתן לקבל את הדייר בהיותו עצמאי, כהגדרת מונח זה בחוק הדיור המוגן והסכם ההתקשרות.

ה. <u>תקופת ניסיון</u> - בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, שלושת החודשים הראשונים (90 יום) החל ממועד תחילת השימוש מוגדרים כתקופת ניסיון ("**תקופת הניסיון**"), לפיה לדייר ולחברה (כל אחד מהם לחוד) הזכות להודיע על ביטול ההסכם במהלך תקופת הניסיון בהודעה בכתב שתימסר 14 יום מראש מהצד המבקש לבטל את ההסכם למשנהו.

ו. <u>סיום ההסכם</u> - ההסכם ההתקשרות הינו לתקופה שאינה קצובה, ומכאן שככלל, סיום הסכם ההתקשרות לאחר מועד תחילת המגורים בבית הדיור המוגן יהיה עם פטירתו של הדייר ופינוי יחידת הדיור. בנוסף, בהתאם לחוק הדיור המוגן, הדייר רשאי לסיים את הסכם ההתקשרות בכל עת, בכפוף למתן הודעה מוקדמת של שלושה חודשים, ומפעיל בית דיור מוגן רשאי לסיים את ההסכם, בין היתר, אם התקיימה אחת מהעילות הבאות: (1) בעקבות קביעת הצוות הרב מקצועי, לפיה מצא כי הדייר אינו עצמאי ו/או מצא בדייר אי התאמה תפקודית ו/או רפואית ו/או נפשית ו/או אחרת המסכלת, לפי שיקול דעתו הבלעדי של הצוות הנ"ל, את האפשרות להמשך שהותו של הדייר בפרויקט; (2) בתום 90 (תשעים) ימים מהמועד שבו החברה הודיעה לדייר בכתב, כי הצוות הרב מקצועי החליט כי הדייר זקוק להשגחה ו/או לטיפול אישי ו/או לטיפול סיעודי; (3) בתום 90 (תשעים) ימים מיום הודעת החברה בכתב על ביטול ההסכם לאחר שנמצא כי הדייר הפר תנאי יסודי של ההסכם הנ"ל וכיוצא בזה.

6.7.11.5. בנוסף, בהסכם ההתקשרות קבועות הוראות נוספות המסדירות את היחסים בין החברה לדייר, וכוללות בין היתר הוראות בעניינים הבאים: (1) העמדת בטוחות לדייר; (2) התאמת הפרויקט והדירה לצורכי הדייר; (3) התאמת הדייר למסגרת המיועדת לדיירים עצמאיים; (4) ניהול הפרויקט; (5) אספקת שירותים ועוד.

6.7.11.6. נכון למועד התשקיף הפעלת בית הדיור המוגן מתוכננת למחצית השנייה של שנת 2026, כך שאין לחברה נכון למועד התשקיף לקוח אשר ההכנסות ממנו מהותיות לפעילותה.

6.7.11.7. נכון למועד התשקיף, לחברה אין תלות בלקוח כלשהו, או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על עסקי החברה.

6.7.12. **<u>תחרות</u>**

6.7.12.1. בענף הדיור המוגן פועלים גופים רבים. להערכת החברה, עיקר התחרות בענף מושפע

ממיקומו הגיאוגרפי של בית הדיור המוגן, ממיקומם של בתי דיור מוגן נוספים בסביבתו, וכן מאיכות המגורים וממגוון השירותים המוצעים לדיירים. להערכת החברה, התחרות בענף מתקיימת בשני שלבים עיקריים: בשלב הראשון, שלב הייזום וההקמה, מתקיימת תחרות בין החברות הפועלות בענף על קרקעות פוטנציאליות להקמת בתי דיור מוגן, בעיקר באזורי ביקוש במרכז הארץ ובאזור השרון; ובשלב השני, שלב השיווק והאכלוס של יחידות הדיור, התחרות היא בעיקרה מקומית ותלויה, בין היתר, בהיצע הפתרונות המתחרים הקיימים באותו אזור.

6.7.12.2. נכון לחודש מאי 2026 הגוף הגדול ביותר הפעיל בענף הינו רשת "משען" לה 2,434 יחידות דיור. בנוסף, קיימות רשתות דיור מוגן נוספות הנחשבות למותגים מובילים בתחום הדיור המוגן ובהן רשת "מגדלי הים התיכון" לה 1,888 יחידות דיור, רשת "אחוזות רובינשטיין" לה 1,649 יחידות דיור, רשת "פאלאס רשת בתי דיור מוגן מקבוצת עזריאלי" לה 1,141 יחידות דיור, רשת "עד 120" לה 870 יחידות דיור, רשת "בית בכפר" לה 883 יחידות דיור ורשת "בית בלב" לה 820 יחידות דיור.[5]

6.7.12.3. יצוין, כי החברה אינה רואה בכל בתי הדיור המוגן בארץ כמתחרים על קהלי היעד של החברה. כפי שיפורט להלן, לגישת החברה, התחרות עמה היא מתמודדת בענף ממוקדת בבתי דיור מוגן פרטיים (ולא בתי אבות לדיירים סיעודיים או תשושי נפש), הפועלים באזור מרכז הארץ (בדגש על אזור גוש דן ומישור החוף), ומתאפיינים בסטנדרט גבוה של מגורים ושירותים נלווים.

6.7.12.4. להערכת החברה, נתח השוק של החברה צפוי להיות זניח ביחס לכלל ענף הדיור המוגן.

6.7.12.5. מתחרים עיקריים - למיטב ידיעת החברה, בין המתחרים העיקריים של החברה בתחום הדיור המוגן, נמנות חברות המקימות או מפעילות בתי דיור מוגן יוקרתיים ברמת גימור גבוהה מאוד הממוקמים בקרבה גיאוגרפית לפרויקט Sea One. להלן פירוט בדבר מתחריה העיקריים של החברה, לפי הערכת החברה ולמיטב ידיעתה:

בית הדיור המוגן	פירוט
פרוטיאה בים	בית דיור מוגן יוקרתי מבית רשת פרוטיאה. המתחם ממוקם במערב ראשון לציון על קו חוף הים התיכון, כ-300 מטר מפרויקט Sea One, וכולל 285 יחידות דיור.
פאלאס ראשון לציון	בית דיור מוגן יוקרתי מבית רשת פאלאס של קבוצת עזריאלי. המתחם ממוקם בשכונת הרקפות הנבנית במזרח ראשון לציון, וצפוי לכלול 274 יחידות דיור.
מגדלי הים התיכון רחובות	בית דיור מוגן יוקרתי מרשת מגדלי הים התיכון. המתחם ממוקם בשכונת רחובות ההולנדית ברחובות, נפתח לפני כשנה וחצי וכולל כ-250 יחידות דיור.
אחוזת רובינשטיין חולון	בית דיור מוגן יוקרתי מרשת אחוזת רובינשטיין. ממוקם בסמוך לקניון עזריאלי חולון ולמדיטק בחולון. אמור להיפתח במהלך שנת 2027.

[5] נתונים של Duns 100 לשנת 2026.

6.7.12.6. השיטות העיקריות של החברה להתמודדות על התחרות ומעמדה התחרותי של החברה:

א. <u>חוויית ריזורט ייחודית</u> - מגורים בחווית ריזורט, עם מתקנים ושירותים נלווים המאפיינים ריזורט: בריכה חיצונית עם נוף לים, בריכת פעוטות לנכדים/קרובי משפחה של הדיירים המתארחים האורחים, סאונות רטובה ויבשה ג'קוזי, מתחם WELLNESS עם מגוון טיפולים, מגוון מתחמים לאירועים.

ב. <u>יחידות דיור ברמה של סוויטות מלונאיות ברמה יוקרתית</u> - יחידות דיור גדולות ומרווחות המאפשרות לארח בנוחות בני משפחה שגרים בחו"ל או במרחק. אפשרות זו יש בה כדי להקנות יתרון בידי החברה אל מול המתחרים, באשר היא מהווה מוקד עניין ומשיכה לקהל יעד, המעוניינים ביחידות דיור, המאפשרות מצד אחד ליהנות ממתקנים ושירותים של קומפלקס ריזורט מפנק ומצד שני מאפשרות גם מרחב מגורים המאפשר אירוח בנוחות של קרובים.

ג. <u>מיקום</u> - המיקום של פרויקט Sea One הינו על קו ראשון לחוף, יחד עם מיקומו במרכז הארץ במרחק נסיעה קצר ממוקדי מסחר, בילוי, עסקים ומגורים, לרבות טיילת המוקמת על קו החוף ומחברת את אזור הבית לתל אביב, ובקרבה לצירי תחבורה ראשיים ולתחנת רכבת מהווה יתרון תחרותי לעומת מתחרים בתחום.

ד. <u>רמת הגימור והיוקרה</u> - פרויקט Sea One נבנה בסטנדרטים גבוהים ביותר, החל מרמת התכנון, דרך מפרט יחידות הדיור ורמת השירותים והמתקנים בבית, המעניקים חוויית מגורים ברמה אולטרה-יוקרתית.

ה. <u>שירות איכותי</u> - מתן שירות איכותי ומקצועי במהלך תקופת ההתקשרות עם הדייר, כולל הצעת מגוון שירותים, פנאי ואיכות חיים.

ו. <u>שיווק</u> - הפעלת מערך שיווק ומחלקת מכירות באופן עצמאי ללא תלות בגורמים שלישיים.

6.8. <u>תחום פעילות נדל"ן מסחרי</u>

6.8.1. <u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>

6.8.1.1. <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו לרבות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

פעילות החברה בתחום נדל"ן מסחרי כוללת ייזום והשכרה של שטחי המסחר במרכז מסחרי בפרויקט Sea One. השטח המסחרי כולל 36 יחידות מסחריות הפרושות בכל היקף קומת הקרקע על טיילת חוף ראשון לציון: 12 יחידות רחבות הפונות למערב ולטיילת החוף, 8 יחידות הפונות לצפון ולמעבר הולכי רגל, 5 יחידות הפונות לדרום ולמעבר הגישה לים ו-11 יחידות עורפיות קטנות הפונות לרחוב אח"י דקר. בנוסף כולל החלק המסחרי 4 קיוסקים בחזית המערבית וכן שטחי אחסנה נוספים הממוקמים רובם בקומת המסחר.

נכון למועד התשקיף, החברה התקשרה בהסכמי שכירות בקשר ל-20 יחידות מסחריות המהוות 2,207 מ"ר (מתוך סך של כ-4,445 מ"ר לשיווק של שטחי מרכז מסחרי), בתחום קמעונאות, פארם והסעדה, אשר צפויות להתחיל להיפתח החל ממחצית הראשונה של שנת 2027.

6.8.1.2. <u>התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו</u>

בשנים האחרונות ניתן לראות קיטון בפדיון השנתי למ"ר במרכזים מסחריים, אשר צפוי להמשיך באותה מגמה גם בשנים הקרובות, על אף הגידול באוכלוסייה ובצריכה הפרטית. לקיטון זה תורמים בין היתר: (1) הגברת התחרות כתוצאה מפתיחת מרכזים מסחריים נוספים אשר צפויים להעמיק את הפגיעה בפדיון המרכזים הקיימים, ואשר כבר כיום נאבקים עם קיטון בפדיון; (2) מדיניות "השמיים הפתוחים" שבמסגרתה חלה הוזלה משמעותית בעלות ביקור בחו"ל וביצוע רכישות מחוץ לישראל, וכן - (3) הגידול שחל בשיעור רכישות אונליין.

רכישות אונליין צפויות להמשיך ולהתחזק על חשבון רכישות פיזיות, מגמה שהואצה בתקופת מגפת הקורונה, ועם התפתחות אמצעי התשלום הדיגיטליים. ההיצע באונליין מחייב את מנהלי מרכזי הקניות להתמקד בתמהיל השוכרים, לצפות את התמורות בהעדפות הצרכנים ולייצר חוויה צרכנית כוללת על מנת לשמור על קהל הצרכנים.

6.8.1.3. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

כדאיות ההשקעה בנדל"ן מניב נמדדת במונחים של החזר ההשקעה, דהיינו התשואה המתקבלת מהנכס (בדרך כלל דמי השכירות) כאחוז מההשקעה בו, וכן משינויים במחירי הנדל"ן.

האטרקטיביות של נכס נדל"ן מניב מושפעת במידה רבה ממיקומו. ככלל, נכסים הממוקמים באזורים אטרקטיביים זוכים לביקוש גבוה יותר ומחירי השכירות שניתן לגבות עבורם גבוהים יותר.

להערכת החברה, הגורמים הבאים, בין השאר, הינם גורמים קריטיים להצלחה בתחום:

א. ידע וניסיון באיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות, בתכנון, בבנייה, בהשבחה ופיתוח, בשיווק ובניהול נכסים;

ב. איתנות פיננסית, נזילות וכן היכולת לגייס מימון בהיקפים הנדרשים למימוש הזדמנויות עסקיות;

ג. מיקום נכסי נדל"ן במקומות אטרקטיביים;

ד. טיב תנאי ההתקשרות עם השוכרים השונים, איכות השוכרים ומשך תקופות השכירות.

6.8.1.4. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

ייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן מניב מסחרי כרוך בקיומם של משאבים פיננסיים

וכן בבקיאות, ידע ויכולת ניהול בתחום. יכולת מימוש הנכסים והיציאה מהתחום הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי של הנכסים ומצב השוק. בנוסף, מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות מיסוי מקרקעין.

6.8.1.5. <u>האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים וסוגי הנכסים והשימושים בהם</u>

לחברה שטחי מסחר להשכרה, כחלק מהפרויקט Sea One במערב ראשון לציון.

6.8.1.6. <u>מדיניות רכישה ומימוש של נכסים</u>

נכון למועד התשקיף, החברה מתמקדת בפרויקט Sea One והיא לא אימצה מדיניות לרכישה ומימוש של נכסים.

6.8.1.7. <u>תחרות בתחום הנדל"ן המסחרי המניב</u>

ככלל, תחום פעילות מרכזי קניות ומסחר קמעונאי בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות נובעת ממספרם הרב של מרכזי המסחר הפזורים ברחבי הארץ, כאשר ישנם אזורים גאוגרפיים שבהם התחרות גבוהה משמעותית מאזורים אחרים. להערכת החברה, על אף התחרות וגם בראייה קדימה, מיקום פרויקט Sea One על קו חוף הים והטיילת, אשר עמוס במבקרים, אופי שטחי המסחר המתאים לבילוי ופנאי שלהם אין תחליף אונליין, הקרבה למתחם ה-1000 המתפתח, הקרבה לנתיבי התחבורה הציבורית, תחנות הרכבת ושפע החניה הציבורית היקפית לפרויקט בצמידות אליו עם 3000 מקומות חניה ציבורית, ללא תשלום לתושבי ראשון לציון, מהווה יתרון משמעותי לביקוש לשטחים המסחריים בפרויקט.

כמות המבקרים בשטחי המסחר של החברה והיקפי הפדיון החזויים לשוכרים, צפויים להשפיע על היקף הביקוש לשטחי המסחר שבבעלות החברה ועל מחירי ההשכרה וההכנסות מהשכרה שחלקן מבוססות על פדיון.

חלקו היחסי של המתחם המסחרי בפרויקט, ביחס למרכזים מסחריים בישראל בענף הנדל"ן המניב המסחרי זניח לחלוטין. עם זאת, להערכת החברה באזור שבו ממוקם פרויקט Sea One בקרבת חוף הים בראשון לציון והקרבה לשכונות מגורים סמוכות אשר בהם לא קיימים מרכזי מסחר גדולים כדוגמת זה של החברה בוודאי לא במגוון ובתמהיל, מה שעשוי להקטין את השפעת התחרות.

התמודדות החברה עם התחרות נעשית באמצעות התאמת תמהיל עסקים מגוון ואטרקטיבי ללקוחות, והתקשרות עם שוכרים איכותיים, ובכלל כך הקצאת שטחי מסחר המיועדים להסעדה, בידור, פנאי, על מנת לספק ללקוחות חוויית קניה הכוללת נראות, נגישות ונוחות.

עניינים המשותפים לתחומי הפעילות

6.9. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

הרכוש הקבוע של החברה כולל בעיקר ציוד ומחשוב.

6.10. שיווק ומכירות

תחום השיווק בדיור מוגן חדש מאופיין בשיווק המתבצע באופן הדרגתי שרובו לאחר מועד הפתיחה, ממספר סיבות עיקריות:

- תחום הדיור המוגן מאופין בשמרנות של הלקוחות המעוניינים להשתדרג, ורוצים לראות את הפרויקט מוכן ובנוי ולא לקנות "על הנייר".
- לא ניתן לקבל מימון בגין ההתקשרות מאחר ומדובר ברכישת זכות שימוש המחייבת נזילות גבוהה. באופן כללי ביצוע העסקה נעשה בסמוך למכירת הבית לדייר שתלוי בכך, ונעשית כמעט BACK TO BACK כדי להבטיח את המימון.
- ההחלטה המתקבלת הרבה פעמים כרוכה בעירוב הילדים, זוגות בפרק ב' ולפיכך מדובר בנושאים טעונים המחייבים התארגנות, דיון והיערכות מראש.
- תהליך ההחלטה לעבור לדיור מוגן הוא תהליך שמאופיין בקושי רגשי והתהליך אורך זמן, בין אם מספר חודשים ועד למספר שנים עד שמתקבלת ההחלטה לבצע את השינוי.

בתחום זה חברות עם מוניטין ארוך שנים בתחום הדיור המוגן יכולות להגיע למכירות מוקדמות משמעותיות, אך עיקר המכירות נעשות סמוך לאחר האכלוס ולאחר שמופעלות כל הפונקציות המאפיינות דיור מוגן ולכן השלמת השיווק ואכלוס בית אורכת פרק זמן של 3-5 שנים לאחר אכלוס הפרויקט.

מערך המכירות והשיווק של החברה מתבצע במגוון ערוצי שיווק מקובלים כגון פרסום בטלוויזיה, רדיו ובאמצעי מדיה דיגיטליים בעיקר. כמו כן, בסמוך למועד קבלת טופס 4 עבר משרד המכירות החיצוני של החברה לתוך הקומפלקס עצמו. כלל העובדים במערך המכירות מועסקים על ידי החברה. בנוסף, החברה התקשרה עם מספר גורמים חיצוניים בהסכמים לאיתור לקוחות פוטנציאלים.

מערך השיווק והמכירות מחולק לשני תחומים - תחום המסחר ותחום הדיור. פעילות השיווק והמכירות של החברה מתבצעת על ידי החברה באופן עצמאי באמצעות אנשי שיווק וטלמרקטינג, ואתר אינטרנט שבו ניתן לקבל פירוט ומידע אודות פרויקט Sea One והשירותים המוצעים בו.

נכון למועד התשקיף, לחברה כ-4 עובדים במרכז המכירות לתחום הדיור ומנהלת שיווק בחברה קשורה שנותנים שירותי שיווק לכלל המרכז ומנהלת נכסים בחברה קשורה בתחום שיווק ואכלוס החלק המסחרי בלבד.

יצוין כי שיווק הפרויקט החל במחצית השנייה של שנת 2023, אולם התנהל בקצב איטי מהמתוכנן, בין היתר על רקע מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה על מצב הרוח הלאומי ועל רמת הביקושים בשוק. במהלך שנת 2024 החלה החברה להגביר את מאמצי השיווק, וזאת, בין

היתר, לאור התאוששות הדרגתית בביקושים והתקדמות בביצוע הפרויקט. עם זאת, בשל השפעות המצב הביטחוני, לרבות עיכובים בהשלמת הפרויקט והשפעתם על הליכי השיווק, לא עלה בידי החברה לממש את תוכנית השיווק בקצב שתוכנן מלכתחילה. להערכת החברה, עם פתיחת הבית ואכלוס הדיירים הראשונים, צפוי קצב המכירות להשתפר, בכפוף לתנאי השוק ולמצב הביטחוני.להערכת החברה, אין לה תלות במי מערוצי השיווק שלה.

6.11. <u>חומרי גלם וספקים</u>

הקמת הפרויקט של החברה בוצעה באמצעות קבלנים חיצוניים ויועצים בתחום ההנדסה, ובכלל זה, יועצים המספקים שירותי תכנון ושירותי אדריכלות, קבלן עבודות חפירה ודיפון, קבלן שלד, קבלני מערכות שונות וכיו"ב. כאמור לעיל, ביום 26 במרץ 2026 התקבל אישור אכלוס (טופס 4) ונותרו עוד עבודות גמר לא מהותיות הן בשטחים הציבוריים והן בדירות.

נכון למועד התשקיף, לחברה ספקים שונים המעניקים שירותים או מוצרים כחלק מניהול השוטף של בית הדיור המוגן, כגון בתחום המשק, ניקיון והביטחון.

להערכת החברה, למועד התשקיף אין לה תלות בספק מסוים.

6.12. <u>הון אנושי</u>

6.12.1. <u>מצבת עובדים ונותני שירותים לחברה</u>

נכון ליום 1 ביוני 2026 (סמוך למועד התשקיף), מועסקים בחברה כ-18 עובדים במישרין וכ-9 עובדים בעקיפין, דרך קבלת שירותי ניהול שונים משלוש חברות פרטיות בבעלות בעלי השליטה בחברה, סך הכל 27 עובדים.

להלן פירוט מצבת ההון האנושי בחברה:

	31.3.2026	31.12.2025	31.12.2024
הנהלה בכירה	3	3	2
כספים	3	3	2
שיווק ומכירות	6	6	6
הנדסה ופיתוח עסקי	2	2	2
אחזקה	2	2	0
מנהל נכסים מסחר	1	1	0
קבלה ומנהל שירות לדייר	1	0	0
משאבי אנוש	1	0	0
משק	2	0	0
סה"כ	21	16	12

להערכת החברה, בסמוך למועד ההפעלה החברה תגייס עובדים נוספים בקשר עם תפעול פרויקט Sea One והשירותים שיינתנו לדיירים.

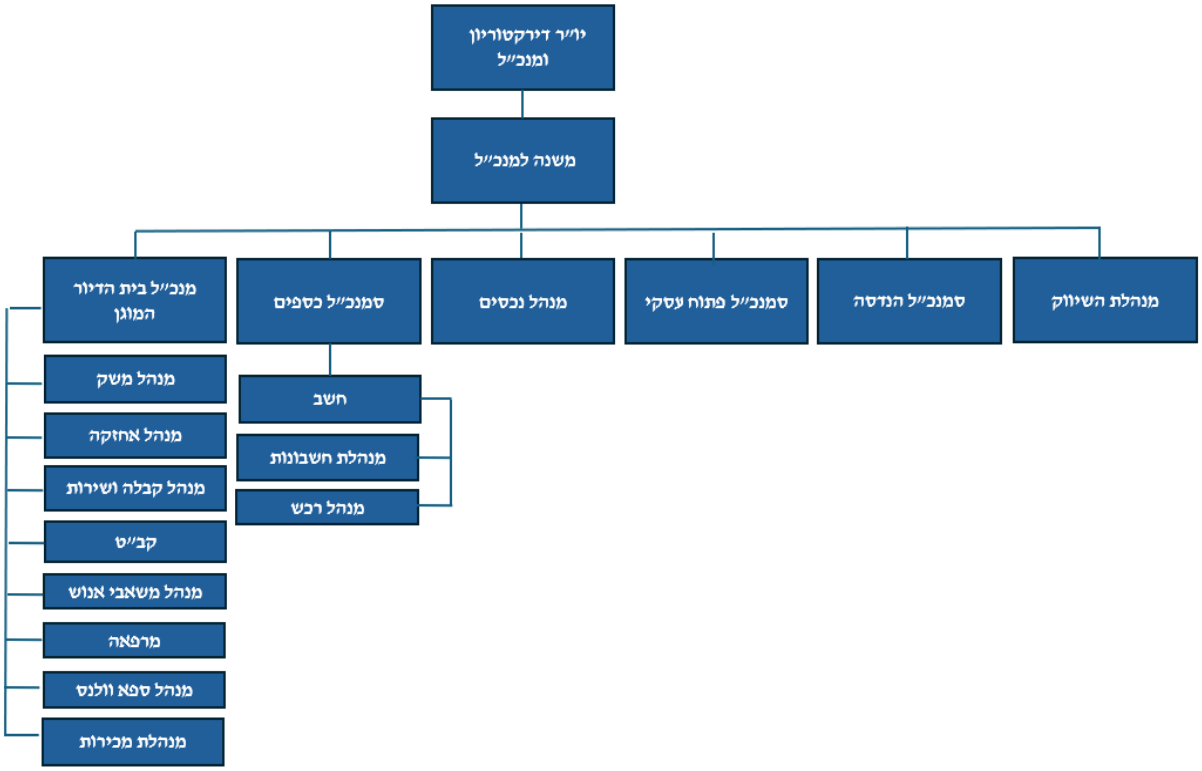
בד בבד עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ייכנס לתוקף הסכם ניהול חדש של החברה עם

חברות פרטיות בבעלות בעלי השליטה, חלף הסכמי הניהול הישנים, ומכוחו תקבל החברה מחברות הניהול הפרטיות, בין היתר, שירותי נושאי משרה בכירה (יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, משנה למנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"ל הנדסה, מנהלת נכסים ומנהלת שיווק).

לפירוט אודות הסכמי הניהול הישנים והסכם הניהול החדש ראו סעיפים 8.1.1 ו-8.1.2 לפרק 8 להלן.

6.12.2. <u>מבנה ארגוני בחברה</u>

להלן תרשים המבנה הארגוני בחברה כפי שיהא מיד עם השלמת ההנפקה:



6.12.3. <u>שינויים מהותיים ושינויים מבניים במצבת העובדים בחברה</u>

במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף גוייס מנכ"ל בית הדיור המוגן וכל מנהלי המחלקות הכפופים לו.

6.12.4. <u>היעדר תלות באנשי מפתח</u>

להערכת החברה אין לה תלות מהותית בנושא משרה בכירה מסוים או עובד מסוים.

6.12.5. <u>השקעה באימונים והדרכה</u>

במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא ערכה הדרכות או אימונים מיוחדים לעובדי החברה.

להערכת החברה, עם גיוס כוח אדם נוסף בסמוך למועד ההפעלה, היא תידרש לערוך לעובדים

במחלקות השונות הדרכות והכשרות מקצועיות בהתאם לתחומי עיסוקם.

6.12.6. <u>תנאי העסקה ותגמול עובדים ונושאי משרה</u>

<u>עובדים</u>

עובדי החברה זכאים לשכר, לתנאי עבודה ולתנאים סוציאליים כמתחייב על פי כל דין, לרבות לגבי ימי חופשה, מחלה, הבראה, הפרשות לקרן פנסיה וכיו"ב.

<u>נושאי משרה בכירה</u>

לפרטים על אודות תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה הבכירה בחברה ראו פרק 8 לתשקיף.

6.13. <u>הון חוזר</u>

להלן יפורט בתמצית הרכב ההון החוזר של החברה לימים 31.12.2024, 31.12.2025 ו-31.3.2026 באלפי ש"ח:

	נכסים שוטפים	התחייבויות שוטפות	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים
31.12.2024	4,328	366,653	(362,325)
31.12.2025	7,621	487,037	(479,416)
31.3.2026	3,822	506,151	(502,329)

הגרעון בהון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נכון ליום 31.3.2026 הינו כ-502,329 אלפי ש"ח. יצוין כי הגירעון נובע, בין היתר, מאופיו של הפרויקט, שהקמתו הושלמה בחודש מרץ 2026 והתקבל אישור אכלוס (טופס 4), ובמסגרתו עיקר ההוצאות משולמות לקבלנים, לספקים ולנותני שירותים בעוד שטרם התקבלו תקבולים מהותיים מלקוחות והן מאופי הענף מאחר וגם עם התקדמות האכלוס בשנים הקרובות, הפיקדונות יוצגו כחלק מההתחייבויות השוטפות בשל האפשרות מכח חוק הדיור המוגן לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של עד 3 חודשים בכל עת. החברה מממנת את פעילותה באמצעות מסגרת האשראי והמקורות שהועמדו לה במסגרת הסכם הליווי מתאגידים בנקאיים והלוואת בעלים (באמצעות חברות בבעלותם).

הגרעון בהון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נכון ליום 31.12.2025 הינו כ-479,416 אלפי ש"ח וליום 31.12.2024 הינו כ-362,325 אלפי ש"ח. יצוין כי הגירעון נובע מאותן הסיבות שתוארו לעיל.

לגילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי ראו סעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון של החברה.

6.14. <u>ביטוח</u>

לחברה כיסוי ביטוחי לכיסוי חבותה בתחומים שונים הקשורים לתחומי פעילותה. להלן פירוט אודות פוליסות הביטוח השונות בהן התקשרה החברה, ואשר נכון למועד התשקיף הינן

בתוקף:

א. <u>ביטוח עבודות קבלניות</u> - ביטוח לכיסוי מפני אובדן, נזק או אחריות בגין ביצוע העבודות הקבלניות למשך כל תקופת ביצוע העבודות בפרויקט, לרבות כיסוי לקבלנים, קבלני המשנה וצדדים שלישיים. עד למועד קבלת טופס 4 פוליסת ביטוח עבודות קבלניות היתה הפוליסה העיקרית. החל ממועד קבלת טופס 4 הוארך הביטוח הנ"ל בהתאם להערכת עלות העבודות שנותרו.

ב. <u>ביטוח צד ג'</u> - ביטוח לכיסוי אחריות החברה כלפי צד שלישי בגין כל הפעולות במסגרת עיסוקה.

ג. <u>כיסוי אש מורחב ואובדן רווחים</u>– ביטוח לנזקי מבנה ותכולה, פריצה, שוד, נזקי טבע וכלל הסיכונים, כולל שיפוי בגין אובדן רווחים.

ד. <u>ביטוח חבות מעבידים</u> - ביטוח לכיסוי אחריות החברה כלפי עובדים, לרבות עובדי משרד, הנהלה ומנהלה בגין נזק שייגרם להם במסגרת העסקתם.

ה. <u>ביטוח אחריות נושאי משרה</u> - לפרטים ראו סעיף 8.5 לפרק 8 להלן.

6.15. <u>מימון</u>

6.15.1. <u>כללי</u>

נכון למועד התשקיף, החברה מממנת את פעילותה באמצעות מקורות אלה: (א) הלוואה מתאגידים בנקאיים; (ב) הלוואות בעלים (באמצעות חברות בבעלות בעלי השליטה).

נכון ליום 31 במרץ 2026, לחברה התחייבויות פיננסיות בסך כולל של כ-749 מיליון ש"ח: מתוכן, סך של כ-482 מיליון ש"ח בגין אשראי מתאגידים בנקאיים וסך של כ-251 מיליון ש"ח בגין הלוואות בעלים ושטרי הון (באמצעות חברות בבעלות בעלי השליטה) שהועמדו לחברה.

יובהר כי מטרת החברה במסגרת תשקיף זה, היא לבצע ארגון מחדש של התחייבויותיה הפיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים, באמצעות הנפקת אגרות חוב, כך שתמורת ההנפקה תשמש, בעיקר לפירעון חוב החברה כלפי תאגידים בנקאיים.

6.15.2. <u>שיעור ריבית על הלוואות</u>

להלן פירוט שיעורי הריבית הנקובה הממוצעת והריבית האפקטיבית הממוצעת על הלוואות החברה שהנן בתוקף, או שהיו בתוקף, ליום 31 במרץ 2026, ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, תוך אבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים למקורות אשראי חוץ-בנקאיים (הלוואת בעלים (באמצעות חברות בבעלותם)):

סוג הלוואה		יתרה למועד התשקיף (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2026			ליום 31 בדצמבר 2025			ליום 31 בדצמבר 2024		
			יתרה (אלפי ש"ח)	ריבית נקובה ממוצעת	ריבית אפקטיבית ממוצעת	יתרה (אלפי ש"ח)	ריבית נקובה ממוצעת	ריבית אפקטיבית ממוצעת	יתרה (אלפי ש"ח)	ריבית נקובה ממוצעת	ריבית אפקטיבית ממוצעת
הלוואות לזמן ארוך											
מקורות חוץ בנקאיים	ריבית משתנה	142,173 86,480	129,013[6] 94,188[7]	4.9% 6.43%	5.06% 6.55%	126,575 96,361	5.02% 7.55%	5.2%	108,115 103,060	5.18% 8.04%	5.36%
הלוואות לזמן קצר											
מקורות בנקאיים	ריבית משתנה	490,800	482,130	7.5%	7.76%	463,566	7.5%	7.76%	350,972	7.75%	8.03%

[6] ריבית שנתית בשיעור של SONIA בתוספת 2.6%.
[7] ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י' לפקודת מס הכנסה.

6.15.3. <u>הסכמי אשראי מהותיים ומסגרת אשראי</u>

להלן פירוט עיקרי ההלוואות והאשראי המהותיים שנטלה החברה:

הגורם המלווה	תאריך נטילת הלוואה/הע מדת המסגרת	היקף מסגרת למועד התשקיף (אלפי ש"ח)	יתרה סמוך למועד תשקיף (אלפי ש"ח)	יתרה נכון ליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	יתרה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	מועד החזר הלוואה (קרן וריבית)	ריבית והצמדה	בטוחות	אמות מידה פיננסיות ואופן חישובן	מגבלות נוספות (לרבות האם קיימת תניית הפרה צולבת)
בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מזרחי טפחות בע"מ	29.6.2021	525,000	510,000	482,130	463,566	30.8.2027	פריים + 1.75%. נכון ליום 31.3.26 פריים + 2%.	לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בתפקידה כמארגן משותף של האשראי, מנהל האשראי וכנאמן הבטוחות ("**מנהל האשראי**"): (א) משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה ו/או שעבוד קבוע ראשון בדרגה ובלעדי, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה במקרקעין; (ב) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל הנכסים והזכויות של החברה הקיימים והעתידיים ושעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על הון המניות שטרם הוקצה ו/או הבלתי נפרע והמוניטין של החברה; (ג) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורים אליו; (ד) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות	ההון העצמי המוחשי[8] של החברה לא יפחת מסכום של 200 מיליון ש"ח. עם חתימת תיקון מס' 8 להסכם הליווי החברה אינה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות.	ההסכם כולל מגבלות מהותיות על החברה, ובכלל זה איסור על חלוקות ותשלומים מסוימים לבעלי עניין, איסור על שינוי מבנה, מגבלות על התקשרויות עם צדדים שלישיים, חובת עמידה באמות מידה פיננסיות, חובת מסירת דיווחים ומסמכים שוטפים, והגבלות על העברת או שעבוד נכסים וזכויות ללא הסכמת מנהל האשראי. כן כוללת המסגרת תניית הפרה צולבת, שלפיה הפרה של מסמכי האשראי או מסמכים נלווים, לרבות אי-עמידה בהתחייבויות מהותיות או פתיחת הליכי חדלות פירעון, עשויה להוות מקרה הפרה ולהקנות למלווים זכויות סעד, לרבות הפסקת העמדת מימון ודרישה לפירעון מיידי.

[8] "ההון העצמי המוחשי", כהגדרתו בהסכם המימון - הון עצמי כמוצג בדו"חות הכספיים של החברה בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביהם נחתמו כלפי נאמן הבטוחות, על ידי החברה ומעמיד הלוואות הבעלים, כתבי הנחתה בנוסח ובתוכן לשביעות רצון מנהל האשראי, ובניכוי נכסים שאינם מוחשיים.
לעניין זה, "נכסים שאינם מוחשיים" - נכסים שאינם מוחשיים כגון מוניטין, פטנטים, סמני מסחר, שמות מסחריים וזכויות יוצרים.

הגורם המלווה	תאריך נטילת הלוואה/הע מדת המסגרת	היקף מסגרת למועד התשקיף (אלפי ש״ח)	יתרה סמוך למועד תשקיף (אלפי ש״ח)	יתרה נכון ליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש״ח)	יתרה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש״ח)	מועד החזר הלוואה (קרן וריבית)	ריבית והצמדה	בטוחות	אמות מידה פיננסיות ואופן חישובן	מגבלות נוספות (לרבות האם קיימת תניית הפרה צולבת)
								החברה על פי הסכמי ההתקשרות בפרויקט; (ה) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה על פי הסכמי השכירות של שטחי המסחר בפרויקט לרבות הבטוחות שניתנו לחברה להבטחתן; (ו) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים וספקים עיקריים; (ז) עם קבלת רישיון ההפעלה, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לפי רישיון ההפעלה; (ח) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט; (ט) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו מרשויות המס ובכלל זאת ממנהל מס ערך מוסף; (י) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבונות הליווי ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבונות הליווי ו/או בכל אופן אחר מתקבולים ו/או הכנסות הקשורים בפרויקט; (יא) שעבוד קבוע ראשון			החל מיום 1 באוקטובר 2026 פקדונות הדיירים ישמשו במלואם לפירעון קרן יתרת החוב הבלתי מסולקת בגין המימון. החברה התחייבה כי החל מהתאריך הנ״ל תישא במלוא עלויות האחזקה של הפרויקט וכן בתשלומי הריבית בגין יתרת החוב הבלתי מסולקת של המימון.

הגורם המלווה	תאריך נטילת הלוואה/הע מדת המסגרת	היקף מסגרת למועד התשקיף (אלפי ש"ח)	יתרה סמוך למועד תשקיף (אלפי ש"ח)	יתרה נכון ליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	יתרה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	מועד החזר הלוואה (קרן וריבית)	ריבית והצמדה	בטוחות	אמות מידה פיננסיות ואופן חישובן	מגבלות נוספות (לרבות האם קיימת תניית הפרה צולבת)
								בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הון המניות המונפק של החברה שיווצר ויירשם על ידי כלל בעלי המניות של החברה וכן על כל זכויותיהם של כלל בעלי המניות של החברה וגופים אחרים שהעמידו ו/או יעמידו הלוואות בעלים לחברה; (יב) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, מוגבל לסכום של 40 מיליון ש"ח, על כל זכויות חברת פרויקט אורנים בדירה ממושכנת בתל אביב לרבות זכויות חברת פרויקט אורנים על פי פוליסת הביטוח של הדירה הממושכנת. כמו כן, מר מנחם אורן, בעל השליטה בחברה, העמיד ערבות מתמדת מוגבלת לסכום של 100 מיליון ש"ח להבטחת כל התשלומים הנדרשים על פי הסכם הליווי.		
הלוואת בעלים[9]	בין השנים 2018-2024	94,188	82,100	86,500	88,436	בין השנים 2027-2030	ריבית שנתית בשיעור של SONIA בתוספת 2.6% שתשולם	-	-	-

[9] לפרטים נוספים ראו סעיף 8.8.1 לפרק 8 לתשקיף.

הגורם המלווה	תאריך נטילת הלוואה/הע מדת המסגרת	היקף מסגרת למועד התשקיף (אלפי ש"ח)	יתרה סמוך למועד תשקיף (אלפי ש"ח)	יתרה נכון ליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)	יתרה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	מועד החזר הלוואה (קרן וריבית)	ריבית והצמדה	בטוחות	אמות מידה פיננסיות ואופן חישובן	מגבלות נוספות (לרבות האם קיימת תניית הפרה צולבת)
		142,013	154,100	136,700	134,500		בכל שלושה חודשים ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י' לפקודת מס הכנסה			

6.15.4. מגבלות על נטילת אשראי

למועד התשקיף, לא קיימות מגבלות על נטילת אשראי, למעט אמת המידה הפיננסית בהסכם הליווי עם תאגידים בנקאיים כמפורט לעיל.

6.15.5. בתקופה שמתאריך הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 ועד סמוך למועד התשקיף, התקבלו סכומי אשראי נוספים, כדלהלן: ביום 14 במאי 2026 התקבל סך של 15 מיליון ש"ח, ביום 15 ביולי 2026 ועד ליום 30 בספטמבר 2026, ככל שידרש, יתקבל סכום נוסף בסך של עד 15 מיליון ש"ח ובמצטבר סך של 30 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים.

6.15.6. ערבויות

התחייבויות החברה במסגרת הסכם הליווי מגובות בערבות אישית של בעל השליטה בחברה, מר מנחם אורן, מתמדת, מוגבלת לסכום של 100 מיליון ש"ח וכן מגובות בשעבוד על דירת יוקרה בפרויקט הרויאל ביץ' בתל אביב בבעלות חברה קשורה- פרויקט אורנים בע"מ, המוגבל בסכום של 40 מיליון ש"ח להבטחת כל התשלומים הנדרשים על פי הסכם הליווי.

6.15.7. שעבודים

לפרטים בדבר שעבודים שהועמדו על ידי החברה להבטחת התחייבויותיה בהתאם להוראות הסכם הליווי, ראו סעיף 6.15 לעיל.

לפרטים בדבר שעבודים שהועמדו על ידי החברה להבטחת התחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות שצורף כנספח לפרק 2 לתשקיף.

6.15.8. הערכה בדבר גיוס מקורות נוספים בשנה הקרובה

להערכת החברה למועד התשקיף, היא לא תידרש לגיוס מקורות נוספים על תמורת ההנפקה לצורך מילוי יעדי ההנפקה או לצורך כיסוי תפעול עסקיה השוטפים.

6.15.9. אשראי בר דיווח – הלוואות מהותיות בהתאם לעמדת סגל 15-104 ("אשראי בר דיווח") - למועד זה לחברה מסגרת אשראי אחת שעונה להגדרת אשראי בר דיווח בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך 15-104, העומדת למימון פרויקט Sea One.

יובהר כי לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ולאחר פירעון ההלוואה לתאגידים בנקאיים, לא תעמוד עוד לחברה מסגרת אשראי העונה להגדרת אשראי בר דיווח, למעט הלוואת בעלים כמפורט בסעיף 6.15.3 לעיל.

יצוין כי לחברה יתרות חו"ז מול חברות בבעלות בעלי השליטה: פרויקט אורנים בע"מ, פרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ, פרויקט אורנים בניה (1992) בע"מ, סאנלייט לימיטד, אורנים פרויקטים (1994) בע"מ, אורנים וודלנד בע"מ ו-Woodland Views Ltd, בשליטת בעלי השליטה בחברה, העומדת נכון ליום 31 במרץ 2026, על סכום של 223 מיליון ש"ח במונחי שווי הוגן, על פי כללי חשבונאות מקובלים. לפרטים נוספים ראו בפרק 8 לתשקיף.

6.16. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

ליום 31 בדצמבר 2025.

6.17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה, פועלת החברה בהתאם להוראות הדין הסביבתי הנוגעות בעיקר להזרמת שפכים למערכת הביוב הציבורית והפעלת בריכות שחייה. הזרמת שפכים שאינם עומדים בתקנים הקבועים בחוק עלולה להוביל להליכים פליליים, מנהליים ולקנסות ועיצומים, בנוסף להוצאות עבור ניקוי ושיקום נזקים סביבתיים.

בכלל זה, לאחר הפעלת בריכה בפרויקט, תפעל החברה בהתאם להוראות חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, בכל הנוגע לחובה להחזיק בהיתרי רעלים ביחס לחומרים שישמשו לתפעול הבריכה בבית הדיור המוגן.

הנהלת החברה בוחנת את עמידתה בדרישות הסביבתיות באופן שוטף ומבצעת את הפעולות הדרושות לצורך עמידה בדרישות אלו בהתאם להוראות הדין החלות עליה. אי עמידה בהוראות אלו עשויה להוביל להליכים פליליים או מנהליים, קנסות ועיצומים, בנוסף להוצאות עבור ניקוי ושיקום נזקים סביבתיים.

להערכת החברה, אין סיכונים סביבתיים שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה בתחום פעילותה. לאור זאת, למועד התשקיף, אין לחברה מדיניות מוגדרת לניהול סיכונים סביבתיים.

6.18. הסכמים מהותיים

6.18.1. הסכם ליווי פיננסי להקמת הפרויקט

כאמור בסעיף 6.15 לעיל, ביום 29.6.2021 התקשרה החברה עם שני תאגידים בנקאיים בהסכם ליווי פיננסי להקמת הפרויקט ("**הסכם הליווי**"). ממועד חתימת הסכם הליווי ועד למועד התשקיף, נחתמו בין הצדדים 8 כתבי תיקון. במסגרת כתבי התיקון, בין היתר, הוגדל סכום מסגרת המימון לסך של 485 מיליון ש"ח וכן הוארך מועד פירעון הסופי של האשראי הפיננסי עד ליום 30.6.2026. במהלך רבעון הראשון לשנת 2026 הוגדל סכום מסגרת המימון לסך של 495 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השני לשנת 2026 נערך ונחתם כתב תיקון מס' 8 מיום 10.6.2026 במסגרתו הוגדל סכום מסגרת המימון בסך של 30 מיליון ש"ח נוספים לסך של 525 מיליון ש"ח וכן הוארך מועד פירעון הסופי של האשראי הפיננסי עד ליום 30.8.2027. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15 לעיל. יובהר כי לאחר השלמת ההנפקה, לפי תשקיף זה, יבוצע פירעון מלוא האשראי על פי הסכם הליווי.

6.18.2. הסכמים עם בעלי שליטה ובעלי עניין

לפרטים אודות הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה ובין שלוש חברות פרטיות בבעלות בעלי השליטה בחברה: סאנלייט לימיטד, פרויקט אורנים בע"מ ופרויקט אורנים יזמות בבניה בע"מ, ראו סעיף 8.2.2 לפרק 8 לתשקיף.

6.19. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות החברה מבוצעת בהתאם לחקיקה המסדירה, בין היתר, את אופן פעילותה, ובהתאם

לרישיונות וההיתרים הנדרשים לפי דין. לפרטים נוספים אודות החקיקה והרגולציה החלה על פעילות החברה ראו סעיף 6.7.4 לעיל.

6.20. <u>הליכים משפטיים</u>

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף לא תלויים ועומדים הליכים משפטיים מהותיים שהחברה הינה צד להם.

6.21. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

החברה הציבה לעצמה יעד להתמקד בשנה הקרובה בקידום ארגון מחדש של החוב, באמצעות החלפת החוב כלפי התאגידים הבנקאיים כאמור בסעיף 6.15 לעיל בדרך של הנפקת אגרות חוב על פי תשקיף זה, וכן בהשלמת פתיחתו ואכלוסו בהדרגה של פרויקט Sea One, על יחידות הדיור והיחידות במרכז המסחרי שבו.

המידע הכולל בסעיף זה ביחס לאסטרטגיה העסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ציפיות והערכות החברה ביחס להתפתחויות לא-ודאיות וכן על אינפורמציה הקיימת בידי החברה נכון למועד פרסום התשקיף. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל השלמת הנפקה לפי תשקיף זה, חתימות על הסכמי שכירות ליחידות דיור ושטחים במרכז המסחרי, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין ודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם.

6.22. <u>מידע בדבר שינוי חריג בעסקי החברה</u>

ממועד הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ועד למועד התשקיף, לא חל שינוי חריג בעסקי החברה.

6.23. <u>דיון בגורמי סיכון</u>

להלן סקירה בדבר גורמי הסיכון אשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה העסקיות.

האמור להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד אשר הן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידיה נכון למועד התשקיף, ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל ודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים כלליים וחיצוניים המשפיעים על המשק בכללותו, בלא השפעה ייחודית על החברה, כגון מצב המשק והמצב הביטחוני בישראל, אשר אם ישתנו לרעה, עלולות התוצאות העסקיות של החברה להיפגע. ההנחות והאומדנים תלויים גם בסביבה הכלכלית בישראל ובמאפייניה הייחודיים של החברה, אשר לחברה אין כל יכולת להשפיע עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

6.23.1. **<u>גורמי סיכון מאקרו-כלכליים</u>**

א. מצב בטחוני

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל, ועלולה להיות לו השפעה על עסקי החברה ככל שתחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח. להערכת החברה, מצב של

לחימה בישראל וחוסר הודאות המאפיין אותה, משפיע באופן ישיר על נכונות של דיירים פוטנציאליים לבצע מעבר למגורים בפרויקט Sea One. אין ביכולת החברה להעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב הגיאו-פוליטי והביטחוני באזור על ענף הנדל״ן בישראל בכלל ועל פעילות החברה בפרט. יצוין כי חדרי השינה הראשיים בכל יחידת דיור פרויקט Sea One ממוקמים בתוך ממ״ד, על מנת לתת את המענה המיטבי לדיירים.

ב. מצב בריאותי ו/או התפשטות של מגיפה

ככלל, אוכלוסיית הגיל השלישי במדינת ישראל נמצאת בסיכון גבוה יותר לתחלואה ולהחמרה רפואית בעקבותיה, ולשיעורי תמותה גבוהים יותר מהאוכלוסייה הכללית. סיומם של הסכמים כתוצאה מפטירת דיירים הינו חלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה ואינו מהווה פרמטר סיכון בראייה עסקית. להערכת החברה, נוכח העובדה שדיירי הבית הינם עצמאיים ומתגוררים ביחידות דיור נפרדות, כמו גם המענה הרפואי שניתן לדיירים במסגרת השירותים הנלווים, התפשטות מגיפה ו/או התפתחות של מצב בריאותי אינם צפויים להשפיע באופן מהותי על פעילותה.

ג. האטה כלכלית או אי-ודאות כלכלית במשק הישראלי

האטה כלכלית, מיתון או אי-ודאות כלכלית בישראל עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה בין היתר, בשל היותם גורם אשר עשוי לפגוע באיתנות הכלכלית של דיירים פוטנציאליים של החברה וביכולתם לעמוד בתנאי המסלולים השונים. בתנאים של אי-ודאות כלכלית, מתגברת הנטייה בקרב אוכלוסיית הגיל השלישי שלא לקבל החלטות הנוגעות למעבר לדיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, וזאת גם בשל רצון לחסוך ולסייע לבני משפחתם. היכולת של החברה להתקשר עם דיירים חדשים תלויה, בין היתר, בצמיחה במשק הישראלי ושיפור בחוסן הכלכלי, המשפיעים על הביקוש ליחידות דיור בפרויקט Sea One, על האיתנות הכלכלית של הדיירים וביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה. יצוין כי רוב קהל היעד של החברה הינו ממעמד סוציו אקונומי גבוה אשר באופן יחסי צפוי להיות פחות מושפע ממצב של האטה כלכלית.

ד. האטה בשוק הנדל״ן

האטה בשוק הנדל״ן ובפרט האטה בשוק דירות יד שנייה וירידת מחירי הדירות ודמי השכירות עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור לאוכלוסיית הגיל השלישי. שווי השוק של דירת המגורים אותה מפנה הדייר לצורך כניסתו לבית הדיור המוגן של החברה והיכולת שלו למכור את דירתו בקלות ובמהירות עשויים להשפיע על קצב שיווק יחידות הדיור של החברה ועל גובה הפיקדונות שניתן לגבות מהדיירים. מרבית הדיירים תלויים במכירה או בהשכרה של דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן. עליה או ירידה במחירי הנכסים משפיעה על יכולתם הפיננסית של דיירים אלה להשלים את המעבר לבית הדיור המוגן.

ה. שינויים בשערי הריבית

לשינויים בריבית עלולה להיות השפעה על רווחיות החברה. יחד עם זאת, הדיור המוגן מאופיין בהסכמי דיירים ארוכי טווח, לכן השפעות נקודתיות או קצרות טווח אינן משפיעות על הסכמים אלה. ככל שהחברה תזדקק בעתיד לנטילת מימון בנקאי, לשינויי הריבית עלולה להיות השפעה משמעותית יותר.

ו. שינויים במדד המחירים לצרכן

פיקדונות הדיירים המופקדים בידי החברה צמודים למדד המחירים לצרכן. הפיקדונות אשר דיירים מפקידים עם כניסתם מחולטים לאורך תקופת החילוט בהתאם להסכם שנחתם עם הדייר, והיתרה המופחתת מוחזרת לדייר (או לבני משפחתו, לפי העניין) בסיום ההתקשרות (בגין עזיבה או פטירה) כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן ביום ההחזר. עלייה חדה במדד המחירים לצרכן עלולה לפגוע בתוצאות העסקיות של החברה בשל רישום הוצאות מימון (הפרשי הצמדה) גבוהים בגין פיקדונות.

ז. איומי סייבר

בשנים האחרונות חל גידול באיומי הסייבר, וישנו סיכון לפגיעה או השתלטות על מאגרי המידע והשרתים של החברה. על מנת להתמודד עם איומים בתחום הסייבר, החברה פועלת לצמצום הסיכונים, בין היתר באמצעות גיבוי מידע והגנות מפני חדירה. מביאה להערכה שהסיכון האמור נמצא ברמה בינונית ,ומשכך לא צפויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה ועל תוצאותיה.

ח. עלייה בתוחלת החיים

בשנים האחרונות, חלה עליה בתוחלת החיים בעולם, בכלל, ובישראל, בפרט, אשר עשויה להשפיע על תקופת שהות הדייר בפרויקט Sea One ועל שיעור תחלופת פיקדונות הדיירים, וכפועל יוצא על תזרימי המזומנים של החברה מתחלופת פיקדונות מדיירים, ולכן עלולה להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה. בכוונת החברה לעקוב אחר נתוני עליית תוחלת החיים בישראל, ולהתאים את תקופות החילוט ושיעורי החילוט בהסכמים עם דיירים חדשים בהתאם.

ט. עליה בשכר המינימום

שכרם של עובדי החברה מושפע משכר המינימום. עליה בשכר המינימום תגדיל את הוצאותיה של החברה.

6.23.2. **<u>גורמי סיכון ענפיים</u>**

א. התגברות ההיצע למוצרים חליפיים

בשנים האחרונות קיימת עליה במגוון השירותים והפתרונות המוצעים לאוכלוסיית הגיל השלישי בדיור פרטי. מגמת ההתפתחות בשוק השירותים לגיל השלישי עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

ב. תחרות

ענף הדיור המוגן מאופיין בהיצע גבוה ותחרות גבוהה. פתיחת בתי דיור מוגן חדשים לאוכלוסיית הגיל השלישי וגידול בהיצע באזור הגיאוגרפי בו פועלת החברה, עלולים לגרום לירידה בביקוש לפרויקט של החברה ולתחרות מחירים בין בתי הדיור המוגן השונים לאוכלוסיית הגיל השלישי.

בנוסף, שינוי במדיניות רשויות התכנון המקומיות והארציות לייעוד זכויות בניה לשימושי דיור מוגן, עשוי להביא לגידול בהיצע הקרקעות או נכסים המיועדים לדיור מוגן, ולהשפיע על כמות המתחרים בסביבתה העסקית של החברה.

ג. פגיעה במוניטין

החברה פועלת למיתוג פרויקט Sea One והפעלתו כבית דיור מוגן יוקרתי אשר מעניק לדיירים בו שירותים ותנאים ברמה גבוהה ביותר, ובכך לבדל את עצמו מבתי דיור מוגן אחרים. אי עמידה בסטנדרטים שהציבה החברה עלולה להביא לחשיפה שלילית ופגיעה במוניטין של החברה בפרויקט Sea One, ובכך להשפיע על פעילותה.

ד. שינויים רגולטוריים

פעילות החברה כפופה למגבלות רגולטוריות שונות. החמרת הרגולציה ביחס לענף הדיור המוגן עשויה להשפיע לרעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה העסקיות, ובין היתר עלולה להכביד את הנטל המימוני או התפעולי, ועל הביקוש לדיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי והשירותים הניתנים במסגרתו.

ענף הדיור המוגן הינו תחום מתפתח ומוסדר בעיקרו על ידי חוק הדיור המוגן. לאור העובדה שמדובר בענף מתפתח, אשר חוק הדיור המוגן אינו מתייחס בנוסחו הקיים לכלל הנושאים הנובעים מתחום הפעילות, ייתכן ובעתיד תינתן פרשנות משפטית נוספת לנושאים שטרם הוסדרו במסגרת חוק הדיור המוגן או שחוק הדיור המוגן אינו נותן עליהם מענה מספק, או שיחולו שינויי חקיקה נוספים, באופן שעשוי להשפיע על פעילות החברה ורווחיותה.

ה. שינוי בתזרים מזומנים בגין אכלוס וכן בשל תדירות ועיתוי החלפת דיירים

תזרים המזומנים של החברה הצפוי מאכלוס הבית בשנים הראשונות וכן בהמשך מתחלופת פיקדונות של דיירים הנכנסים למגורים בפרויקט Sea One ודיירים עוזבים, מבוסס על תחזיות הנשענות בעיקר הן על הערכות החברה והן על נתונים סטטיסטיים ואקטואריה. ייתכן כי בשנים מסוימות, היקף כניסת דיירים חדשים ועזיבת דיירים במקביל תהיה שונה מהותית מתחזית החברה, באופן שעלול להשפיע באופן מהותי על תזרים המזומנים של החברה בשנה או בתקופה מסוימת.

ו. סיכון הנוגע לחובה להפעיל מחלקה סיעודית או לקבל פטור מהפעלתה

בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, מפעיל של בית דיור מוגן שבו לפחות 250 יחידות דיור מוגן חייב להבטיח כי תפעל בו מחלקה סיעודית, אלא אם ניתן לו פטור בהתאם להוראות החוק. בכוונת החברה להגיש בקשה לממונה לקבלת פטור מהפעלת מחלקה סיעודית. ככל שלא יאושר הפטור כאמור, או ככל שיאושר בתנאים שהחברה לא תוכל לעמוד בהם, החברה עלולה להידרש להקים ולהפעיל מחלקה סיעודית כתנאי לקבלת רישיון הפעלה או לשמירתו, באופן שעשוי להיות כרוך בעלויות, בהיערכות תפעולית ורגולטורית ובהשפעה על לוחות הזמנים לפעילות החברה.

6.23.3. **<u>גורמי סיכון מיוחדים לחברה</u>**

א. קצב נמוך של אכלוס דירות בהינתן שמדובר בבית חדש ולא מיוצב

פרויקט Sea One הינו בית דיור מוגן חדש, אשר יחל את פעילותו ברבעון השלישי של שנת 2026. בשל היותו בית חדש שטרם הגיע לרמת אכלוס מיוצבת, קיים סיכון כי קצב האכלוס יהיה נמוך מהצפוי. תהליך האכלוס של בית דיור מוגן חדש הינו הדרגתי ועשוי

להימשך מספר שנים, ותלוי, בין היתר, בביקוש מצד דיירים פוטנציאליים, בקצב שיווק יחידות הדיור, בנכונות הדיירים לבצע מעבר לבית חדש שטרם צבר מוניטין ורפרנסים, ובגורמים חיצוניים כגון המצב הביטחוני והכלכלי.

ב. סיכון הנוגע לתחילת הפעלת השירותים השונים והפעלת הבית בהתחשב בכך שמדובר בפעילות חדשה

הפעלת בית דיור מוגן כרוכה בניהול מערך שירותים מורכב ורחב היקף, הכולל שירותי אחזקה, ניקיון, אבטחה, שירותים רפואיים, פעילויות תרבות ופנאי ועוד. בהיות פרויקט Sea One בית דיור מוגן חדש, קיים סיכון כי בשלבים הראשונים של ההפעלה יידרש זמן להתאמת מערך השירותים לצרכי הדיירים.

ג. היעדר ניסיון קודם בהפעלת בית דיור מוגן

החברה הינה חברה חדשה יחסית, אשר פרויקט Sea One הינו הפרויקט הראשון שלה בתחום הדיור המוגן. להיעדר ניסיון קודם בהפעלת בית דיור מוגן עלולה להיות השפעה על יכולת החברה להתמודד עם אתגרים תפעוליים, ניהוליים ורגולטוריים הייחודיים לתחום זה. יחד עם זאת, החברה נוקטת במספר צעדים לצמצום סיכון זה: (א) גיוס צוות מנהלים ועובדים בעלי ניסיון רלוונטי בתחום; (ב) הסתייעות ביועצים חיצוניים בעלי מומחיות בתחום הדיור המוגן; (ג) בחינה ולמידה של מודלים תפעוליים של בתי דיור מוגן מובילים בישראל ובעולם; וכן (ד) הישענות על ניסיונה הרב של קבוצת אורנים בתחום הנדל״ן ובניהול נכסים מורכבים.

6.23.4. להלן טבלת סיכונים אפשריים, לפי הערכת החברה, ומידת השפעתם על החברה. הערכות החברה מבוססות על צפי סביר ולא על התרחשות אירועים חריגים בהיקפם, בעוצמתם או במשך הזמן שלהם:

גורמי סיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה
סיכוני מאקרו			
מצב בטחוני	X		
מצב בריאותי ו/או התפשטות של מגיפה		X	
האטה כלכלית או אי-ודאות כלכלית במשק הישראלי		X	
האטה בשוק הנדל״ן	X		
שינויים בשערי הריבית		X	
שינויים במדד המחירים לצרכן		X	
איומי סייבר			X
עלייה בתוחלת החיים			X
עליה בשכר המינימום			X

סיכונים ענפיים			
התגברות ההיצע למוצרים חליפיים		X	
תחרות	X		
פגיעה במוניטין	X		
שינויים רגולטוריים			X
שינוי בתזרים מזומנים בגין תדירות ועיתוי החלפת דיירים	X		
סיכון הנוגע לחובה להפעיל מחלקה סיעודית או לקבל פטור מהפעלתה			X
סיכונים מיוחדים לחברה			
קצב נמוך של אכלוס דירות בהינתן שמדובר בבית חדש ולא מיוצב	X		
סיכון הנוגע לתחילת הפעלת השירותים השונים והפעלת הבית בהתחשב בכך שמדובר בפעילות חדשה		X	
היעדר ניסיון קודם בהפעלת בית דיור מוגן			X

חלק רביעי - גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

6.24. תמצית התוצאות

נכון למועד התשקיף, טרם הוחל בהפעלתו של פרויקט Sea One.

6.25. התאמה לרווחי FFO

מדד ה-FFO הינו מדד מקובל בשימוש בעולם להשוואה בין חברות נדל"ן מניב, וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות מעליית שווי נדל"ן והכנסות (הוצאות) חד פעמיות, ובתוספת פחת. ה-FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים. המדד מוצג בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בדבר "כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO ועמדת סגל רשות ניירות ערך 99-6 - "שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים".

נכון למועד התשקיף, החברה טרם הפיקה הכנסות מהפרויקט, ועל כן הנהלת החברה אינה עורכת תחשיב של מדדי FFO ו-NOI. לאחר הפקת הכנסות, בכוונת החברה לערוך תחשיב של מדדים אלו בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך.

6.26. הכנסות צפויות

6.26.1. בגין חוזים חתומים בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מדיירים ואורחים בבית הדיור המוגן (באלפי ש"ח)	הכנסות משוכרים במתחם המסחרי (באלפי ש"ח)	אומדן מספר הסכמי שכירות עם דיירים במתחם הדיור המוגן שיסתיימו	אומדן מספר הסכמי שוכרים במתחם המסחרי שיסתיימו
רבעון 1 - שנת 2026	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
רבעון 2 - שנת 2026	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
רבעון 3 - שנת 2026	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
רבעון 4 - שנת 2026	290	0	0	0
שנת 2027	3,479	4,197	0	0
שנת 2028	3,479	6,203	0	0
שנת 2029	3,479	6,203	0	0
שנת 2030 ואילך	3,479	6,203	0	0
סה"כ	14,205	22,806	0	0

6.26.2. בגין חוזים חתומים כולל תחזית להחתמות עתידיות

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מדיירים ואורחים בבית הדיור המוגן (באלפי ש"ח)	הכנסות משוכרים במתחם המסחרי (באלפי ש"ח)	אומדן מספר הסכמי שכירות עם דיירים במתחם הדיור המוגן שיסתיימו	אומדן מספר הסכמי שוכרים במתחם המסחרי שיסתיימו
רבעון 1 - שנת 2026	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
רבעון 2 - שנת 2026	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
רבעון 3 - שנת 2026	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
רבעון 4 - שנת 2026	290	0	0	0
שנת 2027	7,175	4,127	0	0
שנת 2028	15,220	10,770	0	0
שנת 2029	23,917	13,078	0	0
שנת 2030 ואילך	32,614	14,616	0	0
סה"כ	79,216	42,590	0	0

הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות, כמפורט לעיל, הן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי דיירים וחוזי שכירות חתומים והמידע המצוי בידיה למועד התשקיף. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון חתימות על הסכמי שכירות ליחידות דיור ויחידות במרכז מסחרי, סיום חוזי שכירות עקב הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העלולים לגרום להפרה של חוזי שכירות, ו/או עקב אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לעיל.

6.27. רכישות ומכירות

במהלך השלוש השנים האחרונות לא בוצעו עסקאות של רכישת ומכירת נכסים.

6.28. פילוחים בהתאם לשימושים

6.28.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי שימושים (במ"ר)

שימושים	דיור מוגן	מסחר	סה"כ
ליום 31 במרץ 2026			
שטח	50,808	4,950	55,758
אחוז מסך שטח הנכס	91%	9%	100%
ליום 31 בדצמבר 2025			
שטח	50,808	4,950	55,758

אחוז מסך שטח הנכס	91%	9%	100%
ליום 31 בדצמבר 2024			
שטח	50,808	4,950	55,758
אחוז מסך שטח הנכס	91%	9%	100%

6.28.2. פילוח שווי הוגן של נדל"ן מניב לפי שימושים (באלפי ש"ח)

שימושים	דיור מוגן	מסחר	סה"כ
ליום 31 במרץ 2026			
שווי הוגן	753,049	175,151	928,200
אחוז מסך השווי ההוגן	81%	19%	100%
ליום 31 בדצמבר 2025			
שווי הוגן	716,584	175,432	892,016
אחוז מסך השווי ההוגן	80%	20%	100%
ליום 31 בדצמבר 2024			
שווי הוגן	650,294	175,205	825,499
אחוז מסך השווי ההוגן	79%	21%	100%

6.28.3. פילוח NOI (Net Operating Income) לפי שימושים

נכון למועד התשקיף, החברה טרם הפיקה הכנסות מהפרויקט, ועל כן הנהלת החברה אינה עורכת תחשיב של מדדי FFO ו-NOI. לאחר הפקת הכנסות, בכוונת החברה לערוך תחשיב של מדדים אלו בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך.

6.28.4. פילוח רווחי שיערוך לפי שימושים (באלפי ש"ח)

שימושים	דיור מוגן	מסחר	סה"כ
ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026			
רווח שיערוך	25,102	(283)	24,819
אחוז מסך רווח שיערוך	100.1%	(0.1%)	100%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
רווח שיערוך	(16,337)	303	(16,034)
אחוז מסך רווח שיערוך	101.9%	(1.9%)	100%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			

רווח שיערוך	85,630	7,432	93,062
אחוז מסך רווח שיערוך	92%	8%	100%

6.28.5. פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר לפי שימושים

נכון למועד התשקיף, טרם החל אכלוסו של פרויקט Sea One.

6.28.6. פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר לגבי החוזים שנחתמו בתקופה

נכון למועד התשקיף, טרם החל אכלוסו של פרויקט Sea One.

6.28.7. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים

נכון למועד התשקיף, טרם החל אכלוסו של פרויקט Sea One.

6.28.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים לתקופה בפועל (לפי שווי נכס בסוף שנה) לפי שימושים

נכון למועד התשקיף, טרם החל אכלוסו של פרויקט Sea One.

6.29. פרויקט Sea One – פרויקט נדל״ן מניב מהותי מאוד לשימוש דיור מוגן ולשימוש מסחרי

הגילוי להלן הינו בהתאם לטיוטת תקנות נדל״ן להשקעה והוא מוצג במאוחד לנכס הנדל״ן בפרויקט Sea One, ללא פיצול בנתונים בין שטחים המשמשים לדיור מוגן לבין שטחים המשמשים להשכרה כנדל״ן מסחרי (למעט פיצול ביחס לנתונים שניתן לזהות בנפרד ביחס לכל שימוש).

6.29.1. פירוט תמציתי בדבר הנכס

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס: 100%	פירוט ליום 31.3.2026
שם הנכס	Sea One - Resort Living
מיקום הנכס	רחוב אח״י דקר 3, ראשון לציון חלקה 33 בגוש 2704
שטח הנכס במ״ר	12,234 מ״ר שטח בנוי עיקרי: 18,130.99 מ״ר לשימוש דיור מוגן ו-3,889.02 מ״ר לשימוש מסחרי. בנוסף, 28,580 מ״ר שטחי שירות ו-2,151 מ״ר מרפסות
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק על ידי החברה
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	ל״ר
תאריך רכישת הנכס	25.3.2018
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות

זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	אין
מצב רישום זכויות משפטיות	טאבו
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]	ל"ר
פרטים על נכס שנמכר	ל"ר

6.29.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס[10]

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%	ליום 31.3.2026	שנת 2025	שנת 2024		תאריך רכישת הנכס
שווי הוגן של הנכס בסוף התקופה (באלפי ש"ח) מיוחס לדיור המוגן	753,049	716,584	650,294	עלות הרכישה/ההקמה (באלפי ש"ח)	187,535,149 ש"ח
שווי הוגן של הנכס בסוף התקופה (באלפי ש"ח) מיוחס למרכז מסחרי	175,151	175,432	175,205		
ההתחייבויות בגין הנכס בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	(14,734)	(10,339)	(3,168)		
הון הנכס נטו (באלפי ש"ח)	913,466	881,677	822,332		
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	928,200	892,016	825,499	מועד הרכישה	25.3.2018
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח) מיוחסים לדיור המוגן	25,102	(16,337)	85,630	NOI (באלפי ש"ח)	ל"ר
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח) מיוחסים המיוחד למרכז מסחרי	(283)	303	7,432		

[10] הנתונים מבוססים על הסכמים חתומים. נכון למועד התשקיף, טרם החל אכלוסו של פרויקט Sea One.

שיעור תפוסה ממוצע (%) מיוחס לדיור המוגן*	7.4%	7.4%	2.6%	
שיעור תפוסה ממוצע (%) מיוחס למרכז מסחרי*	48%	48%	48%	
מספר יחידות מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
מספר יחידות (במרכז מסחרי) מאוכלסות בפועל (לסוף התקופה)	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
סה״כ הכנסות (באלפי ש״ח) מיוחס לדיור המוגן	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
סה״כ הכנסות (באלפי ש״ח) מיוחס למרכז מסחרי	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
פקדונות ממוצעים	54,213 ש״ח	54,213 ש״ח	50,681 ש״ח	
דמי אחזקה ממוצעים	185 ש״ח כולל מע״מ	185 ש״ח כולל מע״מ	189 ש״ח כולל מע״מ	
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש״ח)	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
תשלומי שוכרים (מרכז מסחרי) ממוצעים לחודש ליחידה מסחרית (ש״ח)	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
תשלומי דיירים ממוצעים למ״ר מחוזים שנחתמו בתקופה	ל״ר	167	167	
תשלומי שוכרים (מרכז מסחרי) ממוצעים לחודש למ״ר מחוזים שנחתמו בתקופה	ל״ר	250	254	
NOI (באלפי ש״ח) מיוחס לדיור המוגן	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
NOI (באלפי ש״ח) מיוחס למרכז מסחרי**	ל״ר	ל״ר	ל״ר	

שיעור תשואה בפועל (%) מיוחס לדיור המוגן	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
שיעור תשואה בפועל (%) מיוחס למרכז מסחרי	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
שיעור תשואה מתואם (%) מיוחס לדיור המוגן	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
שיעור תשואה מתואם (%) מיוחס למרכז מסחרי	ל״ר	ל״ר	ל״ר	
מספר דיירים לתום שנת דיווח (#)	20	20	7	
מספר שוכרים (מרכז מסחרי) לתום שנת דיווח (#)	20	21	24	
מרכז מסחרי - יחס דמי שכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ״ר	ל״ר	ל״ר	ל״ר	

* יצוין כי במועדים הנקובים בטבלה טרם החל אכלוסו של בית הדיור המוגן ושל המרכז מסחרי.

** ה-NOI הצפוי מהמרכז המסחרי באיכלוס מלא הינו 15 מיליון ש״ח (במונחים שנתיים).

6.29.3. <u>פילוח מבנה הכנסות ועלויות</u>

נכון למועד התשקיף, טרם החל אכלוסו של פרויקט Sea One.

6.29.4. <u>שוכרים עיקריים בנכס[11] (ליום 31.3.2026)</u>

<u>נכון למועד התשקיף, אין שוכרים עיקריים בנכס.</u>

6.29.5. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים</u>

לפרטים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ראו סעיף 6.26 לעיל.

6.29.6. <u>נתונים בדבר מימון מסויים הקשור לנכס</u>

לפרטים אודות מימון מתאגידים בנקאיים ראו סעיף 6.15 לעיל.

6.29.7. <u>פירוט בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

לעניין שעבודים ומגבלות משפטיות החלות על הנכס מכוח הסכם ליווי עם תאגידים בנקאים, ראו סעיף 6.15.3 לעיל.

[11] ״שוכר עיקרי״ – שוכר עוגן או שוכר שההכנסה ממנו מניבה עשרים אחוזים לפחות מהכנסות הנכס המניב.

לפרטים בדבר שעבודים שהועמדו על ידי החברה להבטחת התחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות שצורף כנספח לפרק 2 לתשקיף.

6.29.8. <u>פירוט בדבר הערכת השווי מהותית מאוד של הנכס</u>

חלק התאגיד בנכס: 100%	ליום 31.3.2026	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
השווי שנקבע	928,200	892,000	825,500	666,500
זהות מעריך השווי	פרידמן קפלנר שימקביץ' דוד ושות'			
האם המעריך בלתי תלוי?	כן			
האם קיים הסכם שיפוי?	כן			
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	31.3.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי (היוון תזרים מזומנים / חילוץ / עלות שחלוף / אחר)	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים	היוון תזרימי מזומנים
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
סך הכל שטחים בנויים	55,758 מ"ר	55,758 מ"ר	55,758 מ"ר	55,758 מ"ר
סך הכל יחידות דיור	270	270	270	270
מחיר למ"ר ליחידת דיור	43,348 ש"ח	43,348 ש"ח	40,928 ש"ח	38,671 ש"ח
תקופה להחלפת דיירים	8 שנים	8 שנים	8 שנים	8 שנים
שיעור תפוסה בדיור מוגן ליום ההערכה	7%	7%	2%	1.5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר במרכז מסחרי	291 ש"ח	291 ש"ח	308 ש"ח	285 ש"ח
שיעור תפוסה במרכז מסחרי ליום ההערכה	48%	48%	53.7%	50.5%
שיעור ההיוון בהערכת השווי	ללא שינוי	תזרים מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות - 8.25% ; מחלקה סיעודית - 7.5% ; שטחי מסחר מושכרים - 6.5% ; שטחי מסחר פנויים - 7.5% ; פחת כלכלי - 8%	תזרים מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות - 8.25% ; מחלקה סיעודית - 7.5% ; שטחי מסחר מושכרים - 6.5% ; שטחי מסחר פנויים - 7.5% ; פחת כלכלי - 8%	תזרים מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות - 8.25% ; מחלקה סיעודית - 7.5% ; שטחי מסחר מושכרים - 6.5% ; שטחי מסחר פנויים - 7.5% ; פחת כלכלי - 8%
פחת כלכלי	1,751 אלפי ש"ח	1,751 אלפי ש"ח	1,751 אלפי ש"ח	1,751 אלפי ש"ח
ניתוחי רגישויות לשווי:				
שינוי בשווי פיקדונות –	967,300	931,100	862,400	698,800

עלייה 5%				
שינוי בשווי פיקדונות – ירידה 5%	889,100	852,900	788,600	634,200
לשינויים בשיעור ההיוון – עלייה 0.5%	909,900	867,200	801,800	645,700
לשינויים בשיעור ההיוון – ירידה 0.5%	949,400	920,000	852,800	690,600
לשינויים במספר השנים להחלפה 10 שנים –	908,700	872,500	807,000	650,400
לשינויים בשיעור הרווח היזמי עלייה 5% –	891,400	855,200	790,400	637,900
לשינויים בשיעור הרווח היזמי ירידה 5% –	968,100	931,900	863,500	697,400

לפרטים נוספים ראו הערכות שווי מהותיות מאוד של פרויקט Sea One ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026, אשר צורפו לתשקיף זה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון אורנים על הים בע"מ מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 וכן לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות הדוחות.

המידע המובא בדוח זה כולל הערכות שהן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. כך, בין היתר, הערכות החברה בעניין הצפי למועדי האכלוס ותחילת ההפעלה של מתחם הדיור המוגן והמרכז המסחרי, שיווק יחידות דיור ושטחים מסחריים. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, לרבות בשל עיכוב בקבלת רישיון מהממונה ואישורים מגופים רגולטורים נוספים (ככל שיידרשו) לאכלוס והפעלת בית הדיור המוגן; השפעות גורמים חיצוניים על הביקוש למעבר לבתי דיור מוגן, וכן גורמים נוספים אשר אינם בשליטתה של החברה ואין ודאות באשר לאופן ולמועד התממשותם, וכן מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.23 לפרק 6 לתשקיף.

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 20 בפברואר 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), תחת השם אורנים על הים בע"מ ("**החברה**"). החברה הקימה ומחזיקה בפרויקט נדל"ן להשקעה הכולל דיור מוגן יוקרתי לגיל השלישי ומרכז מסחרי, הידוע כמתחם Sea One על קו הים בראשון לציון ("**פרויקט Sea One**" ו-"**הפרויקט**").

למועד התשקיף, החברה מחזיקה בנכס נדל"ן להשקעה אחד, אשר מחולק לשני שימושים נפרדים, המוצגים כשני מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה: דיור מוגן ותחום נדל"ן מסחרי. לפרטים נוספים, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 וכן סעיף 6.2 לתשקיף.

הצעת אגרות חוב (סדרה א') על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך על ידי החברה. לאחר השלמת רישום אגרות חוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ככל שתושלם, תהפוך החברה לתאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

2. התפתחויות מהותיות בתקופת הדוח

2.1. **מצב ביטחוני** - לניתוח המצב הביטחוני, לרבות השפעות "מלחמת חרבות ברזל" ומבצעי "עם כלביא" ו-"שאגת הארי" על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6.1 בפרק 6 לתשקיף זה. בתמצית יצוין, כי למועד התשקיף, השפעת המצב הביטחוני על המשק כרוכה באי-ודאות רבה, ותלויה במידה רבה בהתפתחות הלחימה ובאורכה.

2.2. **מצב מאקרו-כלכלי ומגמות ענפיות** - לניתוח מדדים מאקרו-כלכליים ומגמות ענפיות, והשפעתם האפשרית על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6.2 בפרק 6 לתשקיף זה.

2.3. **<u>תחום דיור מוגן</u>** - מתחם הדיור המוגן בפרויקט Sea One נפרש על פני 50,808 מ״ר, והוא כולל 270 יחידות דיור מוגן. נכון ליום 31 במרץ 2026 שווי מתחם הדיור המוגן עומד על 753 מיליון ש״ח (לאחר ניכוי של רווח יזמי בשיעור של 25% נכון למועד ההערכה).

המתחם נבנה בסטנדרט גבוה במיוחד, ומציע לדיירים חוויית מגורים ובילוי בקונספט של ״רזורט מגורי יוקרה״ (Resort Living). המתחם מיועד לבני 60 ומעלה, המנהלים אורח חיים עצמאי, המבקשים חוויית דיור מוגן ברמת יוקרה וקבלת שירותים משלימים ברמה מלונאית. המתחם כולל שטחים ומתקנים משותפים כגון חדר כושר ומתקני ספורט, בריכת שחייה חיצונית ופנימית, מתחם WELLNESS, מסעדה, טרקלין, אולם תרבות, חדרי ישיבות ועוד.

בחודש מרץ 2026 התקבל טופס 4, אכלוס ותחילת הפעלה של הפרויקט יחלו במחצית השנייה של שנת 2026. נכון למועד התשקיף, אוכלסו 3 (כ-1%) מיחידות דיור בפרויקט. החברה מעריכה כי עד לשנת 2030 יושלם האכלוס של בית הדיור המוגן בהיקפים המקובלים ביחס לבית דיור מוגן פעיל ומיוצב.

2.4. **<u>תחום נדל״ן מסחרי</u>** - המרכז המסחרי בפרויקט Sea One נפרש על פני 4,950 מ״ר, והוא כולל 36 יחידות מסחריות להשכרה, 4 קיוסקים ושטחי אחסנה. נכון ליום 31 במרץ 2026, שווי המרכז המסחרי עומד על כ-175 מיליון ש״ח (בניכוי רווח יזמי בשיעור של 25% למועד ההערכה).

האכלוס ותחילת ההפעלה של חלק המסחר בפרויקט יחלו במחצית הראשונה של שנת 2027. נכון למועד התשקיף, נחתמו חוזים עם שוכרים ביחס ל-20 יחידות השכרה (כ-50%) מהיחידות המסחריות בפרויקט, לשוכרים איכותיים ומוכרים מתחומים שונים (בעיקר הסעדה ופארם). החברה מעריכה כי עד לשנת 2028 יושלם האכלוס של יחידות המרכז המסחרי בהיקפים המקובלים ביחס למרכזים מסחריים דומים.

2.5. <u>אירועים מיוחדים אחרים, הנפקות, חלוקת דיבידנד</u> - לא חלו אירועים מיוחדים אחרים בתקופת הדוח.

2.6. <u>הפניית תשומת לב</u> - דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026 המצורפים לפרק 9 לתשקיף זה, כוללים הפניית תשומת לב של רואה החשבון המבקר לאמור בביאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה והערכות ההנהלה בהקשר לכך.

3. <u>מדדי ביצוע מרכזיים (KPI's) ומגמות</u>

3.1. NOI

מדד ה-NOI (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) הינו מדד מרכזי שהנהלת החברה בוחנת ומנתחת לצורך הבנת פעילותה בתחום הנדל״ן להשקעה.

3.2. <u>התאמה לרווחי FFO</u>

מדד ה-FFO הינו מדד מקובל בשימוש בעולם להשוואה בין חברות נדל״ן מניב, וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות מעליית שווי נדל״ן והכנסות (הוצאות) חד פעמיות, ובתוספת פחת. ה-FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים. המדד מוצג בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בדבר ״כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO ועמדת סגל רשות ניירות ערך 6-99 - ״שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים".

נכון למועד התשקיף, החברה טרם הפיקה הכנסות מהפרויקט, ועל כן הנהלת החברה אינה עורכת תחשיב של מדדי FFO ו-NOI. לאחר הפקת הכנסות, בכוונת החברה לערוך תחשיב של מדדים אלו בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך.

4. ניתוח דוחות כספיים

4.1 ניתוח המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפים עיקריים מתוך הדוח על המצב הכספי וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם ליום 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026 בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	31.3.2026	31.12.2025	31.12.2024	הסברי הדירקטוריון
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	748	3,877	1,247	
מקדמות לספקים	67	553	1,120	
חייבים ויתרות חובה	3,007	3,191	1,961	
סה"כ נכסים שוטפים	3,822	7,621	4,328	השינויים אינם מהותיים ונובעים מהתקדמות הפרויקט
נכסים שאינם שוטפים				
רכוש קבוע, נטו	314	336	436	
נדל"ן להשקעה	928,200	892,016	825,499	השינוי בשווי נובע מהתקדמות הפרויקט ומעליית השווי הנובעת ממכירת דירות במחירים גבוהים מהצפי של השמאי
נכסים לא מוחשיים	242	225	47	
נכסי זכות שימוש	62	92	175	
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	928,818	892,669	826,157	עיקר השינוי נובע מסעיף נדל"ן להשקעה בשל התקדמות הפרויקט
סה"כ נכסים	932,640	900,290	830,485	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגיד בנקאי ומאחרים	482,130	463,566	350,972	הגידול באשראי הבנקאי אופייני לפרויקט בשלבי הקמה, כך שככל שהבניה מתקדמת, כך האשראי הולך ועולה ומגיע לשיאו סמוך לסיום הפרויקט
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	49	60	82	
ספקים ונותני שירותים	7,263	11,504	11,335	

	31.3.2026	31.12.2025	31.12.2024	הסברי הדירקטוריון
זכאים ויתרות זכות	1,975	1,568	1,096	
התחייבויות בגין דיירים	14,734	10,339	3,168	עליה בפיקדונות מדיירים נובעת ממקדמות ששילמו הדיירים בגין הסכמי התקשרויות שנחתמו במהלך התקופה
סה"כ התחייבויות שוטפות	506,151	487,037	366,653	
התחייבויות שאינן שוטפות				
התחייבויות בגין חכירה	4	16	76	
הלוואות מבעלי עניין	223,201	222,936	211,175	גידול בשל העמדה של הלוואה נוספת במהלך שנת 2025
שטרי הון שהונפקו לחברה בעלת עניין	28,148	26,454	19,526	גידול בשל הנפקת שטרי הון נוספים לחברה בעלת עניין בשנת 2025 וברבעון ראשון 2026
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	318	318	359	
מיסים נדחים	40,388	37,734	53,704	קיטון בהתחייבות בגין מיסים נדחים בשל קיטון בשווי הנכס
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	292,059	287,458	284,840	
סה"כ התחייבויות	798,210	774,495	651,493	
סה"כ הון	134,430	125,795	178,992	

4.2. <u>ניתוח תוצאות הפעילות</u>

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם ליום 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026 בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

	31.3.2026	31.12.2025	31.12.2024	הסברי הדירקטוריון
הכנסות מדמי שכירות והחזקה	-	-	-	
הכנסות משוכרים של מרכז מסחרי	-	-	-	
הכנסות אחרות	-	-	-	
סה"כ הכנסות	-	-	-	
הוצאות תפעול נכסים	-	-	-	

רווח גולמי	-	-	-	
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	24,819	(16,034)	93,062	
הוצאות מכירה ושיווק	(1,609)	(10,061)	(6,927)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,015)	(5,087)	(4,374)	
רווח תפעולי	21,195	(31,182)	81,761	
הכנסות מימון	-	-	-	
הוצאות מימון	(11,422)	(45,200)	(53,666)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(11,422)	(45,200)	(53,666)	
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	9,773	(76,382)	28,095	
מיסים על הכנסה	(2,502)	17,047	(7,130)	
רווח נקי (הפסד) לתקופה	7,271	(59,335)	20,965	

4.3. <u>גילוי בנוגע ל"מעריך שווי מהותי מאוד"</u>

לפרטים בדבר מעריך שווי מהותי מאוד ראו סעיף 6.29.8 לפרק 6 לתשקיף.

4.4. <u>דוחות תזרימי מזומנים</u>

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות תזרימי המזומנים של החברה לתקופות שהסתיימו בימים 31.12.2024, 31.12.2025, ולימים 31.3.2025 ו-31.3.2026 (באלפי ש"ח):

	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025	31.12.2024	הסברי הדירקטוריון
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(6,031)	(8,665)	(37,908)	(34,918)	

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה	(15,639)	(19,594)	(82,622)	(63,872)	מדובר בפרויקט בהקמה ולפיכך בתקופות המדוברות התזרים שימש להמשך פעילות ההשקעה בבניית הנכס
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	18,541	28,878	123,160	99,610	לצורך מימון הקמת הנכס היו צריכים תאגידים בנקאיים וחברות קשורות להגדיל את האשראי שניתן לחברה בתקופת ההקמה
גידול (קיטון) במזומנים ובשווי מזומנים	(3,129)	619	2,630	820	
יתרת מזומנים לתחילת השנה	3,877	1,247	1,247	427	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	748	1,866	3,877	1,247	

4.5. <u>ניתוח נזילות</u>

נכון ליום 31 במרץ 2026, ההון החוזר של החברה הינו שלילי (502,329) אלפי ש"ח (נכסים שוטפים בסך של 3,822 אלפי ש"ח, לעומת התחייבויות שוטפות בסך של 506,151 אלפי ש"ח). הדבר נובע בעיקר מכך שאשראי מתאגידים בנקאיים סווג כאשראי לזמן קצר. התחייבויות אלה מוצגות בדוחות הכספיים כהתחייבויות שוטפות, ואילו הנכס מוצג כנדל"ן להשקעה. מצב זה יוצר באופן קבוע התחייבויות שוטפות גבוהות מאוד, המורכבות בעיקר מפיקדונות הדיירים, אותם יכולים הדיירים לבקש בחזרה בכל רגע נתון (לאחר מתן הודעה על סיום התקשרות בהתראה של שבועיים עד שלושה חודשים), בהתאם לחוק הדיור המוגן.

בנוסף, ליום 31 במרץ 2026, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים. כמו כן, דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026 כולל הפניית תשומת לב המתייחסת למצבה הפיננסי של החברה.

לאור קיומם של סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, להלן גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי של החברה ללא הנחת גיוס אגרות החוב בהתאם לתשקיף זה:

	מיום 1.4.2026 ועד ליום 31.12.2026	מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2027	מיום 1.1.2028 ועד ליום 1.6.2028	הסברים והערות
יתרת פתיחה (גירעון)	745	58,973	11,154	
<u>מקורות</u>:				
תזרים נכנס מפעילות שוטפת				
מרכז מסחרי – שכ"ד	-	4,966	5,577	הובאו בחשבון הכנסות משטח מרכז המסחרי באופן מדורג בהתאם לקצב שיעור השיווק והאכלוס הצפוי, הכולל תקופות גרייס שניתנו לשוכרים. שכ"ד הממוצע לפיו בוצעו העסקאות עד כה הנם כ-287 ש"ח למ"ר.
מרכז מסחרי – עודף מפעילות ניהול	-	203	132	להערכת החברה אמור להיווצר עודף מסויים לא מהותי מפעילות הניהול.
הכנסות מדמי אחזקה מדיור מוגן	725	7,610	9,784	בהתאם לקצב השיווק והאכלוס הצפוי. מבוסס על המחירון הקיים של החברה. לא כולל עדכוני מדד ואחרים. לא הובאו בחשבון הכנסות אחרות/נוספות.
סה"כ מקורות	725	12,778	15,493	
<u>שימושים</u>:				

תזרים נכנס מפעילות שוטפת				
הוצאות תפעול + הנה"כ ושיווק דיור מוגן	(11,795)	(23,590)	(12,290)	הוצאות התפעול לא כוללות דמי ניהול לחברות קשורות.
מע"מ ריבית רעיונית	(340)	(1,185)	(1,185)	בהתאם לקצב הפקדת הפיקדונות החזוי.
פריסת עלויות הקמה נוספות	(15,612)	-	-	תשלום יתרת העלויות לספקים וקבלני משנה. קיזוז נזקים וקנסות לקבלנים בהתאם לסיכום החשבונות. התחשיב לוקח בחשבון התחשבנות בגין איחורים מהותיים וקנסות בגין נזקים מול קבלן בפרויקט הנובעת ממנגנונים הסכמים הנגזרים בעיקר מיעדי המסירה.
הוצאות הרצה + הצטיידות	(4,967)	-	-	
השתתפות בהלוואות והשקעות במושכר	(3,107)	-	-	בהתאם להסכמים הקיימים.
תזרים מפיקדונות דיירים	86,520	151,881	101,254	בהתאם לצפי שיווק ואכלוס. התזרים מפיקדונות משקף את מחירון החברה בניכוי הנחה בהתאם לעסקאות שבוצעו בפועל. מחיר למ"ר פיקדון כ-50 אלפי ש"ח.
הגדלת הלוואה חברה קשורה	13,000	-	-	הוגדלה בפועל ביום 15.4.2026 ולא צפוי שתוחזר כל עוד החברה תוודא שיש לה תזרים מספיק לפעילות.
תוספת אשראי מתאגידים בנקאיים (בפועל 15.5.2026 כולל צפי משוער)	25,000	-	-	הנחה של ניצול מקסימום המסגרת בהתאם לתיקון 8 להסכם הליווי עד 30.9.2026. יודגש כי למועד זה אין בידי החברה אישור או אישור עיקרוני בכתב מתאגידים בנקאיים ביחס לאפשרות לבצע הגדלה או מיחזור של

				החוב הבנקאי. יחד עם זאת, לאור הניסיון העבר מול הגופים המממנים הקיימים שהאריכו מספר פעמים את תוקף מסגרת האשראי ואף הגדילו אותה בהתאם לצרכים התזרימיים של הפרויקט, החברה אינה צופה קושי לבצע מהלכים אלו מול הגורמים המממנים. בנוסף, הערכות החברה מתבססות גם על שיח מקדים (בלתי מחייב) שבוצע עם הגורמים המממנים הקיימים בטרם החלטת החברה על תהליך ההנפקה.
הוצאות הנפקה בהינתן שהנפקה לא יוצאת לפועל	(445)	-	-	תשלום הוצאות שלא תלויות בהצלחת ההנפקה.
פרעון אשראי בנקאי	(30,751)	(187,704)	(114,356)	יש לציין כי ברבעון האחרון של 2026 תשולם הריבית לבנקים המממנים. עד לרבעון השלישי של שנת 2026 נלקח בחשבון שהריבית שנצברה תגדיל את מסגרת האשראי כפי שנעשה עד עתה ולמעשה מתחילת הפרויקט.
ניצול מסגרת אשראי חברות קשורות - 0 מיליון ש"ח	-	-	-	החברה מעריכה כי ככל שלחברה תהיה יתרת מזומנים שלילית ולא יהיו מקורות אחרים למימון, החברות הקשורות יעמידו מסגרת אשראי ככל הנדרש, כפי שנעשה לאורך השנים האחרונות.
סה"כ תזרים בשנה	58,228	(47,820)	(11,084)	
יתרת סגירה (גירעון)	58,973	11,154	69	

הערכת דירקטוריון החברה לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, המתבסס, בין היתר, על ניתוח נתוני תזרים המזומנים בפועל ותזרים המזומנים העתידי, היקף מסגרת האשראי, התחייבויותיה הצפויות של החברה באשר לתזרימי המזומנים העתידיים ועוד. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה (ואף שונה באופן מהותי) מכפי שנצפה, בין היתר, בעקבות שינויים בשוק בו פועלת החברה ובתנאי השוק, לרבות שינויים מקרו-כלכליים, מדיניים, פוליטיים ורגולטוריים אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה.

4.6. <u>מצב מימוני</u>

נכון למועד התשקיף, מממנת החברה את פעילותה בעיקר מהלוואות ומסגרת אשראי מתאגידים בנקאיים וממקורות חוץ-בנקאיים (הלוואות ושטרי הון מבעלי השליטה (באמצעות חברות בבעלותם), כמפורט בסעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף.

להלן פרטים אודות מקורות המימון של החברה לזמן קצר ולזמן ארוך נכון ליום 31 במרץ 2026, 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	482,130	379,874	463,566
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	-	-	-
הלוואות בעלים לזמן קצר	-	-	-
הלוואות מבעלי השליטה (באמצעות חברות בבעלותם) לזמן ארוך	223,201	218,091	222,936
שטרי הון מבעלי השליטה (באמצעות חברה בבעלותם)	28,148	21,220	26,454

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

5. הצהרות מנהלים ודוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות הדוחות, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים לשנה העוקבת לשנה שבה ניתן היתר לפרסום דוח זה (כלומר - החל מהדוחות הכספיים לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2027).

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של החברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח, למעט במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

6. תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בנוגע למתן תרומות. בתקופת הדוח לא תרמה החברה סכומים מהותיים.

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי בכפוף להשלמת ההנפקה, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה הינו אחד.

8. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, כהגדרת המונח בחוק החברות. נכון למועד תשקיף זה, לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים.

9. דירקטורים חיצוניים

בהתאם לדרישות סעיף 219(ג) לחוק החברות, לאחר הנפקת ניירות הערך לציבור על פי התשקיף, ימונו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, כאשר לפחות אחד מהם חייב להיות בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

10. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח ובהתאם למועדים הקבועים בדין.

11. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד רואי חשבון שטראוס לזר ושות'.

להלן הנתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר והיקף השעות שבוצעו בתאגיד:

משרד שטראוס לזר ושות'			
סוג השירות	תקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026	שנת 2025	שנת 2024
	באלפי ש"ח		
תשקיף, ביקורת ודוחות מס	36	144	25
אחר	0	20	0

סה"כ	36	164	25

שכרם של רואי החשבון המבקרים נקבע בהתחשב בהיקף שעות העבודה הנדרש לשם מתן שירותי הביקורת, השירותים המבוקשים ובהתחשב בהיקף פעילותה של הקבוצה ואופי פעילותה. לדעת החברה, שכר זה הינו סביר. הדירקטוריון אישר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר.

12. <u>מורשי חתימה עצמאיים</u>

נכון למועד הדוח, לחברה שני מורשי חתימה עצמאיים: מר מנחם אורן וגב' שירה אורן נחמיאס.

13. <u>אירועים לאחר תאריך המאזן</u>

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026.

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

14. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026.

15. מצבת ההתחייבויות של התאגיד

לפרטים אודות יתרות התחייבויות החברה על בסיס נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות יתרות התחייבויות החברה ליום 31 במרץ 2026, ראו דוח מצבת התחייבויות המצורף כ**נספח א'** לדוח זה.

_____	_____
מנחם אורן	שירה אורן נחמיאס
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	משנה למנכ"ל ודירקטורית

תאריך: 18 באוגוסט 2026

נספח א' – מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 במרץ 2026

א. אג"ח שהונפקו לציבור ע"י התאגיד המדווח ומוחזקות בידי הציבור, למעט אג"ח כאמור המוחזק על ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או חברות בשליטת התאגיד - על בסיס נתוני דוחות כספיים (באלפי ש"ח): ליום 31 במרץ 2026 לא הונפקו אגרות חוב לציבור על ידי החברה.

ב. אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן ע"י החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד - על בסיס נתוני דוחות כספיים (באלפי ש"ח): ליום 31 במרץ 2026 לא הונפקו אגרות חוב פרטיות ולא קיים אשראי חוץ בנקאי, למעט אשראי חוץ בנקאי שהוזרם על ידי בעלי השליטה (באמצעות חברות בבעלותם).

ג. אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות כספיים (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן					תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	אירו	דולר	אחר		
שנה ראשונה	-	480,500	-	-	פריים+2%	1,630	482,130
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**480,500**	**-**	**-**	**פריים+2%**	**1,630**	**482,130**

ד. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל - על בסיס נתוני דוחות כספיים (באלפי ש"ח): למועד התשקיף, לחברה אין אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל.

ה. טבלת סיכום לטבלאות א-ד, סך אשראי בנקאי, חוץ בנקאי ואג"ח - על בסיס נתוני דוחות כספיים (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן					תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	אירו	דולר	אחר		
שנה ראשונה	-	480,500	-	-	פריים+2%	1,630	482,130
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-

שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**480,500**	**פריים+2%**	**-**	**-**	**1,630**	**482,130**

ו. חשיפת אשראי חוץ-מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) - על בסיס נתוני דוחות כספיים (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן					תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	אירו	דולר	אחר		
שנה ראשונה	15,128	-	-	-	-	-	15,128
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**15,128**	-	-	-	-	-	**15,128**

ז. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה ו' לעיל (באלפי ש"ח):

נכון למועד התשקיף, אין לחברה חברות בנות ו/או חברות כלולות.

ח. סך יתרות האשראי הבנקאי, אשראי חוץ בנקאי והאג"ח של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלאות א-ד לעיל (באלפי ש"ח):

	תשלומי קרן					תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	אירו	דולר	אחר		
שנה ראשונה	15,128	480,500				1,630	**497,258**
שנה שנייה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-	-

שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**15,128**	**480,500**	**-**	**-**	**-**	**1,630**	**497,258**

ט. 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): ראו סעיף "י" להלן.

י. 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					תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	אירו	דולר	אחר		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-	-
שנה שנייה	-	141,444	-	-	-	7,100	148,544
שנה שלישית	-	-	-	-	-		-
שנה רביעית	-	-	-	-	99,784	6,555	106,339
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**141,444**	**-**	**-**	**99,784**	**13,655**	**254,883**

יא. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח ע"י חברות מאוחדות ויתרות האג"ח שהנפיק התאגיד המדווח המוחזקים ע"י חברות מאוחדות (באלפי ש"ח): למועד התשקיף, אין לחברה חברות בנות ו/או חברות כלולות.

פרק 7 – ניהול החברה

7.1 השליטה בחברה

לפרטים אודות השליטה בחברה, ראו סעיף 6.1.1 לפרק 6 לתשקיף זה.

7.2 דירקטוריון החברה[1]

להלן יובאו פרטים בדבר חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון החברה במועד התשקיף:

פרטים/שם הדירקטור	מנחם אורן	שירה אורן נחמיאס	מאיר פוירשטיין	רן אפרתי
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Menachem Oren	Shira Oren Nahmias	Meir Foyershtein	Ran Efraty
מס' זיהוי	003075462	037637063	037582756	028056919
תאריך לידה	1.4.1947	9.9.1975	16.8.1975	26.9.1970
מען להמצאת כתבי בית דין	עזרא הסופר 2 תל אביב-יפו	ויתקין 41 רמת השרון	יגאל ידין 9 מודיעין מכבים רעות	שניר 45, נחלים
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה/ועדות של הדירקטוריון	לא	לא	לא	כן
האם סווג כדירקטור בלתי תלוי או מכהן כדירקטור חיצוני	לא	לא	לא	כן

[1] יצוין כי עם הפיכת חברה לתאגיד מדווח, תמנה החברה דירקטורים חיצוניים, לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו תהפוך החברה לתאגיד מדווח, בהתאם לסימן ה' לפרק הראשון לחלק השלישי לחוק החברות.

פרטים/שם הדירקטור	מנחם אורן	שירה אורן נחמיאס	מאיר פוירשטיין	רן אפרתי
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	כן	כן
תפקיד בחברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין בה	יו״ר דירקטוריון ומנכ״ל	משנה למנכ״ל ודירקטורית	סמנכ״ל כספים ודירקטור	דירקטור בלתי תלוי
תאריך תחילת כהונה כדירקטור	20.2.2018	20.2.2018	____	____
השכלה	תואר ראשון בהנדסה	תואר ראשון במדעי המחשב ומשפטים	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה; תואר שני במנהל עסקים התמחות במימון וחשבונאות, רואה חשבון CPA	תואר ראשון ושני במשפטים - האוניברסיטה העברית
תעסוקה בחמש השנים האחרונות	מייסד ומנכ״ל קבוצת אורנים	משנה למנכ״ל קבוצת אורנים	סמנכ״ל כספים קבוצת אורנים	יו״ר דירקטריון קופיקס בע״מ – 2018-2025 דירקטור קבוצת צמח שאן 2022-2025 מנכ״ל רמי לוי שיווק השקמה תקשורת בע״מ – היום-2017 יו״ר דירקטוריון סוויץ׳ מערכות ליבה בע״מ

פרטים/שם הדירקטור	מנחם אורן	שירה אורן נחמיאס	מאיר פוירשטיין	רן אפרתי
				היום-2019 יו״ר דירקטוריון קאנדו דרונס בע״מ היום-2022
פירוט תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	חברות קשורות בקבוצת אורנים: פרויקט אורנים בע״מ, פרויקט אורנים יזמות בבניה בע״מ, אורנים רמת השרון 12 בע״מ, סאנלייט לימיטד, פרויקט אורנים בניה (1992) בע״מ, אורנים פרויקטים 1994 בע״מ, אורנים וודלנד בע״מ, WOODLAND VIEWS LTD	חברות קשורות בקבוצת אורנים: פרויקט אורנים בע״מ, פרויקט אורנים יזמות בבניה בע״מ, אורנים רמת השרון 12 בע״מ, סאנלייט לימיטד, פרויקט אורנים בניה (1992) בע״מ, אורנים פרויקטים 1994 בע״מ	-	קאנדו דרונס בע״מ
בן משפחה (כהגדרתו בחוק ניירות ערך) של בעל עניין אחר בחברה	אביה של גב׳ שירה אורן נחמיאס	בתו של מר מנחם אורן	לא	לא
האם החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	לא	לא	כן	כן

פרטים/שם הדירקטור	מנחם אורן	שירה אורן נחמיאס	מאיר פוירשטיין	רן אפרתי
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	כן	כן	לא	לא

7.3. <u>נושאי משרה בכירה</u>

להלן פרטים על נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם דירקטורים, המכהנים בה במועד התשקיף:

נושא משרה	מנחם אורן	שירה אורן נחמיאס	מאיר פוירשטיין	יניב טובול	מיכה קופמן	סהר טל	ורד קופילר	שלום נעים
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Menachem Oren	Shira Oren Nahmias	Meir Foyershtein	Yaniv Tobul	Micha Kofman	Sahar Tal	Vered Kopiler	Shalom Naim
מס׳ זיהוי	003075462	037637063	037582756	36199180	56509102	35961598	25078403	27253806
תאריך לידה	1.4.1947	9.9.1975	16.8.1975	20.10.1979	24.7.1960	22.5.1981	16.11.1973	11.2.1974
מען להמצאת כתבי בית דין	עזרא הסופר 3 תל אביב	ויתקין 41 רמת השרון	יגאל ידין 9 מודיעין מכבים רעות	סביון 2 קיבוץ יקום	רימלט 16 רמת גן	האתרוג 79 גנות	השדות 14א רמת השרון	דרך משה דיין 30 יהוד
תפקיד בחברה, חברה בת או בבעל עניין בחברה	מייסד ומנכ״ל	משנה למנכ״ל	סמנכ״ל כספים	סמנכ״ל פיתוח עסקי	מהנדס החברה	מנכ״ל הבית	מנהלת נכסים	חשב
השכלה	תואר ראשון בהנדסה	תואר ראשון במדעי המחשב ובמשפטים	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה; תואר שני במנהל עסקים התמחות	שמאי מקרקעין	אדריכל	הכשרות בתחום המלונאות והשיווק	משפטים, עורכת דין	לימודי חשבונאות ותואר ראשון במשפטים

נושא משרה	מנחם אורן	שירה אורן נחמיאס	מאיר פוירשטיין	יניב טובול	מיכה קופמן	סהר טל	ורד קופילר	שלום נעים
			במימון וחשבונאות, רואה חשבון CPA					רואה חשבון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מייסד ומנכ״ל קבוצת אורנים	משנה למנכ״ל קבוצת אורנים	סמנכ״ל כספים קבוצת אורנים	סמנכ״ל פיתוח עסקי קבוצת אורנים	ב-4 השנים האחרונות מהנדס קבוצת אורנים, לפני כן בתחום הבינוי באיכילוב	מנהל אזור מלונות מרכז קנדה ישראל עד שנת 2023	קבוצת שבירו	רשת הפאלאס דיור מוגן עד יוני 2023
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	כן	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה	20.2.2018	20.2.2018	1.1.2019	9.2.2020	5.7.2022	1.7.2024	17.7.2025	20.7.2025
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	כן	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא

7.4. <u>הוראות תקנון ההתאגדות של החברה לעניין דירקטוריון החברה וועדות הדירקטוריון</u>

תקנון ההתאגדות של החברה (שייכנס לתוקף בכפוף להנפקה לפי תשקיף זה) כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון, אשר יחולו בכפוף להשלמת ההנפקה ולרישום אגרות חוב (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה. להוראות המלאות של תקנון ההתאגדות של החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להם (החלות בכפוף להוראות כל דין ולהוראות חוק החברות כפי שתהיינה מעת לעת), ראו בתקנון ההתאגדות של החברה.[2]

הנושא	הסעיפים בתקנון
מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים, משך כהונתם וסיום כהונתם, שכר דירקטורים	90-91, 93-99
דירקטורים חליפיים	92
דירקטורים חיצוניים	98-99
סמכויות הדירקטוריון	100-102
פעולות הדירקטורים לרבות, אופן זימון ישיבות דירקטוריון, דרכי כינוסן, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה, הקמת ועדות הדירקטוריון ואופן פעולתן	103-115
מתן פטור מאחריות לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה, התחייבות לשיפוי מראש ובדיעבד לנושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון	162-168
העברת מניות ומסירתן	39-47
ניירות ערך הניתנים לפידיון	48-50
שינוי זכויות של מניות החברה	51-55
אסיפות כלליות של בעלי המניות	56-66
זכויות ההצבעה	67-78
הזכות למינוי דירקטורים	96,91 ו-98
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	143-149

[2] תקנון החברה שייכנס לתוקף בכפוף להנפקה מצורף כנספח א' לפרק 4 בתשקיף. לאחר השלמת ההנפקה ולרישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה, ניתן יהיה לעיין גם בנוסח המלא של תקנון החברה באתר ההפצה של הרשות לניירות ערך - https://www.magna.isa.gov.il

זכויות בפירוק החברה	161
שינוי התקנון	170

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

7.5. <u>מורשי חתימה עצמאיים</u>

נכון למועד הדוח, לחברה שני מורשי חתימה עצמאיים: מר מנחם אורן וגב' שירה אורן נחמיאס.

7.6. <u>פרטים נוספים</u>

כתובת רשומה	רציף הרברט סמואל 42, תל אביב-יפו 6330301
עורכי הדין של החברה לתשקיף זה	ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות', רח' ברקוביץ' 4 (מגדל המוזיאון), תל אביב-יפו
רואי החשבון של החברה	שטראוס לזר ושות', רח' יגאל אלון 94, תל אביב-יפו

פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה (במישרין או בעקיפין דרך קבלת שירותי ניהול שונים משלוש חברות פרטיות בבעלות בעלי השליטה בחברה: פרויקט אורנים בע"מ ("**פרויקט אורנים**"), פרוייקט אורנים יזמות בבניה בע"מ ("**אורנים יזמות**") וסאנלייט לימיטד ("**סאנלייט**") (וביחד "**חברות הניהול**")) בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025, ובתקופות של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, ביחס לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה, וכן התגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה. לפירוט בדבר תנאי העסקתם של נושאי המשרה נכון למועד התשקיף, ראו סעיף 8.3 להלן.

8.1.1. בתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים עבור שירותים						תגמולים אחרים				סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	ריבית	דמי שכירות	אחר(*)	
מנחם אורן	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	75%	85%	50	0	0	0	0	0	0	0	0		50
שירה אורן נחמיאס	משנה למנכ"ל ודירקטורית	75%	15%	198	0	0	0	0	0	0	0	5		203
מאיר פוירשטיין	סמנכ"ל כספים	67%	-	143	0	0	0	0	0	0	0	12		155
מיכה קופמן	מהנדס חברה	100%	-	180	0	0	0	0	0	0	0	2		182
ורד קופילר	מנהלת נכסים	75%	-	95	0	0	0	0	0	0	0	11		106

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

8.1.2. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים עבור שירותים						תגמולים אחרים				סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	ריבית	דמי שכירות	אחר(*)	
מנחם אורן	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	75%	85%	199	0	0	0	0	0	0	0	0		199
שירה אורן נחמיאס	משנה למנכ"ל ודירקטורית	75%	15%	809	0	0	0	0	0	0	0	19		828

מאיר פוירשטיין	סמנכ"ל כספים	67%	-	540	0	0	0	0	0	0	0	60	601
מיכה קופמן	מהנדס חברה	100%	-	678	0	0	0	0	0	0	0	55	733
(**)ורד קופילר	מנהלת נכסים	75%	-	173	0	0	0	0	0	0	0	19	192

(*) - כולל הוצאות אחזקת רכב.

(**) - עבדה כ- 5 חודשים בשנת 2025

8.1.3. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים עבור שירותים						תגמולים אחרים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	ריבית	דמי שכירות	אחר(*)	סה"כ
מנחם אורן	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	75%	85%	199	0	0	0	0	0	0	0	0	199
שירה אורן נחמיאס	משנה למנכ"ל ודירקטורית	75%	15%	591	0	0	0	0	0	0	0	16	607
מאיר פוירשטיין	סמנכ"ל כספים	67%	-	537	0	0	0	0	0	0	0	66	603
מיכה קופמן	מהנדס חברה	100%	-	656	0	0	0	0	0	0	0	52	709
יניב שמעון טבול	סמנכ"ל פיתוח עסקי	50%	-	277	0	0	0	0	0	0	0	33	310

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

8.2. <u>הסכמי ניהול</u>

8.2.1. <u>הסכמי הניהול הקיימים</u>

החל משנת 2019 ועד למועד התשקיף, קיבלה החברה שירותי ניהול שונים – לרבות שירותי מזכירות, שיווק, תפעול, משפטיים, שירותי משרד לרבות תשלום תקורות, שירותי פיתוח עסקי וליווי פרויקט באמצעות מנהל הפיתוח העסקי, ושירותי כספים – מחברות הניהול ("**הסכמי הניהול הקיימים**"). תמורת שירותי הניהול, שילמה החברה בשנים 2024, 2025 ובשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, סכומים מצטברים בסך של 1,333 אלפי ש"ח, 1,531 אלפי ש"ח ו-383 אלפי ש"ח, בהתאמה. עיקר התמורה שמיוחס לתגמול עבור כהונה והעסקה של נושאי משרה בחברה.

8.2.2. <u>הסכם הניהול החדש</u>

לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, חלף הסכמי הניהול הקיימים, ייכנס לתוקף הסכם ניהול חדש של החברה עם חברות הניהול מיום 10 ביוני 2026 ("**הסכם הניהול**

החדש"), אשר יהיה בתוקף לתקופה של חמש (5) שנים ממועד ההנפקה לפי תשקיף זה או עד למועד הסופי בו תיפרע במלואה סדרת אגרות החוב (סדרה א'), אשר תונפק בהתאם לתשקיף זה, לפי המאוחר מביניהם.

8.2.2.1. <u>השירותים</u>

מכוח הסכם הניהול החדש, יספקו חברות הניהול לחברה שירותי מנהל, ניהול וייעוץ שונים, הכוללים בין השאר, את השירותים הבאים ("**השירותים**"):

א. <u>שירותי נושאי משרה בכירה</u>

שירותי נושאי משרה בכירה (יו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל, משנה למנכ"ל, סמנכ"ל כספים, מנהל נכסים, מהנדס החברה, וסמנכ"ל פיתוח עסקי) ("**שירותי נושאי משרה בכירה**"), כמפורט להלן:

נושא משרה בכירה	פירוט רכיבי התמורה
יו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל (באמצעות מר מנחם אורן ו/או אדם אחר מטעם חברות הניהול, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לכל דין)	שכר חודשי בסך של 72,000 ש"ח ברוטו בחודש, עבור היקף משרה של 75%. בנוסף, זכאות לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 7, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות.
משנה למנכ"ל (באמצעות גב' שירה אורן נחמיאס ו/או אדם אחר מטעם חברות הניהול, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לכל דין)	שכר חודשי בסך של 63,000 ש"ח ברוטו בחודש, עבור היקף משרה של 75%. בנוסף, זכאות לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 7, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות.
סמנכ"ל כספים (באמצעות מר מאיר פוירשטיין ו/או אדם אחר מטעם חברות הניהול, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לכל דין)	שכר חודשי בסך של 42,000 ש"ח ברוטו בחודש, עבור היקף משרה של 67%. בנוסף, זכאות לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 5, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות.
מנהל נכסים (באמצעות גב' ורד קופילר ו/או אדם אחר מטעם חברות הניהול, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לכל דין)	שכר חודשי בסך של 26,000 ש"ח ברוטו בחודש, עבור היקף משרה של 75%. בנוסף, זכאות לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 4, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות.
מהנדס חברה (באמצעות מר מיכה קופמן ו/או אדם אחר מטעם חברות הניהול, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לכל דין)	שכר חודשי בסך של 44,000 ש"ח ברוטו בחודש, עבור היקף משרה של 100%. בנוסף, זכאות לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 4, כולל

	אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות.
סמנכ"ל פיתוח עסקי (באמצעות מר יניב טובול ו/או אדם אחר מטעם חברות הניהול, כפי שיהיה מעת לעת, בכפוף לכל דין)	שכר חודשי בסך של 10,000 ש"ח ברוטו בחודש, עבור היקף משרה של 25%. בנוסף, זכאות לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 4, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות.

הסכום הכולל של תמורת שירותי נושאי משרה בכירה, עומד על סך של 257 אלפי ש"ח לחודש ברוטו (ללא עלות מעביד), צמוד למדד המחירים לצרכן, על בסיס מדד חודש דצמבר 2025, אשר פורסם ביום 15 בינואר 2026. כמו כן, נושאי משרה בכירה יהיו זכאים למענק שנתי ומענק חד פעמי בגין הנפקה לפי תשקיף זה בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה וכמפורט בסעיף 8.2.2.2 להלן.

ב. <u>שירותים נוספים</u>

כמו כן, יספקו חברות הניהול שירותים נוספים לחברה - לרבות שירותי מזכירות, אדמיניסטרציה, ניהול נכסים, ניהול הקשר עם הקבלן הראשי וקבלני משנה, לרבות תיקונים, תהליכי בדק, פיקוח והתחשבנויות מול קבלנים, שירותי שיווק ופרסום, הנהלת חשבונות ראשית, אשר יועמדו על ידי עובדים המועסקים על ידי חברות הניהול ו/או יועצים ונותני שירותים המספקים להן שירותים, אם וככל שרלוונטי ("**שירותים נוספים**"), כמפורט להלן:

השירות	היקף השירותים במונחי משרה של עובדי חברות ניהול הרלוונטיים
מזכירות	50%
אדמיניסטרציה	50%
הנהלת חשבונות ראשית	67%
שיווק	90%

הסכום הכולל של תמורת שירותים נוספים, עומד על סך של 44 אלפי ש"ח לחודש ברוטו (ללא עלות מעביד), צמוד למדד המחירים לצרכן, על בסיס מדד חודש דצמבר 2025, אשר פורסם ביום 15 ביוני 2026.

ג. <u>זכות שימוש במשרדים</u>

בנוסף לשירותים, תרכוש החברה מחברות הניהול, בתקופת הסכם הניהול החדש, זכות שימוש במשרדים המצויים בבניין פנינת הים המצוי ברציף הרברט סמואל 42 תל אביב ("**המשרדים**"), כולל אספקת חשמל ומים, ארנונה, שירותי ניקיון, תקשורת, ציוד משרדי וביטוח מבנה, ככל שניתן לייחסם לשימוש במשרדים על ידי החברה. התמורה עבור זכות שימוש במשרדים תעמוד על סך של 10 אלפי ש"ח

לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן, על בסיס מדד חודש דצמבר 2025, אשר פורסם ביום 15 בינואר 2026.

סך הכול דמי הניהול לחודש במונחי עלות מעביד, אשר תשלם החברה לחברות הניהול, כולל זכות שימוש במשרדים, הם כ-428 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.

ניתן יהיה לבצע התאמות לתמורה שתשולם עבור השירותים במקרים האמורים להלן, ובלבד ששיעור ההתאמה לא יעלה על 10% ביחס לסך התמורה המשולמת על פי הסכם הניהול החדש, כאמור לעיל: (1) שינוי בהיקף השירותים המועמדים על ידי נושאי המשרה הבכירה; (2) שינוי בסוג השירותים הנדרשים; (3) שינוי העלויות של חברות הניהול בהעמדת השירותים. ההתאמות כאמור, ככל שתעשנה, תיבחנה על ידי ועדת הביקורת של החברה, ובכפוף לאישורה תובאנה גם לאישור הדירקטוריון.

8.2.2.2. <u>מענק מבוסס יעדים</u>

בנוסף לתמורה עבור השירותים והשימוש במשרדים כנזכר לעיל, במהלך תקופת הסכם הניהול החדש, חברות הניהול תהיינה זכאיות לתשלום מענק שנתי, המותנה בעמידה ביעדים מדידים, בסכום שלא יעלה על שיעור של 12 משכורות שישולם לחברות הניהול, עבור כל נושא משרה בכירה בנפרד, בהתאם לעמידתם ביעדים מדידים, על פי הסכם הניהול החדש ומדיניות התגמול של החברה ("**תקרת המענק**"), וזאת בהתאם לתנאים וכמפורט להלן:

8.2.2.2.1. 5% מתמורת הפיקדונות נטו שהתקבלו מדיירים בגין הסכמי התקשרות חתומים. מהסכום הנ"ל תקזז החברה פיקדונות שהוחזרו לדיירים בעת סיום התקשרות. מתן המענק הנ"ל מותנה באכלוס בשיעור של לפחות 25% (כולל) מיחידות הדיור.

8.2.2.2.2. 5% משיעור ההכנסות משכר הדירה של המרכז המסחרי מותנה באכלוס של לפחות 50% מהמרכז המסחרי.

תשלומו בפועל של המענק או כל חלק ממנו יהיה כפוף לאישור הדירקטוריון בדבר העמידה ביעדים, וישולם לנותנת השירותים, בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים העיתיים האחרונים הרלוונטיים, שיפורסמו בסמוך לאחר התקיימות תנאי הזכאות.

כל תשלום מענק ייעשה בתוספת מע"מ על פי שיעורו כדין וכנגד חשבונית מס ערוכה כדין.

כמו כן חברות הניהול תהיינה זכאיות לתשלום מענק חד פעמי בגין הנפקה לפי תשקיף זה בסכום שלא יעלה על שיעור של 12 משכורות שישולם לחברות הניהול, עבור כל נושא משרה בכירה, שדירקטוריון החברה יחליט להעניק לו מענק כאמור, בהתאם לזכאותו (למעט בעלי השליטה של החברה), על פי מדיניות התגמול של החברה.

8.2.2.3. <u>תנאים נלווים</u>

בהתאם להסכם הניהול החדש, לא מתקיימים יחסי עובד מעביד בין החברה לבין נושאי המשרה המועסקים דרך חברות הניהול. חברות הניהול הן האחראיות הבלעדיות וחייבות בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין, והן תבצענה את כל התשלומים ותישאנה בכל המיסים החלים לפי כל דין בגין העסקת נושאי המשרה הבכירה.

כל סכום שהחברה תחוייב בתשלומו על פי הסכם הניהול החדש, ולא ייפרע במועדו, יישא ריבית לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה, וזאת עד למועד פירעונו הסופי והמוחלט בפועל.

8.3. **<u>עיקרי תנאי הכהונה של נושאי המשרה</u>**

8.3.1. <u>מר מנחם אורן</u>

מר מנחם אורן, מייסד החברה ומבעלי השליטה בה, מכהן כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל בחברה, החל ממועד הקמתה ("**מר אורן**"). בשנים 2024, 2025 ושלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, שכרו החודשי של מר אורן, אשר שולם לו על ידי חברות הניהול, המיוחס לכהונתו והעסקתו בחברה בהיקף משרה של 75%, עמד על סך של 198,584, 198,671 ו-49,580 ש"ח, בהתאמה.

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ייכנס לתוקפו הסכם הניהול החדש. שכרו החודשי של מר אורן, אשר ישולם לו על ידי חברות הניהול עבור כהונתו כיו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה בהיקף משרה של 75%, יעמוד על סך של 72,000 ש"ח ברוטו בחודש. בנוסף, יהיה זכאי מר אורן לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 7, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות. כמו כן, מר אורן יהיה זכאי למענק מבוסס יעדים מדידים עד 12 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הם כפי שנקבעו בהסכם הניהול החדש ובהתאם למדיניות התגמול. למען הסר ספק מר אורן לא יהיה זכאי לגמול נוסף עבור כהונתו כיו"ר דירקטוריון מהחברה.

כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר אורן בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן להעניק כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרו בחברה למועד התשקיף, ראו סעיף 8.5 להלן.

8.3.2. <u>גב' שירה אורן נחמיאס</u>

גב' שירה אורן נחמיאס, מבעלי השליטה בחברה, מכהנת כמשנה למנכ"ל ודירקטורית בחברה, החל ממועד הקמתה ("**גב' אורן נחמיאס**"). בשנים 2024, 2025 ושלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, שכרה החודשי של גב' אורן נחמיאס, אשר שולם לה על ידי חברות הניהול, המיוחס לכהונתה והעסקתה בחברה בהיקף משרה של 75%, עמד על סך של 607,460, 828,363 ו-203,176 ש"ח, בהתאמה.

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ייכנס לתוקפו הסכם הניהול החדש. שכרה החודשי

של גב׳ אורן נחמיאס, אשר ישולם לה על ידי חברות הניהול, עבור כהונתה והעסקתה כמשנה למנכ״ל החברה ודירקטורית בהיקף משרה של 75%, יעמוד על סך של 63,000 ש״ח ברוטו בחודש. בנוסף, תהיה זכאית גב׳ אורן נחמיאס לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 7, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות. כמו כן, גב׳ אורן נחמיאס תהיה זכאית למענק מבוסס יעדים מדידים עד 12 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הם כפי שנקבעו בהסכם הניהול החדש ובהתאם למדיניות התגמול. למען הסר ספק גב׳ אורן נחמיאס לא תהיה זכאית לגמול נוסף עבור כהונתה כדירקטורית מהחברה.

כמו כן, התחייבה החברה לכלול את גב׳ אורן נחמיאס בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמה ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן להעניק כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרו בחברה למועד התשקיף, ראו סעיף 8.5 להלן.

8.3.3. <u>מר מאיר פוירשטיין</u>

מר מאיר פוירשטיין, מכהן כסמנכ״ל כספים בחברה החל משנת 2019 (״**מר פוירשטיין**״). בשנים 2024, 2025 ושלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, שכרו החודשי של מר פוירשטיין, אשר שולם לו על ידי חברות הניהול, המיוחס לכהונתו והעסקתו בחברה בהיקף משרה של 67%, עמד על סך של 602,848, 600,748 ו-154,788 ש״ח, בהתאמה.

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ייכנס לתוקפו הסכם הניהול החדש. שכרו החודשי של מר פוירשטיין, אשר ישולם לו על ידי חברות הניהול עבור כהונתו והעסקתו כסמנכ״ל כספים בחברה בהיקף משרה של 67%, יעמוד על סך של 42,000 ש״ח ברוטו בחודש. בנוסף, יהיה זכאי מר פוירשטיין לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 5, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות. כמו כן, מר פוירשטיין יהיה זכאי למענק מבוסס יעדים מדידים עד 12 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הם כפי שנקבעו בהסכם הניהול החדש ובהתאם למדיניות התגמול.

כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר פוירשטיין בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן להעניק כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרו בחברה למועד התשקיף, ראו סעיף 8.5 להלן.

8.3.4. <u>גב׳ ורד קופילר</u>

גב׳ ורד קופילר, מכהנת כמנהלת נכסים בחברה, החל מיולי 2025 (״**גב׳ קופילר**״). בשנת 2025 ושלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, שכרה החודשי של גב׳ קופילר, אשר שולם לה על ידי חברות הניהול, המיוחס לכהונתה והעסקתה בחברה בהיקף משרה של 75%, עמד על סך של 192,126 ו-105,547 ש״ח, בהתאמה.

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ייכנס לתוקפו הסכם הניהול החדש. שכרה החודשי של גב׳ קופילר, אשר ישולם לה על ידי חברות הניהול, עבור כהונתה והעסקתה כמנהלת נכסים בחברה בהיקף משרה של 75%, יעמוד על סך של 26,000 ש״ח ברוטו בחודש. בנוסף, גב׳ קופילר תהיה זכאית לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 4, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות. כמו כן, גב׳ קופילר תהיה זכאית למענק מבוסס יעדים מדידים עד 12 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הם כפי שנקבעו בהסכם הניהול החדש ובהתאם למדיניות התגמול.

כמו כן, התחייבה החברה לכלול את גב׳ קופילר בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמה ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן להעניק כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרו בחברה למועד התשקיף, ראו סעיף 8.5 להלן.

8.3.5. <u>מר מיכה קופמן</u>

מר מיכה קופמן מכהן מהנדס החברה החל משנת 2023 (״**מר קופמן**״). בשנים 2024, 2025 ושלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, שכרו החודשי של מר קופמן, אשר שולם לו על ידי חברות הניהול, המיוחס לכהונתו והעסקתו בחברה בהיקף משרה של 100%, עמד על סך של 708,799, 732,532 ו-181,575 ש״ח, בהתאמה.

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ייכנס לתוקפו הסכם הניהול החדש. שכרו החודשי של מר קופמן, אשר ישולם לו על ידי חברות הניהול עבור כהונתו והעסקתו כמהנדס החברה בהיקף משרה של 100%, יעמוד על סך של 44,000 ש״ח ברוטו בחודש. בנוסף, יהיה זכאי מר קופמן לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 4, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות. כמו כן, מר קופמן יהיה זכאי למענק מבוסס יעדים מדידים עד 12 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הם כפי שנקבעו בהסכם הניהול החדש ובהתאם למדיניות התגמול.

כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר קופמן בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן להעניק כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרו בחברה למועד התשקיף, ראו סעיף 8.5 להלן.

8.3.6. <u>מר יניב שמעון טבול</u>

מר יניב שמעון טבול מכהן כסמנכ״ל פיתוח עסקי בחברה, החל משנת 2020 (״**מר טבול**״). בשנים 2024, 2025 ושלושת החודשים הראשונים לשנת 2026, שכרו החודשי של מר טבול, אשר שולם לו על ידי חברות הניהול, המיוחס לכהונתו והעסקתו בחברה בהיקף משרה של 25%, עמד על סך של 309,957, 350,895 ו-95,010 ש״ח, בהתאמה.

עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ייכנס לתוקפו הסכם הניהול החדש. שכרו החודשי של מר טבול, אשר ישולם לו על ידי חברות הניהול עבור כהונתו והעסקתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה בהיקף משרה של 25%, יעמוד על סך של 10,000 ש"ח ברוטו בחודש. בנוסף, מר טבול יהיה זכאי לרכב בגילום מלא בקבוצת רישוי 4, כולל אחזקה מלאה ודלק, טלפון נייד והחזר הוצאות ישירות סבירות בכפוף להמצאת אסמכתאות. כמו כן, מר טבול יהיה זכאי למענק מבוסס יעדים מדידים עד 12 משכורות. תנאי הסף והיעדים המדידים למתן המענק השנתי הם כפי שנקבעו בהסכם הניהול החדש ובהתאם למדיניות התגמול.

כמו כן, התחייבה החברה לכלול את מר טבול בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה בתקופת ההתקשרות עמו ולמשך 7 שנים לאחר מכן, וכן להעניק כתבי שיפוי ופטור כמקובל ביחס לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתב הפטור וכתב השיפוי ואודות פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה שאושרו בחברה למועד התשקיף, ראו סעיף 8.5 להלן.

8.4. <u>תשלומים לבעלי עניין ולקרוביהם</u>

<u>פירוט התשלומים</u>

להלן יפורטו תגמולים שניתנו בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ובשנים 2025 ו-2024, לבעלי השליטה בחברה או קרוביהם, אשר לא פורטו בסעיף 8.1 לעיל.

8.4.1 בתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים			תגמולים עבור שירותים						תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	ריבית	דמי שכירות	אחר(*)	
רות אורן	אחראית קשרי לקוחות חו"ל וקידום פעילות התרומה לקהילה	25%	-	30	0	0	0	0	0	0	0	0	30

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

גב' רות אורן, אשתו של מר מנחם אורן מבעלי השליטה בחברה, מועסקת על ידי פרויקט אורנים (מחברות הניהול) כאחראית קשרי לקוחות חו"ל וקידום פעילות התרומה לקהילה של קבוצת אורנים, החל מיום 1.1.2004.

8.4.2. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים			תגמולים עבור שירותים						תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	ריבית	דמי שכירות	אחר(*)	
רות אורן	אחראית קשרי לקוחות חו"ל וקידום פעילות התרומה לקהילה	25%	-	97	0	0	0	0	0	0	0	0	97

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

8.4.3. בתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים			תגמולים עבור שירותים							תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	ריבית	דמי שכירות	אחר(*)	
רות אורן	אחראית קשרי לקוחות חו"ל וקידום פעילות התרומה לקהילה	25%	-	82	0	0	0	0	0	0	0	0	82

(*) – כולל הוצאות אחזקת רכב.

8.5. <u>פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה</u>

תקנון החברה מאפשר מתן שיפוי וביטוח לנושאי משרה (לרבות דירקטורים) על פי דין. מדיניות התגמול של החברה מכירה אף היא באפשרות ליתן שיפוי וביטוח לנושאי משרה (לרבות דירקטורים). דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה אישרו, כי החל ממועד הנפקת אגרות חוב (סדרה א') לפי תשקיף זה והפיכתה של החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, החברה תעניק לנושאי משרה ולדירקטורים המכהנים בחברה, וכן תוכל להעניק לנושאי משרה ולדירקטורים שיכהנו בחברה מעת לעת (בכפוף לקבלת אישורים כדין ביחס להענקה), כתבי שיפוי ופטור, וכן לכלול אותם במסגרת פוליסת ביטוח, כמפורט להלן:

8.1.1 <u>פטור</u> – בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושאי המשרה, החברה פוטרת את נושאי המשרה בה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בה, מראש, מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות של אותם נושאי משרה כלפיה, למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה. פטור זה לא יחול בשל כל אחד מאלה: הפרת חובת אמונים, למעט אם נושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה; הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר; פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; קנס או כופר שיוטל על נושאי המשרה.

8.1.2 <u>שיפוי</u> – החברה מתחייבת לשפות מראש או בדיעבד, בהתאם למותר בתקנון החברה, את נושאי המשרה בה (כולל דירקטורים), לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בה, בגין כל חבות או הוצאה (כמפורט בכתב השיפוי) ו/או הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ובכפוף להוראותיו, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי הכולל לא יעלה, במצטבר, על 25% מההון העצמי של החברה (כפי שיהיה בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שקדמו לתשלום סכום השיפוי, בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח שבו התקשרה החברה).

לפרטים נוספים אודות כתבי השיפוי והפטור המקובלים בחברה, ראו **<u>נספח א'</u>** ו**<u>נספח ב'</u>** (בהתאמה) לפרק זה.

8.1.3 <u>ביטוח</u> – דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית אישרו כי הנהלת החברה תוכל להתקשר בשם החברה ועבורה, מעת לעת, בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים לטובת כל נושאי המשרה בחברה כפי שיכהנו מעת לעת. להלן פרטים אודות תנאי פוליסת ביטוח לנושאי משרה בחברה:

א. פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת לתקופה של 12 חודשים מיום 12 ביולי 2026 ועד ליום 12 ביולי 2027. בהתאם לתנאי הפוליסה, החברה רשאית לבטל את הפוליסה במקרה שבו לא תושלם הנפקה לציבור לפי תשקיף זה בתוך 90 ימים ממועד תחילת הפוליסה, בכפוף לכך שלא דווחו תביעה ו/או נסיבות במהלך תקופת הביטוח, ובמקרה כאמור הפרמיה ששולמה תושב באופן יחסי.

ב. הפוליסה חלה בכל העולם, לרבות בארה"ב ובקנדה, בגבול אחריות כולל של עד 10 מיליון דולר ארה"ב, במצטבר לכל התביעות לתקופת הביטוח.

ג. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת לא תעלה על 30 אלפי דולר ארה"ב, בתוספת מסים ככל שחלים.

ד. ההשתתפות העצמית בגין כיסוי אחריות אישית של דירקטורים ונושאי משרה הינה אפס, וההשתתפות העצמית בגין כיסוי שיפוי החברה וכיסוי החברה בקשר עם תביעות ניירות ערך הינה 25 אלפי דולר ארה"ב.

כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה השוטפת כאמור בסעיף זה לא יעלו על 10 מיליון דולר ארה"ב במצטבר לכל התביעות לתקופה (בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות), תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף להוראות הדין), בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, ובלבד שההתקשרות בפוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. לפרטים אודות תנאי ההתקשרות העיקריים המהווים מסגרת בקשר לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר נקבעו במדיניות התגמול שאימצה החברה, ראו במדיניות התגמול המצורפת כ**<u>נספח ג'</u>** לפרק זה.

8.6. <u>מדיניות תגמול</u>

ביום ___ ביוני 2026 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מדיניות תגמול לנושאי משרה בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות, בנוסח המצורף כ**<u>נספח ג'</u>** לפרק זה. מדיניות התגמול שאושרה אינה גורעת מתוקפם של תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה שאושרו טרם כניסת מדיניות התגמול לתוקף, כמתואר לעיל. בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהיה טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד שבו הפכה החברה לחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב.

8.7. <u>גמול דירקטורים</u>

בהתאם להחלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום _____ ביוני 2026, החל ממועד השלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') לפי תשקיף זה, כלל הדירקטורים בחברה (למעט יו"ר הדירקטוריון מר מנחם אורן ודירקטורית שירה אורן נחמיאס), לרבות דירקטורים חיצוניים ו/או דירקטורים בלתי תלויים, יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה ה"סכום מזערי" הנזכר בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**") לפי תקנה 4(ב), ולפי תקנה 5(ג) גם לדירקטורים בעלי מומחיות או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. דירקטורים כאמור יהיו זכאים להחזר מלא של הוצאות סבירות שהוציאו בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו או במסגרת תפקידם כדירקטורים. כמו כן, כלל הדירקטורים (לרבות דירקטורים שהינם בעלי השליטה) זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה, כתב שיפוי וכתב פטור, בתנאים אחידים לנושאי המשרה, כמפורט בפרק זה.

8.8. <u>עסקאות עם בעלי שליטה</u>

להלן פירוט בדבר עסקאות בין בעלי השליטה בחברה לבין החברה, או עסקאות של החברה עם צד שלישי שלבעלי השליטה יש עניין אישי בהן, אשר בהן התקשרה החברה במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף או שהן בתוקף במועד התשקיף.

8.8.1. **<u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4א) לחוק החברות</u>:**

<u>עסקאות בתוקף</u>

8.8.1.1. הלוואות בעלים

למועד תשקיף זה, עומדות בתוקף מספר הלוואות בעלים אשר הועמדו לחברה על ידי חברות פרטיות בבעלות בעלי השליטה בחברה, כפי שמפורט להלן. יצוין כי בהתאם להתניות הקיימות בהסכמי המימון הקיימים לחברה אל מול תאגידים בנקאיים, וכן בהתאם להוראות שטר הנאמנות המצורף לתשקיף זה, קיימות מגבלות שונות אשר רק בהינתן עמידה בהן רשאית החברה לפרוע את הלוואות הבעלים - לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף וביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וליום 31 במרץ 2026.

א. <u>הלוואת בעלים מחברה בבעלות בעל השליטה - Woodland Views LTD</u>

ביום 28 בפברואר 2020, העמידה חברת Woodland Views LTD, חברה פרטית המאוגדת בבריטניה, הלוואה לחברה בסך של 24 מיליון לירות שטרלינג, לתקופה של 5 שנים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של SONIA בתוספת 2.6% שתשולם בכל שלושה חודשים. ביום 28 בפברואר 2025 חתמו הצדדים על הארכת תקופת ההלוואה עד ליום 28 בפברואר 2030.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 31 במרץ 2026 ולמועד התשקיף, יתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה עומדת על סך של 88.4 מיליון ש"ח, 86.5 מיליון

ש"ח וכ-82.1 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף, וכן ביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וליום 31 במרץ 2026.

ב. <u>הלוואות בעלים מחברה בבעלות בעל השליטה - אורנים וודלנד בע"מ</u>

בשנת 2018 נחתם בין החברה לבין חברת אורנים וודלנד בע"מ ("**וודלנד**") הסכם הלוואה. ביום 31 בדצמבר 2022 נחתם בין הצדדים הסכם נוסף, במסגרתו הסכימה וודלנד להאריך את תוקף מסגרת ההלוואות הקיימת, אשר עמדה לאותו מועד על סך של כ-14.9 מיליון ש"ח, לתקופה של 5 שנים נוספות, קרי עד ליום 31 בדצמבר 2027. ההלוואה נושאת ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י' לפקודת מס הכנסה. בנוסף, ביום 31 בדצמבר 2023 נחתם בין הצדדים הסכם נוסף, במסגרתו הוארך תוקף מסגרת ההלוואות הקיימת עד ליום 31 בדצמבר 2028 והועמדה לחברה הלוואה נוספת בסך של כ-8.2 מיליון ש"ח, לתקופה של 5 שנים, אשר נושאת ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י' לפקודת מס הכנסה.

ביום 1 בינואר 2024 חתמו הצדדים על תיקון להסכם ההלוואה מיום 31 בדצמבר 2023, במסגרתו נקבע כי ההלוואה, לרבות הריבית וההצמדה שנצברו בגינה, בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח, וכן סכומים נוספים שהצטברו בין שתי החברות עד למועד התיקון, עד לסך כולל של כ-32.8 מיליון ש"ח, יומרו לשטר הון שתעמיד וודלנד לחברה. שטר ההון אינו נושא ריבית או הצמדה. שטר ההון לא ייפרע לפני חלוף 5 שנים ממועד העמדתו, ופירעונו יהיה נדחה ביחס להתחייבויות אחרות של החברה וקודם אך ורק לחלוקת עודפי רכוש בפירוק.

ביום 31 בדצמבר 2024, העמידה וודלנד הלוואה נוספת לחברה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח לתקופה של עד 5 שנים, קרי עד ליום 31 בדצמבר 2029. ההלוואה נושאת ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י' לפקודת מס הכנסה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 31 במרץ 2026 ולמועד התשקיף, יתרת שטר ההון עומדת על סך של 26.4 מיליון ש"ח, כ-28.1 מיליון ש"ח וכ-23.4 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף, וכן ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וליום 31 במרץ 2026.

ג. <u>הלוואות בעלים מחברה בבעלות בעל השליטה - פרוייקט אורנים יזמות בבניה בע"מ</u>

בשנת 2018 נחתם בין החברה לבין אורנים יזמות הסכם הלוואה. ביום 31 בדצמבר 2022, התקשרו הצדדים בהסכם נוסף, במסגרתו הסכימה אורנים יזמות להאריך את תוקף מסגרת הלוואה קודמת, אשר עמדה באותו מועד על סך של כ-51.9 מיליון ש"ח, באותם תנאים, לתקופה של 5 שנים נוספות, קרי עד ליום 31 בדצמבר 2027. ההלוואה נושאת ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת

לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה.

ביום 1 באוגוסט 2024, העמידה אורנים יזמות לחברה הלוואה נוספת בסך של 50 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים, קרי עד ליום 1 באוגוסט 2029. ההלוואה נושאת ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 31 במרץ 2026 ולמועד התשקיף, יתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה עומדת על סך של כ- 117 מיליון ש"ח, כ-118.5 מיליון ש"ח וכ-122.7 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף, וכן ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וליום 31 במרץ 2026.

ד. <u>הלוואות בעלים מחברה בבעלות בעל השליטה - אורנים פרויקטים (1994) בע"מ</u>

בשנת 2018 נחתם בין החברה לבין חברת אורנים פרויקטים (1994) בע"מ ("פרויקט **1994**") הסכם הלוואה. ביום 31 בדצמבר 2022 נחתם הסכם נוסף, במסגרתו הסכימה פרויקט 1994 להאריך את תוקף מסגרת הלוואה קודמת, אשר עמדה באותו מועד על סך של כ-965 אלפי ש"ח לתקופה של 5 שנים נוספות, קרי עד ליום 31 בדצמבר 2027. ההלוואה נושאת ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 31 במרץ 2026 ולמועד התשקיף, יתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה עומדת על סך של כ-1 מיליון ש"ח, כ-1.1 מיליון ש"ח ו-1.1 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15 בפרק 6 לתשקיף, וכן ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וליום 31 במרץ 2026.

ה. <u>הלוואות בעלים מחברה בבעלות בעל השליטה - פרוייקט אורנים בנייה (1992) בע"מ</u>

בשנת 2018 נחתם בין החברה לבין חברת פרויקט אורנים בנייה (1992) בע"מ ("**פרויקט אורנים בנייה**") הסכם הלוואה. ביום 31 בדצמבר 2022 נחתם בין הצדדים הסכם נוסף, במסגרתו הסכימה פרויקט אורנים בנייה להאריך את תוקף מסגרת הלוואה קודמת, אשר עמדה באותו מועד על סך של כ-3.6 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים נוספות, קרי עד ליום 31 בדצמבר 2027. ההלוואה נושאת ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 31 במרץ 2026 ולמועד התשקיף, יתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה עומדת על סך של כ- 3.8 מיליון ש"ח, כ-4.1 מיליון ש"ח וכ-4.1 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15

בפרק 6 לתשקיף, וכן ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וליום 31 במרץ 2026.

ו. <u>הלוואות בעלים מחברה בבעלות בעל השליטה - פרוייקט אורנים בע"מ</u>

בשנת 2018 נחתם בין החברה לבין פרוייקט אורנים הסכם הלוואה. ביום 31 בדצמבר 2022 נחתם בין הצדדים הסכם נוסף, במסגרתו הסכימה פרויקט אורנים להאריך את תוקף מסגרת הלוואה קודמת, אשר עמדה באותו מועד על סך של כ-7.7 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים נוספות, קרי עד ליום 31 בדצמבר 2027. ההלוואה נושאת ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה.

בחודש אפריל 2026 הועמדה לחברת פרויקט אורנים מתאגידים בנקאיים הלוואה בסך של 13 מיליון ש"ח, אשר הוזרמה במקביל (back to back) לחברה למימון תשלומי הפרויקט, ואשר תיפרע מתמורת הנפקה לפי תשקיף זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 31 במרץ 2026 ולמועד התשקיף, יתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה עומדת על סך של כ-8.8 מיליון ש"ח, כ-9 מיליון ש"ח וכ-22.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף, וכן ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וליום 31 במרץ 2026.

ז. <u>הלוואות בעלים מחברה בבעלות בעל השליטה - סאנלייט לימיטד</u>

בשנת 2018 נחתם בין החברה לבין סאנלייט הסכם הלוואה. ביום 31 בדצמבר 2022 נחתם בין הצדדים הסכם נוסף, במסגרתו הסכימה סאנלייט להאריך את תוקף מסגרת הלוואות קודמת, אשר עמדה לאותו מועד על סך של כ-219 אלפי ש"ח לתקופה של 5 שנים נוספות, קרי עד ליום 31 בדצמבר 2027. ההלוואה נושאת ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 31 במרץ 2026 למועד התשקיף, יתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה עומדת על סך של כ-0.4 מיליון ש"ח, כ-0.5 מיליון ש"ח וכ-0.5 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף, וכן ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וליום 31 במרץ 2026.

	מועד העמדת הלוואה	סכום הלוואה	תקופת הלוואה	ריבית	הארכת הלוואה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	יתרה ליום 31 במרץ 2026	יתרה למועד התשקיף	הערות
Woodland Views LTD	28.2.2020	24 מיליון לירות שטרלינג	5 שנים	ריבית שנתית בשיעור של SONIA בתוספת 2.6% שתשולם בכל שלושה חודשים	עד ליום 28.2.2030	88.4 מיליון ש"ח	86.5 מיליון ש"ח	82.1 מיליון ש"ח	
אורנים וודלנד בע"מ	בשנת 2018	כ-14.9 מיליון ש"ח	5 שנים	ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה	עד ליום 31.12.2028	26.4 מיליון ש"ח	28.1 מיליון ש"ח	3.5 מיליון ש"ח ויתרת שטר הון כ-23.4 מיליון ש"ח	ביום 1.1.2024 נחתם תיקון להסכם הלוואה מיום 31.12.2023, במסגרתו נקבע כי ההלוואה, לרבות הריבית וההצמדה שנצברו בגינה, בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח, וכן סכומים נוספים שהצטברו בין שתי החברות עד למועד
	31.12.2023	כ-8.2 מיליון ש"ח	5 שנים	ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה					
	31.12.2024	כ-3.5 מיליון ש"ח	5 שנים	ריבית שנתית כפי שתיקבע					

					מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה			התיקון, עד לסך כולל של כ-32.8 מיליון ש"ח, יומרו לשטר הון. שטר ההון אינו נושא ריבית או הצמדה. שטר ההון לא ייפרע לפני חלוף 5 שנים ממועד העמדתו, ופירעונו יידחה ביחס להתחייבויות אחרות של החברה וקודם אך ורק לחלוקת עודפי רכוש בפירוק.
פרוייקט אורנים יזמות בבניה בע"מ	בשנת 2018	כ-51.9 מיליון ש"ח	5 שנים	ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה	עד ליום 31.12.2027	117 מיליון ש"ח	118.5 מיליון ש"ח	כ-122.7 מיליון ש"ח	

	1.8.2024	50 מיליון ש"ח	5 שנים	ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה	-				
אורנים פרויקטים (1994) בע"מ	בשנת 2018	965 אלפי ש"ח	5 שנים	ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה	עד ליום 31.12.2027	1 מיליון ש"ח	1.1 מיליון ש"ח	1.1 מיליון ש"ח	
פרוייקט אורנים בניה (1992) בע"מ	בשנת 2018	כ-3.6 מיליון ש"ח	5 שנים	ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה	עד ליום 31.12.2027	3.8 מיליון ש"ח	4.1 מיליון ש"ח	כ-4.1 מיליון ש"ח	
פרוייקט אורנים בע"מ	בשנת 2018	כ-7.7 מיליון ש"ח	5 שנים	ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף	עד ליום 31.12.2027	8.8 מיליון ש"ח	9 מיליון ש"ח	כ-22.2 מיליון ש"ח	בחודש אפריל 2026 הועמדה לחברת פרויקט אורנים מתאגידים בנקאיים הלוואה

					3י לפקודת מס הכנסה			בסך של 13 מיליון ש"ח, אשר הוזרמה במקביל (back to back) לחברה למימון תשלומי הפרויקט, ואשר תיפרע מתמורת הנפקה לפי תשקיף זה
סאנלייט לימיטד	בשנת 2018	כ-219 אלפי ש"ח	5 שנים	ריבית שנתית כפי שתיקבע מעת לעת בהתאם לסעיף 3י לפקודת מס הכנסה	עד ליום 31.12.2027	0.4 מיליון ש"ח	0.5 מיליון ש"ח	0.5 מיליון ש"ח	

8.8.1.2. <u>שעבוד נכס השייך לחברה שבבעלות בעל השליטה בחברה - פרוייקט אורנים בע"מ</u>

כחלק מבטוחות הסכם הליווי, אשר נחתם בין החברה לבין תאגידים בנקאיים, כאמור בסעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף, שעבדה חברת פרוייקט אורנים שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, מוגבל לסכום של 40 מיליון ש"ח, על כל זכויות חברת פרויקט אורנים בדירה ממושכנת בתל אביב, לרבות זכויות חברת פרויקט אורנים על פי פוליסת הביטוח של הדירה הממושכנת. בכוונת החברה למחוק את השעבוד, בכפוף להשלמת הנפקה לפי תשקיף זה.

8.8.1.3. <u>העמדת ערבויות מצד בעל השליטה לטובת הסכמי מימון מבנקים</u>

כחלק מבטוחות הסכם הליווי, כאמור בסעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף, מר מנחם אורן, מבעלי השליטה בחברה, העמיד ערבות מתמדת מוגבלת לסכום של 100 מיליון ש"ח להבטחת כל התשלומים הנדרשים על פי הסכם הליווי. בכוונת החברה לשחרר את בעל השליטה מהערבות, בכפוף להשלמת הנפקה לפי תשקיף זה.

8.8.1.4. <u>העמדת שירותי ניהול במסגרת הסכם הניהול החדש</u>

לפרטים בדבר הסכם הניהול החדש עם חברות הניהול, שהן חברות פרטיות בבעלות בעלי השליטה בחברה, ראו סעיף 8.2 לעיל בפרק זה.

8.8.1.5. <u>הסכם שכירות של הגג בפרויקט Sea One</u>

ביום 3 באוגוסט 2026 נחתם הסכם הרשאה בין החברה לבין חברת אורנים קיימות בע"מ ("**אורנים קיימות**" ו-"**הסכם ההרשאה**", בהתאמה), חברה פרטית בבעלותה של גב' שירה אורן נחמיאס, מבעלי השליטה בחברה, המכהנת כמשנה למנכ"ל ודירקטורית בחברה, ובעלה, למתן רשות שימוש, שאינה מהווה שכירות, לשימוש בגג בפרויקט Sea One, לצורך הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, וכן לשימוש בשטחים בקומת חניה מינוס שתיים, המיועדים לשטחי שירות בלבד, לצורך הקמה, תפעול ותחזוקה של אמצעי אגירה, וזאת מבלי לפגוע במקומות החניה המיועדים לדיירי הדיור המוגן("**הפרויקט**").

החברה הקנתה לאורנים קיימות, לתקופה של 36 חודשים ממועד חתימת הסכם ההרשאה, אופציה להחליט על מימוש הפרויקט ("**תקופת האופציה**"). בתקופת האופציה לא תחול על החברה מגבלה לבצע שינויים או להתקין מתקנים על הגג, גם אם אלו יגרמו לכך שמימוש האופציה על ידי אורנים קיימות יהיה לא ישים או לא כדאי.

החל מחתימת הסכם ההרשאה, אורנים קיימות תתכנן את המתקנים לפי שיקול דעתה, ותהיה רשאית להגיש לאישור החברה, עד 60 ימים לפחות לפני תום תקופת האופציה, מסמכי תכנון מפורטים בצירוף האישורים הנדרשים. בטרם תחל בתכנון, תפנה אורנים קיימות לחברה על מנת לוודא אם החברה מתכוונת לבצע

שינויים בגג, ותשובת החברה תהיה נכונה למועד נתינתה בלבד.

<u>להלן עיקרי התנאים הנוספים שנקבעו בהסכם ההרשאה</u>:

תקופת ההרשאה: תקופת ההרשאה לשימוש בגג פרויקט Sea One תחל עם תחילת עבודות ההקמה ותסתיים במוקדם מבין: (1) חלוף 24 שנים ו-11 חודשים ממועד הפעלת המתקן הראשון; או (2) ביטול הסכם ההרשאה בהתאם להוראותיו. ככל שרשויות המס יראו בהסכם ההרשאה אירוע מס לעניין מיסוי מקרקעין, יפעלו הצדדים במשותף לביצוע התאמות למניעתו, לרבות קיצור תקופת ההרשאה.

תמורה: אורנים קיימות אינה חייבת בתשלום דמי הרשאה כלשהם לחברה בגין השימוש בגג ובחלל האגירה בפרויקט Sea One.

רכישת חשמל: אורנים קיימות רשאית לבקש כי החשמל המיוצר בפרויקט ייועד לצריכת פרויקט Sea One. במקרה כזה, ובכפוף לתנאים שיהיו מקובלים על החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי והמלא ובתנאים שיסוכמו בין הצדדים, החברה תרכוש מאורנים קיימות את החשמל בעדיפות ראשונה לפי תעריף תעו"ז למתח גבוה של חברת החשמל, ובתנאים אשר בכל מקרה לא יהיו נחותים מבחינת החברה מהתנאים בהם היא רוכשת חשמל מאחרים, לרבות מבחינת עלויות, תנאי תשלום, שירות וביטחון באספקה. ככל שחברת החשמל לא תסכים להתקין מונים נפרדים על שם אורנים קיימות, החברה תמכור את החשמל כנאמן עבור אורנים קיימות ותעביר לה את התקבולים.

זכויות רכישה של החברה: במקרה של מכירת פרויקט Sea One על ידי החברה או במקרה של שינוי שליטה בחברה בתקופת ההתקשרות, תוקנה לחברה זכות לרכוש את המתקנים, בתמורה לסכום הגבוה מבין:

- עלות ההשקעה המופחתת במתקנים כפי שתוצג לחברה בתחשיב שיאושר בחתימת רואה החשבון של אורנים קיימות בתוספת 15%;
- שווי המתקנים על פי הערכת מעריך שווי בלתי תלוי שתיערך על פי תזרים המזומנים החזוי לאורנים קיימות מהמתקנים ממועד החישוב ועד לתום תקופת ההתקשרות.

הסכום הגבוה מבין שתי החלופות האמורות יכונה להלן: "**מחיר הרכישה**".

שינוי שליטה באורנים קיימות: במקרה של שינוי שליטה באורנים קיימות כך שגב' שירה אורן נחמיאס תחדל מלהיות בעלת השליטה באורנים קיימות, תעמוד לחברה זכות לרכוש את המתקנים בהתאם למנגנון מחיר הרכישה.

זכות סירוב ראשון: כל העברה של המתקנים על ידי אורנים קיימות לצד שלישי תהיה כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת החברה, במחיר שיהיה הנמוך מבין: (א) המחיר והתנאים שהוצעו על ידי הצד השלישי; או (ב) מחיר הרכישה.

פירוק המתקן בסיום ההסכם: בסיום תקופת ההסכם, למעט במקרים בהם יחול מנגנון פירוק או רכישה אחר בהתאם להוראות ההסכם, ושלא בעקבות הפרת ההסכם מצד החברה, המתקנים והתוספות יישארו בגג ויהיו לקניינה של החברה ללא תמורה, אלא אם החברה דרשה את הסרתם (בהודעה של 6 חודשים מראש), שאז אורנים קיימות תפרק ותסיר אותם על חשבונה .

<u>עסקאות שנעשו בשנתיים שקדמו למועד התשקיף ואינן בתוקף</u>

<u>העמדת שירותי ניהול במסגרת הסכמי הניהול הקיימים.</u>

לפרטים בדבר הסכמי הניהול הקיימים עם חברות הניהול, שהן חברות פרטיות בבעלות בעלי השליטה בחברה, ראו סעיף 8.2 לעיל בפרק זה.

8.8.2. **<u>עסקאות שאינן בגדר סעיף 270(א4) לחוק החברות</u>**

למועד התשקיף, לא קיימות בתוקף עסקאות בין החברה לבין בעלי השליטה, ולא בוצעו עסקאות במהלך השנתיים הקודמות, שאינן בגדר סעיף 270(4א) לחוק החברות.

8.8.3. **<u>עסקאות זניחות</u>**

במהלך שנת 2025 ונכון למועד התשקיף, לא הייתה החברה צד לעסקאות שבהן לבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי, אשר סווגו על ידי החברה כעסקאות זניחות.

לאחר השלמת הנפקה על פי תשקיף זה, בכוונת החברה להביא לאישור ועדת הביקורת של החברה, כללים וקווים מנחים לסיווג עסקה של החברה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה, לשנת 2025, בהתאם לסמכותה של ועדת הביקורת לפי סעיף 117 לחוק החברות.

8.9. <u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה</u>

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות הערך של החברה ראו פרק 3 לתשקיף.

8.10. <u>תיחום פעילות עם בעלי השליטה בחברה</u>

נכון למועד התשקיף, לא קיים הסכם תיחום פעילות עם בעלי השליטה בחברה.

נספח א׳

כתב פטור

אורנים על הים בע״מ (״החברה״)

תאריך: _____

לכבוד:

_____

הנדון: כתב פטור לנושא משרה בחברה

הואיל: והנך מכהן כנושא משרה (כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ״ט-1999 (להלן: ״**חוק החברות**״)) בחברה;

הואיל: והוראות תקנון החברה מתירות לחברה, בכפוף להוראות הקבועות בחוק החברות, לפטור נושא משרה מאחריותו כלפיה בגין הפרת חובת הזהירות.

הואיל: והחברה קיבלה את ההחלטות הנדרשות על פי דין למתן פטור מאחריות עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה לנושאי משרה המכהנים כיום בחברה, בהתאם למפורט בכתב פטור זה;

לפיכך: החברה מאשרת לך בזה, כי בכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושא משרה, המהווים חלק בלתי נפרד מכתב פטור זה, החברה פוטרת אותך בזאת מראש ובדיעבד מאחריות, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות מצידך כלפי החברה, בפעולה שנעשתה בתום לב. הפטור האמור בכתב זה לא יחול ביחס להפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) וביחס להפרת חובת הזהירות בהחלטה או בעסקה אשר לבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

הפטור מאחריות שניתן לך לפי כתב זה יעמוד לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה.

אין באמור בכתב פטור זה כדי לגרוע מהאמור בכתב השיפוי שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן.

_____

אורנים על הים בע״מ

אני מאשר קבלת כתב זה, ומאשר את הסכמתי לתנאיו.

_____

נושא המשרה

<u>נספח ב'</u>

כתב שיפוי

אורנים על הים בע"מ ("החברה")

תאריך: _____

לכבוד:

_____

<u>כתב שיפוי</u>

ביום [_____] אישרו מוסדות החברה, בהתאם לדין, להעניק לך התחייבות לשיפוי, בנוסח המקובל בחברה לגבי נושאי משרה, הכל בהתאם למפורט בכתב שיפוי זה (להלן: "**כתב השיפוי**").

בהתאם לאמור לעיל, הרינו להודיעך כי הואיל והנך מכהן ו/או כיהנת ו/או הנך עשוי לכהן כנושא משרה ו/או הנך מועסק ו/או הועסקת ו/או הנך עשוי להיות מועסק כנושא משרה בחברה, מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, בכפוף להוראות כל דין, כדלקמן:

1. <u>התחייבות לשיפוי</u>

בכפוף להוראות הדין ולהוראות כתב שיפוי זה, החברה מתחייבת כלפיך לשפות אותך בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 2 להלן, שתוטל עליך עקב פעולות ו/או נגזרותיהן בתוקף היותך נושא משרה ו/או מועסק בחברה.

לרבות בשל פעולות שבוצעו על ידך לפני מתן כתב שיפוי זה ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי כאמור לא יעלה על סכום השיפוי המרבי המפורט בסעיף 3 להלן לכל סוגי החבויות ו/או ההוצאות יחד ולכל נושאי המשרה בחברה יחד.

בכתב שיפוי זה:

"**החברה**"	אורנים על הים בע"מ.
"**חוק החברות**"	חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שנוסחו יהיה מעת לעת.
"**חוק ניירות ערך**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שנוסחו יהיה מעת לעת.
"**חוק התחרות**"	חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988.
"**נושא משרה**"	כמשמעות מונח זה בחוק החברות, וכן כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי זה.
"**פעולה**" **ו/או כל נגזרת שלה**	כמשמעותה בחוק החברות, לרבות החלטה ו/או מחדל ולרבות כל הפעולות שנעשו על ידך לפני מועד כתב שיפוי זה

בתקופת כהונתך ו/או העסקתך בחברה.

"**ניירות ערך**" כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות.

2. <u>עילות השיפוי</u>

ההתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף 1 לעיל תחול בשל כל חבות או הוצאה, שהינה בת שיפוי על פי דין ועל פי תקנון החברה, כמפורט להלן:

2.1. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב שיפוי זה (להלן: "**התוספת**") או כל חלק מהם (להלן: "**האירועים הקובעים**").

2.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל את החקירה או ההליך כאמור, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך ומבלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; בפסקה זו –

"**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנחקרה בו חקירה פלילית**" – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (להלן: "**חוק סדר הדין הפלילי**"), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי או כמשמעו בסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת;

"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" – חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר כמשמעו בסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

2.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש 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.

2.4. הוצאות שהוצאת בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. לעניין זה:

"**הליך מנהלי**" – כל הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 ו-ט'1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות.

הוצאות התדיינות המפורטות בסעיפים 2.2, 2.3, ו-2.4 לעיל, ייקראו להלן:

"**הוצאות ההתדיינות**".

2.5. תשלום לנפגע הפרה, כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך (להלן: "**תשלום לנפגע הפרה**").

2.6. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין, לרבות כמפורט בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או בחוק התחרות בעניין שיפוי נושאי משרה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56ח לחוק ניירות ערך ו/או להוראות סעיף 50טז לחוק התחרות.

3. <u>סכום השיפוי</u>

<u>סכום השיפוי המרבי המצטבר</u>

סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה (לרבות כל עובד שהחברה תחליט להעניק לו כתב שיפוי) במצטבר על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו או שיוצאו להם על ידי החברה מעת לעת (להלן: "**כתבי השיפוי**"), לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי הקובע של החברה, בתוספת כל הסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת בגין החבות הסופית ו/או הוצאות ההתדיינות ו/או תשלום לנפגע הפרה (להלן: "**סכום השיפוי המרבי**"). לעניין זה: "**ההון העצמי הקובע של החברה**" פירושו סכום הונה העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי.

מובהר בזאת כי אין בתשלום סכום השיפוי האמור לעיל כדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח בגין האירועים הקובעים המבוטחים בחברת ביטוח, שיתקבלו עבורך מעת לעת, אם יתקבלו, במסגרת כל ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.6 להלן, מודגש במפורש כי תשלומי החברה יהוו "רובד נוסף" מעבר לסך כל תגמולי הביטוח שישולמו על ידי המבטח ו/או מעבר לשיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה, ככל שאלה ישולמו, בכפוף לכך שלא ישולם לך כפל פיצוי בגין חבות או הוצאה שהיא בת שיפוי כאמור בסעיף 2 לעיל וכי במקרה שבו תקבל שיפוי מאת מבטח של החברה בהתאם לפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה או מכוח כל הסכם שיפוי אחר, בגין העניין נשוא השיפוי, יינתן השיפוי בגובה ההפרש בין סכום החבות הכספית שהוטלה עליך וההוצאות המשפטיות, לבין הסכום שהתקבל מכוח פוליסת הביטוח או הסכם השיפוי האחר בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שהחברה התחייבה בו לא יעלה על סכום השיפוי המרבי. כמו כן מודגש כי התחייבות זו לשיפוי אינה חוזה לטובת צד ג' כלשהו לרבות כל מבטח והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר המבטח מחויב בו על פי הסכם ביטוח שנערך עמו למעט ההשתתפות העצמית הנקובה בהסכם כאמור.

במקרה שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם במועד כלשהו, בתוספת סך כל סכומי השיפוי ששילמה החברה עד אותו מועד על פי כתבי השיפוי, יעלה על סכום השיפוי המרבי,

יחולק סכום השיפוי המרבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לסכומי שיפוי כאמור, בגין דרישות שהגישו לחברה על פי כתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד, באופן שסכום השיפוי שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה האמורים, יחושב על פי יחס פרו-רטה שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה הזכאים לבין סכום השיפוי הכולל שיגיע לכלל נושאי המשרה הזכאים, במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה.

שילמה החברה סכומי שיפוי לנושאי משרה בחברה בגובה סכום השיפוי המרבי, לא תישא החברה בסכומי שיפוי נוספים אלא אם תשלום סכומי השיפוי הנוספים יאושר על ידי האורגנים בחברה שיהיו מוסמכים לאשר הגדלה זו על פי דין במועד תשלום סכומי השיפוי הנוספים ובכפוף לשינוי תקנון החברה, במקרה שיידרש לשם כך, על פי דין.

4. <u>תשלומי ביניים</u>

עם קרות אירוע שבגינו תהיה זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול בכל הליך משפטי נגדך הקשור לאותו אירוע, לרבות הליכי חקירה, באופן שלא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות הקבועים בכתב שיפוי זה. יודגש כי החברה לא תדרוש כתנאי להעברת הכספים האמורים העמדת ביטחונות כלשהם מטעמך.

במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם, לפי כתב שיפוי זה, בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, יחולו הוראות סעיף 5.8 להלן.

5. <u>תנאי השיפוי</u>

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השיפוי על פי כתב שיפוי זה כפוף לתנאים שלהלן:

5.1 <u>הודעת השיפוי</u>

הינך מתחייב להודיע בכתב לחברה על כל הליך משפטי ו/או חקירה על ידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, שייפתח נגדך או כל חשש או איום לפתיחת הליכים כאמור נגדך בקשר לכל אירוע שבגינו עשוי השיפוי לחול (להלן ביחד ולחוד: "**ההליך**"), וזאת באופן מיידי לאחר שייוודע לך לראשונה הדבר (להלן: "**הודעת השיפוי**"), ותעביר לחברה או למי שהיא תורה לך, כל מסמך שיימסר לך ו/או שיהיה ברשותך 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 תיתבע באותו הליך) ו/או בשמך כנגד התביעה ובהיקף הפגיעה האמור.

5.2 <u>הטיפול בהגנה</u>

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). החברה ו/או עורך דין כאמור יהיו זכאים לפעול במסגרת הטיפול הנ״ל לפי שיקול דעתם הבלעדי ולהביא את ההליך המשפטי הנ״ל לידי סיום ; עורך הדין שמונה כאמור יפעל ויהיה חייב בחובת נאמנות לחברה ולך. מקום שייווצר ניגוד עניינים, או שתתקיימנה נסיבות שבהן עלול להיווצר ניגוד עניינים בינך לבין החברה בהגנתך בפני אותו הליך, עורך הדין האמור יודיע לך על ניגוד עניינים זה ותהיה רשאי למנות עורך דין מטעמך לטיפול בהגנתך והוראות כתב שיפוי זה יחולו על ההוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך הדין כאמור. החברה לא תהא רשאית להביא לסיום ההליך הנ״ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או להסכים לפשרה ו/או הסדר שכתוצאה מהם תידרש לשלם סכומים שלא תשופה בגינם על פי כתב שיפוי זה ואשר אף לא ישולמו במלואם במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה שיירכש, אם יירכש על ידי החברה, אלא בהסכמתך המוקדמת, בכתב, לפשרה המוצעת. 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, אף אם תועבר המחלוקת בהליך המשפטי לפתרון בדרך של בוררות או פישור או גישור או בכל דרך אחרת, החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

על אף האמור לעיל, החברה לא תהא רשאית להביא את ההליך הנ״ל לידי סיום בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או להביא את המחלוקת נשוא ההליך המשפטי הנ״ל להכרעה בדרך של בוררות ו/או פישור ו/או גישור במקרים של אישומים פליליים נגדך, אלא אם תיתן לכך את הסכמתך מראש ובכתב. הינך רשאי לסרב ליתן את הסכמתך האמורה בפסקה זו לפי שיקול דעתך הבלעדי ומבלי שתידרש לנמק את אי-הסכמתך.

במידה שתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת השיפוי על ידי החברה, כאמור לעיל, החברה לא תיטול על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני ההליך כאמור, או אם הינך מתנגד לייצוגך על ידי עורכי הדין של החברה מטעמים סבירים או מחשש לניגוד עניינים, תהא רשאי למסור את ייצוגך לעורך דין שייבחר על ידך, והוראות כתב שיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך דין כאמור.

5.3. <u>שיתוף פעולה עם החברה</u>

לפי בקשת החברה, הינך מתחייב לחתום על כל מסמך שיסמיך את החברה ו/או כל עורך דין כאמור לעיל, לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך משפטי ולייצג אותך בכל הקשור בכך, בהתאם לאמור לעיל.

הינך מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל, וכן תקיים את כל הוראות המבטחים על פי כל פוליסת אחריות נושאי משרה שהחברה ו/או אתה תתקשרו בה בקשר עם התגוננות בהליך, באופן סביר שיידרש ממך על ידי מי

מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך, ובלבד שהחברה או חברת הביטוח, לפי העניין, תדאגנה לכיסוי כל ההוצאות שלך שיהיו כרוכות בכך, באופן שלא תידרש לשלמן או לממנן בעצמך, וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

5.4 כיסוי החבויות

בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 5.2 לעיל ובין אם לאו, החברה תדאג לכיסוי החבויות וההוצאות האמורות בסעיף 2, באופן שלא תידרש לשלמן או לממנן 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 בסעיפים 1 ו-3 לעיל.

5.5 אי-תחולת השיפוי במקרים של פשרה או הודאה

השיפוי בקשר להליך משפטי כלשהו נגדך, כאמור בכתב שיפוי זה, לא יחול לגבי כל סכום שתשלם לתובע בעקבות פשרה או בוררות, אלא אם כן החברה תסכים מראש ובכתב לאותה פשרה או לקיום הבוררות, לפי העניין. אולם, החברה לא תסרב לתת את הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים.

כמו כן, השיפוי לא יחול במקרה של הודאתך באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, אלא אם ההודאה כאמור קיבלה את הסכמת החברה לכך בכתב ומראש.

5.6 אי-תחולת השיפוי במקרים של שיפוי או ביטוח מצד שלישי

החברה לא תידרש לשלם על פי כתב שיפוי זה סכומים בגין אירוע כלשהו ככל שסכומים כאמור שולמו בפועל לך או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה בחברה, או במסגרת שיפוי של צד שלישי כלשהו זולת החברה.

5.7 תשלום השיפוי

עם בקשתך לביצוע תשלום כלשהו בקשר לאירוע כלשהו על פי כתב שיפוי זה, החברה תנקוט בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלומו, ותפעל להסדרת כל אישור שיידרש לכך, ככל שיידרש. אם יידרש אישור כלשהו לתשלום כאמור, ואותו תשלום לא יאושר מכל סיבה שהיא, יהיה תשלום זה, או כל חלק ממנו שלא יאושר כאמור, כפוף לאישור בית המשפט, והחברה תפעל להשגתו.

5.8 החזרת סכומי שיפוי ששולמו

במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב שיפוי זה בקשר להליך משפטי כאמור, ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה בגין אותם סכומים, ייחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על ידי החברה, אשר תישא ריבית בשיעור המזערי שייקבע מעת לעת על פי דין, באופן שלא תהווה הטבה החייבת במס בידי מקבל ההלוואה, ויהא עליך להשיב את הסכומים הנ״ל

לחברה, בצירוף מע"מ בגין הריבית, על פי דין, לפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע, ובלבד שהסכומים האמורים ישולמו במלואם לחברה לא יאוחר מ-6 חודשים מהמועד שבו התברר לחברה כי אינך זכאי לשיפוי בגין הסכומים האמורים.

5.9. <u>העמדת בטחונות לטובת המבטח</u>

על אף האמור בכתב שיפוי זה לעיל (לרבות סעיף 4 לעיל) והיות וכמפורט בסעיף 3.1 לעיל תשלומי החברה יהוו "רובד נוסף" מעבר לתגמולי הביטוח שישולמו לך על ידי המבטח (ככל שאלה ישולמו), הרי שבכל אירוע שבו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי, ושבו תידרש להוציא הוצאות ותשלומים הכרוכים בטיפול בהליכים משפטיים המתנהלים נגדך והקשורים באותו אירוע, תפנה תחילה למבטח לצורך קבלת הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האמורים. לצורך כך, מתחייבת החברה בזאת להעמיד לטובת המבטח את כל הביטחונות הנדרשים על ידו, ככל שיידרשו, לצורך קבלת הכספים האמורים, ובלבד שגובה הביטחונות האמורים לא יעלה על סכום השיפוי המרבי, כהגדרתו להלן.

במקרה שיתברר בשלב מאוחר יותר שאינך זכאי לכספים שתקבל מהמבטח (ככל שתקבל), תידרש להחזיר למבטח את הכספים האמורים באופן מיידי, על מנת להביא לשחרור הביטחונות שהעמידה החברה לטובתו. במקרה שלא תעשה כן, יראו בביטחונות שהועמדו על ידי החברה למבטח ומומשו על ידו כהלוואה אשר תישא תנאים כמפורט בסעיף 5.8 לעיל, בשינויים המחויבים.

6. <u>תקופת השיפוי</u>

התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות עיזבונך ללא הגבלת זמן וזאת גם לאחר סיום העסקתך בחברה ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת העסקתך בחברה ו/או כהונתך כנושא משרה בחברה.

7. <u>שונות</u>

7.1. התחייבויות החברה על פי כתב שיפוי זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלשמה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב שיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב שיפוי זה.

7.2. כתב שיפוי זה ייכנס לתוקף עם חתימתך על עותק ממנו במקום המיועד לכך ומסירת העותק החתום לחברה.

7.3. הדין החל על כתב שיפוי זה הוא הדין בישראל ולבית המשפט המוסמך בתל אביב מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שיינבעו ממנו.

7.4. התוספת לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

7.5. אין באמור בכתב שיפוי זה כדי לגרוע מהאמור בכתב פטור שניתן לך על ידי החברה, אם ניתן.

ולראיה באה החברה על החתום:

תאריך: _____ _____

אורנים על הים בע"מ

אני הח"מ, מאשר קבלת כתב שיפוי זה ומאשר את הסכמתי לתנאיו ובכלל זה גם לסעיף 5.8 לעיל.

_____

[שם המקבל]

התוספת – האירועים הקובעים[1]

1.	כל תביעה או דרישה המוגשת בידי לקוח, ספק, קבלן או כל צד שלישי אחר המקיים קשרי עסקים עם החברה (להלן בתוספת זו: "**החברה**") לרבות בנוגע לניהול משא ומתן עמם.
2.	כל תביעה או דרישה המוגשת בקשר לעסקה, בין שהיא במהלך העסקים הרגיל ובין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, לרבות בגין קבלת אשראי, מכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות ניירות ערך, וכן קבלה ו/או מתן אופציה למכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים או התחייבויות כאמור.
3.	כל תביעה או דרישה המוגשת בידי עובדים, יועצים, סוכנים או יחידים אחרים או גוף המועסק על ידי החברה או המספק לה שירותים בקשר לפיצויים המגיעים להם, או נזקים או חבויות שנגרמו להם בקשר עם העסקתם על ידי החברה או התקשרותם עם החברה, ובכלל זה אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים וביחסי עובד-מעביד, לרבות קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיוניים, קופות ביטוח וחיסכון, הענקת ניירות ערך והטבות אחרות.
4.	כל תביעה או דרישה ביחס לאי-גילוי או כשל באספקת מידע מכל סוג במועד הנדרש על פי דין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לצדדים שלישיים, ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה בישראל ו/או בכל מדינה אחרת, או למחזיקי ניירות ערך בכוח, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה או זיקה לניירות ערך של החברה או כל פעילות השקעה אחרת המערבת או המושפעת מניירות הערך של החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אירוע זה יחול גם ביחס להצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הצעת רכש חליפין או כל הצעת ניירות ערך אחרת, בישראל ובכל מדינה אחרת; וכן לצדדים שלישיים, ובכלל זה רשויות מס הכנסה, מס ערך מוסף, ביטוח לאומי, מרכז השקעות, רשויות מקומיות, המשרד להגנת הסביבה וכל גורם ממשלתי או מוסדי או איגוד מקצועי או אחר, בישראל, ו/או בכל מדינה או מקום אחר.
5.	כל תביעה או דרישה ביחס לכל אירוע, פעולה ו/או מחדל, בישראל ובכל מדינה אחרת בעולם, אשר נובעת או קשורה להנפקת ניירות הערך של החברה לציבור או להנפקה פרטית (לרבות, בין השאר אך לא רק, תביעות המבוססות על תשקיף שפורסם על ידי החברה, או על גילוי או אי-גילוי של פרטים בו, או על דיווח או אי-דיווח בעניין כלשהו לאחר ההנפקה, או על קיום או אי-קיום של הוראות דיני ניירות הערך הרלוונטיים) ולרבות כל תביעה או דרישה ביחס לכל הנושאים שהיו טעונים גילוי בתשקיף, לרבות בכל טיוטה שלו, שהתרחשו לפני תאריך התשקיף, או לאחריו בתקופה המתחילה בתאריך התשקיף ומסתיימת בגמר התקופה להגשת הזמנות, ואשר לא ניתן להם גילוי כנדרש על פי דין בתשקיף או בדיווחים מאוחרים יותר שנתנה החברה (להלן: "דיווח חסר או מטעה"), ובלבד שמיד לאחר שהגיע לידיעת נושא המשרה דבר קיומו של דיווח חסר או מטעה בתשקיף פעל כנדרש על פי דין. לעניין פסקה זו, "דיווחים" – לרבות דוחות תקופתיים, דוחות מידיים, דוחות כספיים וכן כל דוח אחר שעל החברה או על נושא המשרה ליתן על פי כל דין.
6.	כל תביעה או דרישה המוגשות ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת כי בוצעה, או שימוש לרעה בזכות קניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה, לרבות בנוגע להפרת זכויות פטנט למיניהן.
7.	כל תביעה או דרישה המוגשות על ידי מלווה או נושה, או בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות של החברה כלפיהם.
8.	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לנכס אישי, לרבות אובדן השימוש בו, במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או על ידי עובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה.

[1] כל אירוע ונסיבות אשר חלים על חברה ציבורית, כהגדרתה בחוק החברות, בהתאם לדין החל, יחולו רק לאחר הנפקת מניותיה של החברה לציבור.

.9	כל תביעה או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל, במלואו או בחלקו, בידי החברה, או על ידי נושאי המשרה, המנהלים או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח או תיעוד מסמכים לרשויות המדינה (לרבות רשות פדרלית, מדינתית, רשות חוץ אחרת או רשות מוניציפלית), או בכל הנוגע לכל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל וכל מדינה אחרת, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות או עיכוב שכר לעובדים או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.
.10	כל תביעה או דרישה המוגשות בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים או מוצרים של החברה, או יחידים העוסקים עם המוצרים האמורים, עבור נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים או במוצרים האמורים.
.11	כל פעולה מנהלית, ציבורית או שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי תביעות, הנחיות, טענות, שעבודים, עיקולים, הליכי חקירה, או הודעות על חוסר ציות או הפרות מטעם רשות ממשלתית או גופים אחרים הטוענים לאחריות פוטנציאלית או חבות (לרבות הוצאות אכיפה, חקירות, תגובות של רשויות ממשלתיות, ניקוי, הסרה או תיקון, נזקים למשאבים טבעיים, נזקי קרקע, נזקים גופניים, קנסות, תרומות, שיפוי, תשלומי החלמה ופיצוי), בין בישראל ובין מחוצה לה, המבוססים על או הקשורים לאחד מהבאים: (א) שחרור נוזל, פליטה, דליפה, הצפה, שפיכה, סילוק, סינון או נדידה על פני הקרקע, מתחתיה ו/או מעליה (להלן ביחד: "**זיהום**") או סיכון לזיהום או חשיפה לכל סוג של חומר מסוכן, רעיל, נפיץ או רדיואקטיבי, פסולת או חומרים אחרים, אשר קיימת חובה להסדירם בהתאם לחוקי איכות הסביבה, בכל מקום השייך, המופעל, השכור או המנוהל בידי החברה. (ב) נסיבות היוצרות כל סוג של הפרה של חוקי איכות הסביבה, רישיונות סביבתיים, היתרים או אישורים נוספים הנדרשים על פי חוקי איכות הסביבה.
.12	כל פעולה מנהלית, ציבורית, שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים או הודעות של חוסר ציות או הפרה מצד רשות שלטונית או גוף אחר, הטוענים לאי-מילוי הוראת חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישיון או פסק דין על ידי החברה או נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה.
.13	כל תביעה או דרישה, המתייחסת לשינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה הנוגעת לכך, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בת, פירוקן או מכירתן לצדדים שלישיים.
.14	כל תביעה או דרישה, המתייחסת להחלטה או פעילות של החברה או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לאחר שבוצעו לגביהן הבדיקות והתייעצויות המתאימות לסוג החלטה או פעילות, לרבות החלטות שהתקבלו בדירקטוריון החברה או באחת מוועדותיו.
.15	כל תביעה או דרישה המתייחסת להתבטאות או אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה או הצבעה באסיפות כלליות של תאגידים ו/או באורגנים אחרים של תאגידים שנעשתה על ידי נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה.
.16	כל תביעה או דרישה ביחס לחוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת בהתאם לסעיף 329 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.
.17	כל הפעולות הקשורות בביצוע עסקה בתחום הביטוח או פעולות שהביאו לאי-עריכת סידורי ביטוח נאותים, לרבות התקשרות עם מבטחי משנה ו/או סוכנים ו/או מבטחים ו/או מבוטחים ו/או לקוחות אחרים.
.18	כל פעולה הקשורה לחלוקה, ובכלל זה לרכישת מניות החברה, ובלבד שאין בשיפוי בגין פעולה שכזו הפרה של כל דין.
.19	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולת מכירה, קנייה או החזקת ניירות ערך סחירים עבור או בשם החברה.
.20	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.

.21	כל תביעה ודרישה מצד מחזיקי ניירות ערך של החברה, ובכללם בעלי מניות בחברה, לרבות מחזיקי ניירות ערך (לרבות מניות) עתידיים של החברה או נושים של החברה, בגין הפרה של דיני החברות, דיני ניירות ערך או כל דין אחר בישראל, ובכל מדינה אחרת בעולם, המקנה להם עילת תביעה.
.22	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס למינוי או בקשה למינוי כונס נכסים לנכסי החברה או לחלק כלשהו מנכסיה ו/או בקשת פירוק כנגד החברה ו/או הליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר עם נושים של החברה.
.23	פעולות הקשורות, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ברכישת או מכירת חברות, גופים משפטיים או נכסים, וכן באירועים הקשורים, במישרין או בעקיפין, להגבלים עסקיים, ובכלל זה הסדרים כובלים, מונופולין, פיצולים או מיזוגים ותוצאות משפטיות ואחרות העשויות לנבוע מהם.
.24	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הנוגעת לדיווח או הודעה המוגשים על פי חוק החברות, התשנ״ט-1999, ו/או חוק ניירות ערך, התשכ״ח-1968, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על פי חוקים ותקנות הדנים בנושאים דומים בכל מדינה אחרת בעולם, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור.
.25	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות הקשורות לתחום עיסוקה ופעילותה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, ולרבות בקשר עם מחקר, פיתוח, ייצור, מסחור, שיווק ו/או מכירה של מוצרים ו/או כל פעולה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין בביצוע הפעולות הנ״ל, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, פעולות הקשורות בקידום, שיווק ו/או תמיכה במוצרים, פתרונות וטכנולוגיות בתחומי הפעילות של החברה.
.26	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס להשקעה בחברה ו/או על ידי החברה בתאגיד אחר, בין אם לפני ו/או אחרי שהשקעה כאמור בוצעה, התקשרות בהשקעה כאמור, הוצאתה לפועל, קידומה ו/או פיקוח עליה, לרבות פעולות בשם החברה על ידי דירקטור, נושא משרה, עובד ו/או משקיף של תאגיד אחר כאמור.
.27	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות שננקטו בקשר עם הקניין הרוחני של החברה וההגנה עליו, לרבות הרישום או טענה לזכויות קניין רוחני וההגנה מפני תביעות הקשורות לקניין רוחני או כל תביעה או דרישה שתועלה להפרה בפועל או לכאורה, גזל ושימוש לרעה בזכויות הקניין הרוחני של כל צד שלישי על ידי החברה, לרבות מידע סודי, פטנטים, זכויות יוצרים, זכויות עיצוב, סימני שירות, סודות מסחריים, וגזל של רעיונות על ידי החברה.
.28	כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולות בעניין חדירה לפרטיות, השתתפות ו/או אי-השתתפות בישיבות דירקטוריון ו/או מכוח הצבעה ו/או הימנעות מהצבעה בישיבות דירקטוריון, אישור פעולות חברה, טענות בגין כישלון בהפעלת שיקול דעת עסקי, וכל תביעה או דרישה המוגשת בקשר לכשלים בהפעלת שיקול דעת עסקי ו/או רמה סבירה של מיומנות, מומחיות וטיפול בהקשר של עסקי החברה.
.29	כל תביעה, הליכים מנהליים, רגולטוריים או משפטיים, פעולות ,פקודות, צווים, דרישות, מכתבי דרישה, הנחיות, טענות ,שעבודים, חקירות, הליכים או הודעות בגין אי-עמידה או הפרה על ידי כל גוף ממשלתי (בישראל או בחו״ל), ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות, ובכלל זה לשכת המדען הראשי או מרכז ההשקעות של משרד הכלכלה והתעשייה, רשות התחרות ו/או רשות ניירות ערך בישראל ו/או רשות אחרת בכל מדינה ו/או מקום אחרים, או של אדם אחר בטענה לאי-עמידה בכל דין, חוק, תקנה, כלל, צו או הוראה של כל גוף ממשלתי ו/או רגולטורי החלים על החברה, פעילותה ועסקיה.
.30	כל תביעה או דרישה, שאינה מכוסה על ידי אחת מהקטגוריות של האירועים המתוארים לעיל, אשר על פי כל דין, דירקטור או נושא משרה בחברה עשויים להיות אחראים כלפי רשות ממשלתית ו/או סוכנות כלשהי, בישראל ו/או בכל מדינה ו/או מקום אחר, או כלפי כל אדם או ישות, בקשר עם פעולות שננקטו על ידי דירקטור או נושא משרה כאמור בכשירותו ככזה.

כל הוראה בתוספת זו שעניינה ביצוע פעולה מסוימת, תפורש כמתייחסת גם לאי-ביצועה או הימנעות מביצועה של אותה פעולה, והכל אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת מחייב אחרת.

נספח ג'

מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה

("מדיניות התגמול")

1. **<u>כללי</u>**

1.1. <u>מבוא</u>

מסמך זה מהווה את מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, כמשמעותם בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**" ו-"**נושא משרה**", בהתאמה). עקרונות מדיניות התגמול גובשו לאחר דיונים פנימיים שנערכו בדירקטוריון החברה, ומטרתם לקבוע תגמול מושכל, ראוי והוגן לנושאי המשרה בחברה, בראייה ארוכת טווח, שיתמרץ את נושאי המשרה, יגביר את תחושת ההזדהות שלהם ויתרום לשימורם בחברה לאורך זמן. עקרונות התגמול בחברה מתמקדים בתגמול קבוע ובתגמול מבוסס יעדים מדידים הנגזרים, בין היתר, מתוכנית העבודה השנתית של החברה ומתוכניות ארוכות טווח, כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.

1.2. <u>מטרות</u>

מטרות מדיניות התגמול הן: קידום מטרות החברה, תוכנית העבודה שלה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח; יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בחברה, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה; גודל החברה ואופי פעילותה; וכן לעניין תנאי כהונה והעסקה הכוללים רכיבים משתנים – תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.

1.3. <u>תחולה</u>

מדיניות התגמול תיכנס לתוקף בכפוף להפיכת החברה לחברה פרטית שהינה חברת אגרות חוב, ותהא בתוקף למשך 5 שנים ממועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**"), בהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013.

1.4. <u>פרשנות</u>

1.4.1. המונחים הנכללים במדיניות תגמול זו הינם כהגדרתם בחוק החברות ובעמדת סגל רשות ניירות ערך 101-21 "מדיניות תגמול – Best Practice", כפי שיתוקנו מעת לעת.

1.4.2. דירקטוריון החברה מופקד על ניהול מדיניות התגמול, לרבות על יישומה, וכן על כל הפעולות הנדרשות לשם כך, ובכלל זה הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק לגבי יישומה.

1.4.3. מדיניות התגמול אינה מקנה כל זכות למי מנושאי המשרה בחברה ואין לראות בה התחייבות של החברה להקנות זכות כאמור. מתן תנאי כהונה והעסקה לנושא משרה יהיה בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות הדין.

1.4.4. סטייה או חריגה ממדיניות התגמול של החברה תתאפשר בכפוף להוראות הדין החל במועד הרלוונטי.

1.4.5. אין במדיניות התגמול כדי לשנות הוראות הסכמים מול נושאי משרה בחברה אשר אושרו טרם אישורה של מדיניות התגמול.

1.4.6. נושאי המשרה בחברה יהיו מחויבים להחזיר לחברה סכומים ששולמו להם בהתאם למדיניות זו, אם שולמו על בסיס נתונים שהתבררו בדיעבד כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה (Clawback).

1.4.7. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יבחנו, מעת לעת, את מדיניות התגמול וכן את הצורך בהתאמתה, בין היתר, בהתאם לשיקולים ולעקרונות המפורטים בה. התאמות כאמור תובאנה לאישור בדרך הקבועה על פי דין.

1.4.8. כל תשלום אשר ישולם לנושא המשרה כתגמול משתנה, בהתאם למדיניות התגמול, ככל שישולם, לא ייחשב כחלק משכרו הרגיל של נושא המשרה לכל דבר ועניין, ולא יהווה בסיס לחישוב ו/או זכאות ו/או לצבירה של זכות נלווית כלשהי, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לא ישמש כרכיב הנכלל בתשלום חופשה, פיצויי פיטורים, הפרשות לקופות גמל וכיוצא בזה.

1.4.9. הסכומים המפורטים במדיניות תגמול זו ביחס לרכיבי התגמול השונים להלן הינם במונחי עלות-מעסיק,[2] אלא אם צוין אחרת במפורש.

1.4.10. אין לראות במדיניות זו כממצה את כל הוראות הדין או ההגדרות בו - מדיניות זו אינה מהווה תחליף להוראות הדין ואינה גורעת מהן, הנקבעות על ידי החוקים והתקנות הקיימים.

2. **<u>עקרונות תגמול</u>**

2.1. <u>שיקולים באישור תנאי הכהונה וההעסקה</u>: בעת אישור תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה, יתייחסו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לשיקולים הנדרשים והמותרים לפי חוק, ובתוך כך לנושאים שלהלן:

2.1.1. השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה.

2.1.2. תפקידו של נושא המשרה, תפקודו, ייחודיות התפקיד, תחומי אחריותו והסכמי שכר קודמים עמו.

2.1.3. שינויים מהותיים, ככל שחלו, בתפקידו, סמכויותיו ואחריותו של נושא המשרה מאז אישור תנאי התגמול להם הוא זכאי ועד לשנה הרלוונטית.

2.1.4. מתן ביטוי לצורך להעמיק את הזדהותו של נושא המשרה עם מטרותיה של החברה ובכך להבטיח קיומה של הנהלה מקצועית, יציבה ויעילה.

2.2. <u>יחסי התגמול בחברה</u>: בגיבוש עקרונות מדיניות תגמול זו, בחנו חברי הדירקטוריון את היחס בין תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה לבין שכר יתר עובדי החברה ועובדי הקבלן המועסקים אצל החברה, ובפרט לשכר הממוצע והחציוני של העובדים ואת השפעת הפערים ביניהם על יחסי העבודה בחברה.

---

[2] עלות שכר מוגדרת כעלות העסקת נושא משרה בחברה, לרבות תנאים נלווים ונוספים והפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנזקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לנושא המשרה אך ללא מס שכר. במסמך זה עלות השכר מחושבת כמכפלה של 1.4 בשכר הבסיס.

2.3. דירקטוריון החברה בחן את היחס בין עלות השכר הקבוע (ללא מענקים) של נושאי המשרה הבכירים לבין השכר הממוצע והחציוני של יתר עובדי החברה, והוא סבור כי מדובר ביחסים סבירים וראויים בהתחשב באופייה של החברה, וכי אין בהם כדי לפגוע ביחסי העבודה בחברה.

2.4. <u>יחס בין תגמול קבוע לבין תגמול משתנה</u>: תגמול נושאי המשרה יתחשב באיזון הולם בין התגמול המשתנה (כולל מענקים מבוססי יעדים מדידים ותגמולים הוניים, ככל שבעתיד החברה תהיה מעוניינת לכלול אותם במדיניות התגמול שלה) לבין התגמול הקבוע, כדי לוודא שהתגמול המשתנה לא ייצור קונפליקטים עם האינטרס הכולל של החברה לטווח הקצר והארוך. בהתאם לקביעת ועדת התגמול והדירקטוריון, היחס בין התגמול המשתנה לבין התגמול הקבוע לא יעלה על 2:1.

2.5. <u>שינויים לא מהותיים</u>: בהתאם להוראות הדין, ועדת התגמול של החברה תהא רשאית לאשר שינוי לא מהותי בתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ״ל החברה; ומנכ״ל החברה יהיה רשאי לאשר שינוי לא מהותי בתנאי כהונתו והעסקתו של נושא משרה הכפוף למנכ״ל, ללא צורך בקבלת אישורים נוספים, וזאת כל עוד השינוי אינו חורג מהתקרות הקבועות במדיניות התגמול. שינוי לא מהותי לעניין סעיף זה הוא שינוי ריאלי בחבילת התגמול הכוללת של נושא המשרה בשיעור מצטבר שלא יעלה על 10%.

2.6. <u>הצמדה למדד</u>: תקרות סוגי התגמול המפורטים במדיניות תגמול זו יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן, החל מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית ומדיניות תגמול זו נכנסה לתוקף.

3. **<u>רכיבי התגמול – יו״ר דירקטוריון, מנכ״ל וכפופי מנכ״ל</u>**

תנאי הכהונה וההעסקה של יו״ר דירקטוריון, המנכ״ל, וכפופי המנכ״ל יכללו רכיב שכר קבוע, תנאים נלווים, מענקים שנתיים במזומן (מבוססי יעדים מדידים ושיקול דעת), מענקים חד-פעמיים במזומן, וכן תנאים הקשורים לסיום כהונה של נושא המשרה, וזאת בהתאם לקריטריונים וההוראות המפורטות להלן.

4. **<u>תגמול קבוע ונלווים</u>**

4.1. <u>תקרות השכר הקבוע</u>

	תקרת התגמול הקבוע (במונחי עלות לחברה, לפי 100%, כולל נלווים, לא כולל החזרי הוצאות)
יו״ר דירקטוריון פעיל ומנכ״ל	1,400,000 ש״ח
משנה למנכ״ל	1,280,000 ש״ח
סמנכ״ל	1,150,000 ש״ח

4.2. <u>תנאים נלווים והחזרי הוצאות</u>: החברה רשאית לשלם לנושאי המשרה תנאים נלווים לשכר הקבוע וכן הטבות אחרות, לרבות: (1) עלות רכב צמוד (עד דרגה 7); (2) החזקת טלפון נייד

וקווי; (3) ימי חופשה (עד 25 ימים בשנה הניתנים לצבירה עד לשנתיים); (4) ימי הבראה ומחלה על פי חוק; (5) קרן השתלמות; (6) קרן פנסיה או ביטוח מנהלים; (7) דמי חבר ללשכות מקצועיות, רישוי עיסוק וכיו"ב; (8) ביטוח אחריות מקצועית; (9) ביטוחי בריאות וסקר תקופתי. כמו כן, החברה רשאית להשיב לנושאי משרה הוצאות סבירות שהוציאו במסגרת תפקידם, לרבות הוצאות בגין השתתפות בישיבות, הוצאות נסיעה, הוצאות אש"ל וכן הוצאות אירוח, וזאת כנגד הצגת קבלות, והכל בהתאם לנוהלי החברה.

4.3. <u>הלוואות לעובדי החברה</u>: בנוסף לאמור, החברה רשאית להעמיד הלוואות לנושאי משרה (למעט דירקטורים שאינם מועסקים על-ידי החברה ולמעט נושאי משרה שהם מקרב בעלי השליטה). אם וככל שתוענק הלוואה בריבית נמוכה מהריבית כפי שנקבע בתקנות שהותקנו מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, החברה תהא רשאית לגלם את שווי ההטבה כאמור ולשלם את עלויות המס בגין כך. סכום ההלוואות או סכום ההלוואות הנערבות על ידי החברה כאמור לעיל, לא יעלה על סך כולל של 2 מיליון ש"ח, במצטבר עבור כל נושאי המשרה בחברה.

5. <u>מענק שנתי במזומן</u>

5.1. <u>תקרות המענק השנתי במזומן</u>

	תקרת המענק השנתי במזומן (במונחי עלות לחברה; בהנחה של 100% משרה)
יו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל	12 משכורות
משנה למנכ"ל	12 משכורות
סמנכ"ל	12 משכורות

5.2. <u>תנאי סף למתן המענק השנתי במזומן</u>

תנאי סף למתן מענקים שנתיים במזומן (שבהיעדר קיומם לא יוענקו מענקים כלל בשנה הרלוונטית) הינם:

א. אכלוס בשיעור של לפחות 25% (כולל) מיחידות הדיור;

ב. אכלוס של לפחות 50% מהמרכז המסחרי.

5.3. <u>היעדים השנתיים המדידים ואופן קביעתם</u>

היעד	אכלוס מרכז המסחרי	חתימות הסכמים ליחידות הדיור בפרויקט Sea One
5% מתמורת הפיקדונות נטו שהתקבלו מדיירים בגין הסכמי התקשרות חתומים	-	אכלוס בשיעור של לפחות 25% (כולל) מיחידות הדיור
5% משיעור ההכנסות משכר דירה של המרכז המסחרי	אכלוס של לפחות 50% מהמרכז המסחרי	-

5.4. <u>רכיב המענק השנתי בשיקול דעת</u>: ביחס לנושאי משרה שאינם נמנים על קרובי בעלי השליטה, חלק מתוך המענק השנתי במזומן שאינו עולה על 25% או 3 משכורות, לפי הגבוה מביניהם, יכול שיינתן על בסיס יעדים לא מדידים (איכותיים) בהתאם לשיקול דעת.

5.5. <u>נטרול אירועים חריגים ו/או חד-פעמיים</u>: ככלל, אירועים חד-פעמיים וחריגים ינוטרלו ממדדי ביצוע חשבונאיים (לרבות רווח נקי חשבונאי) לצורך חישוב זכאות בהתאם למדיניות תגמול זו.

6. **<u>מענק חד-פעמי</u>**

<u>מענק בגין הנפקת אגרות חוב של החברה לראשונה (IPO)</u>: בנוסף לכל מענק אחר, החברה תהא רשאית להעניק מענק מיוחד חד-פעמי לנושאי משרה בחברה (לרבות נושאי משרה הנמנים על קבוצת בעלי השליטה) בגין תרומתם להצלחת הנפקת אגרות חוב של החברה לראשונה (IPO), עד 12 משכורות, בכפוף לקבלת אישורים כדין.

7. **<u>תנאי סיום כהונה</u>**

7.1. <u>פיצויי פיטורין</u>: בכל מקרה של סיום יחסי עובד-מעסיק (למעט בנסיבות של פיטורי נושא המשרה בנסיבות אשר לדעת ועדת התגמול והדירקטוריון מקנות לחברה (או לחברה קשורה שלה) את הזכות לפטרו ללא תשלום פיצויי פיטורים על פי דין) נושא המשרה יהיה זכאי לפיצויי פיטורין מלאים על פי דין.

7.2. <u>הודעה מוקדמת</u>: החברה תהא רשאית להעניק לנושא המשרה תגמול בעת מתן הודעה מוקדמת לתקופה של עד 6 חודשים. החברה תהא רשאית לוותר על העסקת נושא המשרה בחברה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת ולשלם את התמורה המגיעה לו חלף ההודעה המוקדמת בצירוף שווי הנלווים, גם במקרה של סיום העסקה מיידי.

7.3. <u>מענק פרישה[3] / מענק בגין אי-תחרות</u>: החברה תהא רשאית לשלם לנושאי המשרה מענק פרישה חד פעמי ו/או מענק בגין אי-תחרות, בעת סיום יחסי עבודה, וזאת עד לסך של 6 משכורות במצטבר, ובכפוף לקבלת אישורי האורגנים כנדרש לפי הדין. הפסקת יחסי עובד-מעסיק בין החברה לבין נושאי המשרה יכולה שתכלול הטבות נוספות לא מהותיות כגון זכאות לשימוש ברכב החברה שברשות נושא המשרה בתנאים המקובלים בחברה והטבות נוספות כגון שי לחג, סקר רפואי, דמי הבראה, עיתון, ביטוח רפואי וכיוצא באלה.

8. **<u>רכיבי התגמול – דירקטורים</u>**

הגמול לדירקטורים בחברה, למעט יו"ר הדירקטוריון, יהיה גמול שנתי וגמול לפי ישיבה (לרבות במקרה של החלטה בכתב או שיחה טלפונית) וכן החזר הוצאות, אשר ייקבעו בהתאם להוראות הקבועות בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות גמול דח"צים**"), על פי הדירוג המתאים לחברה הנקבע לפי דרגת ההון העצמי שלה (כפי

[3] מענקי פרישה – מענק, תשלום, תגמול, פיצוי או כל הטבה אחרת, הניתנים לנושא משרה בזיקה לסיום תפקידו בחברה.

שתהיה מעת לעת), וגמול זה ישולם גם לדירקטורים החיצוניים של החברה. בכפוף להחלטת אורגני החברה, החברה תשלם תגמול מיוחד לדירקטור מומחה.

9. **<u>פטור, ביטוח ושיפוי</u>**

9.1. החברה רשאית להתקשר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה, מכהנים ו/או כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי השליטה, כפי שיהיו מעת לעת, בדרך של רכישת פוליסות חדשות או הארכות או חידושים של פוליסות שיירכשו בעתיד, לרבות הארכת תקופת גילוי ורכישת פוליסות ביטוח מסוג Run-Off, למספר תקופות ביטוח, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה על פי התנאים המפורטים להלן, וועדת התגמול אישרה זאת:

א. הכיסוי הביטוחי יהיה בגבול אחריות עד לסך שלא יעלה על עד 10 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הפוליסה וזאת בגין תביעות שתוגשנה כנגד נושאי המשרה ככל שהן נובעות ממילוי תפקידם בחברה, ובנוסף הוצאות הגנה משפטיות סבירות;

ב. עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית במסגרת הפוליסה הנ"ל יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה;

ג. ההתקשרות אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

9.2. כמו כן, החברה תהא רשאית להעניק לנושאי המשרה בחברה התחייבות לשיפוי או שיפוי בדיעבד, בתוקף תפקידם כנושאי משרה בחברה או תפקידם בחברות אחרות שבהן הם מונו מטעם או לבקשת החברה, והכול - בכפוף להוראות הדין ותקנון החברה. סכום השיפוי הכולל לכל נושאי המשרה בחברה בגין אירוע אחד או סדרה של אירועים, אשר ייחשבו כאירועים מזכים בהתאם לכתב השיפוי, לא יעלה על 25% מהונה של החברה.

9.3. בנוסף, החברה תהיה רשאית להעניק לנושאי המשרה בחברה, בכפוף להוראות כל דין, פטור מאחריות בגין כל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתוקף תפקידו כנושא משרה, וזאת בהתאם לנוסח כתב הפטור כפי שיאושר על-ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה.

9.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהחלטות להעניק לנושאי המשרה פטור מאחריות, שיפוי או התחייבות לשיפוי, שאושרו על-ידי החברה טרם אישור מדיניות זו.

9.5. למען הסר ספק יובהר, כי בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, התקשרויות החברה בפוליסות בהתאם לסעיף זה לעיל, תהיינה טעונות אישור ועדת התגמול בלבד (בהתאם לתקנה האמורה) ולא תובאנה לאישור נוסף של האסיפה הכללית של החברה.

אורנים על הים בע"מ

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1. **מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים**

לחברה ניתנה הסכמתם של רואי החשבון המבקרים שלה להכללת דוח רואה החשבון המבקר ביחס לדוחות הכספיים של החברה המפורטים בסעיף 9.2 להלן, בתשקיף זה. מכתב ההסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה מצורף כנספח לפרק זה.

9.2. **דוחות כספיים**

כנספח לפרק זה מובאים דוחותיה הכספיים של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 וכן הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

9.3. **דוח אירועים**

בהתאם להוראות תקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מובא כנספח דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, שנחתמו ביום 22 ביוני 2026, ועד מועד פרסום תשקיף זה.

נספח א' – מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים

שטראוס לזר ושות'
רואי חשבון
מגדל אלון 2, קומה 30
יגאל אלון 94
תל אביב 6789139, ישראל
ישיר 03 6237777
פקס 03 5613824
www.crowe.co.il
crowe@crowe.co.il

18 באוגוסט 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
אורנים על הים בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר עם טיוטת תשקיף להשלמה ותשקיף מדף
של אורנים על הים בע"מ (להלן - "החברה") מיום 18 באוגוסט 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בטיוטת תשקיף להשלמה ותשקיף מדף שבנדון:

(1) דוח רואה החשבון המבקר שלנו מיום 22 ביוני 2026 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

(2) דוח סקירה מיום 22 ביוני 2026 על מידע כספי תמציתי של החברה לימים 31 במרץ 2026 ו- 2025 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים.

בכבוד רב,

שטראוס לזר ושות'
רואי חשבון

נספח ב' – דוחותיה הכספיים של החברה לימים 31.12.2025 ו-31.3.2026

אורנים על הים בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים
========

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2 - 5
דוחות כספיים:	
דוחות על המצב הכספי	6
דוחות על הרווח הכולל	7
דוחות על השינויים בהון	8
דוחות על תזרימי המזומנים	9 - 10
באורים לדוחות הכספיים	11 - 39

שטראוס לזר ושות׳
רואי חשבון
מגדל אלון 2, קומה 30
יגאל אלון 94
תל אביב 6789139, ישראל
ישיר 03 6237777
פקס 03 5613824
www.crowe.co.il
crowe@crowe.co.il

<u>דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי</u>

<u>לבעלי המניות של חברת אורנים על הים בע״מ</u>

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של אורנים על הים בע״מ (להלן - ״החברה״) הכוללים את הדוחות על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, ואת הדוחות על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הבאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים 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 בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, התשט״ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

הדגש עניין

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה והערכות ההנהלה בהקשר לכך. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה.

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 לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שטראוס לזר ושות׳
רואי חשבון
מגדל אלון 2, קומה 30
יגאל אלון 94
תל אביב 6789139, ישראל
ישיר 03 6237777
פקס 03 5613824
www.crowe.co.il
crowe@crowe.co.il

שווי הוגן של נדל״ן להשקעה בהקמה

כאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים, לחברה נדל״ן להשקעה בהקמה הנמדד בשוויו ההוגן בכל תאריך דיווח, בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2.ו. לדוחות הכספיים. ליום 31 בדצמבר 2025 השווי ההוגן של הנדל״ן להשקעה בהקמה נאמד בכ- 892 מיליון ש״ח (כ- 99.1% מסך נכסי החברה), כאשר בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הכירה החברה בהפסד מירידת ערך בשווי ההוגן של הנדל״ן להשקעה בהקמה בסך כולל של כ- 16 מיליון ש״ח ש״ח אשר נזקף לרווח או הפסד.

השווי ההוגן של הנדל״ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי הכישורים הנדרשים להערכת הנדל״ן להשקעה בהקמה המוערך, תוך שימוש בגישת ״השווי השיורי״ (Residual Value), דהיינו, חילוץ שווי הנכס במצבו בהתבסס על שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאיכלוס, בניכוי יתרת הרווח היזמי שטרם הוכר ובניכוי יתרת עלויות ההקמה, תוך שימוש בהנחות ופרמטרים נוספים, הכוללים, בין היתר, שיעורי היוון, שנות שהות ממוצעות של דיירים וכיו״ב.

לאור העובדה שכאמור, הערכת שווי הנדל״ן להשקעה בהקמה כרוכה בהערכות, אומדנים והנחות שונות, לרבות, בין היתר, בחירת שיטת ההערכה המתאימה, שהינם תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי ודאות, זיהינו את בחינת השווי ההוגן של הנדל״ן להשקעה בהקמה כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לענייני המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- קבלת הערכות שווי חתומות ובחינת כשירותם ואי תלותם של מעריכי השווי שסייעו לחברה בקביעת שוויו ההוגן של הנדל״ן להשקעה בהקמה שבבעלותה.

- בחינה מעמיקה של הערכות השווי, הכוללת, בין היתר, בחינת המתודולוגיה ששימשה בקביעת השווי ההוגן והתאמתה לנכס המוערך, בחינת מסד הנתונים, ואופן קביעת ההנחות והפרמטרים ששימשו בהערכות השווי וסבירותן, כאשר הבחינה בוצעה על ידי צוות הביקורת בסיוע שמאי מקרקעין מומחה מטעמנו.

- עריכת בירורים עם מעריכי השווי ו/או עם החברה, בין היתר, בקשר עם ההנחות ששימשו בהערכת השווי.

- בהתבסס על הבחינות כאמור ועל התקשורת שבוצעה מול מעריכי השווי ו/או מחלקת הכספים של החברה כאמור, בחנו את יישומן הנאות של תוצאות הערכות השווי בדוחותיה הכספיים של החברה, לרבות הגילוי הניתן בגינן.

שטראוס לזר ושות׳
רואי חשבון
מגדל אלון 2, קומה 30
יגאל אלון 94
תל אביב 6789139, ישראל
ישיר 03 6237777
פקס 03 5613824
www.crowe.co.il
crowe@crowe.co.il

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים 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 ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישום 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

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים 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 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, 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.

שטראוס לזר ושות׳
רואי חשבון
מגדל אלון 2, קומה 30
יגאל אלון 94
תל אביב 6789139, ישראל
ישיר 03 6237777
פקס 03 5613824
www.crowe.co.il
crowe@crowe.co.il

- 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 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, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים 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 לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלה 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 יהודה בכר.

שטראוס לזר ושות׳
רואי חשבון

תל אביב, 22 ביוני 2026

	באור	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3	3,877	1,247
מקדמות לספקים		553	1,120
חייבים ויתרות חובה	4	3,191	1,961
		7,621	4,328
נכסים שאינם שוטפים			
נדל"ן להשקעה בהקמה	5	892,016	825,499
רכוש קבוע	6	336	436
נכסים בלתי מוחשיים		225	47
נכסי זכות שימוש		92	175
		892,669	826,157
		900,290	830,485
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	7	463,566	350,972
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה		60	82
ספקים ונותני שירותים	8	11,504	11,335
זכאים ויתרות זכות	9	1,568	1,096
		476,698	363,485
התחייבויות בגין דיירים	10	10,339	3,168
		487,037	366,653
התחייבויות שאינן שוטפות			
התחייבויות בגין חכירה		16	76
הלוואות מבעלי עניין	11	222,936	211,175
שטרי הון שהונפקו לחברה בעלת עניין	12	26,454	19,526
התחייבויות אחרות לזמן ארוך		318	359
מיסים נדחים	18.ג.	37,734	53,704
		287,458	284,840
הון			
הון מניות	14	2	2
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה		83,209	77,071
יתרת רווח		42,584	101,919
		125,795	178,992
		900,290	830,485

מנחם אורן	שירה אורן נחמיאס	מאיר פוירשטיין
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	משנה למנכ"ל ודירקטורית	סמנכ"ל כספים

22 ביוני 2026
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורנים על הים בע"מ

דוחות על הרווח הכולל

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	5	(16,034)	93,062	105,354
הוצאות מכירה ושיווק	15	(10,061)	(6,927)	(3,344)
הוצאות הנהלה וכלליות	16	(5,087)	(4,374)	(3,767)
רווח (הפסד) מפעולות		(31,182)	81,761	98,243
הוצאות מימון	17	(45,200)	(53,666)	(46,823)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה		(76,382)	28,095	51,420
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	18	17,047	(7,130)	(12,471)
רווח נקי (הפסד)		(59,335)	20,965	38,949
רווח כולל אחר		--	--	--
סה"כ רווח (הפסד) כולל		(59,335)	20,965	38,949
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) (*)	19	(5.932)	2.096	3.894

(*) הותאם למפרע לאור פיצול הון שביצעה החברה לאחר תאריך הדיווח - ראה באור 14.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	2	48,353	42,005	90,360
תנועה בשנת 2023				
עסקאות עם בעלי שליטה הנושאות הטבה הונית (לאחר השפעת המס)	--	4,343	--	4,343
רווח נקי	--	--	38,949	38,949
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	2	52,696	80,954	133,652
תנועה בשנת 2024				
עסקאות עם בעלי שליטה הנושאות הטבה הונית (לאחר השפעת המס)	--	24,375	--	24,375
רווח נקי	--	--	20,965	20,965
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	2	77,071	101,919	178,992
תנועה בשנת 2025				
עסקאות עם בעלי שליטה הנושאות הטבה הונית (לאחר השפעת המס)	--	6,138	--	6,138
הפסד	--	--	(59,335)	(59,335)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	2	83,209	42,584	125,795

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי (הפסד)	(59,335)	20,965	38,949
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	21,427	(55,883)	(61,584)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(37,908)	(34,918)	(22,635)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(29)	(17)	(63)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(82,382)	(63,833)	(80,450)
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	(211)	--	--
השקעה בנכסי זכות שימוש	--	(22)	--
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(82,622)	(63,872)	(80,513)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	112,594	49,447	102,024
קבלת הלוואות מבעלי עניין	10,657	50,229	188
פרעון התחייבויות בגין חכירה	(91)	(66)	--
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	123,160	99,610	102,212
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	2,630	820	(936)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	1,247	427	1,363
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	3,877	1,247	427

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
פחת והפחתות	245	205	153
מיסים נדחים, נטו	(17,047)	7,130	12,471
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	16,034	(93,062)	(105,354)
שערוך פקדונות מדיירים	105	95	56
שערוך התחייבות בגין חכירה	9	10	--
מרכיב ההטבה בגין דמי ניהול לבעלי עניין	2,531	2,647	2,576
שערוך הלוואות ושטרי הון מבעלי עניין	12,801	27,589	27,203
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
ירידה (עליה) במקדמות לספקים	567	(1,120)	--
עליה בחייבים ויתרות חובה	(1,230)	(185)	(1,032)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (לרבות לזמן ארוך)	346	138	(4)
עליה בפקדונות מדיירים	7,066	670	2,347
	21,427	(55,883)	(61,584)
נספח ב' - מידע נוסף בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
ריבית ששולמה	31,079	25,468	18,906
נספח ג' - פעולות מהותיות שאינן במזומן			
הנפקת שטרי הון לחברה בעלת עניין כנגד פרעון הלוואות מבעלי עניין	7,318	9,018	--
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה באשראי	169	2,103	597
הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה, נטו	--	214	--

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. אורנים על הים בע"מ (להלן - החברה) התאגדה כחברה פרטית בישראל ביום 20 בפברואר 2018 וכתובתה הרשמית הינה רציף הרברט סמואל 42, תל אביב. החברה הקימה ומחזיקה בפרויקט נדל"ן הממוקם על קו הים בראשון לציון וידוע כמתחם Sea One, הכולל דיור מוגן יוקרתי לגיל השלישי ומרכז מסחרי, אשר הפעלתו מתוכננת לרבעון השלישי של שנת 2026 (פרטים נוספים - ראה באור 5).

בעלי השליטה בחברה הינם מר מנחם אורן ובתו, הגב' שירה אורן נחמיאס, המחזיקים ב- 85% וב- 15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, בהתאמה.

ב. מצבה הכספי של החברה

בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023 נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בסך של כ- 37.9 מיליון ש"ח, כ- 34.9 מיליון ש"ח וכ- 22.6 מיליון ש"ח, בהתאמה, כאשר לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים טרם נבעו לחברה הכנסות מפעילותה השוטפת. בנוסף, לתאריך הדיווח לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 479.4 מיליון ש"ח, הנובע בעיקרו מהתחייבות בגין אשראי שהועמד לה על ידי התאגידים הבנקאיים המלווים את הפרויקט (ראה באור 7).

בשנים המדווחות, בין היתר, לאור עיכובים שחלו בבניית הפרויקט ובשיווקו, פעלה החברה מול התאגידים הבנקאיים המלווים להארכת תקופת מסגרת האשראי שהועמדה לה על ידם ואף להגדלתה, כאשר לאחר תאריך הדיווח, בחודש יוני 2026, התקשרה החברה עם התאגידים הבנקאיים המלווים בתיקון להסכם לפיו הוגדלה מסגרת האשראי לסך של 525 מיליון ש"ח ותקופת מסגרת האשראי הוארכה עד ליום 30 באוגוסט 2027, כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים יתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת מסתכמת לסך של כ- 15 מיליון ש"ח. בנוסף, פועלת הנהלת החברה להנפקת אגרות חוב, בין היתר, לצורך פרעון מסגרת האשראי כאמור, אם כי למועד אישור הדוחות הכספיים קיים חוסר ודאות באשר לתכניות ההנהלה כאמור.

למועד אישור הדוחות הכספיים, להערכת הנהלת החברה, מסגרת האשראי העומדת לרשותה, יחד עם הערכותיה באשר לשיווק הפרויקט לאחר הפעלתו, המתוכננת לרבעון השלישי של שנת 2026, יאפשרו לחברה לעמוד בהתחייבויותיה לכשיגיע מועד פרעונן ולהמשיך בפעילותה השוטפת בעתיד הנראה לעין.

ג. השפעת המצב הכלכלי בישראל ובעולם

בשנים האחרונות חלה עליה בשיעורי האינפלציה, הן בישראל והן בעולם, אשר הובילה בנקים מרכזיים בעולם, לרבות בנק ישראל, לנקוט במדיניות מוניטרית ולהעלות שיעורי הריבית במשק.

החברה בוחנת את השפעת ההתפתחויות בשווקים כמפורט לעיל על פעילותה השוטפת, כאשר, להערכת הנהלת החברה, העליה בשיעורי האינפלציה והשינויים בשיעורי הריבית במשק השפיעו באופן מהותי על מצבה הכספי של החברה ועל תוצאות פעילותה, לאור הגידול המהותי החל בעלויות המימון שהתהוו לחברה בשנים המדווחות, אשר נבע מעליות הריבית במשק והוביל לגידול בהיקף האשראי הבנקאי שנטלה החברה.

לאור האמור, בוחנת הנהלת החברה את האפשרויות העומדות לרשותה לנקיטת צעדים אופרטיביים על מנת להקטין השפעות אלו על פעילותה השוטפת, כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים, בוחנת הנהלת החברה את האפשרות לביצוע הנפקת אגרות חוב, אשר תאפשר לחברה, בין היתר, לפרוע את האשראי הבנקאי שנטלה ואף להוביל לקיטון בעלויות המימון בהן תידרש החברה לשאת.

ד. השלכות המצב הבטחוני בישראל ובעולם

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן - המלחמה), אשר הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל.

באור 1 - כללי (המשך)

בחודש יוני 2025 התרחש מבצע צבאי אשר ארך 12 יום, במסגרתו תקפה מדינת ישראל באיראן. בחודש אוקטובר 2025 נכנסה לתוקף הפסקת אש בין ישראל לארגוני הטרור ברצועת עזה אשר הביאה לירידה בעוצמת הלחימה אך לא לסיומה המוחלט של המלחמה. בחודש פברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו תקפו ארה"ב וישראל באיראן, כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים הסכימו הצדדים על הפסקת אש בגזרת הלחימה באיראן, ואולם, על פי הערכות שונות, עלול להתממש תרחיש של התחדשות והתארכות הלחימה בגזרות השונות.

פרויקט Sea One ממוקם בעיר ראשון לציון, שאינה מצויה בקווי העימות הישירים בגזרות הלחימה. יחד עם זאת, השפעת המצב הבטחוני על המשק כרוכה באי-ודאות רבה, ותלויה במידה רבה בהתפתחות הלחימה ובאורכה. חוסר הוודאות המלווה את המצב הבטחוני, עשוי להשפיע על המוטיבציה והנכונות של דיירים פוטנציאליים להתקשר בהתחייבויות ארוכות טווח הכרוכות במעבר לבית דיור מוגן ולהאט את קצב החתימה על חוזים חדשים עם דיירים בבית הדיור המוגן. באשר למתחם המסחרי, מצבי לחימה שונים, בעיקר אלו המאופיינים בעצימות גבוהה, עלולים לפגוע בתפקוד רציף של מתחמי מסחר וקניונים, כמו בכל הענף.

למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף השפעת המצב הבטחוני על היקף פעילותה, בין היתר לאור חוסר הוודאות בדבר המשך הלחימה ועוצמתה, הגעה להסכם בין הצדדים או הסלמת המצב הבטחוני וכיו"ב, כאשר, להערכת הנהלת החברה, הסלמת המצב הבטחוני והמשך חוסר הוודאות עשויים להוביל לפגיעה במשק הישראלי ככלל ובהמשך שיווק הפרוייקט על ידי החברה בפרט.

ה. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	אורנים על הים בע"מ.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS24.
בעלי עניין ובעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS).

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן ולמעט מיסים נדחים והפרשות.

החברה בחרה להציג את את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

(1) שיקול דעת חשבונאי קריטי

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת בבחינת השיקולים שלהם השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

סיווג פרויקט להקמת דיור מוגן כנדל"ן להשקעה

לצורך בחינת אופן סיווג פרויקט החברה להקמת בית דיור מוגן כנדל"ן להשקעה או כרכוש קבוע, נדרשה החברה לאמוד את היקפם של השירותים הנלווים אותם בכוונתה לספק לדיירי הדיור המוגן לכשתושלם הקמתו ולבחון האם השירותים הנלווים שיסופקו צפויים להוות מרכיב משמעותי מההסדר בכללותו. בהתאם, ולאחר ביצוע בחינה מעמיקה, הגיעה הנהלת החברה למסקנה כי הפרויקט יסווג כנדל"ן להשקעה מאחר והיקף השירותים הנלווים אינו צפוי להיות מהותי ביחס להסדר בכללותו.

(2) אומדנים והנחות עיקריים

בעת עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו ואומדנים קריטיים שחושבו בעריכת הדוחות הכספיים:

- מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה החברה בחשבון, בין היתר, את מיקום הנדל"ן בהקמה, קיומן של עסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך, קיומם של היתרי בניה, קיומה של התקשרות עם קבלן מבצע, היכולת לאמוד באופן מהימן את עלויות ההקמה ואת שווי הנכס וכיו"ב.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה מקובלות, תוך שימוש בהערכות והנחות מסויימות בקשר עם הנכסים הנמדדים, הכוללות, בין היתר, שיעורי היוון, שיעורי תפוסה, שנות שהות ממוצעת של דיירים, שיעור רווח יזמי וכיו"ב. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה בהקמה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- הלוואות, שטרי הון וערבויות מחברות בעלות עניין

החברה קיבלה הלוואות מחברות בעלות עניין בה, הנקובות בחלקן בשקל חדש ובחלקן במט"ח, אשר נושאות ריבית הנמוכה להערכת הנהלת החברה מריבית השוק, וכן הונפקו על ידה שטרי הון לחברות בעלות עניין אשר אינם צמודים ואינם נושאים ריבית. בנוסף, הועמדו לחברה, ללא תמורה, ערבויות על ידי בעלי עניין להבטחת אשראי שהועמד לה על ידי תאגידים בנקאיים. החברה טיפלה בעסקאות אלה כנושאות הטבה הונית. ההפרש בין שוויין ההוגן של ההלוואות ושטרי ההון שהתקבלו מחברות בעלות עניין לבין ערכם הנומינלי במועד קבלתם נזקף ישירות להון. לצורך קביעת השווי ההוגן של ההלוואות ושטרי ההון כאמור, נדרשה החברה לאמוד את תנאי השוק במועד העסקה, ובכלל זה את שוויים ההוגן של ההלוואות ושטרי ההון אילו היו מתקבלים מצדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה. השווי ההוגן של ההלוואות ושטרי ההון כאמור נקבע על פי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים בגינם, מהוון לפי שיעור הריבית של החברה במועד העמדת ההלוואות ו/או הנפקת שטרי ההון כאמור, אשר נאמד על ידי החברה בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. כמו כן, נדרשה החברה לאמוד את שווי הערבויות שהועמדו לה על ידי בעלי עניין אילו היו מועמדות לה על ידי צד שלישי.

- קבלת שירותים מחברות בעלות עניין בתמורה הנמוכה משוויים ההוגן של השירותים שהתקבלו

החברה קיבלה שירותים מחברות בעלות עניין בה (להלן - החברות הקשורות), בתמורה לדמי ניהול אשר, להערכת הנהלת החברה, אינם משקפים את שוויים ההוגן של השירותים שהתקבלו. החברה טיפלה בעסקאות אלה כנושאות הטבה הונית, ולפיכך נדרשה לאמוד את שווי השירותים שהתקבלו מהחברות הקשורות אילו היו מתקבלים מצדדים שלישיים. השווי ההוגן של השירותים שהתקבלו הוערך על ידי הנהלת החברה בהתבסס על עלויות בפועל אותן נדרשו החברות הקשורות לשלם לנותני השירותים באמצעותם סיפקו את שירותי הניהול לחברה, וכן בהתבסס על הערכות הנהלת החברה לגבי עלות שירותי מנכ"ל (אשר הוענקו לחברה על ידי החברות הקשורות) אותה היתה נדרשת החברה לשלם עבור שירותי מנכ"ל אילו היו מתקבלים מצדדים שלישיים חלף קבלתם מהחברות הקשורות. בנוסף, נדרשה החברה להעריך את היקף משרתם של נותני השירותים, לרבות שירותי המנכ"ל כאמור, בתקופות המדווחות. ההפרש בין שווי השירותים שהתקבלו, כפי שהוערך על ידי הנהלת החברה, לבין התמורה ששולמה לחברות הקשורות בגין השירותים שהוענקו על ידן, הוכר ברווח והפסד כדמי ניהול כנגד רישום מקביל בהון.

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

(2) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ (מטבע השונה מהשקל) נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(3) פריטים כספיים וצמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מתואמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור נזקפים לרווח או הפסד.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ה. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת כוללים הלוואות וחייבים אשר מקיימים את שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מוגדרים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת הקרן.

הלוואות וחייבים מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות וחייבים נמדדים לפי העלות המופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה. לגבי נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות, מיישמת החברה את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

(2) התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות הלוואות ואשראי נושאי ריבית, אשראי ספקים וזכאים אחרים. במועד ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, ההלוואות והאשראי הנ"ל נמדדים בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. התחייבויות בגין דיירים

לחברה התחייבויות בגין פקדונות שקליים שהתקבלו מדיירים. ההתחייבויות בגין פקדונות אלה הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ותוצגנה, בכל תאריך דיווח, החל ממועד איכלוס הפרויקט, לאחר ניכוי שחיקה שנתית של סכומי הפקדונות בהתאם להסכמים עם הדיירים, שכן, בהתאם למסלולי הפקדון המוצעים על ידי החברה, שיעור מסויים מיתרת הפקדונות מהווה תשלום מראש עבור זכויות שימוש הדייר בנכס, אשר לא יוחזר לדייר. רכיב ההכנסה מראש כאמור נכלל כחלק מההתחייבויות בגין פקדונות וייזקף לרווח או הפסד כהכנסה מדמי שימוש החל ממועד הפעלת הפרויקט ובהתאם להסכמים הספציפיים.

הפקדונות המתקבלים מדיירים כאמור, מהווים התחייבויות פיננסיות הכוללות מאפיין דרישה ולפיכך שוויים ההוגן של הפקדונות אינו נמוך מהסכום אותו תידרש החברה לשלם בעת דרישת הדייר. בהתאם, התחייבויות פיננסיות אלה מוצגות בדוחות על המצב הכספי בהתאם לערכם המלא של הפקדונות במסגרת ההתחייבויות השוטפות של החברה.

ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית לשם הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) שבבעלות החברה, הכולל בית דיור מוגן ושטחי מסחר, נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן, המשקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

ז. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכסים כדלקמן:

	%
ריהוט וציוד משרדי	7 - 33
משרד מכירות	25

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. חכירות

חכירה מוגדרת כחוזה, או כחלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת. תקופת החכירה מוגדרת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש, ויחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה, וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס הינו בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי עובד של החברה לרכב כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS19 ולא כעסקת חכירת משנה.

במועד התחילה, התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו או לאורך תקופת החכירה, לפי הקצר שבהם.

נכס זכות השימוש שהוכר בגין חכירת כלי רכב (ליסינג) מופחת לאורך תקופת החכירה (3 שנים).

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש הרלוונטי בהתאם להוראות IAS36.

ט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהערך הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם הערך הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס לבין שווי השימוש שלו, הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד. הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS37 מוכרת כאשר לחברה קיימת מחוייבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יא. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברת ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי השווי ההוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

להלן מפורטת שיטת ההכרה בהכנסות של החברה:

(1) הכנסות מחילוט פקדונות שהתקבלו מדיירים תוכרנה באופן יחסי לאורך תקופת השימוש של הדייר ביחידת הדיור הספציפית ובהתאם לתנאי ההסכם עימו.

(2) הכנסות מדמי שכירות בגין שטחי מסחר תוכרנה בשיטת הקו הישר לאורך תקופת השכירות.

(3) הכנסות מדמי אחזקה ושירותים נלווים תוכרנה במועד בו הלקוח יקבל ויצרוך את השירותים אשר יסופקו על ידי החברה.

בתקופות המדווחות, מאחר והפרויקט טרם הושלם והפעלתו טרם החלה, טרם הוכרו הכנסות בגינו.

יב. מיסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון.

(1) מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

(2) מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים והפסדים מועברים לצרכי מס, בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים, נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

יג. רווח (הפסד) למניה

הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח הנקי (ההפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בממוצע המשוקלל של מספר המניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה (בניכוי מניות אוצר), תוך התאמה למפרע בשל מניות הטבה, איחוד מניות או פיצול מניות.

בחישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה מתואם הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה בגין ההשפעה של מניות רגילות פוטנציאליות (ניירות ערך המירים כדוגמת כתבי אופציה) כל עוד השפעתן מדללת (מקטינות את הרווח למניה או מגדילות את ההפסד למניה). מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו למניות במהלך התקופה נכללות בחישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד הן נכללות בחישוב הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה.

יד. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

טו. גילוי לתקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS18 - "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים"

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS18 - "הצגה וגילוי בדוחות הכספיים" אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS1 - "הצגת דוחות כספיים".

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS1 ודרישות חדשות להצגה בדוח על הרווח הכולל, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח על הרווח הכולל יסווגו לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות.

התקן החדש יישום למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש על הדוחות הכספיים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
ההרכב:	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים למשיכה מיידית - בש"ח	60	540
פקדונות לזמן קצר - בש"ח	3,817	707
	3,877	1,247

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר	
	2025	2024
ההרכב:	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות	3,177	1,937
הוצאות מראש	14	24
	3,191	1,961

באור 5 - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. ההרכב:

	אלפי ש"ח
עלות	
ליום 1 בינואר 2024	666,501
תוספות	65,936
התאמת שווי הוגן	93,062
ליום 31 בדצמבר 2024	825,499
תוספות	82,551
התאמת שווי הוגן	(16,034)
ליום 31 בדצמבר 2025	892,016

באור 5 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף בגין הנדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה בהקמה הינו מגרש הממוקם ברחוב אח"י דקר 3, בראשון לציון, המשתרע על שטח של כ- 12 דונם, על שטחו הקימה החברה פרויקט הכולל מרכז מסחרי ובית דיור מוגן, הכולל 270 יחידות דיור, מתוכן כ- 20 יחידות אירוח, בהתאם להיתר בניה שהתקבל הן בקשר עם מקרקעי המרכז המסחרי והן בהקשר עם הקמת בית דיור מוגן על מקרקעי הגג, המאפשר, בין היתר, בניית 270 יחידות דיור מיוחדות מעל קומת מסחר, שינויים במרתפים ובקומת המסחר ותוספת בריכת שחיה בקומת הקרקע.

הפרויקט סווג בכללותו כנדל"ן להשקעה, לרבות שטח המקרקעין עליו מוקם בית הדיור המוגן, וזאת מאחר והשירותים הנלווים אותם צפויה החברה לספק לדיירים הוערכו על ידי הנהלת החברה כבלתי משמעותיים ביחס להסדר בכללותו.

עד לתאריך הדיווח התקשרה החברה בהסכמים להשכרת שטחי מסחר המהווים כ- 50% משטחה הכולל של קומת המסחר. בנוסף, עד לתאריך הדיווח התקשרה החברה ב- 19 הסכמים למתן זכויות השימוש ב- 19 יחידות דיור במבנה הדיור המוגן (בתוספת סל שירותים), בתמורה לקבלת פקדונות מהדיירים, בסך כולל של כ- 68.9 מיליון ש"ח, טרום תחילת השימוש, מראש לתקופה של 15 שנה, אשר יחולטו בחלקם לאורך התקופה האמורה (לתאריך הדיווח קיבלה החברה מקדמות בגין סכומי הפקדונות כאמור בסך כולל נומינלי של כ- 10.1 מיליון ש"ח).

לתאריך הדיווח שיעור השלמת הפרויקט הינו כ- 98% (ליום 31 בדצמבר 2024 - כ- 86%), כאשר לאחר תאריך הדיווח, ביום 26 במרץ 2026, התקבל טופס 4 לפרויקט ולהערכת החברה הפעלתו ותחילת איכלוסו צפויה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026.

ג. הערכת שווי נדל"ן להשקעה בהקמה

(1) טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידת השווי ההוגן

הנדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לתאריכי הדיווח על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע על ידי הנהלת החברה בסיוע מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים ונסיון רב בנוגע למיקום ולסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד באמצעות גישת "השווי השיורי" (Residual Value), דהיינו, חילוץ שווי הנכס במצבו בהתבסס על שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאיכלוס, אשר הוערך בגישת היוון ההכנסות, בניכוי יתרת הרווח היזמני שטרם הוכר ובניכוי יתרת עלויות ההקמה. בנוסף, הערכת השווי מביאה בחשבון הנחות ופרמטרים שונים, הכוללים, בין היתר, שיעורי היוון המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסיכון והעיתוי של תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס, הערכות לגבי שנות שהות ממוצעות של דיירים וכיו"ב, כמפורט בסעיף משנה (2) להלן.

באור 5 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

(2) מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות לרמה 3

א. להלן נתונים משמעותיים עיקריים שאינם ניתנים לצפיה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

	נתונים עיקריים שאינם ניתנים לצפיה	ערך ליום 31 בדצמבר 2025	ערך ליום 31 בדצמבר 2024
בית דיור מוגן בהקמה	שיעור היוון	8.25%	8.25%
	שיעור הרווח היזמי שטרם הוכר	25%	25%
	שנות שהות ממוצעות של דיירים	8	8
שטח מסחרי בהקמה	שיעור היוון לשטח מושכר	6.5%	6.5%
	שיעור היוון לשטח פנוי	7.5%	7.5%
	שיעור הרווח היזמי שטרם הוכר	25%	25%

ב. רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים שאינם ניתנים לצפיה

שינויים בשיעורי ההיוון, בשווי הפקדונות, באומדן שנות שהות ממוצעות של דיירים ובשיעור הרווח היזמי עשויים להשפיע על שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה לתאריך הדיווח, כמפורט להלן:

- עליה/ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון תוביל לירידה/עליה בשיעורים של כ- 2.7% וכ- 3.1%, בהתאמה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה.
- עליה/ירידה של שנה בשנות שהות ממוצעות של דיירים תוביל לירידה/עליה בשיעורים של כ- 1.1% וכ- 1.2%, בהתאמה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה.
- עליה/ירידה של 5% בשיעור הרווח היזמי תוביל לירידה/עליה בשיעורים של כ- 4.1% וכ- 4.5%, בהתאמה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה.
- עליה/ירידה בשיעור של 2.5% בשווי הפקדונות מדיירים תוביל לעליה/ירידה בשיעורים של כ- 2.2% וכ- 2.2%, בהתאמה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה.

ג. נדל"ן להשקעה בהקמה נטו, לאחר ניכוי התחייבויות בגין דיירים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה	892,016	825,499
התחייבויות בגין דיירים המיוחסות לנדל"ן להשקעה בהקמה	(10,339)	(3,168)
	881,677	822,331

ד. שעבודים - ראה באור 13.

באור 6 - רכוש קבוע

	משרד מכירות אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
עלות			
ליום 1 בינואר 2024	369	358	727
תוספות	--	17	17
ליום 31 בדצמבר 2024	369	375	744
תוספות	--	29	29
ליום 31 בדצמבר 2025	369	404	773
פחת שנצבר			
ליום 1 בינואר 2024	123	60	183
תוספות	92	33	125
ליום 31 בדצמבר 2024	215	93	308
תוספות	92	37	129
ליום 31 בדצמבר 2025	307	130	437
עלות מופחתת			
ליום 31 בדצמבר 2025	62	274	336
ליום 31 בדצמבר 2024	154	282	436

באור 7 - אשראי מתאגידים בנקאיים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. ההרכב:		
הלוואות ללא הצמדה	463,566	350,972

ב. מידע נוסף

ביום 29 ביוני 2021 התקשרה החברה עם שני תאגידים בנקאיים (להלן - המלווים) בהסכם ליווי פיננסי (להלן - הסכם הליווי) בקשר עם הפרויקט המוקם על ידה (ראה באור 5 לעיל).

בהתאם להסכם הליווי, בכפוף להתקיימות התנאים המוקדמים עליהם הסכימו הצדדים, יעמידו המלווים לחברה מסגרת מימון בסכום שלא יעלה על סך של 415 מיליון ש"ח (להלן - מסגרת האשראי). בהתאם להסכם הליווי, כל אשראי שיועמד לחברה ממסגרת האשראי ישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1.75%, בכפוף להתאמות שיבוצעו לשיעור הריבית השנתית בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי.

באור 7 - אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

במסגרת הסכם הליווי נקבעו בטוחות וערובות שיועמדו על ידי החברה ו/או על ידי צדדים קשורים להבטחת מסגרת האשראי, הכוללות, בין היתר: רישום משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בקשר עם המקרקעין שבבעלותה; רישום שעבודים שוטפים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על כלל נכסי וזכויות החברה, קיימים ועתידיים, לרבות על הפרויקט והזכויות המיוחסות לו; רישום שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על הון המניות שטרם הוקצה ו/או הבלתי נפרע של החברה, על מוניטין החברה, על זכויות החברה על פי הסכמי שכירות, על זכויות החברה על פי חוזים ממתכננים, קבלנים וספקים, על זכויות בקבלת סכומים כלשהם מרשויות המס, על רישיון ההפעלה של החברה לכשיתקבל וכן שעבודים נוספים על נכסיה והתחייבויותיה של החברה.

כמו כן, נרשם שעבוד קבוע ראשון בדרגה, בהגבלה לסך של 40 מיליון ש"ח, על כל זכויותיה של חברה קשורה בנכס שבבעלותה. בנוסף, הועמדה לחברה ערבות מתמדת בסך 100 מיליון ש"ח בחתימת בעל השליטה בחברה, כאשר החברה בחנה, בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, את שווי ההטבה הגלומה בהעמדת הבטוחות כאמור על ידי בעלי העניין והגיעה למסקנה כי שווי ההטבה כאמור הינו זניח (לעניין הטיפול החשבונאי בערבויות הנ"ל - ראה באור 2.ב.(2) לעיל). עוד נקבע בהסכם הליווי, כי הלוואות מבעלי עניין תהיינה נחותות ופרעונן יידחה עד פרעונו המלא של האשראי הבנקאי שיועמד לחברה במסגרת הסכם הליווי.

בנוסף, במסגרת הסכם הליווי, התחייבה החברה כי הונה העצמי המוחשי (הון כמוצג בדוחות הכספיים בתוספת קרן ההלוואות שהועמדו על ידי בעלי העניין ובגינן נחתמו כתבי הנחתה ובניכוי נכסים שאינם מוחשיים) לא יפחת בכל עת מסך של 200 מיליון ש"ח. לתאריך הדיווח החברה עמדה באמת המידה הפיננסית הנ"ל.

כמו כן, הסכם הליווי כלל תנאים והתחייבויות נוספות של הצדדים כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות יעדי מכירה של זכויות שימוש ביחידות הדיור המוגן וכן הסכמות בקשר עם התקשרות החברה בהסכמי שכירות בקשר עם שטחי המסחר תוך פרק זמן עליו הסכימו הצדדים והסכמות נוספות בקשר עם התקשרויות החברה עם צדדים שלישיים, לוחות זמנים בהם לא עמדה החברה.

ביום 28 באוגוסט 2025, לאחר מספר תיקונים שנעשו להסכם הליווי בין השנים 2021-2025, התקשרה החברה עם המלווים בכתב תיקון נוסף להסכם הליווי (להלן - התיקון), במסגרתו הוסכם, בין היתר, על הגדלת מסגרת האשראי לסך של 485 מיליון ש"ח (חלף סך של 415 מיליון ש"ח עד אותו מועד) ועל הארכת מועד הפרעון הסופי של האשראי עד ליום 30 ביוני 2026. עוד התחייבה החברה כלפי המלווים כי עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025 יתקיימו התנאים הבאים: (1) קבלת טופס 4 לפרויקט בכללותו; (2) התקשרות בלפחות 20 הסכמי שכירות, בהיקף כולל של לא פחות מ- 70 מיליון ש"ח; (3) חתימה על הסכם מימון לצורך מימון מחדש של כלל הפרויקט במועדים ובתנאים עליהם הסכימו הצדדים. ככל והחברה לא תעמוד בהתחייבויות הנ"ל במלואן ובמועדן, יהווה הדבר כהפרה, ושיעור הריבית אשר תשא מסגרת האשראי תועלה ב- 0.25%. החברה לא עמדה בחלק מההתחייבויות כאמור, ולפיכך, החל מחודש ינואר 2026, שיעור הריבית אשר נושאת מסגרת האשראי הועלה ב- 0.25%.

ביום 15 במרץ 2026 קיבלה החברה את אישור המלווים, לפיו הוגדלה מסגרת האשראי שהועמדה לה על ידם ב- 10 מליון ש"ח וביום 14 במאי 2026 הסכימו המלווים להגדלת מסגרת האשראי ב- 15 מיליון ש"ח נוספים, כך שסכום המסגרת יעמוד על סך של 510 מיליון ש"ח.

באור 7 - אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

לאחר תאריך הדיווח, ביום 10 ביוני 2026, התקשרה החברה עם המלווים בתיקון נוסף להסכם הליווי (להלן - התיקון הנוסף), במסגרתו הוסכם על הגדלת מסגרת האשראי בסך של עד 15 מליון ש"ח נוספים (להלן - האשראי הנוסף) ועד לסך כולל של 525 מליון ש"ח, כאשר מועד פרעונה הסופי של מסגרת האשראי הוארך עד ליום 30 באוגוסט 2027 ללא התניות הקשורות, בין היתר, בקשר עם עמידת החברה ביעדי מכירות ו/או התקשרויות. מסגרת האשראי תישא ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 2% עד ליום 31 בספטמבר 2026 וריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 3% החל מיום 1 באוקטובר 2026 ועד פרעונה הסופי של מסגרת האשראי. האשראי הנוסף, בסך 15 מיליון ש"ח, יועמד לחברה, בין היתר, בכפוף להגשת טיוטת תשקיף להנפקת אגרות חוב על ידי החברה עד ליום 30 ביוני 2026, הפקדת הון עצמי נוסף בהתאם למנגנון עליו סיכמו הצדדים ורישום בטוחות עליהן הסכימו הצדדים.

עוד הסכימו הצדדים במסגרת התיקון הנוסף, כי תקבולי פקדונות מדיירים ו/או תקבולים בגין השכרת שטחי מסחר ו/או החזרי מס שיתקבלו עד לסך כולל של 50 מיליון ש"ח בתקופה שמיום 1 במאי 2026 ועד ליום 30 בספטמבר 2026 לא יופחתו ממסגרת האשראי וישמשו לצרכי הפרויקט בלבד, כאשר, החל מיום 1 באוקטובר 2026, כל תקבול כאמור (הגם שנכלל ב- 50 מיליון ש"ח הראשונים) יקטין את מסגרת האשראי בגובה מלוא סכום התקבול שהתקבל.

במסגרת התיקון הנוסף, אישרו בעלי השליטה וחברות בשליטתם, כי הערבות שהועמדה על ידם להבטחת הסכם הליווי הינה בתוקף מלא וחלה גם על האשראים הנוספים שהועמדו לחברה על ידי המלווים מכח תיקונים שנערכו להסכם הליווי, לרבות במסגרת התיקון הנוסף. בנוסף, התיקון הנוסף כולל תנאים נוספים המקובלים בהסכמים מסוג זה.

ג. שעבודים - ראה באור 13.

באור 8 - ספקים ונותני שירותים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
ההרכב:	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	3,774	2,827
המחאות לפרעון	380	133
הוצאות לשלם	7,350	8,375
	11,504	11,335

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2025	2024
ההרכב:	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות לשלם	1,256	861
עובדים ומוסדות בגינם	234	162
אחרים	78	73
	1,568	1,096

באור 10 - התחייבויות בגין דיירים

א. לחברה התחייבויות בגין פקדונות שהופקדו על ידי דיירים (לרבות מקדמות בגין פקדונות כאמור) עבור זכויות שימוש ביחידות דיור בבית הדיור המוגן המוקם על ידה, על פי הסכמים בהם התקשרה עימם החברה, המציעים מספר מסלולים, שעיקרם כדלקמן:

- מסלול במסגרתו מפקיד הדייר פקדון חד פעמי לכל תקופת שהותו ביחידת הדיור, המחולט בכל שנה בה מתגורר הדייר ביחידת הדיור הספציפית בשיעור של 3.2% ובתוספת מע"מ (מסכום הפקדון המקורי ולא מיתרתו), כאשר לגבי דיירים שגילם במועד הכניסה הינו 70 ומעלה, תקופת חילוט הפקדון המקסימלית הינה 15 שנים (חילוט מקסימלי בשיעור 48% מסכום הפקדון המקורי בתוספת מע"מ) ולגבי דיירים שגילם במועד הכניסה נמוך מ- 70, בגין כל שנה של כניסה מתחת לגיל 70 מתווספת שנה נוספת לתקופת חילוט הפקדון.

  בתום התקופה כאמור, נפסק חילוט הפקדון, וזאת גם אם הדייר יעשה שימוש ביחידת הדיור למשך תקופה ארוכה יותר. עם סיום ההסכם וכפועל יוצא השימוש ביחידת הדיור, הדייר או שאריו זכאים להחזר יתרת הפקדון כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן.

- מסלול במסגרתו גובה הפקדון המופקד על ידי הדייר הינו גבוה יותר מסכום הפקדון המופקד במסגרת מסלול הכולל חילוט, כאשר במסלול זה הפקדון אינו מופחת כלל ובמועד סיום ההתקשרות, מוחזר הפקדון במלואו לדייר או לשאריו, לפי העניין, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן.

ב. לעניין ערבויות בנקאיות שהעמידה החברה להבטחת התחייבויותיה כלפי דיירים - ראה באור 13.ב.

באור 11 - הלוואות מבעלי עניין

	31 בדצמבר	
א. ההרכב:	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות הנקובות בשקל חדש (*)		
סכום מקורי	141,444	124,571
ניכיון	(14,869)	(16,456)
	126,575	108,115
הלוואות הנקובות בליש"ט (**)		
סכום מקורי	99,784	106,397
ניכיון	(3,423)	(3,337)
	96,361	103,060
	222,936	211,175

(*) ההלוואות אינן צמודות, נושאות ריבית כקבוע בתקנות מס הכנסה בדבר קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודה (5.02% ו- 5.18% בשנים 2025 ו- 2024) ועומדות לפרעון בתום תקופה של חמש שנים ממועד העמדתן (לאחר התקשרות הצדדים ביום 31 בדצמבר 2022 בתוספת להסכמי ההלוואות המקוריים, המאריכה את תקופת ההלוואות ב- 5 שנים נוספות). היתרה כוללת ריבית צבורה בסך של כ- 12,750 אלפי ש"ח וכ- 6,284 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, בהתאמה. במהלך שנת 2024 הומרו הלוואות בסך של כ- 23,757 אלפי ש"ח (כולל ריבית שנצברה בגינן עד אותו מועד), לשטר הון (ראה באור 12 להלן).

(**) הלוואה שיתרתה לתאריכי הדיווח כ- 23 מיליון ליש"ט, הנושאת ריבית בשיעור ריבית הסוניה בתוספת 2.85% (כ- 7.55% וכ- 8.04% בשנים 2025 ו- 2024, בהתאמה) המשולמת בתדירות רבעונית. קרן ההלוואה עומדת לפרעון בתום תקופה של 5 שנים ממועד העמדתה (לאחר התקשרות הצדדים ביום 31 בדצמבר 2024 בהסכם להארכת התקופה בכ- 5 שנים נוספות).

לאור העובדה שלהערכת הנהלת החברה, ההלוואות שהועמדו לחברה כאמור נושאות ריבית הנמוכה מהריבית אותה היתה נדרשת החברה לשלם אילו ההלוואות היו מועמדות לה על ידי צדדים שלישיים חלף העמדתן על ידי בעלי עניין בחברה, טיפלה החברה בהלוואות הנ"ל כעסקאות עם בעלי עניין הנושאות הטבה הונית. בהתאם לאמור, אמדה החברה את שווייה ההוגן של כל אחת מההלוואות במועד העמדתה לחברה (או במועד בו שונו תנאיה באופן מהותי), תוך שימוש בשיעור ריבית שנתית של 7.6%-9.7%, כפי שנאמד על ידי החברה, בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי נכון לאותו מועד, כאשר ההפרש בין שוויין ההוגן של הלוואות כאמור לבין ערכן הנומינלי נזקף ישירות להון באותו מועד כהטבה מבעלי שליטה.

ב. שעבודים - ראה באור 13.א.

באור 12 - שטרי הון מחברה בעלת עניין

	31 בדצמבר	
	2025	2024
ההרכב:	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סכום מקורי	40,094	32,776
ניכיון	(13,640)	(13,250)
	26,454	19,526

ביום 1 בינואר 2024 הומרו על ידי חברה בעלת עניין הלוואות שהועמדו על ידה לחברה בסך כולל של כ- 23,757 אלפי ש"ח (כולל הריבית שנצברה בגינן עד אותו מועד) לשטרי הון אותם הנפיקה לה החברה באותו מועד. בנוסף, במהלך השנים 2025 ו- 2024 הנפיקה החברה לחברה בעלת העניין שטרי הון נוספים בסך כולל של כ- 7.3 מיליון ש"ח וכ- 9 מליון ש"ח, בהתאמה. שטרי ההון אינם צמודים, אינם נושאים ריבית ולא יעמדו לפרעון לכל הפחות בתקופה של 5 שנים ממועד הנפקתם.

לאור העובדה ששטרי ההון האמורים אינם צמודים ואינם נושאים ריבית, טיפלה החברה בשטרי ההון הנ"ל כעסקאות עם בעלי עניין הנושאות הטבה הונית וכפועל יוצא, נדרשה החברה לאמוד את שיעורי הריבית אותה היתה נדרשת לשלם אילו ההלוואות היו מועמדות לה על ידי צדדים שלישיים חלף הנפקת שטרי הון לבעלי עניין כאמור. בהתאם, אמדה החברה את שוויים ההוגן של שטרי ההון הנ"ל נכון למועד הנפקתם, תוך שימוש בשיעור ריבית שנתית של 12.7%-13.4%, כפי שנאמד על ידה בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, כאשר ההפרש בין שוויים ההוגן של שטרי ההון במועד הנפקתם לבין ערכם הנומינלי נזקף ישירות להון באותו מועד כהטבה מבעלי עניין.

באור 13 - שעבודים וערבויות

א. בהתאם להסכם ליווי פיננסי בו התקשרה החברה עם תאגידים בנקאיים בקשר עם הפרויקט המוקם על ידה ולהבטחת התחייבויותיה כלפי התאגידים הבנקאיים, בין היתר, שועבדו, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, פקדונות וחשבונות שבבעלות החברה, הון המניות הבלתי נפרע של החברה וכן כל יתר נכסיה וזכויותיה של החברה. כמו כן, נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה במקרקעין אשר בבעלותה (ראה באור 5).

בנוסף, להבטחת התחייבויות החברה כלפי התאגידים הבנקאיים, נרשם שעבוד קבוע ראשון בדרגה, בהגבלה לסך של 40 מיליון ש"ח, על כל זכויותיה של חברה קשורה בנכס שבבעלותה וכן, הועמדה לחברה ערבות מתמדת בסך 100 מיליון ש"ח בחתימת בעל השליטה בחברה וללא תמורה, כאשר החברה בחנה, בסיוע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, את שווי ההטבה הגלומה בבטוחות הנ"ל, ולהערכתה שווי כאמור הינו זניח.

כמו כן, להבטחת התחייבויות החברה כלפי התאגידים הבנקאיים נרשמו שעבודים בדרגה ראשונה על כל זכויות החברות בעלות העניין להחזר ההלוואות שהועמדו ו/או יועמדו על ידן לחברה, לרבות כל נכס שיבוא במקום זכויותיהן כאמור או נכס שיתקבל כתוצאה מגביה, החלפה או כל דיספוזיציה אחרת בהלוואות הנ"ל.

באור 13 - שעבודים וערבויות (המשך)

ב. לתאריך הדיווח העמידה החברה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה כלפי דיירים בגין פקדונות שניתנו על ידם במסגרת הסכמים לרכישת זכויות שימוש בפרויקט הדיור המוגן המוקם על ידי החברה בסך של כ- 10.3 מיליון ש"ח.

לאחר איכלוס יחידות הדיור על ידי הדיירים, ערבויות כאמור תוסרנה ותירשמנה הערות אזהרה לטובת כל אחד מהדיירים על יחידת הדיור הספציפית המאוכלסת על ידו.

ג. לתאריך הדיווח העמידה החברה ערבות בנקאית בסך של כ- 58 אלפי ש"ח לטובת עיריית ראשון לציון. בנוסף, לאחר תאריך הדיווח העמידה החברה ערבות בנקאית נוספת בסך של כ- 300 אלפי ש"ח לטובת עיריית ראשון לציון לצורך קבלת טופס 4.

באור 14 - הון מניות

	לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024	
	רשום	מונפק ונפרע
	מספר מניות	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	8,000	1,000
מניות ניהול בנות 1 ש"ח ע.נ.	2,000	1,000

המניות הרגילות ומניות הניהול הינן שוות זכויות ומקנות למחזיקיהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים ו/או מניות הטבה ככל ויחולקו, וזכויות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 9 ביוני 2026, אישר רשם החברות את סיווג מניות הניהול של החברה כמניות רגילות, את ביטול ערכן הנקוב של המניות, את הגדלת ההון הרשום של החברה ל- 10,002,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב ואת פיצול הון המניות של החברה כך שכל מניה רגילה אחת ללא ערך נקוב תפוצל ל- 5,001 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה.

באור 15 - הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר ונלוות	2,336	1,207	976
דמי ניהול לחברות בעלות עניין (*)	492	453	432
פרסום ושיווק	7,032	5,088	1,829
פחת	175	179	107
אחרות	26	--	--
	10,061	6,927	3,344

(*) ראה באור 21.ג.(1).

באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר ונלוות	458	--	--
דמי ניהול לחברות בעלות עניין (*)	3,575	3,476	3,426
שירותים מקצועיים	462	524	66
פחת והפחתות	70	26	46
אחרות	522	348	229
	5,087	4,374	3,767

(*) ראה באור 21.ג.(1).

באור 17 - הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בגין הלוואות ושטרי הון מבעלי עניין	12,801	27,589	27,203
בגין התחייבויות חכירה	9	10	--
הפרשי הצמדה בגין פקדונות מדיירים	105	95	56
בגין תאגידים בנקאים, נטו	32,285	25,972	19,564
	45,200	53,666	46,823

באור 18 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה)

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה

על החברה חל שיעור מס חברות בישראל שהינו 23% בשנים המדווחות.

ב. הרכב הטבת המס (מיסים על ההכנסה)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מיסים נדחים	17,047	(7,130)	(12,471)

באור 18 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה) (המשך)

ג. מיסים נדחים

	31 בדצמבר	
ההרכב:	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בגין הלוואות ושטרי הון מבעלי עניין	(7,344)	(7,600)
בגין נדל"ן להשקעה בהקמה	(39,402)	(52,214)
בגין הפסדים מועברים	9,012	6,110
	(37,734)	(53,704)

להלן התנועה במיסים הנדחים בשנת הדיווח:	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	(53,704)
זקיפה להון	(1,077)
זקיפה לרווח והפסד	17,047
יתרה לסוף השנה	(37,734)

המיסים הנדחים מוצגים במאזן במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות.

ד. מס תיאורטי

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי לבין סכום המס שנכלל בדוחות הכספיים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	(76,382)	28,095	51,420
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
המס התיאורטי	17,568	(6,462)	(11,827)
הקטנה (הגדלה) בחבות המס בשל:			
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצרכי מס	(521)	(668)	(644)
סה"כ הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	17,047	(7,130)	(12,471)

באור 18 - הטבת מס (מיסים על ההכנסה) (המשך)

ה. הפסדים מועברים לצרכי מס

לתאריך הדיווח לחברה הפסדים עסקיים לצרכי מס, המועברים לשנים הבאות, המוערכים בכ- 39 מיליון ש"ח.

ו. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות, לרבות מכח התיישנות, עד וכולל שנת המס 2020.

באור 19 - רווח (הפסד) למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב הרווח (ההפסד) הבסיסי והמדולל למניה (באלפים) (*)	10,002	10,002	10,002
הרווח הנקי (ההפסד) ששימש בחישוב (באלפי ש"ח)	(59,335)	20,965	38,949

(*) הותאם למפרע לאור פיצול הון שביצעה החברה לאחר תאריך הדיווח - ראה באור 14.

באור 20 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון 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. החברה אינה נוהגת להשתמש במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות.

ב. סיכון אשראי

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצת חייבים בעלי מאפיינים דומים, כך שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. לחברה אין ריכוז משמעותי של סיכוני אשראי.

המזומנים ושווי מזומנים של החברה מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראליים. להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי בגין מכשירים פיננסיים אלה הינו נמוך.

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

להערכת החברה השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שלה לתאריך הדיווח זהה או קרוב לערכם הפנקסני, למעט התחייבויות בגין חכירה המוצגות בעלותן המופחתת בהתאם ל- IFRS16.

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון בגין שיעור ריבית

סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית הינו הסיכון של תנודות בסכום תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי, כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק. סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית בחברה נובע בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים ומהלוואות מבעלי עניין הנושאים שיעורי ריבית משתנים (ראה באורים 7 ו- 11, בהתאמה).

ה. סיכון מטבע

סיכון מטבע הינו הסיכון של תנודות בשווי של מכשיר פיננסי, כתוצאה משינויים במדד המחירים לצרכן (להלן - מדד) או בשערי החליפין של מטבע חוץ.

להלן הסיווג ותנאי ההצמדה של המכשירים הפיננסיים של החברה (באלפי ש"ח):

	לישי"ט	מדד	ללא הצמדה	סה"כ
31 בדצמבר 2025				
מזומנים ושווי מזומנים	--	--	3,877	3,877
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	(96,361)	(10,339)	(630,061)	(736,761)
סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו	(96,361)	(10,339)	(626,184)	(732,884)
31 בדצמבר 2024				
מזומנים ושווי מזומנים	--	--	1,247	1,247
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	(103,060)	(3,168)	(491,561)	(597,789)
סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו	(103,060)	(3,168)	(490,314)	(596,542)

להלן ניתוח רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הלישי"ט לתאריך הדיווח:

	רווח נקי (הפסד) משינויים בשער הלישי"ט אלפי ש"ח	רווח נקי (הפסד) משינויים במדד אלפי ש"ח
עליה בשיעור של 2%	(1,927)	(207)
עליה בשיעור של 4%	(3,854)	(414)
ירידה בשיעור של 2%	1,927	207
ירידה בשיעור של 4%	3,854	414

באור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון נזילות

סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לעמוד במחוייבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים ועל ידי התאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים לתזרימי המזומנים כאמור.

להלן מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי תנאיהן החוזיים בסכומים שאינם מהוונים (כולל תשלומי ריבית) לתאריכי הדיווח:

	שנה ראשונה אלפי ש"ח	שנה שניה אלפי ש"ח	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית אלפי ש"ח	שנה חמישית ואילך אלפי ש"ח	ללא מועד פרעון קבוע אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
31 בדצמבר 2025							
אשראי מתאגידים בנקאיים	463,566	--	--	--	--	--	463,566
ספקים ונותני שירותים	11,504	--	--	--	--	--	11,504
זכאים ויתרות זכות	1,568	--	--	--	--	--	1,568
התחייבויות בגין דיירים	--	--	--	--	--	10,339	10,339
התחייבות בגין חכירה	60	16	--	--	--	--	76
פקדונות משוכרים	--	--	--	--	318	--	318
הלוואות מבעלי עניין	--	78,029	241	71,832	144,531	--	294,633
שטרי הון מחברה בעלת עניין	--	--	--	32,776	7,318	--	40,094
	476,698	78,045	241	104,608	152,167	10,339	822,098
31 בדצמבר 2024							
אשראי מתאגידים בנקאיים	350,972	--	--	--	--	--	350,972
ספקים ונותני שירותים	11,335	--	--	--	--	--	11,335
זכאים ויתרות זכות	1,096	--	--	--	--	--	1,096
התחייבויות בגין דיירים	--	--	--	--	--	3,168	3,168
התחייבות בגין חכירה	82	60	16	--	--	--	158
פקדונות משוכרים	--	--	--	--	359	--	359
הלוואות מבעלי עניין	--	--	78,879	244	222,005	--	301,128
שטרי הון מחברה בעלת עניין	--	--	--	--	32,776	--	32,776
	363,485	60	78,895	244	255,140	3,168	700,992

לעניין מצבה הכספי של החברה והערכות הנהלת החברה בהקשר לכך - ראה באור 1.ב.

ח. ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון העצמי היא לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים. החברה אינה נדרשת להשגת רמה מסויימת של תשואה על ההון.

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
זכאים ויתרות זכות (כולל בהוצאות לשלם)	746	836
הלוואות מבעלי עניין (ראה באור 11)	222,936	211,175
שטרי הון מחברה בעלת עניין (ראה באור 12)	26,454	19,526

ב. עסקאות עם בעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מכירה ושיווק (*)	492	453	432
הוצאות הנהלה וכלליות (*)	3,575	3,476	3,426
הוצאות מימון (*)	12,801	27,589	27,203

(*) כולל מרכיב ההטבה בעסקאות עם בעלי עניין - ראה באורים 11 ו-12 וסעיף משנה ג(1) להלן.

ג. מידע נוסף בדבר התקשרויות עם בעלי עניין

(1) שירותים מבעלי עניין

א. לתאריכי הדיווח, החברה קשורה בהסכמים עם 3 חברות בעלות עניין בה (להלן - החברות הקשורות), לפיהם מעניקות החברות הקשורות לחברה שירותי ניהול ושירותי משרד, הכוללים, בין היתר, שירותי מנכ"ל ומשנה למנכ"ל, שירותי מחלקת כספים, שירותי שיווק וניהול מסחר, שירותי הנדסה, פיתוח עסקי, זכות שימוש במשרדים וכיו"ב, וזאת בתמורה לדמי שימוש חודשיים כוללים (ל- 3 החברות הקשורות יחד) בסך של כ- 128 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (נכון לתאריך הדיווח), תמורה אשר נקבעה בהסכמה עם התאגידים הבנקאיים המלווים את הפרויקט (ראה באורים 5 ו- 7 לעיל) אשר תיחמו והגבילו את סכומה.

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין (המשך)

ביום 10 ביוני 2026 התקשרה החברה עם החברות הקשורות בהסכם (להלן - הסכם הניהול החדש), לפיו בכפוף להשלמת הנפקת אגרות חוב על ידי החברה, ככל ותושלם, ייכנס לתוקף הסכם הניהול החדש, למשך תקופה של 5 שנים ממועד ההנפקה או עד המועד הסופי בו תיפרע סדרת אגרות החוב אשר תנפיק החברה, כמאוחר.

מכח הסכם הניהול החדש יעניקו החברות הקשורות לחברה שירותי ניהול, לרבות שירותי נושאי משרה בכירה, הכוללים שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, שירותי משנה למנכ"ל, שירותי סמנכ"ל הנדסה ותפעול, שירותי סמנכ"ל כספים, שירותי סמנכ"ל נכסים ושירותי סמנכ"ל פיתוח עסקי, וכן, שירותים נוספים, הכוללים שירותי מזכירות, אדמיניסטרציה, הנהלת חשבונות, שיווק וכיו"ב וזכות שימוש במשרדים, וזאת בתמורה לסך כולל של 428 אלפי ש"ח לחודש, כאשר תינתן אפשרות להתאמת התמורה בשיעור של 10% ככל ויחולו שינויים בסוג השירותים הנדרשים, בהיקפם ובעלותם בידי החברות הקשורות ובכפוף לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

בנוסף, תהיינה זכאיות החברות הקשורות למענק שנתי המותנה בעמידה ביעדים מדידים, בסכום שלא יעלה על 12 תשלומים חודשיים שישולמו לחברות הקשורות, כאשר סכום המענק יהא בשיעור של 5% מתמורת הפקדונות נטו שהתקבלו מדיירים בגין הסכמי התקשרות חתומים ולאחר קיזוז פקדונות שהוחזרו לדיירים בעת סיום התקשרות ובכפוף לשיעור איכלוס של 25% לפחות מיחידות הדיור וכן, שיעור של 5% מסך ההכנסות משכר דירה של המרכז המסחרי בכפוף לאיכלוס של לפחות 50% משטחי המסחר הקיימים בו.

להערכת הנהלת החברה, סכומם החודשי של דמי הניהול בתקופות המדווחות, המשתקפים כאמור מהסכמי הניהול בין הצדדים, אינו משקף את הסכום אותו היתה נדרשת החברה לשלם לצדדים שלישיים, אילו השירותים הנכללים בהסכמי הניהול כאמור היו מוענקים לה על ידם חלף הענקתם על ידי החברות הקשורות.

לאור האמור, אמדה החברה את שווי ההטבה שהתקבלה מהחברות הקשורות בכל התקופות המדווחות, זאת בהתבסס על תמורת דמי הניהול עליה הסכימו הצדדים במסגרת הסכם הניהול החדש, המשקפים להערכתה את שווי השירותים המוענקים לחברה, שכן קביעתם בוצעה בהתבסס על עלויות בפועל אותן נדרשות החברות הקשורות לשלם לנותני השירותים באמצעותם מסופקים שירותי הניהול לחברה ובהתבסס על הערכות הנהלת החברה בקשר עם עלות שירותי מנכ"ל לחברה, תוך הבאה בחשבון של הנחות מסויימות, הכוללות הנחה בקשר עם היקף השירותים שהתקבלו בכל אחת מהשנים המדווחות.

בהתאם, הכירה החברה בשנים 2025, 2024 ו- 2023 בהוצאות דמי ניהול נוספות (מעבר לסכומם החוזי של דמי הניהול, כמשתקף מהסכמי הניהול בין הצדדים כאמור) בסך של כ- 2,531 אלפי ש"ח, כ- 2,647 אלפי ש"ח וכ- 2,576 אלפי ש"ח, בהתאמה, כנגד גידול בהון.

באור 21 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין (המשך)

ב. להלן נתוני פרופורמה שנערכו על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת הסכם הניהול החדש (אשר כאמור, כניסתו לתוקף מותנית בהשלמת הנפקת אגרות חוב על ידי החברה) על הרווח (הפסד) מפעולות, על הרווח הנקי (ההפסד) ועל הרווח (ההפסד) הכולל שנבעו לחברה בתקופות המדווחות, וזאת תחת ההנחה שהסכם הניהול החדש היה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023 (תחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות כספיים אלה):

	כמוצג בדוחות כספיים אלו אלפי ש"ח	התאמות פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
הפסד מפעולות	(31,182)	(1,069)	(32,251)
הפסד והפסד כולל	(59,335)	(241)	(59,576)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
רווח מפעולות	81,761	(1,207)	80,554
רווח נקי ורווח כולל	20,965	(321)	20,644
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
רווח מפעולות	98,243	(1,278)	96,965
רווח נקי ורווח כולל	38,949	(392)	38,557

(2) לעניין הלוואות שהתקבלו מבעלי עניין, שטרי הון שהונפקו לבעלי עניין וערבויות ובטוחות שהועמדו על ידי בעלי עניין - ראה באורים 11, 12 ו- 7.ב., בהתאמה.

באור 22 - שווי הוגן

א. שווי הוגן הינו המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם בהעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה, כאשר תקן דיווח כספי בינלאומי 13 קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומתייחס למדרג הכולל 3 רמות, בהתבסס על שימוש בנתונים הניתנים לצפיה או שאינם ניתנים לצפיה בעת קביעת השווי ההוגן, כמפורט להלן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 22 - שווי הוגן (המשך)

ב. להלן פירוט נכסי החברה הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשוויים ההוגן לתאריכי הדיווח:

	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2025				
נדל"ן להשקעה בהקמה	--	--	892,016	892,016
	====	====	=====	=====
ליום 31 בדצמבר 2024				
נדל"ן להשקעה בהקמה	--	--	825,499	825,499
	====	====	=====	=====

ג. להלן התנועה בנכסים הנמדדים ברמה 3 בתקופות המדווחות:

	נדל"ן להשקעה בהקמה אלפי ש"ח
ליום 1 בינואר 2023	480,100
השקעות בשנת הדיווח	81,047
רווח שהוכר ברווח והפסד	105,354
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	666,501
השקעות בשנת הדיווח	65,936
רווח שהוכר ברווח והפסד	93,062
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	825,499
השקעות בשנת הדיווח	82,551
הפסד שהוכר ברווח והפסד	(16,034)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	892,016
	=====

באור 23 - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. לתאריך הדיווח החברה פועלת בשני מגזרי פעילות, דיור מוגן והשכרת שטחי מסחר, כאשר לתאריך הדיווח הפרויקט המוקם על ידי החברה (ראה באור 5) טרם הושלם והפעלתו טרם החלה ולפיכך, המידע הנבחן על ידי ה- CODM כולל מידע בדבר השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה בלבד, תוך יחוס שוויו ההוגן לכל תאריך דיווח לכל אחד מהמגזרים כאמור. יתר נכסי החברה והתחייבויותיה אינם ניתנים ליחוס ספציפי ואינם נסקרים על ידי ה- CODM. כמו כן, תוצאות הפעילות של כל אחד מהמגזרים הנ"ל תיבחן על ידי ה- CODM אך ורק לאחר השלמת הפרויקט והפעלתו ולפיכך, בתקופות המדווחות לא יוחסו תוצאות הפעילות למגזרי הפעילות כאמור.

המדיניות החשבונאית של המגזרים העסקיים זהה לזו המוצגת בבאור 2 לעיל.

באור 23 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. נדלן להשקעה בהקמה

	בית דיור מוגן אלפי ש"ח	שטחי מסחר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2025	716,584	175,432	892,016
ליום 31 בדצמבר 2024	650,294	175,205	825,499

אורנים על הים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
תמצית דוחות כספיים ביניים (בלתי מבוקרים):	
- דוחות על המצב הכספי	3
- דוחות על הרווח הכולל	4
- דוחות על השינויים בהון	5
- דוחות על תזרימי המזומנים	6 - 7
- באורים לדוחות הכספיים	8 - 13

שטראוס לזר ושות׳
רואי חשבון
מגדל אלון 2, קומה 30
יגאל אלון 94
תל אביב־6789139, ישראל
ישיר 03 6237777
פקס 03 5613824
www.crowe.co.il
crowe@crowe.co.il

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אורנים על הים בע״מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אורנים על הים בע״מ (להלן - החברה), הכולל את הדוחות התמציתיים על המצב הכספי לימים 31 במרץ 2026 ו- 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 - ״דיווח כספי לתקופות ביניים״, וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד׳ של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש״ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 IAS34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ״ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד׳ של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש״ל-1970.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ״ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה והערכות ההנהלה בהקשר לכך.

שטראוס לזר ושות׳
רואי חשבון

תל-אביב, 22 ביוני 2026

	31 במרץ		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	748	1,866	3,877
מקדמות לספקים	67	1,065	553
חייבים ויתרות חובה	3,007	1,760	3,191
	3,822	4,691	7,621
נכסים שאינם שוטפים			
נדל"ן להשקעה בהקמה	928,200	858,900	892,016
רכוש קבוע	314	414	336
נכסים בלתי מוחשיים	242	42	225
נכסי זכות שימוש	62	155	92
	928,818	859,511	892,669
	932,640	864,202	900,290
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	482,130	379,874	463,566
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	49	83	60
ספקים ונותני שירותים	7,263	13,627	11,504
זכאים ויתרות זכות	1,975	1,105	1,568
	491,417	394,689	476,698
התחייבויות בגין דיירים	14,734	3,448	10,339
	506,151	398,137	487,037
התחייבויות שאינן שוטפות			
התחייבויות בגין חכירה	4	54	16
הלוואות מבעלי עניין	223,201	218,091	222,936
שטרי הון שהונפקו לחברה בעלת עניין	28,148	21,220	26,454
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	318	413	318
מיסים נדחים	40,388	52,229	37,734
	292,059	292,007	287,458
הון			
הון מניות	2	2	2
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	84,573	78,352	83,209
יתרת רווח	49,855	95,704	42,584
	134,430	174,058	125,795
	932,640	864,202	900,290

מנחם אורן	שירה אורן נחמיאס	מאיר פוירשטיין
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	משנה למנכ"ל ודירקטורית	סמנכ"ל כספים

22 ביוני 2026
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	24,819	11,529	(16,034)
הוצאות מכירה ושיווק	(1,609)	(1,821)	(10,061)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,015)	(1,142)	(5,087)
רווח (הפסד) מפעולות	21,195	8,566	(31,182)
הוצאות מימון	(11,422)	(16,456)	(45,200)
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	9,773	(7,890)	(76,382)
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(2,502)	1,675	17,047
רווח נקי (הפסד)	7,271	(6,215)	(59,335)
רווח כולל אחר	--	--	--
סה"כ רווח (הפסד) כולל	7,271	(6,215)	(59,335)
	=====	=====	=====
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח) (*)	0.727	(0.621)	(5.932)
	=====	=====	=====

(*) הותאם למפרע לאור פיצול הון שביצעה החברה לאחר תאריך הדיווח - ראה באור 5.ב.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)				
יתרה ליום 1 בינואר 2026	2	83,209	42,584	125,795
עסקאות עם בעלי שליטה הנושאות הטבה הונית				
(לאחר השפעת המס)	--	1,364	--	1,364
רווח נקי	--	--	7,271	7,271
יתרה ליום 31 במרץ 2026	2	84,573	49,855	134,430
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)				
יתרה ליום 1 בינואר 2025	2	77,071	101,919	178,992
עסקאות עם בעלי שליטה הנושאות הטבה הונית				
(לאחר השפעת המס)	--	1,281	--	1,281
הפסד	--	--	(6,215)	(6,215)
יתרה ליום 31 במרץ 2025	2	78,352	95,704	174,058
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
יתרה ליום 1 בינואר 2025	2	77,071	101,919	178,992
עסקאות עם בעלי שליטה הנושאות הטבה הונית				
(לאחר השפעת המס)	--	6,138	--	6,138
הפסד	--	--	(59,335)	(59,335)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	2	83,209	42,584	125,795

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אורנים על הים בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
		בלתי מבוקר	מבוקר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי (הפסד)	7,271	(6,215)	(59,335)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(13,302)	(2,450)	21,427
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(6,031)	(8,665)	(37,908)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(10)	(14)	(29)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(15,606)	(19,580)	(82,382)
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים	(23)	--	(211)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(15,639)	(19,594)	(82,622)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	18,564	28,902	112,594
קבלת הלוואות מבעלי עניין	--	--	10,657
פרעון התחייבויות בגין חכירה	(23)	(24)	(91)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	18,541	28,878	123,160
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(3,129)	619	2,630
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	3,877	1,247	1,247
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	748	1,866	3,877

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים			
פחת והפחתות	68	61	245
מיסים נדחים, נטו	2,502	(1,675)	(17,047)
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה	(24,819)	(11,529)	16,034
שערוך פקדונות מדיירים	37	--	105
שערוך התחייבות בגין חכירה	--	3	9
מרכיב ההטבה בגין דמי ניהול לבעלי עניין	856	606	2,531
שערוך הלוואות ושטרי הון מבעלי עניין	2,619	9,485	12,801
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
ירידה במקדמות לספקים	486	55	567
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	184	201	(1,230)
עליה בזכאים ויתרות זכות (לרבות לזמן ארוך)	407	63	346
קבלת פקדונות מדיירים	4,358	280	7,066
	(13,302)	(2,450)	21,427
נספח ב' - מידע נוסף בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
ריבית ששולמה	8,735	6,927	31,079
נספח ג' - פעולות מהותיות שאינן במזומן			
הנפקת שטרי הון לחברה בעלת עניין כנגד פרעון הלוואות מבעלי עניין	1,520	1,941	7,318
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה באשראי	4,241	2,292	169

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. מצבה הכספי של החברה

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת בסך של כ- 6 מיליון ש"ח וכ- 37.9 מיליון ש"ח, בהתאמה, כאשר לתאריך הדיווח ולמועד אישור הדוחות הכספיים טרם נבעו לחברה הכנסות מפעילותה השוטפת. בנוסף, לתאריך הדיווח לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 502.3 מיליון ש"ח, הנובע בעיקרו מהתחייבות בגין אשראי שהועמד לה על ידי התאגידים הבנקאיים המלווים את הפרויקט.

בתקופות המדווחות, בין היתר, לאור עיכובים שחלו בבניית הפרויקט ובשיווקו, פעלה החברה מול התאגידים הבנקאיים המלווים להארכת תקופת מסגרת האשראי שהועמדה לה על ידם ואף להגדלתה, כאשר לאחר תאריך הדיווח, בחודש יוני 2026, התקשרה החברה עם התאגידים הבנקאיים המלווים בתיקון להסכם לפיו הוגדלה מסגרת האשראי לסך של 525 מיליון ש"ח ותקופת מסגרת האשראי הוארכה עד ליום 30 באוגוסט 2027, כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים יתרת מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת מסתכמת לסך של כ- 15 מיליון ש"ח. בנוסף, פועלת הנהלת החברה להנפקת אגרות חוב, בין היתר, לצורך פרעון מסגרת האשראי כאמור, אם כי למועד אישור הדוחות הכספיים קיים חוסר ודאות באשר לתכניות ההנהלה כאמור.

למועד אישור הדוחות הכספיים, להערכת הנהלת החברה, מסגרת האשראי העומדת לרשותה, יחד עם הערכותיה באשר לשיווק הפרויקט לאחר הפעלתו, המתוכננת לרבעון השלישי של שנת 2026, יאפשרו לחברה לעמוד בהתחייבויותיה לכשיגיע מועד פרעונן ולהמשיך בפעילותה השוטפת בעתיד הנראה לעין.

ג. השלכות המצב הבטחוני ואירועי מאקרו

בהמשך לאמור בבאורים 1.ג. ו- 1.ד. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, להערכת הנהלת החברה, בתקופת הדיווח ולאחריה, לאור עליית הריבית בשנים האחרונות, המשיכו עלויות המימון בהן נושאת החברה להיות גבוהות, כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים בוחנת הנהלת החברה את האפשרות לביצוע הנפקת אגרות חוב, אשר תאפשר לחברה, בין היתר, לפרוע את האשראי הבנקאי שנטלה ואף להוביל לקיטון בעלויות המימון בהן היא תדרש לשאת.

כמו כן, במהלך תקופת הדיווח ולאחריה, השפעת המצב הבטחוני וחוסר הוודאות המשיכו להשפיע את המוטיבציה והנכונות של דיירים פוטנציאליים להתקשר בהתחייבויות ארוכות טווח הכרוכות במעבר לבית דיור מוגן וכפועל יוצא, חלה האטה בקצב חתימת חוזים חדשים עם דיירים בבית הדיור המוגן.

למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף השפעת המצב הבטחוני על היקף פעילותה, בין היתר לאור חוסר הוודאות בדבר המשך הלחימה ועוצמתה, הגעה להסכם בין הצדדים או הסלמת המצב הבטחוני וכיו"ב, כאשר, להערכת הנהלת החברה, הסלמת המצב הבטחוני והמשך חוסר הוודאות עשויים להוביל לפגיעה במשק הישראלי ככלל ובהמשך שיווק הפרויקט על ידי החברה בפרט.

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים.

באור 3 - נדל"ן להשקעה בהקמה

בהמשך לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר פרויקט הכולל מרכז מסחרי ובית דיור מוגן המוקם על ידי החברה, ביום 26 במרץ 2026 התקבל טופס 4 לפרויקט, כאשר עבודות הגמר בפרויקט נמשכו והחברה החלה בהכנות לפתיחת בית הדיור המוגן המתוכננת לרבעון השלישי של שנת 2026.

באור 4 - בעלי עניין

א. בהמשך לאמור בבאור 21.ג.(1) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הסכמי ניהול בהם קשורה החברה עם חברות קשורות, ביום 10 ביוני 2026 התקשרה החברה עם החברות הקשורות בהסכם (להלן - הסכם הניהול החדש), לפיו בכפוף להשלמת הנפקת אגרות חוב על ידי החברה, ככל ותושלם, ייכנס לתוקף הסכם הניהול החדש, למשך תקופה של 5 שנים ממועד ההנפקה או עד המועד הסופי בו תיפרע סדרת אגרות החוב אשר תנפיק החברה, כמאוחר.

מכח הסכם הניהול החדש יעניקו החברות הקשורות לחברה שירותי ניהול, לרבות שירותי נושאי משרה בכירה, הכוללים שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, שירותי משנה למנכ"ל, שירותי סמנכ"ל הנדסה ותפעול, שירותי סמנכ"ל כספים, שירותי סמנכ"ל נכסים ושירותי סמנכ"ל פיתוח עסקי, וכן, שירותים נוספים, הכוללים שירותי מזכירות, אדמיניסטרציה, הנהלת חשבונות, שיווק וכיו"ב וזכות שימוש במשרדים, וזאת בתמורה לסך כולל של 428 אלפי ש"ח לחודש, כאשר תינתן אפשרות להתאמת התמורה בשיעור של 10% ככל ויחולו שינויים בסוג השירותים הנדרשים, בהיקפם ובעלותם בידי החברות הקשורות ובכפוף לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

בנוסף, תהיינה זכאיות החברות הקשורות למענק שנתי המותנה בעמידה ביעדים מדידים, בסכום שלא יעלה על 12 תשלומים חודשיים שישולמו לחברות הקשורות, כאשר סכום המענק יהא בשיעור של 5% מתמורת הפקדונות נטו שהתקבלו מדיירים בגין הסכמי התקשרות חתומים ולאחר קיזוז פקדונות שהוחזרו לדיירים בעת סיום התקשרות ובכפוף לשיעור איכלוס של 25% לפחות מיחידות הדיור וכן, שיעור של 5% מסך ההכנסות משכר דירה של המרכז המסחרי בכפוף לאיכלוס של לפחות 50% משטחי המסחר הקיימים בו.

ב. להלן נתוני פרופורמה שנערכו על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת הסכם הניהול החדש (אשר כאמור, כניסתו לתוקף מותנית בהשלמת הנפקת אגרות חוב על ידי החברה) על הרווח (הפסד) מפעולות, על הרווח הנקי (ההפסד) ועל הרווח (ההפסד) הכולל שנבעו לחברה בתקופות המדווחות, וזאת תחת ההנחה שהסכם הניהול החדש היה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2025 (תחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות כספיים אלה):

	כמוצג בדוחות כספיים אלו	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026			
רווח מפעולות	21,195	--	21,195
רווח נקי ורווח כולל	7,271	197	7,468

באור 4 - בעלי עניין (המשך)

	כמוצג בדוחות כספיים אלו אלפי ש"ח	התאמות פרופורמה אלפי ש"ח	נתוני פרופורמה אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025			
רווח מפעולות	8,566	(289)	8,277
הפסד והפסד כולל	(6,215)	(83)	(6,298)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
הפסד מפעולות	(31,182)	(1,069)	(32,251)
הפסד והפסד כולל	(59,335)	(241)	(59,576)

באור 5 - אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בבאור 7.ב. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר התקשרות החברה עם שני תאגידים בנקאיים (להלן - המלווים) בהסכם ליווי פיננסי (להלן - הסכם הליווי) בקשר עם הפרויקט המוקם על ידה, לאור אי עמידת החברה בחלק מהתחייבויותיה, עליהן הוסכם במסגרת כתב תיקון להסכם הליווי בו התקשרו החברה והמלווים בחודש אוגוסט 2025, החל מחודש ינואר 2026 שיעור הריבית אשר נושאת מסגרת האשראי הועלה ב- 0.25%.

ביום 15 במרץ 2026 קיבלה החברה את אישור המלווים, לפיו הוגדלה מסגרת האשראי שהועמדה לה על ידם ב- 10 מליון ש"ח וביום 14 במאי 2026 הסכימו המלווים להגדלת מסגרת האשראי ב- 15 מיליון ש"ח נוספים, כך שסכום המסגרת יעמוד על סך של 510 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 10 ביוני 2026, התקשרה החברה עם המלווים בתיקון נוסף להסכם הליווי (להלן - התיקון הנוסף), במסגרתו הוסכם על הגדלת מסגרת האשראי בסך של עד 15 מליון ש"ח נוספים (להלן - האשראי הנוסף) ועד לסך כולל של 525 מליון ש"ח, כאשר מועד פרעונה הסופי של מסגרת האשראי הוארך עד ליום 30 באוגוסט 2027 ללא התניות הקשורות, בין היתר, בקשר עם עמידת החברה ביעדי מכירות ו/או התקשרויות.

מסגרת האשראי תישא ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 2% עד ליום 31 בספטמבר 2026 וריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 3% החל מיום 1 באוקטובר 2026 ועד פרעונה הסופי של מסגרת האשראי. האשראי הנוסף, בסך 15 מיליון ש"ח, יועמד לחברה, בין היתר, בכפוף להגשת טיוטת תשקיף להנפקת אגרות חוב על ידי החברה עד ליום 30 ביוני 2026, הפקדת הון עצמי נוסף בהתאם למנגנון עליו סיכמו הצדדים ורישום בטוחות עליהן הסכימו הצדדים.

באור 5 - אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

עוד הסכימו הצדדים במסגרת התיקון הנוסף, כי תקבולי פקדונות מדיירים ו/או תקבולים בגין השכרת שטחי מסחר ו/או החזרי מס שיתקבלו עד לסך כולל של 50 מיליון ש"ח בתקופה שמיום 1 במאי 2026 ועד ליום 30 בספטמבר 2026 לא יופחתו ממסגרת האשראי וישמשו לצרכי הפרויקט בלבד, כאשר, החל מיום 1 באוקטובר 2026, כל תקבול כאמור (הגם שנכלל ב- 50 מיליון ש"ח הראשונים) יקטין את מסגרת האשראי בגובה מלוא סכום התקבול שהתקבל.

במסגרת התיקון הנוסף, אישרו בעלי השליטה וחברות בשליטתם, כי הערבות שהועמדה על ידם להבטחת הסכם הליווי הינה בתוקף מלא וחלה גם על האשראים הנוספים שהועמדו לחברה על ידי המלווים מכח תיקונים שנערכו להסכם הליווי, לרבות במסגרת התיקון הנוסף. בנוסף, התיקון הנוסף כולל תנאים נוספים המקובלים בהסכמים מסוג זה.

ב. ביום 9 ביוני 2026, אישר רשם החברות את סיווג מניות הניהול של החברה כמניות רגילות, את ביטול ערכן הנקוב של המניות, את הגדלת ההון הרשום של החברה ל- 10,002,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב ואת פיצול הון המניות של החברה כך שכל מניה רגילה אחת ללא ערך נקוב תפוצל ל- 5,001 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

להערכת החברה, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שלה זהה או קרוב לערכם הפנקסני, למעט התחייבויות בגין חכירה המוצגות בעלותן המופחתת בהתאם ל- IFRS16.

באור 7 - שווי הוגן

א. שווי הוגן הינו המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם בהעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה, כאשר תקן דיווח כספי בינלאומי 13 קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומתייחס למדרג הכולל 3 רמות, בהתבסס על שימוש בנתונים הניתנים לצפיה או שאינם ניתנים לצפיה בעת קביעת השווי ההוגן, כמפורט להלן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים, שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 7 - שווי הוגן (המשך)

ב. להלן פירוט נכסי החברה הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשוויים ההוגן לתאריכי הדיווח:

	רמה 1 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
ליום 31 במרץ 2026				
נדל"ן להשקעה בהקמה	--	--	928,200	928,200
	====	====	=====	=====
ליום 31 במרץ 2025				
נדל"ן להשקעה בהקמה	--	--	858,900	858,900
	====	====	=====	=====
ליום 31 בדצמבר 2025				
נדל"ן להשקעה בהקמה	--	--	892,016	892,016
	====	====	=====	=====

ג. להלן התנועה בנכסים הנמדדים ברמה 3 בתקופות המדווחות:

	נדל"ן להשקעה בהקמה אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026	
ליום 1 בינואר 2026	892,016
השקעות בתקופת הדיווח	11,365
רווח שהוכר ברווח והפסד	24,819
יתרה ליום 31 במרץ 2026	928,200
	=====
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	
ליום 1 בינואר 2025	825,499
השקעות בתקופת הדיווח	21,872
רווח שהוכר ברווח והפסד	11,529
יתרה ליום 31 במרץ 2025	858,900
	=====
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
יתרה ליום 1 בינואר 2025	825,499
השקעות בשנת הדיווח	82,551
הפסד שהוכר ברווח והפסד	(16,034)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	892,016
	=====

באור 8 - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. לתאריך הדיווח החברה פועלת בשני מגזרי פעילות, דיור מוגן והשכרת שטחי מסחר, כאשר לתאריך הדיווח הפרויקט המוקם על ידי החברה טרם הושלם והפעלתו טרם החלה ולפיכך, המידע הנבחן על ידי ה- CODM כולל מידע בדבר השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה בלבד, תוך יחוס שוויו ההוגן לכל תאריך דיווח לכל אחד מהמגזרים כאמור. יתר נכסי החברה והתחייביותיה אינם ניתנים ליחוס ספציפי ואינם נסקרים על ידי ה- CODM. כמו כן, תוצאות הפעילות של כל אחד מהמגזרים הנ"ל תיבחן על ידי ה- CODM אך ורק לאחר השלמת הפרויקט והפעלתו ולפיכך, בתקופות המדווחות לא יוחסו תוצאות הפעילות למגזרי הפעילות כאמור.

המדיניות החשבונאית של המגזרים העסקיים זהה לזו המוצגת בבאור 2 לעיל.

ב. נדלן להשקעה בהקמה

	בית דיור מוגן	שטחי מסחר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 במרץ 2026	753,049	175,151	928,200
ליום 31 במרץ 2025	689,017	169,883	858,900
ליום 31 בדצמבר 2025	716,584	175,432	892,016

נספח ג' – דוח אירועים

נספח ג'

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף")

ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026 (אשר נחתמו ביום 22 ביוני 2026) ועד למועד פרסום התשקיף להשלמה ותשקיף המדף לא אירעו בחברה אירועים מהותיים, כמשמעותם בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח האירועים.

מנחם אורן	**שירה אורן נחמיאס**	**מאיר פוירשטיין**
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	משנה למנכ"ל ודירקטורית	סמנכ"ל כספים

תאריך אישור דוח האירועים: 18 באוגוסט 2026

פרק 10 – פרטים נוספים

10.1. **חוות דעת עורך דין**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

EBN ארדינסט בן נתן טולידאנו

מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4, תל-אביב 6423806 • **ט.** 03.7770111 • **פ.** 03.7770101 • ebnlaw.co.il

18 באוגוסט 2026

לכבוד
אורנים על הים בע"מ ("**החברה**")
רציף הרברט סמואל 42
תל אביב - יפו

ג.א.נ.,

הנדון: **טיוטת תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף מיום 18 באוגוסט 2026 ("התשקיף")**

לבקשתכם, הרינו להתייחס לתשקיף ולאשר כדלקמן:

א. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי התשקיף תוארו נכונה בתשקיף.

ב. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

ג. לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתשקיף.

הרינו לאשר את הסכמתנו כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

מוטי ימין, עו"ד יונתן חיימי-ארנרייך, עו"ד אנסטסיה שיף, עו"ד

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות'

10.2. **<u>חוות דעת רואה חשבון</u>**

לחוות דעת רואי החשבון המבקרים של החברה, ראו פרק 9 לתשקיף.

10.3. **<u>הערכת שווי</u>**

הערכת שווי מהותית מאוד (כהגדרתה בתקנות הדוחות) של הנכס "פרויקט Sea One" ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026 מצורפת כנספח לפרק זה. לפרטים בדבר הערכת השווי בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 6.29 לפרק 6 לתשקיף.

כמו כן, מצורפת כנספח לפרק זה העבודה הכלכלית, אשר התקבלה ממעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בדבר שיעורי הריבית ששימשו באמידת שוויים ההוגן של שטרי ההון וההלוואות שקיבלה החברה מבעלי השליטה.

10.4. **<u>הוצאות ועמלות בקשר להצעה</u>**

לפרטים בדבר ההוצאות הכרוכות בהנפקה על פי תשקיף זה, ראו סעיף 5.1 בפרק 5 לתשקיף זה.

בנוסף, בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף זה, ואולם תוספת האגרה בגין ניירות ערך שיוצעו (ככל שיוצעו) על פי תשקיף המדף, תשולם בעד ניירות הערך המוצעים בסמוך לאחר מועד פרסום דוחות הצעת מדף, בסכומים ובמועדים הקבועים בתקנות כאמור.

10.5. **<u>הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים</u>**

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלה שלא בתמורה למזומנים.

10.6. **<u>עיון במסמכים</u>**

העתק מתשקיף זה וכן עותק של דוח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף זה עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה בכתובת רציף הרברט סמואל 42 תל אביב, בשעות העבודה הרגילות. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף זה ובדוחות שפרסמה החברה, באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בכתובת: http://maya.tase.co.il.

18 אוגוסט 2026

לכבוד
אורנים על הים בע"מ

הנדון: <u>הסכמה לפרסום הערכת שווי לציבור</u>
בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית (בהקמה)
<u>רח' אח"י דקר 3, ראשון לציון</u>

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לחברת אורנים על הים בע"מ (להלן: "**החברה**"), כי הערכת השווי לפרויקט בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית (בהקמה) רח' אח"י דקר 3, ראשון לציון, (מספרנו: 40288.07), שהוכנה על ידינו למועד הקובע 31.12.2025 ואשר נחתמה בתאריך 9.6.2026, תצורף לדוחות הכספיים של החברה ו/או טיוטת תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 18.8.2026.

אנו מצהירים בזאת כי אין לנו כל תלות בחברה ואיננו בעלי עניין בה או צפויים להפוך לבעלי עניין בה בעתיד. תוצאות העבודה אותה ביצענו אינן תלויות ו/או מושפעות משכר הטרחה אותו קיבלנו עבור ביצועה.

בכבוד רב,

גיא יופה	רענן דוד
שמאי מקרקעין	כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין
מוסא עוד
מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
איתי חיילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
שגיב אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A)
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A)
עידן גרגי
מינהל עסקים (B.A) ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן |M.A| ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים |B.A| ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים |B.A| ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט |M.A|
שיי טנרי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב |B.sc| ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית |B.A|
דורון יזכירוביץ'
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
אורי לוי
כלכלן |B.A|, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין |LL.B| ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
רונן רוזנטל
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
שרון רומי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
אור אביטן שלו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים |M.A|
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית |B.A|
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
מירי ברקו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים |M.A|
ירין קופר
כלכלנית |B.A|, משפטנית |M.A| ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים |M.B.A|
יניב רוזנפלד
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן |B.A|
ענבל ששון
משפטנית |LL.B| ושמאית מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון |B.A| ושמאי מקרקעין
מוסא עוד
מהנדס מבנים |B.SC|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
איתי חיילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין |B.A|
עמית סולימן
כלכלן |B.A|
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
שגיב אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין |B.A|
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין |B.A|
עידן גרני
מינהל עסקים |B.A| ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|

שומת מקרקעין מקיפה

בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית (בהקמה)

רח' אח"י דקר 3, ראשון לציון

(חלקה 33 בגוש 2704)



הערכה ליום 31.12.2025

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il **www.bfks.co.il**

11 מאי 2026
מספרנו: 40288.07

לכבוד
אורנים על הים בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית (בהקמה)
רח' אח"י דקר 3, ראשון לציון
(חלקה 33 בגוש 2704)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי מר מאיר פוירשטיין - סמנכ"ל כספים בחב' אורנים על הים בע"מ (להלן: **"החברה"**), להעריך את שווי הנכס הנדון - כמפורט בסעיף 5 להלן - במכירה ממוכרן מרצון לקונה מרצון.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה זו הינו - 31.12.2025.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיוצץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד - שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה - שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902)

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 11.1.2026.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	2704
חלקה:	33
שטח חלקה רשום (מ"ר):	12,234
סוג הנכס:	בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית - בשלבי הקמה
מיקום:	רח' אח"י דקר 3, ראשון לציון
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית רשומה ע"ש אורנים על הים בע"מ

6. מועד הביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה - שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 29.1.2026.

7. תיאור הסביבה

הפרויקט הנדון ממוקם בחלק הצפון-מערבי של העיר ראשון לציון, בשוליים המערביים של שכונת "שער הים", במרחק של כ- 150 מ' מחוף הים, בטיילת החוף העליונה. המגרש ממוקם מעברו המערבי של רח' אח"י דקר וממערב למגרש החניה הדרומי של חוף הים.

שכונת "שער הים" הינה שכונה חדשה יחסית (שנת הקמה 2008) הממוקמת בסמוך לטיילת חוף הים של העיר ראשון לציון וכוללת כ- 540 בתי אב. את השכונה חוצה מצפון לדרום רח' השייטת, כאשר צדו המזרחי מאופיין בשימושי מגורים בבניה צמודת קרקע ("קוטג'ים") חדשים, לצד פרויקט המגורים "שער הים" של חברת אפריקה ישראל הכולל 8 מגדלי מגורים בני 20 קומות.

הגישה הראשית לשכונה ולסביבת המגרש הינה משד' רחבעם זאבי - ציר תנועה ראשי רב מסלולי המהווה המשך מערבי לשד' משה דיין, המקשר בין מחלף "משה דיין" על כביש ארצי מס' 20 (נתיבי איילון) ובין חוף הים.

בראשון לציון קיימות שתי טיילות לאורך חוף הים: הטיילת העליונה והטיילת התחתונה.

הטיילת העליונה משתרעת לאורך המצוק המשקיף על הים, מעל למפלס קו החוף. לאורך הטיילת ניתן למצוא ספסלים, פינות ישיבה מוצלות, מתקני כושר ומבנים בני 1-2 קומות בשימושי מסחר בעיקר בתחום ההסעדה, בילוי ונופש. לאורך הטיילת העליונה נמצאים 2 פרויקטים לדיור מוגן (הפרויקט הנדון, ובסמוך מצפון לו פרויקט פרוטיאה בים של חברת שפונדר שנפתח לאחרונה), ב- 4 מבנים בני 8 קומות מעל קומת מסחר, המכילים 555 יחידות דיור סה"כ. ממזרח לטיילת מספר מגרשי חניה עתירי שטח, מגודרים וסלולים אספלט, לשימוש באי החוף.

הטיילת התחתונה ממוקמת ישירות בקו החוף. מציעה גישה ישירה לים ולמתקני החוף כמו מקלחות, שירותים והשכרת ציוד ימי. הטיילת התחתונה מהווה אזור פעיל ותוסס במיוחד בעונת הקיץ, עם מגוון פעילויות ספורט ימי, מסעדות, בתי קפה ואטרקציות נוספות.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



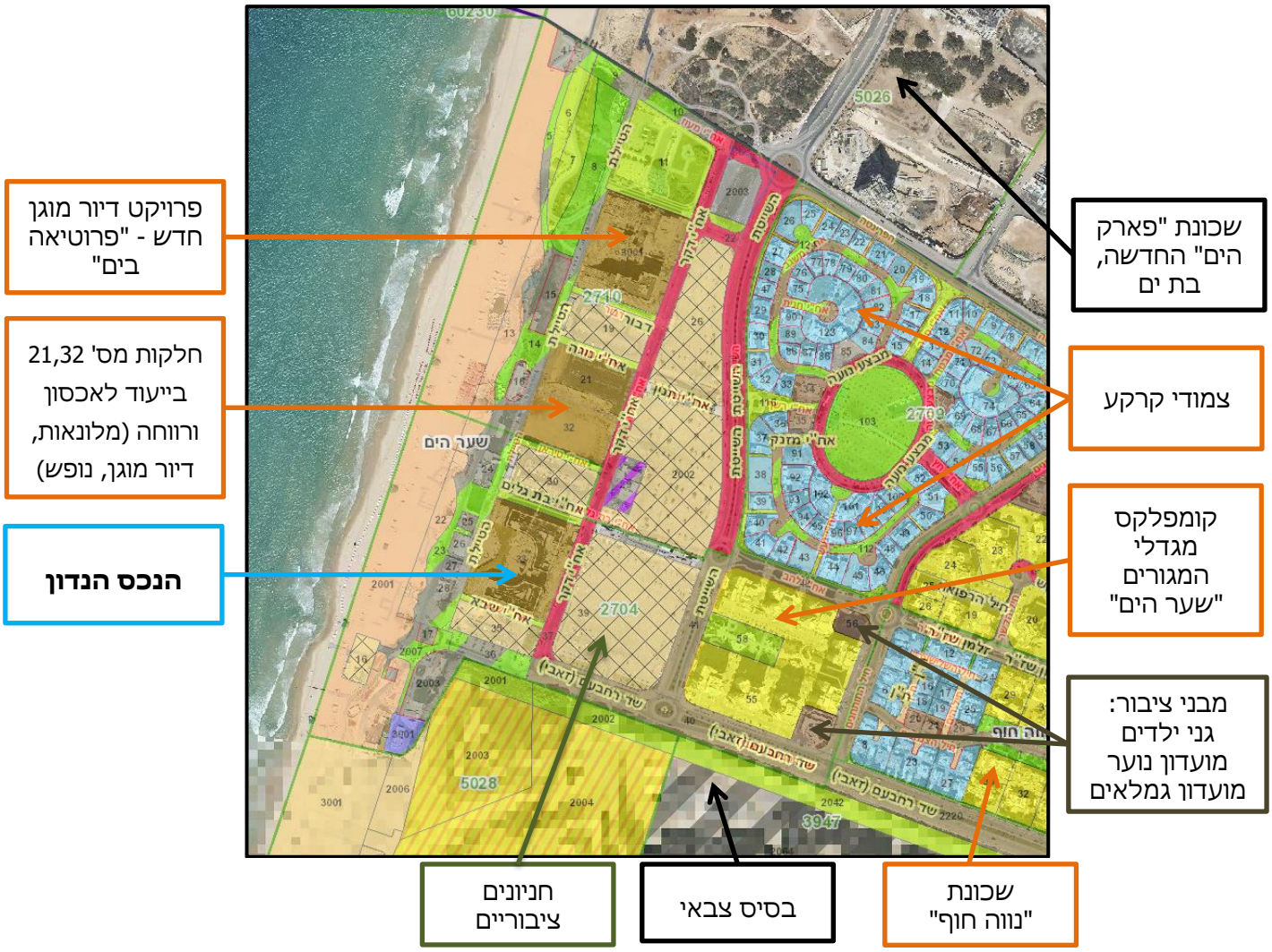
<u>גבולות השכונה</u>:

ממערב	טיילת חוף הים.
מצפון	גבול מוניציפלי של העיר בת ים.
ממזרח	שכונת המגורים "נווה חוף".
מדרום	בסיס צבאי אשר עתיד להיות מפונה לצורך הקמה של שכונה חדשה.

8. <u>הסביבה העסקית</u>

העיר ראשון לציון הינה העיר החמישית בגודלה בישראל, בקצב גידול אוכלוסייה שנתי 1.4%. נכון לאפריל 2026 מונה אוכלוסיית העיר כ- 260,000 נפש[1], מתוכם כ- 20% הינם אזרחים ותיקים.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>



[1] מבוסס על נתוני מרשם האוכלוסין המפורסמים ע"י הלמ"ס.

<u>בתי דיור מוגן בסביבה</u>:

הנכס הנדון עתיד לפעול בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר בתי דיור מוגן בנויים ובשלבי הקמה ביניהם ניתן למנות במעגל הקרוב את בתי הדיור המוגן הבאים:

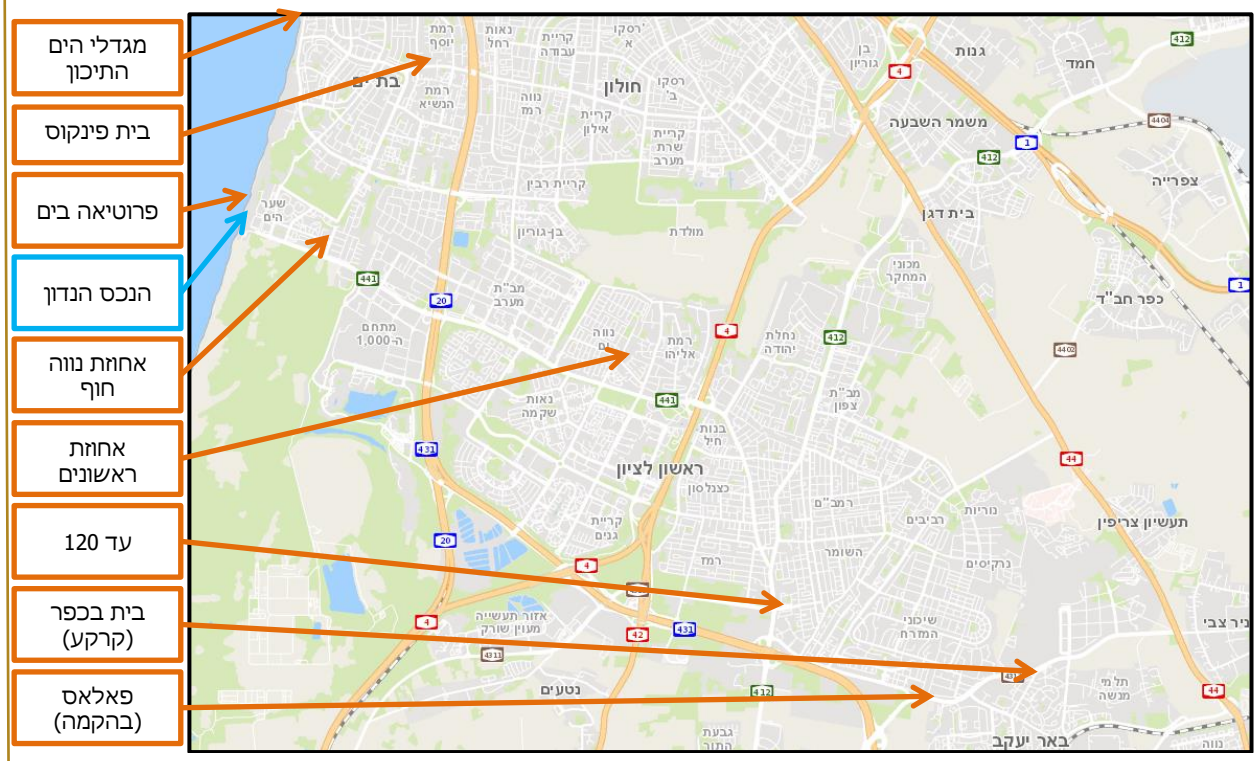
- **"פרוטיאה בים" -** במגרש מס' 162 הסמוך מצפון נפתח לאחרונה פרויקט דיור מוגן של רשת בתי הדיור המוגן הוותיקה "פרוטיאה". הפרויקט כולל 285 יחידות דיור בנות 2-3 חדרים בגדלים שונים בין 50 מ"ר ל- 120 מ"ר, וכן מחלקות אשפוז סיעודיות.

<u>הדמיה של הפרויקט</u>:



- "**אחוזת נווה חוף**" **-** בית דיור מוגן הפועל משנת 1999, המכיל 381 יח"ד. ממוקם במרחק של כ- 1.3 ק"מ ממזרח לנכס הנדון, בעיר ראשון לציון.
- "**אחוזת ראשונים**" **-** בית דיור מוגן הפועל משנת 1996, המכיל 340 יח"ד, מנוהל ע"י רשת בתי הדיור המוגן רובינשטיין. ממוקם בראשון לציון במרחק כ- 6 ק"מ ממזרח לנכס הנדון.
- "**עד 120**" **-** בית דיור מוגן הפועל משנת 1992, המכיל 169 יח"ד. ממוקם במרחק של כ- 10 ק"מ מדרום מזרח לנכס הנדון, בעיר ראשון לציון.
- "**טירת ראשונים**" **-** בית דיור מוגן הפועל משנת 1997, המכיל 56 יח"ד. ממוקם במרחק של כ- 10 ק"מ מדרום מזרח לנכס הנדון, בעיר ראשון לציון.
- "**מגדלי הים התיכון**" **בת ים -** בית דיור מוגן וותיק הפועל משנת 1986, מורכב משני מגדלים בני 12 ו 13 קומות המכילים 276 יח"ד. ממוקם בחוף הים של העיר בת ים, במרחק של כ- 5 ק"מ מצפון לנכס הנדון.
- **"פינקוס" בת ים -** בית דיור מוגן הפועל משנת 1997, המכיל 160 יח"ד. בשנת 2018 אישרה הוועדה המחוזית תכנית של חברת "עמיגור" להריסת 9 יחידות דיור בקומת הקרקע, הקמת קומת מסחר והוספת 292 יחידות דיור, סה"כ הותרו 452 יחידות דיור מוגן. הבניין ממוקם במרכז העיר בת ים, כ- 3 קילומטר צפונית-מזרחית לנכס הנדון.
- **"פאלאס" (בהקמה) -** בית דיור מוגן חדש מרשת "פאלאס" של קבוצת עזריאלי המצוי בבניה בשכונת גבעת הרקפות החדשה במזרח העיר ראשון לציון. המבנה מתנשא לגובה 28 קומות וכולל 274 יח"ד ו- 4 מחלקות רפואיות. סיום הקמה ואכלוס צפוי בחודשים הקרובים.
- **"בית בכפר" באר יעקב (קרקע) -** פרויקט בשלבי תכנון ראשוניים להקמת בית דיור מוגן מרשת "בית בכפר" בחלק הדרומי של מתחם 'מחנה צריפין' מצפון לאזה"ת באר יעקב. הפרויקט צפוי לכלול כ- 250 יחידות דיור בכ- 10 קומות עיליות וכן שטחי מסחר.

מיפוי בתי דיור מוגן וקרקעות בסביבה



שטחי מסחר בסביבה:

- **פרויקט "פרוטיאה בים"** - במסגרת הפרויקט קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 800 מ"ר בחזית הטיילת העליונה.
- **עורף פרויקט "אורנים על הים"** - לאורך מגרש החניה המזרחי בעורף הפרויקט הנדון הוקם מבנה מסחרי בן 3 קומות בהיקף של כ- 2,300 מ"ר.
- **טיילת החוף העליונה** - במסגרת פיתוח טיילת החוף ולפי הוראות תכנית מס' רצ/2/29/1 הוקמו לאורך טיילת החוף מבנים בייעוד ל'שירותי חוף' אשר חלקם מיועד למסחר והסעדה, בהיקף מתוכנן של כ- 1,800 מ"ר.
- **מסחר חזית שד' רחבעם זאבי** - במסגרת הוראות תכנית המתאר רצ/2030 תותר הקמת שטחי מסחר חזית לאורך שד' רחבעם זאבי בהיקף של כ- 2,000 מ"ר.



9. <u>תיאור מקרקעי הפרויקט</u>

הנכס הנדון מהווה פרויקט בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית, בשלבי הקמה סופיים, אשר ניצב על חלקה 33 בגוש 2704, ששטחה הרשום הינו 12,232 מ"ר.

החלקה בעלת צורה מלבנית רגולרית, ועם חזית מערבית לטיילת העליונה בחוף ראשון לציון וחזית מזרחית לרח' אח"י דקר.

בעת הביקור במקום נצפה, כי הפרויקט נמצא בשלבים מתקדמים של ביצוע עבודות גמר, **כמתואר בהרחבה בפרק 11 להלן**.

<u>גבולות החלקה</u>:

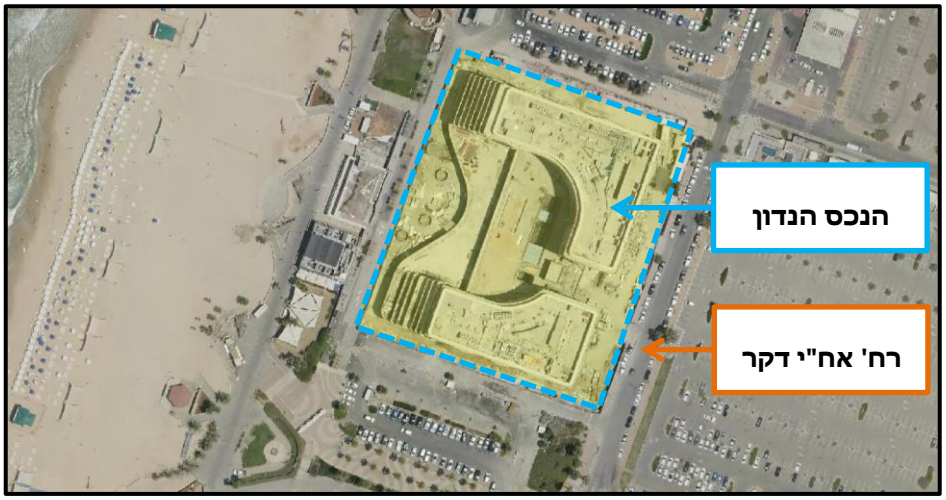
מצפון - גובלת במגרש חניה ומעברו חלקות מס' 21,32 בייעוד לאכסון ורווחה.

ממזרח - חזית לרח' אח"י דקר ומעברו מגרשי חניה סלולים אספלט.

מדרום - גובלת במגרש חניה ומעברו מצוק הכורכר והכניסה הראשית לחוף הים.

ממערב - חזית לטיילת החוף.

<u>תשריט הסביבה עם סימון החלקה</u>



<u>צילומים מאפיינים ממועד הביקור במקום</u>





10. <u>המצב התכנוני</u>[2]

10.1 <u>תכניות מאושרות</u>

<u>תכנית רצ/1/29/2:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3815 מיום 15.11.1990.

מטרות התכנית, בין היתר, שינוי לתכנית המתאר, הגדרת ייעודי קרקע ולהוות בסיס לתכנית מפורטת לחלוקה חדשה.

עפ"י תשריט התכנית מסומן הנכס הנדון כמגרש מס' 160 באזור **אמצעי אכסון ורווחה** בו יותרו תכליות של אכסון במלונות נופש, דירות נופש, בתי אבות ומסחר בקומות הקרקע הפונה לטיילת - סה"כ 1,400 יח"ד[3].

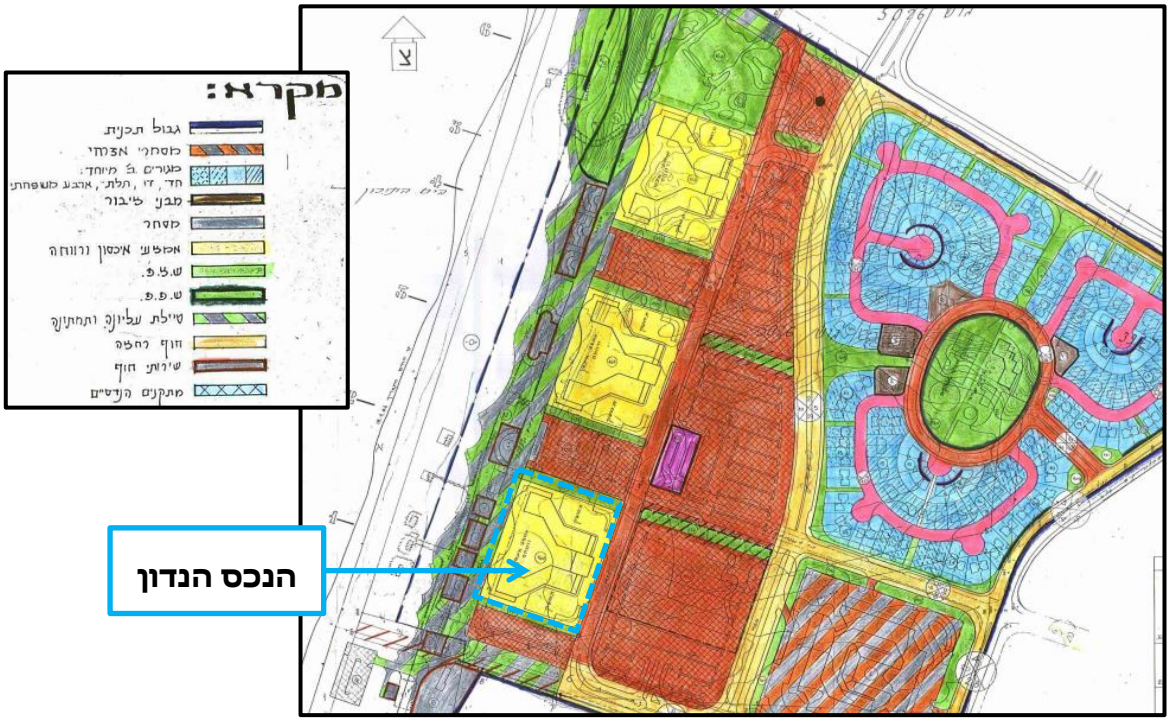
יותר שימוש מסחרי הפונה לטיילת העליונה מעבר לקו הבניין. בין קומת המסחר וקומות האכסון העליונות תבוא קומה מפולשת. בקומה הנ"ל יותר מיקום מתקנים טכניים, פונקציות כלליות לדיירי המבנה וכדומה.

זכויות הבניה במגרש תהיינה כדלקמן:

שטח מרבי - 180% ב- 9 קומות + קומה מפולשת מעל מפלס הכביש, שייבנו בדירוג קומות כלפי הים.

קווי הבניין - קדמי: 15 מטר, אחורי: 0 מטר, צדדי: 5 מטר.

<u>קטע מתשריט התכנית עם סימון מיקום הנכס הנדון</u>



[2] המידע בפרק זה מתבסס, בין היתר, על מידע תכנוני מאתר האינטרנט של אגף ההנדסה בעיריית ראשון לציון, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.
[3] סך יחידות הדיור מתייחס לשלושת המגרשים - 160, 161 ו- 162.

<u>תכנית רצ/2030</u>:

תכנית מתאר מקומית חדשה לעיר ראשון לציון פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7531 מיום 06.07.2017 .

התכנית מחלקת את השטח הכלול בתחומה למתחמי תכנון, כאשר שטח החלקה שבנדון מסווג ביעוד "מלונאות ותיירות", בתחום מתחם תכנון מס' 104ב'. זכויות הבניה והשימושים המותרים, הינם כפי שנקבעו בתכניות מאושרות. במתחם 104ב', תיבנה טיילת חוף גבוהה ורציפה וטיילת חוף נמוכה המלווה את חוף הרחצה ומתחברת לשימושים הקיימים מצפון ומדרום, במידת האפשר.

<u>ישיבת מליאה מספר 201901 מיום 19.05.2019 :</u>

החלטות הוועדה החליטה לקבל את הצעת הצוות המקצועי, וקובעת את שטחי השירות למגרשים השונים בתכנית רצ/2/29/1, בהתאם לתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה.

10.2 <u>תכניות ארציות</u>

<u>תמ"א 13</u>:

תכנית מתאר ארצית לחופים - חוף הים התיכון פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2954 מיום 25.8.1983. מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע את ייעודי הקרקע לצורך ניהול המשאבים הטבעיים, שימורם, פיתוחם וניצולם לשימושים של רחצה, נופש, תיירות ועוד.

10.3 <u>סיכום זכויות הבניה</u>

להלן סיכום זכויות הבניה בחלקה:

שימושים	מלונאות, בתי אבות ומסחר בקומת הקרקע
שטח עיקרי	180%
שטח שירות עילי	90%
צפיפות מרבית	466 יח"ד
קומות עיליות	קומת קרקע מסחרית[4] + קומה מפולשת + 8 קומות
שטח שירות תת"ק	2 קומות בתכסית שלא תעלה על 80% בסה"כ 160%

10.4 <u>רישוי הבניה</u>

מעיון בתיק הבניין המקוון של הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ראשון לציון נמצאו מסמכי רישוי הבניה הבאים:

היתר בניה מס' 201600380 מיום 12.09.2016, ניתן להקמת מבנה מסחרי בן קומה אחת וגלריות עבור החנויות. סה"כ בניה בהיקף כולל של 3,503 מ"ר עיקרי ו- 1,715 מ"ר שירות. תנאי לטופס 4 הינו השלמת פיתוח שטחי הציבור הצמודים לרבות הטיילת העליונה.

[4] בחלק הפונה לחזית הטיילת העליונה.

היתר בניה מס' 201800284 מיום 02.09.2018, ניתן לתוספת למבנה מסחר קיים: תוספת 2 קומות מרתף עבור חניה ומתקנים טכניים, שינוי תכנון ותוספת שטח בהיקף כולל של 600 מ"ר עיקרי ו- 18,272 מ"ר שירות עילי ותת"ק.

סה"כ בניה בהיקף כולל של 4,103 מ"ר עיקרי ו- 19,987 מ"ר שירות.

היתר בניה מס' 201900169 מיום 16.06.2021, ניתן להקמת מבנה עבור דיור מוגן בשני אגפים - אגף דרומי בן 7 קומות ואגף צפוני בן 8 קומות + גג טכני, הכולל 273 יח"ד מעל קומת מסחר בהיתר, וכן שינויים בקומות המרתפים והמסחר. סה"כ תוספת בניה בהיקף כולל של 17,917 מ"ר עיקרי ו- 8,312 מ"ר שירות.

סה"כ בניה בהיקף כולל של 22,019 מ"ר עיקרי ו- 28,298 מ"ר שירות.

היתר בניה מס' 202400102 מיום 10.04.2024, לשינויים להיתר מס' 202100169 עם תוספת שטח במרתפים, שינויים בקומות ובחזיתות, שינויים בחלוקה פנימית ובמאזן השטחים, תוספת שטח במרפסות והקטנת מספר הדירות מ- 273 ל- 270.

טבלת שטחים עפ"י תכנית הבניה המאושרת לפי היתר בניה מס' 202400102, במ"ר:

מפלס	מגורים עיקרי	מסחר עיקרי	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	שטח מרוצף	מרפסת זיזית
B2				8,950.21		
B1				4,913.19		
GF	30.34	3,889.02	3,919.36	3,139.98		52.80
L1	3,121.73		3,121.73	2,651.68	1,246.99	197.11
L2	1,883.18		1,883.18	1,427.31	51.67	265.04
L3	2,531.62		2,531.62	1,414.56	1,453.26	345.50
L4	2,441.76		2,441.76	1,322.56	54.10	394.46
L5	2,393.41		2,393.41	1,302.31	25.15	365.83
L6	2,348.82		2,348.82	1,291.36	34.35	366.71
L7	2,283.72		2,283.72	1,285.49	31.24	163.64
L8	1,096.41		1,096.41	760.03	110.85	
RF				120.87		
סה"כ	**18,130.99**	**3,889.02**	**22,020.01**	**28,579.55**	**3,007.61**	**2,151.09**

11. <u>תיאור הפרויקט</u>

הפרויקט המתוכנן כולל הקמת קומפלקס דיור מוגן בסטנדרט בניה גבוה אשר יכלול סה"כ 270 יח"ד בשני מבנים בני 7-8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתפי חניה. הפרויקט יכלול מחלקה סיעודית ושטחים לרווחת הדיירים, שטחי מסחר במרכז מסחרי הפונה לטיילת החוף, שטח לטובת הציבור, בריכות, פרגולות וכיו"ב.

<u>התקדמות הבניה</u>:

נכון למועד הקובע הושלמו עבודות השלד והבניין נמצא בשלבים מתקדמים של ביצוע עבודות גמר, אינסטלציה, חשמל, ריצוף וקרמיקה, גבס ומסגרות. כפי שנצפה בעת הסיור, סטנדרט הבניה בפרויקט גבוה.

עפ"י דו"ח ליווי פיננסי של הפרויקט, נכון למועד הקובע 31.12.2025 סך כל הביצוע הפיזי באתר עומד על שיעור משוקלל של 98.2%, והצפי לסיום הבניה של הפרויקט הינו 2.2026.

<u>הדמיה ממוחשבת של הפרויקט</u>



<u>פירוט הבניה בפרויקט המתוכנן בחלוקה לקומות:</u>

2 קומות מרתף:	230 מקומות חניה לכלי רכב וכן מקומות חניה לאופניים ואופנועים, מחסנים, חניה תפעולית, חדרים טכניים, מעליות וחדרי מדרגות.
קומת קרקע:	פטיו, בריכת שחיה פנימית (כולל חדרי הלבשה ומלתחות), חדרי התעמלות וכושר, חדרי צוות, משרדי הנהלה, חדרים טכניים ושטחי שירות, מחסנים, מעליות וחדרי מדרגות. כמו כן בקומה זו שטחי מסחר חזית, 36 יחידות סה"כ, הכוללות תקרה גבוהה ומפתח חזית רחב וגבוה, ושטחי אחסון המהווים חלק אינטגרלי מהשטח המסחרי. היחידות המסחריות פרוסות בכל היקף הקומה, וכוללות 12 יחידות רחבות הפונות למערב ולטיילת החוף, 8 יחידות הפונות לצפון ולמעבר הולכי רגל, 5 יחידות הפונות לדרום ולמעבר הגישה לים, 11 יחידות עורפיות קטנות הפונות לרח' אח"י דקר.

קומה 1: מחלקה סיעודית עם 36 מיטות, מרפאה, מטבחים, חדר אוכל, חדרי חוגים, חדרי טיפולים, משרדי מכירות ושיווק, אודיטוריום, ספריה, חדרים טכניים, מרפסת גג, מועדון דיירים, חדרי ברידג', בית כנסת, מעליות וחדרי מדרגות. כמו כן בקומה זו מרפסת גג גדולה לשימוש הדיירים, מעל לשטחי המסחר המערביים, ו- 19 יחידות דיור מוגן, מהן 2 דירות גן הפונות למרפסת הגג.

קומה 2: קומת ביניים הכוללת 33 יחידות דיור מוגן לצד לובי קומתי ושטחים טכניים.

קומה 3: קומת מתחם הבריכה הפתוחה מעל לחדר האוכל והאודיטוריום, כוללת מרפסת גג גדולה הצופה לים, בריכה מוגבהת ובריכת פעוטות, וכן 43 יחידות דיור מוגן, מהן 10 דירות גן הפונות למתחם הבריכה הפתוח.

קומות 4-8: קומות טיפוסיות מדורגות המחולקות לשני בניינים - בניין דרומי בגובה 7 קומות ובניין צפוני בגובה 8 קומות, הכוללים סה"כ 175 יחידות דיור מוגן בנות 2, 2.5, 3 ו- 3.5 חדרים, לצד לובי קומתי ושטחים טכניים בכל קומה. מרבית הדירות פונות לכיוונים מערב, צפון ודרום ונשקף מהן נוף ים חלקי/מלא.

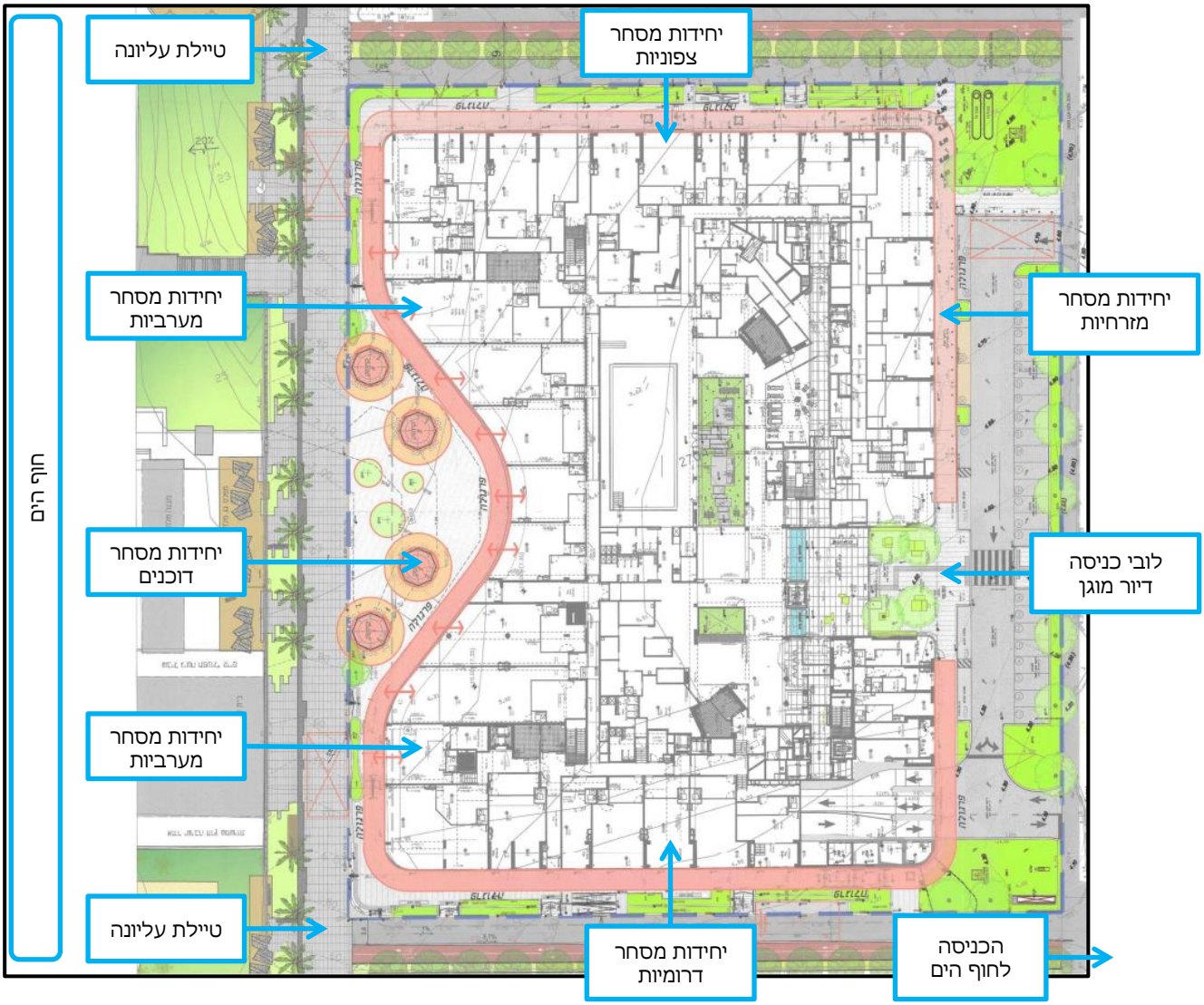
גג טכני: שטחים טכניים, מאגרי מים, מעליות וחדרי מדרגות.

<u>תמהיל יחידות הדיור:</u>

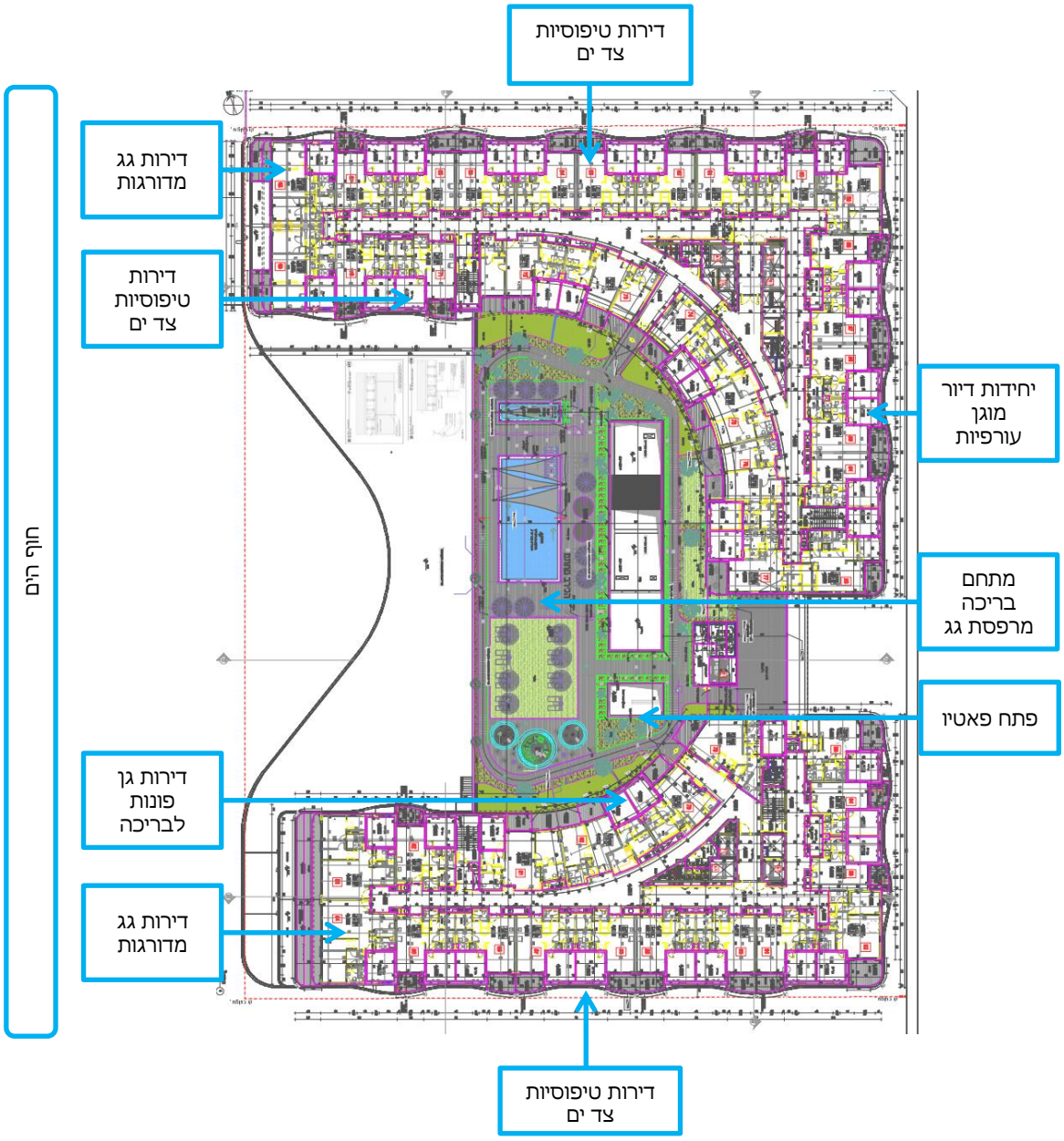
תמהיל יח"ד	מפנה	כמות
דירת גן	ים ובריכה	12
טיפוסית 2 חד' מזרחית	עורפי	44
טיפוסית 3 חד' מזרחית	עורפי	11
טיפוסית 2 חד'	נוף צדי לים	2
טיפוסית 2.5 חד'	נוף צדי לים	110
טיפוסית 3 חד'	נוף צדי לים	14
טיפוסית 3.5 חד'	נוף צדי לים	8
טיפוסית 2.5 חד' מערבית	נוף פתוח לים	25
טיפוסית 3 חד' מערבית	נוף פתוח לים	18
דירת גג מדורגת	נוף פתוח לים	26
סה"כ		**270**

- דירות הגן כוללות יציאה למרפסת גג פתוחה ו/או למתחם הבריכה, ופונות לים.
- דירות הגג המדורגות כוללות מרפסת גדולה פתוחה הפונה לים.
- הדירות הטיפוסיות כוללות מרפסת צידית הפונה חלקית לים.

תשריט קומת הקרקע ויחידות המסחר



תשריט קומה 3 ומתחם הבריכה



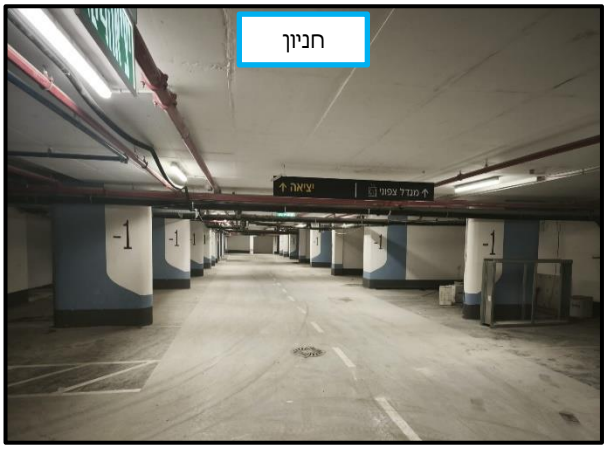
תצלומים מיום הביקור





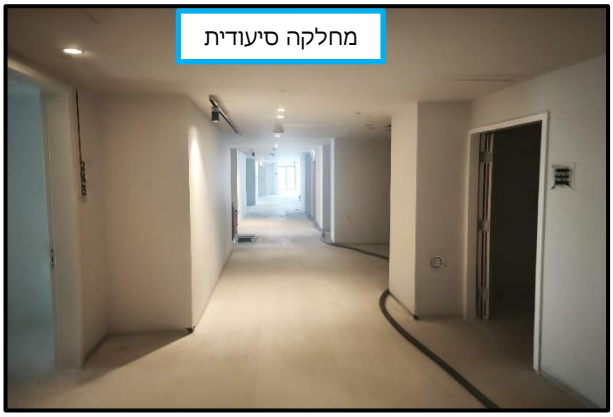












12. <u>המצב המשפטי</u>

בהתאם לדף מידע מפנקס הזכויות המנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28.1.2026, עולים הפרטים הבאים לגבי חלקה 33 בגוש 2704:

שטח החלקה (הרשום):	12,234 מ"ר
בעלות:	**אורנים על הים בע"מ** - בשלמות
הערות:	משכנתא מדרגה ראשונה מיום 17.8.2020 לזכות בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים, בשלמות.
	הערה על ייעוד מקרקעין מיום 30.04.2024 לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון[5].

[5] כפי שנמסר ע"י החברה מדובר בהערת אזהרה על ייעוד ושימוש לדיור מוגן בהתאם לתב"ע והיתר הבניה וללא שימוש למגורים.

13. ענף הדיור המוגן

כללי

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בארץ החל משנות השמונים, בעקבות תמורות רבות שחלו במערך השירותים לאוכלוסייה לגיל השלישי.

מטרת הדיור המוגן הינה פתרון בעיות הדיור של האוכלוסייה המבוגרת, וזאת לאור הגידול שחל במספרם של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל והעלייה בתוחלת החיים.

בית דיור מוגן כולל מבנה או קבוצת מבנים עם יחידות דיור בנות חדר אחד עד ארבעה חדרים, בהן מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת ועצמאית. הבתים נועדו להעניק מסגרת סביבתית שלמה, נוחה ומקלה לאדם מבוגר ועצמאי, הכוללת סל שירותים מגוון ורחב. בהתאם לכך, בתי דיור מוגן מציעים לדייריהם לגור בקומפלקסים מפוארים עם שטחים ציבוריים נרחבים, כאשר הדייר נהנה ממכלול שירותי נוחות כלליים, משירותים רפואיים מסוימים, מחיי חברה ותרבות עשירים וממתקנים כגון בריכת שחיה, ספא וחדרי כושר.

מרבית בתי הדיור המוגן ממוקמים באזור גוש דן, אזור השרון ואזורים נוספים עד לגבול דרום ראשון לציון. הענף מחולק לשוק ציבורי ולשוק פרטי.

השוק הציבורי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת שזכאית לסיוע מהמדינה ובולטות בו חברות ממשלתיות.

השוק הפרטי מיועד בעיקרו לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ומטרתו מתן פתרון דיור נח, ושיפור איכות החיים של האדם בגיל השלישי.

ההבדל העיקרי בין השוק הציבורי לפרטי הוא בסל השירותים, בסטנדרט המבנה ויחידות הדיור ובגורם הממן.

הבחנה בין בית אבות לבית דיור מוגן

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים בראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית (ובשל כך נדרשים לקבל שירותים רבים), לעומת בית דיור מוגן המאוכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך, התשלומים בבתי אבות נגבים, בדרך כלל, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית האבות, בעוד שבבתי הדיור המוגן יש הפרדה בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידת הדיור, לבין התשלומים עבור השירותים השונים (דמי אחזקה). קהל המטרה בבתי אבות מהווה אשכולות חברתיים כלכליים נמוכים ובינוניים, כאשר בבתי דיור מוגן קהל המטרה מהווה לרוב אוכלוסייה בעשירונים 7 ומעלה.

רמת השירותים בבית אבות הינה בסיסית הכוללת שירותי רפואה ודגש על אוכלוסייה סיעודית ולינה בחדרים משותפים. בבתי דיור מוגן רמת השירותים גבוהה הרבה יותר וכוללת, בין היתר, מערך פעילות חברתית ותרבותית, שירותי רפואה, מתקני ספורט, שירותי הסעדה, חוגים ולינה בדירות פרטיות.

לאור השוני בדיירים בין בית האבות לבין בית הדיור המוגן הרי שתקופת השהייה הממוצעת של דיירים בכל אחד מהסדרים אלו הינה שונה (בבית אבות תקופת השהייה הממוצעת קצרה יותר) ובשל כך בבית אבות אין לשוהה במקום שום זכות קניינית ו/או רישומית כזאת או אחרת, על היחידה בה הוא שוהה, וזאת בניגוד לדייר בבית הדיור המוגן המקבל זכות שימוש ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכות זו.

<u>הביקוש וההיצע בענף</u>

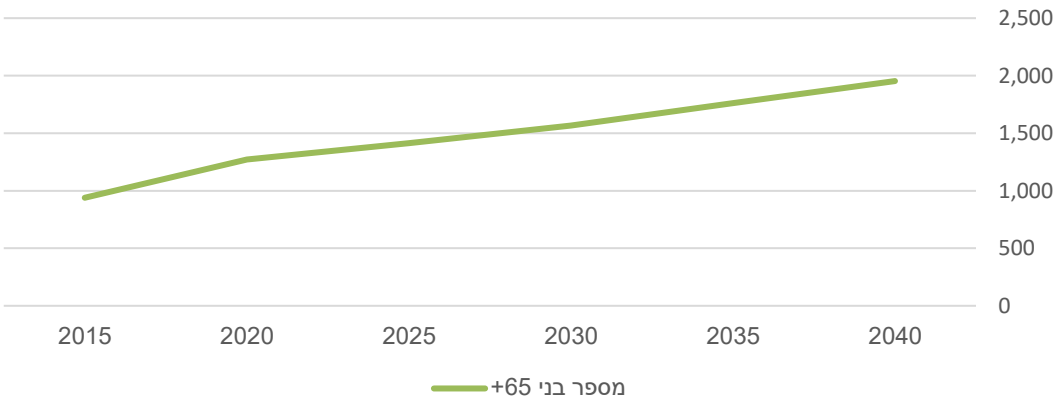
הגיל השלישי בישראל הינו פלח אוכלוסייה משמעותי אשר מצוי במגמת גידול כתוצאה מהעלייה בתוחלת החיים וברמת החיים, לאור התחזקות מתמשכת ברמת השירותים הרפואיים הזמינים וכתוצאה מכך, שיפור כללי במצב הבריאותי של האוכלוסייה.

עפ"י נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2023 מנתה אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בישראל (בני 65 ומעלה) למעלה ממיליון איש (כ- 1,250 אלף תושבים), המהווים כ-12.9% מתושבי המדינה. כ-44% מהאזרחים הוותיקים מעל גיל 75 וכ-13% מעל גיל 85.

על פי התחזיות עד שנת 2040 חלקם באוכלוסייה יהיה כ-14% וצפוי למנות כ- 1.9 מיליון איש, ובשנת 2045 צפוי למנות כ-2.1 מיליון. פירוש הדבר שאוכלוסיית הקשישים כמעט ותכפיל את עצמה תוך פחות מ- 20 שנה.

מתוך סה"כ אוכלוסיית הקשישים (בני 65 ומעלה) כ-4% התגוררו בשנת 2023 במוסדות (מהם כ-66% בבתי אבות ובתי דיור מוגן, כ-32% במוסדות אשפוז והוסטלים וכ-2% במוסדות אחרים).

<u>תחזית של מספר בני 65+ בישראל (באלפים) עד שנת 2040</u>



התחרות בענף הפרטי

התפתחות הענף, אשר נבעה מעלייה ברמת החיים הכוללת בארץ ועלייה בשיעור האוכלוסייה המבוגרת בעלת היכולות מכלל האוכלוסייה, הביאה לפתיחה של בתי דיור מוגן חדשים ברחבי הארץ ולתחרות בין רשתות הדיור המוגן השונות.

שוק הדיור המוגן הפרטי בישראל כולל סה"כ כ-100 בתי דיור מוגן פרטיים בהם כ-15,000 יח"ד, ומאופיין במבנה בעלויות מבוזר עם מספר רב של חברות שפעילות בשוק, כאשר החלק הארי של יח"ד המוגן הפרטי (כ-65%) מוחזק ע"י הגופים הגדולים ביותר הפעילים בענף, כמפורט להלן[6]:

רשת	מס' יח"ד	מיקום	מגמת התפתחות
משען	כ- 2,420	גבעתיים, תל-אביב, חיפה, באר שבע, ירושלים, אפעל וחולון	-
מגדלי הים התיכון	כ- 1,890	גני תקווה, רחובות, ירושלים, כפר סבא, נורדיה, רמת השרון, אור יהודה ובת ים	צומת מסובים (500 יח"ד)
אחוזות רובינשטיין	כ- 1,250	ירושלים, ראשון לציון, תל-אביב, קיבוץ תל יצחק	חולון (460 יח"ד), גבעתיים (400 יח"ד) וגליל ים (320 יח"ד)
PALACE דיור מוגן	כ- 1,140	רעננה, תל-אביב, מודיעין, להבים	ראשון לציון (274 יח"ד), תל-אביב (מגדל הספירלה)
בית בכפר	כ- 890	כפר סבא, גדרה, ביתן אהרון, קיבוץ גינוסר	באר יעקב (250 יח"ד), מודיעין (300 יח"ד), כפר סבא - הרחבה (92 יח"ד)
בית בלב מקבוצת מכבי	כ- 820	תל-אביב, רמת השרון, פתח תקווה, ירושלים, קריית מוצקין	-
עד 120 כאן הגיל מרגיש אחרת	כ- 640	תל-אביב (רמת החייל), הוד השרון, ראשון לציון	מודיעין (250 יח"ד), קריית מוצקין (360 יח"ד), תל-אביב - הרחבה (כ- 50 יח"ד), ירושלים (340 יח"ד)
פרוטיאה רשת דיור מוגן איכותי	כ- 640	מושב שורש, בני דרור	ראשון לציון (270 יח"ד), אלקנה (250 יח"ד)

נציין, כי בשנים הקרובות צפויה תוספת מואצת של היצע של בתי דיור מוגן בישראל עם ההקמה של בתים חדשים באור יהודה, באר יעקב, ראשון לציון, ירושלים, גבעתיים, מודיעין, חולון, אלקנה וכן הרחבה של מספר בתי דיור מוגן קיימים.

[6] מקור הנתונים: דירוג דן אנד ברדסטריט - דיור מוגן לפי מספר יחידות דיור לשנת 2025. לגבי מספר יחידות הדיור ברשת מגדלי הים התיכון - בתוספת יח"ד בבית החדש ברחובות.

<u>התחרות בשוק הדיור המוגן</u>

בשנים האחרונות החליטו מספר חברות בענף הנדל"ן להרחיב את פעילותן ולשלב בהן את תחום הדיור המוגן. נציין מתוכן את קבוצת עזריאלי וחברת שפיר שנכנסו לפני מספר שנים, והחברות קנדה-ישראל וקבוצת ביג שנכנסו לאחרונה.

<u>חוק הדיור המוגן</u>

בשנת 2012 פורסם ברשומות חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 (להלן: "החוק"), שעיקרו הסדרת רישוי בתי דיור מוגן, הסדרת נושאים והוראות לגבי עריכת הסכמי התקשרות בין בעל הרישיון לבין מי שמבקש להיות דייר בבית, העמדת בטוחות לדיירים להבטחת השבת כספי פיקדון, תנאים לפינוי דייר, הגדרת סל שירותי החובה שיש לספק לדיירי הבית, הוראות לגבי מנגנוני העלאת גובה דמי האחזקה השוטפים, הסדרת מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה, הפעלת מחלקה סיעודית בבתים עם 250 יח"ד ומעלה וכיו"ב.

בשנת 2018, חוקק תיקון לסעיף 27 בחוק הדיור המוגן העוסק בבטוחות שעל בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן להעמיד לדייר כנגד דמי פיקדון המופקדים בידיו.

<u>שיטת השיווק בענף הדיור המוגן</u>

באופן עקרוני, תשלומי הדייר בבתים של דיור מוגן כוללים שני מרכיבים:

- תשלום חד פעמי במועד הכניסה
- דמי אחזקה חודשיים

שלושת מסלולי ההתקשרות הנפוצים בענף הינם: מסלול פיקדון, מסלול דמי כניסה ומסלול דמי אחזקה מוגדלים, כאשר שתי השיטות הראשונות הינן הנפוצות ביותר, ועיקרן כמפורט להלן:

<u>שיטת דמי הפיקדון</u> - בשיטה זו הדייר משלם את מלוא מחיר הדירה כפיקדון. תמורת הפיקדון הדייר זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. סכום הפיקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה, כולל הפרשי הצמדה[7], ובניכוי שחיקה שנתית בשיעור מסוים (בד"כ סביב 3% - 3.5% לשנה) המוגבלת למספר שנים (בד"כ 12-15 שנים). במידה והדייר ממשיך להתגורר בבית מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם כתקופה שלאורכה יחושבו דמי השחיקה, תפסק השחיקה של הפיקדון.

מחירי המכירה של זכויות השימוש ביחידות הדיור נקבעים עפ"י תנאי שוק, בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים - מיקומו של הבית, גודל יחידת הדיור וכיוצ"ב.

בנוסף, בשוק הדיור המוגן קיימת בד"כ אופציה להעניק לדיירים פוטנציאליים גמישות שיווקית המאפשרת המרה בין מחיר הפקדון לתשלום חודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר ("**חלף פקדון**").

<u>שיטת דמי הכניסה</u> - בשיטה זו הדייר משלם בין 50% ל- 60% ממחיר הדירה תמורת הזכות לגור בדירה כל ימי חייו. בשיטה זו השחיקה השנתית של דמי הכניסה הינה גבוהה (20% עד 25% לשנה), כך שלאחר תקופה של 4-5 שנים נשחק מלוא הסכום ששולם כדמי כניסה.

[7] בעבר, כשבשוק הנדל"ן בישראל היה נהוג לקיים עסקאות בדולרים, היו פיקדונות אלו צמודים לשער החליפין של הדולר. בעקבות כניסתו לתוקף של חוק הדיור המוגן סכום הפיקדונות צמוד למדד המחירים לצרכן.

<u>דמי אחזקה</u> - בשתי השיטות הנ"ל משלם הדייר בנוסף דמי אחזקה חודשיים קבועים בגין שירותים מוגדרים שונים להם זכאי הדייר. השירותים העיקריים הנכללים בדמי אחזקה אלה כוללים: שירותי תחזוקה וניקיון בסיסי, שירותי שמירה, שירותים רפואיים מסוימים, חוגים, פעילות תרבות וחברה מסוימות, שירותי פקיד קבלה, וכן שימוש במתקנים הציבוריים המצויים בבית. גובהם של דמי האחזקה משתנה לפי אופי הבית, גודל הדירה ומספר הדיירים בדירה (יחיד או זוג).

בנוסף, קיימת אופציה של תשלום על בסיס חודשי (חלף דמי פיקדון - "מסלול ללא פקדון").

14. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

14.1 <u>מסגרת צפויה של התקשרות בין החברה לדיירים</u>

בעת כניסתו של הדייר לבית הדיור המוגן ייחתם הסכם בין הדייר לבין החברה, שיקנה לדייר זכות שימוש ביחידת דיור ושירותים נוספים, וכן זכות שימוש במתקנים השונים במסגרת השטחים הציבוריים בפרויקט, בתמורה לסכום חד פעמי וכן תשלומים חודשיים שוטפים.

השירותים אותם יספק הבית יכללו, בין היתר, ארגון פעילויות חברתיות (כגון הרצאות, טיולים, הקרנת סרטים, הופעות אמנים וכיוצ"ב), ארגון חוגים בתחומים שונים, שרותי מרפאה ורופא, ניקיון הדירות, שמירה ותחזוקה כללית.

הדייר יהיה זכאי לקבל מהחברה בטוחות להבטחת השבת יתרת הפיקדון בדרך של רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ומשכון על זכויות החברה ביחידת הדיור המועמדת לרשות הדייר, או ערבות בנקאית להבטחת השבת כספי יתרת הפיקדון לדייר[8].

הגם שההסכם בין החברה לדייר לא יהא קצוב בזמן, ניתן יהיה לסיים את ההסכם ע"י הדייר בכל עת בהודעה מוקדמת. החברה תהיה רשאית אף היא, במקרים קיצוניים, להביא לכדי סיומו של ההסכם בהודעה מוקדמת.

<u>דמי שירותים ואחזקה</u> - בהסכם שיחתם עם הדייר הוא צפוי להתחייב לשלם סכום חודשי קבוע בגין שירותים ואחזקה. דמי השירותים יהיו צמודים למדד, כאשר החברה תהיה רשאית להגדיל את דמי השירותים מעבר לעליית המדד עקב גידול בעלויות אספקת השירותים הכלליים, בכפוף להוראות חוק הדיור המוגן.

14.2 <u>השיווק בפרויקט הנדון</u>

כפי שנמסר לנו, מדיניות החברה הינה לשיווק של הדירות עפ"י מסלול עיקרי של פיקדון פוחת עם שיעור שחיקה שנתי של 3.2% בתוספת מע"מ, ולתקופת שחיקה של 15 שנים ("מסלול פיקדון פוחת סטנדרטי").

יחד עם זאת, החברה משווקת גם מספר מסלולים נוספים, אשר מציעים תמהיל שונה בין דמי הפיקדון עם שיעור שחיקה שנתי לבין תשלום חודשי חלף פיקדון. במסגרת המסלולים החלופיים ביחס למסלול פיקדון פוחת סטנדרטי, החברה מקצה מחדש בין הרכיבים בחוזה (דמי פיקדון, שיעור שחיקה, תשלום חודשי) בהתאם למפתח המרה המקובל בשוק. מפתח ההמרה מהווה גמישות שיווקית המקובלת בשוק הדיור המוגן שמטרתה להעניק לדיירים פוטנציאליים אפשרות המרה בין מחיר הפיקדון לתשלום החודשי שמתווסף לדמי האחזקה שמשלם הדייר. מפתח זה מהווה פיצוי בגין אובדן שחיקה ומימון אלטרנטיבי.

<u>מחירון דירות ומכירות בפועל</u> - הוצג בפנינו מחירון דירות עדכני של החברה, לפיו משווקות הדירות בפרויקט. כמו כן, הועברו לידינו נתוני מכירות של דירות בפרויקט.

[8] בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, החברה תישא ב- 20% מהעלות הכרוכה בהבטחת הכספים ששולמו על חשבון הפיקדון, ואילו ביתרת העלות יישא הדייר. יצוין כי, הדייר רשאי לבחור שלא לקבל את הבטוחה האמורה.

מהנתונים עולה, כי עד כה נחתמו בפרויקט הסכמים עם דיירים עבור 19 יחידות דיור במסלול פיקדון פוחת, עם שיעור שחיקה של 3.2% בתוספת מע"מ, לתקופה של 15 שנים, בשווי כולל של 68,897,945 ₪ (ממוצע של 3,626,207 ₪ ליח"ד).

14.3 <u>המחלקה הסיעודית</u>

מפעיל של בית דיור מוגן שבו לפחות 250 יחידות דיור חייב להבטיח כי יפעיל בו מחלקה סיעודית, אלא אם ניתן לו פטור בהתאם להוראות החוק. המחלקה הסיעודית בנכס הנדון הוקמה אך טרם הופעלה. בהקשר זה יצויין, כי בכוונת החברה להגיש בקשה לממונה לפטור מהפעלתה של מחלקה סיעודית למשך תקופת תוקפו של הרישיון.

14.4 <u>פעילות הניהול</u>

בהתאם לנתונים העולים מפרויקטים דומים בליווי משרדנו, פעילות הניהול בבתי דיור מוגן בהיקף של 250 יח"ד ומעלה צפויה להתנהל בעודף מאזני החל משלב אכלוס של כ- 70% מיחידות הדיור המוגן.

הכנסות מפעילות הניהול בבית הדיור המוגן הנדון צפויות לכלול, מעבר לדמי האחזקה שישולמו על ידי הדיירים כמקובל, גם הכנסות נוספות ממקורות נלווים, בעיקר מהכנסות חניה ושילוט.

<u>על הצד הזהיר</u>, לא הובאו בחשבון בתחשיבי השווי לבית הדיור המוגן הכנסות מעודף תפעולי מפעילות הניהול.

כאמור, ככל שיתקדם אכלוס הפרויקט ויופעלו הרכיבים המפורטים לעיל ועם התייצבות שיעורי התחלופה בדומה לפרויקטים בעלי מאפיינים דומים, צפויה פעילות הניהול להתנהל בעודף מאזני.

14.5 שטחי המסחר

שטחים מושכרים:

הוצגו בפנינו נתוני שטחים מושכרים וכן הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו בין אורנים על הים בע"מ לבין שוכרים שונים, ליחידות מסחריות הממוקמות בהיקף חזית קומת הקרקע של הפרויקט:

רכיב	שטח לשיווק	סה"כ דמ"ש שנתיים
שטחי מסחר מושכרים (הסכמים)	1,965 מ"ר	₪ 7,421,494
שטחי אחסנה למסחר (הסכמים)	260 מ"ר	₪ 370,284
סה"כ	**2,225 מ"ר**	**₪ 7,791,778**

הערה: בהתאם להסכמים שהוצגו בפנינו ניתנה לשוכרים תקופת גרייס בדמי השכירות של כ- 4 חודשים בממוצע. כמו כן ל- 3 מהשוכרים ניתנה השתתפות במושכר בהיקף כולל של 3,000,000 ₪, כאשר ליתר היחידות המסחריות הוערך על ידנו השתתפות נוספת בסכום כולל של כ- 1,000,000 ₪.

שטחים פנויים:

בהתאם לרשימת שטחים שהוצגה בפנינו, קיימים שטחי מסחר פנויים בהיקף של כ- 2,400 מ"ר.

14.6 יתרת עלויות השקעה בפרויקט

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, יתרת עלויות ההשקעה בפרויקט נכון למועד הקובע נאמדים בסך כולל של כ- **65,744 אלפי ₪**.

15. <u>מצב השוק</u>

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של שנת 2025. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה, הושגה הסכמה עקרונית להסכם להפסקת אש מול חמאס והתחלת נסיגה מבוקרת של כוחות ישראליים בהתאם להסדרי הפריסה והשליטה המבצעית שנקבעו בהסכם, ברם יישום מלא של ההסכם טרם הושלם ורמת האי-וודאות נותרה גבוהה. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בספטמבר 2025, בתרחיש בו הלחימה ברצועת עזה תסתיים ברבעון הראשון של 2026, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.5% בשנת 2025 ו-4.7% בשנת 2026. שיעור האינפלציה השנתי לשנת 2025 צפוי לעמוד על 3.0% ובשנת 2026 צפוי לעמוד על 2.2%. רמת ריבית בנק ישראל צפויה לרדת באופן הדרגתי, ולעמוד בממוצע על 3.75% ברבעון השלישי של 2026.

לאחר פרסום התחזית, בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בפועל ב־0.25% לרמה של 4.25%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות ברבעון השלישי, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד.

בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה.

16. <u>עקרונות השומה</u>

הנכס הנדון הינו פרויקט בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית, בשלבי הקמה סופיים (סיום בניה צפוי במהלך רבעון ראשון 2026), הניצב על קרקע המיועדת עפ"י תכנית מאושרת לאזור לדיור מיוחד, אשר נבנה בסטנדרט גבוה מאוד וממוקם בקו ראשון לים.

נכון למועד הקובע נחתמו הסכמים עבור זכויות שימוש ב- 19 יחידות דיור (מהוות כ- 7% מכלל יחידות הדיור בפרויקט).

לאור שלב הבניה המתקדם שבו נמצא הפרויקט, שוויו של הנכס הנדון במצבו יקבע בגישת "**השווי השיורי**" (Residual Value), דהיינו חילוץ שווי הנכס במצבו בהתבסס על שווי הפרויקט כבנוי ומוכן לאכלוס, בניכוי יתרת הרווח היזמי שטרם הוכר ויתרת עלויות ההקמה.

בתחשיב הובאו בחשבון המרכיבים הבאים:

- **<u>יחידות הדיור</u>** - סה"כ שווי יחידות הדיור בפרויקט כגמורות ומוכנות לאכלוס. הוערך לפי אומדן גובה הפיקדון נטו בהתאם לשיטת השיווק המקובלת בשוק, והתואמת את מדיניות החברה - שיטת דמי הפיקדון. גובה הפיקדון נקבע **בגישת ההשוואה** ובהתחשב בעסקאות בפועל שבוצעו בנכס.

  תזרים המזומנים החיובי בעת החלפת דייר (תקבול בערך דירה מלא מדייר נכנס מול החזר פיקדון לאחר שחיקה לדייר יוצא).

- **<u>שטחי מסחר</u>** - שווי שטחי המסחר הוערך **בגישת היוון ההכנסות**, בהתבסס בעיקר על הסכמים שנחתמו עד כה להשכרת שטחי המסחר בפרויקט, וכן על דמ"ש מקובלים בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה.

- **<u>מחלקה סיעודית</u>** - שווי המחלקה הסיעודית הוערך **בגישת היוון ההכנסות** בהתבסס על דמי שכירות חודשיים (למיטה) כמקובל במחלקות סיעודיות בבתי דיור מוגן ברחבי הארץ, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. כאמור, כפי שנמסר לנו מהחברה הובא בחשבון כי המחלקה הסיעודית תופעל רק לאחר אכלוס של 250 יח"ד.

- **<u>פחת כלכלי</u>** - הוצאה הנאמדת בשיעור מסוים מעלות ההקמה המוערכת של המבנים (הינה למעשה הגורם האחראי ליצירת מקור כספי נוסף עתידי לחידוש ציוד ותחזוקה פיסית של הבניינים לאורך השנים).

- **<u>הרווח היזמי</u>** - הרווח היזמי הינו ההפרש (באחוזים או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה. הרווח היזמי מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור יגע כפיו האישי ובעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי.

  הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסה ממכירת המיזם, שינויים בתשומות הבניה ובקצב השיווק. קביעת הרווח היזמי נעשית ע"י השוואה לרווח יזמי המקובל בשוק לאותו סוג נכס, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

  קביעת הרווח היזמי בנכסים מיוחדים תעשה באמצעות השוואה לסוג הנכס הדומה ביותר, תוך ביצוע התאמות. שיעור הרווח היזמי משתנה מתקופה לתקופה בהתאם לרמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, לרמת הסיכון הכללי בענף הנדל"ן ולמשתנים כלכליים נוספים.

באופן תיאורטי הרווח היזמי הולך ונצבר לאורך תקופת הקמת המיזם ועד אכלוסו המלא (בקירוב) וניתן לייחס לכל שלב בהקמת המיזם ואכלוסו חלק מתאים ברווח היזמי עד להשלמת הבניה והאכלוס ולהצטברות הרווח היזמי המלא.

ביחס לפרויקט הנדון, הרווח היזמי משקף בשלב זה את התקדמות עבודת הבניה באתר (ביצוע של כ- 98%), וכן כי הוחל בביצוע ושיווק הפרויקט אולם בהיקף נמוך ביחס לשלב (עד למועד הקובע שווקו 19 יח"ד - כ-7% בלבד).

לאור האמור, בהתחשב בשלב שבו מצוי הפרויקט - בביצוע מתקדם לקראת סיום בניה, בשלב השיווק של יח"ד כאמור לעיל וכן בשיווק של כ- 45% מהשטחים המסחריים - הובא בחשבון יתרת רווח יזמי שטרם הוכר בשיעור של **25%**.

- יתרת עלויות ההקמה, כמפורט לעיל.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון לתזרים הצפוי להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה - לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד.

בקשר להערכות שווי של בתי דיור מוגן, הואיל ומדובר בהיוון הכנסות של הסכמי דיירים ארוכי טווח (ממוצע 10 שנים ומעלה), הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים בשיעורי ההיוון. נדגיש, כי שיעורי ההיוון בהם אנו משתמשים במודל הערכת השווי הינם ברף הגבוה של טווח עסקאות ההשוואה (כפי שיפורטו בהמשך), וזאת בהתחשב במרכיב הסיכון ואי הוודאות בביצוע הערכות שווי לנכסים מסוג זה. עוד נבהיר, כי שיעור ההיוון שנקבע מביא בחשבון גם פיצוי בגין תקופות של אי תפוסה וכן השקעות הוניות שנדרשות לאורך השנים. בהקשר זה נציין, כי בעסקאות ההשוואה מגולם מרכיב הפחת הכלכלי ב"שיעור ההיוון הכולל" לנכס, לעומת מודל הערכת השווי המיושם בו מרכיב פחת נוסף המחושב בנפרד ומופחת משוויו הכולל של הנכס, ולפיכך מתקבל, למעשה, שיעור היוון אפקטיבי גבוה מהשיעור שנקבע.

כהמשך המגמה של כניסה לענף ע"י חברות המבקשות לגוון את הפעילות העסקית שלהן נציין, כי בשלוש השנים האחרונות נערכו שלוש עסקאות רכישה של בתי דיור מוגן פעילים.

מעבר לאמור נציין, כי לא נצפה שינוי מהותי במחירים, בשיעורי התפוסה ובביקושים בענף הדיור המוגן. יחד עם זאת, ההאטה בענף הדיור למגורים עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על ענף הדיור המוגן, כפועל יוצא של התארכות משך זמן המכירה של דירות מגורים בשוק יד שנייה, בעיקר לאלו שנדרשים למכור את דירתם לצורך מעבר לדיור מוגן.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה[9]:

<u>בתי דיור מוגן:</u>

בית גיל פז - כפר סבא: עפ"י פרסום מחודש דצמבר 2024, רכשה רשת בתי הדיור המוגן "עד 120" את בית הדיור המוגן "בית גיל פז" בכפר סבא. התמורה (כך על פי הפרסום) נקבעה בסך של 126 מיליון ₪.

"בית גיל פז", אשר ניצב במזרח העיר כפר סבא בסמיכות לתחנת הרכבת "נורדאו" כולל כ-240 יח"ד, מחלקה סיעודית, מועדון ספורט, בריכת שחייה, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, בבניין המורכב משלושה אגפים, בשטח בנוי כולל של כ-26,000 מ"ר. הבית הוקם בשנת 1997 ע"י יוצאי חיל האוויר.

נבהיר, כי הואיל ולא פורסמו נתונים כלכליים של הבית קיים קושי לנתח את העסקה ולהפיק ממנה נתוני השוואה ו/או פרמטרים לביסוס המודל התחשיבי המיושם על ידנו.

בית שבעה כוכבים - הרצליה: עפ"י דיווח של חב' בית הזהב בע"מ מתאריך 26.9.2023, החברה התקשרה בהסכם מכר מותנה עם חברת ביג מגורים למכירת מלוא הון המניות המונפק ונפרע של חברת שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ, המחזיקה בזכויות בבית הדיור המוגן "שבעה כוכבים" בהרצליה פיתוח. כפי שנמסר בדיווח, התמורה נקבעה בהתבסס על השווי ההוגן של הנכס בספרי החברה, בניכוי ההתחייבויות לפיקדונות נכון ליום 31.12.2022 [הנכס הוערך על ידנו עבור בית הזהב למועד 31.12.2022].

שיעור ההיוון הבסיסי בחוות הדעת המקיפה שנערכה על ידנו לתזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות והכנסות חלף פקדונות הינו **7.75%**. כמו כן, בהערכת השווי הובא בחשבון גידול ריאלי של שווי הפיקדונות ("שיעור צמיחה") בשיעור של **1%**[10].

אוונגרד רזידנס - חיפה: עפ"י פרסום בעיתונות מיום 3.12.2023, רכשה קבוצת מנו ספנות את חב' אוונגרד רזידנס, אשר מחזיקה בזכויות הבעלות בבית הדיור המוגן "אוונגרד רזידנס", הממוקם במרכז הכרמל בעיר חיפה. התמורה (על פי הפרסום) נקבעה בסך של 170 מיליון ₪.

---

[9] מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

[10] תוספת מרכיב שיעור הצמיחה לתחשיב השווי שקול בתחשיב לשימוש בשיעור היוון אפקטיבי של 6.75% (7.75%-1%=6.75%) להכנסה הפרמננטית.

מידע נוסף:

הבית הינו בית דיור מוגן יוקרתי, בשטח בנוי כולל של כ- 12,600 מ"ר וכולל כ- 90 יח"ד, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2019.

הנכס הוערך על ידנו עבור חב' אוונגרד רזידנס לצורך דוחותיה הכספיים למועד 31.12.2022. הואיל והערכת השווי לא פורסמה לציבור, ומפאת סודיות עסקית, נתונים מלאים לגבי השווי שנקבע על-ידנו ושיעורי התשואה הנגזרים מהעסקה אינם מוצגים בחוות דעת זו. יחד עם זאת נציין, כי התמורה בעסקה דומה בקירוב לשווי שנקבע על ידינו בהערכת השווי.

בית אבות סיעודי:

עפ"י דיווח של חב' מניבים מיום 12.5.2022, החברה התקשרה עם רוכש נוסף לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במבנה בשטח בנוי של כ- 4,200 מ"ר הממוקם בשכונת המושבה הגרמנית בחיפה.

המבנה משמש כבית חולים סיעודי הכולל בסה"כ 130 מיטות גריאטריה סיעודית וכן מופעל במבנה מכון דיאליזה. הרוכש הנוסף הינו השוכר של הנכס בהתאם להסכם שכירות שבתוקף עד אוקטובר 2042.

התמורה הינה בסך של 23.25 מ' ₪ וה- NOI השנתי מהשכרת חלקה של הרוכשת בממכר מוערך בכ- 1.47 מ' ₪ (משקף תשואה של **6.32%**). הסכם השכירות כולל מנגנון עליית דמי השכירות לאורך תקופת השכירות ותחזוקת הממכר מבוצעת באחריות השוכר ועל חשבונו.

מרכזים מסחריים:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
05/2023	רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון	₪ 58,000	6.67%
08/2023	רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז	₪ 138,820	6.45% (1)
10/2023	רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים"	₪ 45,850	6.76%
05/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה	₪ 130,000	6.87% (1)
08/2024	רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז	₪ 94,860	6.57% (1)
12/2024	רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון	₪ 112,000	7.38%
12/2024	מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ	₪ 203,500	6.73% (2)

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים

(2) בהתאם למצגת החברה (נובמבר 2024), ה- NOI השנתי המוערך בתפוסה מלאה לשלושת הנכסים נשוא העסקה הינו בסך כולל של כ- 13.7 מיליון ₪. משרדנו ביצע את הערכות השווי לנכסים אלה לדוחותיה הכספיים של החברה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	₪ 22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	₪ 30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	₪ 131,500	6.92%
08/2023	רכישת שני מבני תעשיה בגדרות	₪ 194,000	4.12% (1)
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	₪ 154,000	6.50% (2)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	₪ 176,000	5.88% (3)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	₪ 250,000	6.00% (4)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	₪ 40,000	7.50% (5)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	₪ 89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	₪ 103,750	6.85% (6)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	₪ 102,000	5.88% (7)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	₪ 60,000	6.63% (8)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר.	₪ 36,650	6.15% (9)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	₪ 50,000	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה "ברקן" המושכר לשוכרים שונים בתפוסה מלאה.	₪ 90,700	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה הצפוני בבאר שבע בעסקת Sale & Lease Back	₪ 40,000	7.23% (10)
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	₪ 39,400	6.73%

הערות:

(1) במשרדנו, פרטים נוספים אודות העסקה הכוללת, בין היתר, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. נציין כי עד למועד הרכישה, הנכס הוערך על-ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים ומפאת סודיות לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(2) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

(3) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(4) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%.
שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

(5) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד כ- 10 שנים.

(6) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית בת שנה אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.

(10) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

<u>התייחסות לקביעת שיעור ההיוון לנכס הנדון:</u>

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במיוחד בעסקאות רכישת בתי הדיור המוגן ומרכזים מסחריים שנערכו לאחרונה (כמפורט לעיל), שיעורי ההיוון למרכיבי התזרים השונים בנכס הנדון נקבעו כדלקמן:

סעיף	שיקולים עיקריים	שיעור ההיוון
תזרימי מזומנים הנובעים מתנועת פיקדונות	נכס בהקמה עם שיעור שיווק נמוך יחסית לשלב הבניה וטרם פעילות כלכלית מוכחת. הובאה תוספת סיכון ביחס לשיעור ההיוון המקובל במודל המיושם בבתים מאוכלסים	8.25%
מחלקה סיעודית	טרם השכרה. צפי להפעלה - דחוי	7.5%
שטחי מסחר מושכרים	בהשוואה לעסקאות של נכסים מסחריים מניבים	6.5%
שטחי מסחר פנויים	הובאה תוספת סיכון ביחס לשטחי מסחר מושכרים, בהתחשב בהיקפם (כמחצית מכלל השטחים לשיווק)	7.5%
פחת כלכלי	בדומה למודל המיושם בבתים דומים	8.0%

17. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

א. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית, אשר נמצא בשלבי הקמה סופיים, וממוקם בקו ראשון לים בצמוד לטיילת החוף במערב העיר ראשון לציון, ממערב לשכונת "שער הים".

ב. התחרות בסביבה - הפרויקט עתיד לפעול בסביבה תחרותית מאוד, ובדגש על פרויקט "פרוטיאה בים" שנפתח לאחרונה ונמצא בשלבי אכלוס, ובצמוד אליו שטחי מסחר.

נציין, כי יתרונו הגדול של הפרויקט הינו בהיותו חדש, בבניה בסטנדרט גבוה מאוד ובמיקומו בקו ראשון לים.

ג. זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ"י תכניות ועפ"י היתרי הבניה שניתנו לפרויקט.

ד. הזכויות בקרקע - בעלות פרטית.

ה. <u>הפרויקט</u>:

- הפרויקט כולל 270 יחידות דיור מוגן, 36 יחידות מסחר ומחלקה סיעודית עם 36 מיטות.
- כיום מצוי הפרויקט בשלבי הקמה סופיים כאשר צפי סיום הבניה הינו בסוף רבעון ראשון של שנת 2026.
- נכון למועד הקובע נחתמו הסכמים עבור זכויות שימוש ב- 19 יחידות דיור.
- הפרויקט יכלול מחלקה סיעודית, אשר עפ"י תכניות החברה תופעל ע"י מפעיל חיצוני. כפי שנמסר ע"י החברה, המחלקה הסיעודית תופעל רק לאחר אכלוס 250 יח"ד, בכפוף להוראות חוק הדיור המוגן. בהקשר זה נציין, כי בפרויקט "פרוטיאה בים" הסמוך צפויות לפעול מחלקות אשפוז סיעודיות.
- הפרויקט יכלול שטחים משותפים כגון מסעדה, חדר כושר, מרפאה, ספא ובריכת שחיה, אשר עפ"י תכניות החברה יופעלו ע"י מפעילים חיצוניים.
- הפרויקט יכלול קומת קרקע מסחרית, אשר צפויה לכלול עסקים שונים בתחומי המסחר וההסעדה. נכון למועד הקובע נחתמו הסכמים עבור השכרת כ- 45% משטחי מסחר. הובאו בחשבון תקופות גרייס בהתאם להסכמי השכירות וכמקובל בענף.
- שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס יוערך ע"י היוון תזרים המזומנים העתידי בהפעלת הפרויקט - כמפורט בפרק עקרונות השומה לעיל.
- פעילות הניהול - <u>על הצד הזהיר</u>, לא הובאו בחשבון בתחשיבי השווי לבית הדיור המוגן הכנסות מעודף תפעולי בפעילות הניהול.

הכנסות מפעילות הניהול בבית הדיור המוגן הנדון צפויות לכלול, מעבר לדמי אחזקה שישולמו ע"י הדיירים כמקובל, גם הכנסות בהיקף לא מהותי משטחים כגון, חדר אוכל/מסעדה (הסדר לדיירי הבית), ספא ומרפאות, שטחי אחסנה שונים וכן שילוט חיצוני.

ככל שיתקדם אכלוס הפרויקט ועם התייצבות שיעורי התחלופה, צפויה פעילות הניהול להתנהל בעודף מאזני, כמקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בענף, למעט גרעון תפעולי הצפוי בתקופת ההרצה עד לאכלוס מלא.

18. נתוני השוואה

יחידות דיור מוגן:

להלן נתוני השוואה לפיקדונות בבתי דיור מוגן[11]:

בית דיור מוגן	מיקום	אפיון	פקדון ממוצע למ"ר	פקדון ממוצע ליחידה
בית א'	גוש דן - טבעת תיכונה (דרום)	פרויקט חדש	₪ 41,000	₪ 3,000,000
בית ב'	גוש דן - טבעת פנימית (דרום)	בית ותיק	₪ 36,000	₪ 1,800,000
בית ג'	גוש דן - טבעת פנימית (מזרח)	בית פעיל	₪ 49,000	₪ 2,400,000
בית ד'	אזור השרון המזרחי (דרום)	בית פעיל	₪ 51,000	₪ 2,500,000

לאור האמור לעיל ובהתחשב במאפייני בית הדיור המוגן המתוכנן, קבענו דמי פקדון בסיסיים ראויים בסך של **43,000 ₪ למ"ר דירתי**.

מחלקה סיעודית:

להלן נתוני השוואה לשכירות של מחלקות סיעודיות:

בית דיור מוגן	כמות מיטות	דמ"ש למיטה לחודש
רמת השרון	36	₪ 2,200
נורדיה	96	₪ 2,100
צומת סביון	159	₪ 2,100
גני תקווה	36	₪ 2,200
כפר סבא	36	₪ 2,200

לאור האמור לעיל ובהתחשב במאפייני המחלקה המתוכננת, קבענו דמי שכירות ראויים בסך של **2,000 ₪ למיטה לחודש**.

[11] מקור הנתונים: נכסים בליווי משרדנו ושיחות עם משווקים בסביבה, הנתונים המלאים מצויים במשרדנו.

19. תחשיב השווי

ריכוז נתונים:		ביאור
מספר יח"ד כולל	270	1
מספר יח"ד משווקות	19	1
יתרת מלאי	251	1
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ)	3.20%	2
מס' שנים עד שנה מייצגת	8	3
שווי פקדונות	810,432,000	4
אומדן הכנסה שנתית מחלקה סיעודית	864,000	5
הכנסה שנתית מסחר ואחסנה - שטחים מושכרים	7,791,778	6
אומדן הכנסה שנתית מסחר - שטחים פנויים	8,852,838	7
פחת כלכלי שנתי צפוי	1,751,127	8
אומדן יתרת עלויות הקמה	65,744,759	1

ביאורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
2) בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
3) התקופה החל ממועד תחילת אכלוס הבית.
4) שווי הפקדונות נקבע בגישת ההשוואה ובהתאם למכירות בפועל.
5) ההכנסה למיטה נקבעה בגישת ההשוואה.
6) לפי הסכמי שכירות וכפי שהוצג בפנינו ע"י החברה.
7) על בסיס הסכמי שכירות חתומים.
8) לפי 0.5% בשנה ועל בסיס עלות בנייה של 9,500 ₪ למ"ר עילי ברוטו.

הכנסות מדמי פקדון:

	כמות	דמי פקדון ממוצעים לדירה	סה"כ שווי
דירות משווקות	19	3,626,208	68,897,945
דירות במלאי	251	2,954,319	741,534,055
סה"כ	**270**	**3,001,600**	**810,432,000**

הכנסות מחילוט (דמי השתתפות):

סה"כ דמי הפקדון לכלל הדירות	810,432,000
שיעור שחיקה שנתי (ללא מע"מ)	3.20%
הכנסה שנתית משחיקה	25,933,824
שיעור היוון	8.25%
סה"כ השווי מתחלופה עתידית של דיירים	314,349,382
מס' שנים עד לשנה מייצגת	8
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	**166,720,641**

הכנסות והוצאות נוספות:		
הכנסה שנתית מדמי שכירות - מחלקה סיעודית (הערכה)		864,000
שיעור היוון		7.5%
שווי המחלקה הסיעודית בערכים שוטפים		11,520,000
שווי המחלקה הסיעודית בדחייה של 5 שנים להפעלה	0.70	**8,024,355**
הכנסה שנתית משטחי מסחר ואחסנה (הסכמים)		7,791,778
שיעור היוון למסחר מושכר		6.5%
שווי שטחי מסחר ואחסנה מושכרים		119,873,504
השתתפות במושכר (הסכמים)		-4,000,000
שווי שטחי מסחר ואחסנה מושכרים נטו		**115,873,504**
הכנסה שנתית משטחי מסחר פנויים (הערכה)		8,852,838
שיעור היוון למסחר פנוי		7.5%
שווי שטחי מסחר ואחסנה פנויים		**118,037,842**
הוצאות פתח כלכלי		-1,751,127
שיעור היוון		8.0%
שווי ההוצאות בגין פתח כלכלי		**-21,889,093**
סה"כ שווי ההכנסות והוצאות הנוספות		**220,046,609**

סיכום התחשיב		
הכנסה מפקדונות	(א)	810,432,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ב)	166,720,641
הכנסות והוצאות נוספות	(ג)	220,046,609
סה"כ שווי הפרויקט כגמור		**1,197,199,249**

תחשיב שווי שיורי של הנכס במצבו:		
שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, בדחייה למועד סיום ההקמה		1,197,199,249
בהפחתת רווח יזם (בהתאם לשלב הנוכחי)	25%	957,759,399
בניכוי אומדן יתרת עלויות הקמה		-65,744,759
שווי שיורי של הפרויקט במצבו למועד הקובע		**892,014,641**
ובמעוגל		**892,000,000**

<u>ניתוחי רגישות</u>:

להלן מוצגת השפעתם של שינויים בפרמטרים המרכזיים על שווי הנכס (באלפי ₪):

א. שינוי בשווי הפקדונות:

-5%	-2.50%	0%	2.50%	5%
852,900	872,500	**892,000**	911,600	931,100

ב. שינוי בשיעור ההיוון:

-1.0%	-0.50%	0%	0.50%	1.0%
952,600	920,000	**892,000**	867,700	846,500

ג. שינוי בשיעור הרווח היזמי:

-5.0%	-2.50%	0%	2.50%	5.0%
931,900	911,600	**892,000**	873,200	855,200

ד. שינוי בתקופת השהייה הממוצעת של דייר (בשנים):

6.0	7.0	8.0	9.0	10.0
914,900	903,000	**892,000**	881,800	872,500

20. <u>הערכה</u>

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הזכויות במקרקעין הנדונים במצבם, בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקיות מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למועד הקובע, בסך של **892,000,000 ₪ (שמונה מאות תשעים ושתיים מיליון שקלים חדשים).**

<u>הערות:</u>

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית.

21. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

למועד קובע 31.12.2024 בסך של 825,500 אלפי ₪

למועד קובע 30.09.2024 בסך של 796,600 אלפי ₪

ב. במסגרת העבודה התבקשנו ע"י החברה להעריך את שווי הנכס הנדון גם למועדים קובעים קודמים ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 - כמפורט בנספח א' להלן. הנכס הוערך על ידנו למועדים אלו כדלקמן:

למועד קובע 31.12.2023 בסך של 666,500 אלפי ₪

למועד קובע 31.12.2022 בסך של 480,100 אלפי ₪

העלייה בשווי ביחס להערכה זו נובעת בעיקרה מהתקדמות עבודות ההקמה וביצוע השקעות.

22. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

גיא יופה
כלכלן (BA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

נספח א' - הערכת שווי למועדים קובעים קודמים

במסגרת העבודה התבקשנו ע"י החברה להעריך את שווי הנכס הנדון - כמפורט בסעיף 5 לעיל - גם למועדים קובעים קודמים, ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022.

הערכות שווי אלו נערכו על בסיס אותה מתודולוגיה ועקרונות ההערכה כפי שיושמו בהערכת השווי המקיפה למועד קובע 31.12.2025, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למצב הנכס, לשלב ההקמה, לנתוני השוק ולרמות הסיכון הרלוונטיות בכל אחד מהמועדים.

תחשיב שווי למועד קובע 31.12.2023:

ריכוז נתונים:	
מספר יח"ד כולל	270
מספר יח"ד משווקות	4
יתרת מלאי	266
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ)	3.20%
מס' שנים עד שנה מייצגת	8
שווי פקדונות	722,993,000
אומדן הכנסה שנתית מחלקה סיעודית	864,000
הכנסה שנתית מסחר ואחסנה - שטחים מושכרים	7,977,482
אומדן הכנסה שנתית מסחר - שטחים פנויים	7,895,296
פחת כלכלי שנתי צפוי	1,751,127
אומדן יתרת עלויות הקמה	134,850,000

הכנסות מדמי פקדון:

	כמות	דמי פקדון ממוצעים לדירה	סה"כ שווי
דירות משווקות	4	2,975,128	11,900,512
דירות במלאי	266	2,673,280	711,092,488
סה"כ	**270**	**2,677,752**	**722,993,000**

הכנסות מחילוט (דמי השתתפות):

סה"כ דמי הפקדון לכלל הדירות	722,993,000
שיעור שחיקה שנתי (ללא מע"מ)	3.20%
הכנסה שנתית משחיקה	23,135,776
שיעור היוון	8.25%
סה"כ השווי מתחלופה עתידית של דיירים	280,433,648
מס' שנים עד לשנה מייצגת	8
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	**148,732,844**

הכנסות והוצאות נוספות:		
הכנסה שנתית מדמי שכירות - מחלקה סיעודית (הערכה)		864,000
שיעור היוון		7.5%
שווי המחלקה הסיעודית בערכים שוטפים		11,520,000
שווי המחלקה הסיעודית בדחייה של 5 שנים להפעלה	0.70	**8,024,355**
הכנסה שנתית משטחי מסחר ואחסנה (הסכמים)		7,977,482
שיעור היוון למסחר מושכר		6.5%
שווי שטחי מסחר ואחסנה מושכרים		122,730,494
השתתפות במושכר (הסכמים)		-4,000,000
שווי שטחי מסחר ואחסנה מושכרים נטו		**118,730,494**
הכנסה שנתית משטחי מסחר פנויים (הערכה)		7,895,296
שיעור היוון למסחר פנוי		7.5%
שווי שטחי מסחר ואחסנה פנויים		**105,270,612**
הוצאות פחת כלכלי		-1,751,127
שיעור היוון		8.0%
שווי ההוצאות בגין פחת כלכלי		**-21,889,093**
סה"כ שווי ההכנסות והוצאות הנוספות		**210,136,369**

סיכום התחשיב		
הכנסה מפקדונות	(א)	722,993,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ב)	148,732,844
הכנסות והוצאות נוספות	(ג)	210,136,369
סה"כ שווי הפרויקט כגמור		**1,081,862,213**

אומדן עלויות הקמה (ללא עלויות בגין הקרקע):	
<u>סעיף</u>	
עלויות עקיפות ובצ"מ	59,653,000
מימון וליווי	34,336,000
הקמה	299,389,000
סה"כ עלויות הקמה	**393,378,000**
עלויות הקמה שנצברו עד 31.12.2023	258,528,000
יתרת עלויות הקמה	**134,850,000**

תחשיב שווי שיורי של הנכס במצבו:		
שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, בדחייה למועד סיום ההקמה		1,081,862,213
בהפחתת רווח יזם (בהתאם לשלב הנוכחי)	35%	801,379,417
בניכוי אומדן יתרת עלויות הקמה		-134,850,000
שווי שיורי של הפרויקט במצבו למועד הקובע		**666,529,417**
ובמעוגל		**666,500,000**

תחשיב שווי למועד קובע 31.12.2022:

ריכוז נתונים:	
מספר יח"ד כולל	270
מספר יח"ד משווקות	1
יתרת מלאי	269
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ)	3.20%
מס' שנים עד שנה מייצגת	8
שווי פקדונות	667,326,000
אומדן הכנסה שנתית מחלקה סיעודית	864,000
הכנסה שנתית מסחר ואחסנה - שטחים מושכרים	6,257,357
אומדן הכנסה שנתית מסחר - שטחים פנויים	9,386,400
פחת כלכלי שנתי צפוי	1,751,127
אומדן יתרת עלויות הקמה	239,262,000

הכנסות מדמי פקדון:

	כמות	דמי פקדון ממוצעים לדירה	סה"כ שווי
דירות משווקות	1	3,312,000	3,312,000
דירות במלאי	269	2,468,454	664,014,000
סה"כ	**270**	**2,471,578**	**667,326,000**

הכנסות מחילוט (דמי השתתפות):

סה"כ דמי הפקדון לכלל הדירות	667,326,000
שיעור שחיקה שנתי (ללא מע"מ)	3.20%
הכנסה שנתית משחיקה	21,354,432
שיעור היוון	8.25%
סה"כ השווי מתחלופה עתידית של דיירים	258,841,600
מס' שנים עד לשנה מייצגת	8
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	**137,281,127**

הכנסות והוצאות נוספות:		
הכנסה שנתית מדמי שכירות - מחלקה סיעודית (הערכה)		864,000
שיעור היוון		7.5%
שווי המחלקה הסיעודית בערכים שוטפים		11,520,000
שווי המחלקה הסיעודית בדחייה של 5 שנים להפעלה	0.70	**8,024,355**
הכנסה שנתית משטחי מסחר ואחסנה (הסכמים)		6,257,357
שיעור היוון למסחר מושכר		6.5%
שווי שטחי מסחר ואחסנה מושכרים		96,267,033
השתתפות במושכר (הסכמים)		-5,000,000
שווי שטחי מסחר ואחסנה מושכרים נטו		**91,267,033**
הכנסה שנתית משטחי מסחר פנויים (הערכה)		9,386,400
שיעור היוון למסחר פנוי		7.5%
שווי שטחי מסחר ואחסנה פנויים		**125,151,996**
הוצאות פחת כלכלי		-1,751,127
שיעור היוון		8.0%
שווי ההוצאות בגין פחת כלכלי		**-21,889,093**
סה"כ שווי ההכנסות והוצאות הנוספות		**202,554,291**

סיכום התחשיב		
הכנסה מפקדונות	(א)	667,326,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ב)	137,281,127
הכנסות והוצאות נוספות	(ג)	202,554,291
סה"כ שווי הפרויקט כגמור		**1,007,161,418**

אומדן עלויות הקמה (ללא עלויות בגין הקרקע):	
סעיף	
עלויות עקיפות ובצ"מ	63,783,000
מימון וליווי	29,598,000
הקמה	297,663,000
סה"כ עלויות הקמה	**391,044,000**
עלויות הקמה שנצברו עד 31.12.2022	151,782,000
יתרת עלויות הקמה	**239,262,000**

תחשיב שווי שיורי של הנכס במצבו:		
שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, בדחייה למועד סיום ההקמה		1,007,161,418
בהפחתת רווח יזם (בהתאם לשלב הנוכחי)	40%	719,401,013
בניכוי אומדן יתרת עלויות הקמה		-239,262,000
שווי שיורי של הפרויקט במצבו למועד הקובע		**480,139,013**
ובמעוגל		**480,100,000**

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

20 אפריל 2026
מספרנו: 40288.06

לכבוד
אורנים על הים בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית
רח' אח"י דקר 3, ראשון לציון
(חלקה 33 בגוש 2704)

התבקשנו על ידי מר מאיר פוירשטיין - סמנכ"ל כספים בחב' אורנים על הים בע"מ (להלן: **"החברה"**), לעדכן את הערכת שווי של הנכס הנדון ליום 31.3.2026 - וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40288.07, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 17.3.2026.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן |M.A| ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים |B.A| ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים |B.A| ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט |M.A|
שיי טנרי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב |B.sc| ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית |B.A|
דורון יוכיזוביץ'
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
אורי לוי
כלכלן |B.A|, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין |LL.B| ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
רונן רוזנטל
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
שרון רומי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
אור אביטן שלו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים |M.A|
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית |B.A|
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
מירי ברקו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים |M.A|
ירין קופר
כלכלנית |B.A|, משפטנית |M.A| ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים |M.B.A|
יניב רוזנפלד
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן |B.A|
ענבל ששון
משפטנית |LL.B| ושמאית מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון |B.A| ושמאי מקרקעין
מוסא עוד
מהנדס מבנים |B.SC|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
איתי חיילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין |B.A|
עמית סולימן
כלכלן |B.A|
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
שגיב אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין |B.A|
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין |B.A|
עידן גרגי
מינהל עסקים |B.A| ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה |B.A|

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u>** - 31.3.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

גוש:	2704
חלקה:	33
שטח חלקה רשום (מ"ר):	12,234
סוג הנכס:	בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית - בשלבי הקמה
מיקום:	רח' אח"י דקר 3, ראשון לציון
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית רשומה ע"ש אורנים על הים בע"מ

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

הנכס הנדון מהווה פרויקט חדש הכולל בית דיור מוגן וקומת קרקע מסחרית, אשר ניצב על חלקה 33 בגוש 2704, ששטחה הרשום הינו 12,232 מ"ר.

הפרויקט כולל קומפלקס דיור מוגן בסטנדרט בניה גבוה אשר כולל סה"כ 270 יח"ד בשני מבנים בני 8-7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתפי חניה. הפרויקט כולל בנוסף מחלקה סיעודית ושטחים לרווחת הדיירים, שטחי מסחר במרכז מסחרי הפונה לטיילת החוף, שטח לטובת הציבור, בריכות, פרגולות וכיו"ב.

<u>התקדמות הבניה</u>:

נכון למועד הקובע הושלמו עבודות ההקמה בפרויקט והוא נמצא בשלבים מתקדמים של ביצוע עבודות גמר סופיות לקראת מסירה לדיירים.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית, למעט העובדה שביום 26.3.2026 התקבל תעודת גמר מס' 9890 לפרויקט הנדון.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

6.1 <u>השיווק בפרויקט הנדון</u>

מהנתונים עולה, כי עד כה נחתמו בפרויקט הסכמים עם דיירים עבור 19 יחידות דיור במסלול פיקדון פוחת, עם שיעור שחיקה של 3.2% בתוספת מע"מ, לתקופה של 15 שנים, בשווי כולל של 68,897,945 ₪ (ממוצע של 3,626,207 ₪ ליח"ד).

6.2 <u>המחלקה הסיעודית</u>

מפעיל של בית דיור מוגן שבו לפחות 250 יחידות דיור חייב להבטיח כי יפעיל בו מחלקה סיעודית, אלא אם ניתן לו פטור בהתאם להוראות החוק. המחלקה הסיעודית בנכס הנדון הוקמה אך טרם הופעלה. בהקשר זה יצויין, כי בכוונת החברה להגיש בקשה לממונה לפטור מהפעלתה של מחלקה סיעודית למשך תקופת תוקפו של הרישיון.

6.3 <u>פעילות הניהול</u>

בהתאם לנתונים העולים מפרויקטים דומים בליווי משרדנו, פעילות הניהול בבתי דיור מוגן בהיקף של 250 יח"ד ומעלה צפויה להתנהל בעודף מאזני החל משלב אכלוס של כ- 70% מיחידות הדיור המוגן.

הכנסות מפעילות הניהול בבית הדיור המוגן הנדון צפויות לכלול, מעבר לדמי האחזקה שישולמו על ידי הדיירים כמקובל, גם הכנסות נוספות ממקורות נלווים, בעיקר מהכנסות חניה ושילוט.

על הצד הזהיר, לא הובאו בחשבון בתחשיבי השווי לבית הדיור המוגן הכנסות מעודף תפעולי מפעילות הניהול.

כאמור, ככל שיתקדם אכלוס הפרויקט ויופעלו הרכיבים המפורטים לעיל ועם התייצבות שיעורי התחלופה בדומה לפרויקטים בעלי מאפיינים דומים, צפויה פעילות הניהול להתנהל בעודף מאזני.

6.4 שטחי המסחר

שטחים מושכרים:

הוצגו בפנינו נתוני שטחים מושכרים וכן הסכמי שכירות ותוספות להם, שנערכו בין אורנים על הים בע"מ לבין שוכרים שונים, ליחידות מסחריות הממוקמות בהיקף חזית קומת הקרקע של הפרויקט:

רכיב	שטח לשיווק	סה"כ דמ"ש שנתיים
שטחי מסחר מושכרים (הסכמים)	1,965 מ"ר	₪ 7,397,020
שטחי אחסנה למסחר (הסכמים)	260 מ"ר	₪ 370,284
סה"כ	**2,225 מ"ר**	**₪ 7,767,304**

הערה: בהתאם להסכמים שהוצגו בפנינו ניתנה לשוכרים תקופת גרייס בדמי השכירות של כ- 4 חודשים בממוצע. כמו כן ל- 3 מהשוכרים ניתנה השתתפות במושכר בהיקף כולל של 3,000,000 ₪, כאשר ליתר היחידות המסחריות הוערך על ידנו השתתפות נוספת בסכום כולל של כ- 1,000,000 ₪.

שטחים פנויים:

בהתאם לרשימת שטחים שהוצגה בפנינו, קיימים שטחי מסחר פנויים בהיקף של כ- 2,400 מ"ר.

6.5 יתרת עלויות השקעה בפרויקט

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, יתרת עלויות ההשקעה בפרויקט נכון למועד הקובע נאמדים בסך כולל של כ- **29,230 אלפי ₪**.

7. תחשיב השווי

ריכוז נתונים:		ביאור
מספר יח"ד כולל	270	1
מספר יח"ד משווקות	19	1
יתרת מלאי	251	1
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ)	3.20%	2
מס' שנים עד שנה מייצגת	8	3
שווי פקדונות	810,432,000	4
אומדן הכנסה שנתית מחלקה סיעודית	864,000	5
הכנסה שנתית מסחר ואחסנה - שטחים מושכרים	7,767,304	6
אומדן הכנסה שנתית מסחר - שטחים פנויים	8,852,838	7
פחת כלכלי שנתי צפוי	1,751,127	8
אומדן יתרת עלויות הקמה	29,230,606	1

ביאורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.
2) בהתאם למדיניות החברה בעניין שיווק הדירות.
3) התקופה החל ממועד תחילת אכלוס הבית.
4) שווי הפקדונות נקבע בגישת ההשוואה ובהתאם למכירות בפועל.
5) ההכנסה למיטה נקבעה בגישת ההשוואה.
6) לפי הסכמי שכירות וכפי שהוצג בפנינו ע"י החברה.
7) על בסיס הסכמי שכירות חתומים.
8) לפי 0.5% בשנה ועל בסיס עלות בנייה של 9,500 ₪ למ"ר עילי ברוטו.

הכנסות מדמי פקדון:

	כמות	דמי פקדון ממוצעים לדירה	סה"כ שווי
דירות משווקות	19	3,626,208	68,897,945
דירות במלאי	251	2,954,319	741,534,055
סה"כ	**270**	**3,001,600**	**810,432,000**

הכנסות מחילוט (דמי השתתפות):

סה"כ דמי הפקדון לכלל הדירות	810,432,000
שיעור שחיקה שנתי (ללא מע"מ)	3.20%
הכנסה שנתית משחיקה	25,933,824
שיעור היוון	8.25%
סה"כ השווי מתחלופה עתידית של דיירים	314,349,382
מס' שנים עד לשנה מייצגת	8
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	**166,720,641**

הכנסות והוצאות נוספות:		
הכנסה שנתית מדמי שכירות - מחלקה סיעודית (הערכה)		864,000
שיעור היוון		7.5%
שווי המחלקה הסיעודית בערכים שוטפים		11,520,000
שווי המחלקה הסיעודית בדחייה של 5 שנים להפעלה	0.70	**8,024,355**
הכנסה שנתית משטחי מסחר ואחסנה (הסכמים)		7,767,304
שיעור היוון למסחר מושכר		6.5%
שווי שטחי מסחר ואחסנה מושכרים		119,496,990
השתתפות במושכר (הסכמים)		-4,000,000
שווי שטחי מסחר ואחסנה מושכרים נטו		**115,496,990**
הכנסה שנתית משטחי מסחר פנויים (הערכה)		8,852,838
שיעור היוון למסחר פנוי		7.5%
שווי שטחי מסחר ואחסנה פנויים		**118,037,842**
הוצאות פחת כלכלי		-1,751,127
שיעור היוון		8.0%
שווי ההוצאות בגין פחת כלכלי		**-21,889,093**
סה"כ שווי ההכנסות והוצאות הנוספות		**219,670,094**

סיכום התחשיב		
הכנסה מפקדונות	(א)	810,432,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ב)	166,720,641
הכנסות והוצאות נוספות	(ג)	219,670,094
סה"כ שווי הפרויקט כגמור		**1,196,822,735**

תחשיב שווי שיורי של הנכס במצבו:		
שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס, בדחייה למועד סיום ההקמה		1,196,822,735
בהפחתת רווח יזם (בהתאם לשלב הנוכחי)	25%	957,458,188
בניכוי אומדן יתרת עלויות הקמה		-29,230,606
שווי שיורי של הפרויקט במצבו למועד הקובע		**928,227,582**
ובמעוגל		**928,200,000**

8. סיכום

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הזכויות במקרקעין הנדונים במצבם, בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקיות מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למועד הקובע, בסך של **928,200,000 ₪ (תשע מאות עשרים ושמונה מיליון ומאתיים אלף שקלים חדשים).**

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

למועד קובע 31.12.2025 בסך של 892,000 אלפי ₪

למועד קובע 31.12.2024 בסך של 825,500 אלפי ₪

למועד קובע 30.09.2024 בסך של 796,600 אלפי ₪

למועד קובע 31.12.2023 בסך של 666,500 אלפי ₪

העלייה בשווי ביחס להערכות קודמות נובעת בעיקרה מהתקדמות עבודות ההקמה וביצוע השקעות.

10. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

גיא יופה
כלכלן (BA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

אורנים על הים בע"מ

אומדן ריבית הלוואות וערבות בעלים

Intelligent Financial Solutions

אפריל, 2026

אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ

ת.ד 7134 כפר סבא, 4464102
טלפון 073-2903330
www.ifs-consulting.co.il

Intelligent Financial Solutions

10 באפריל, 2026

לכבוד:

<u>אורנים על הים בע"מ</u>

הנדון: <u>הערכת שווי לצרכים חשבונאיים</u>

לבקשת הנהלת אורנים על הים בע"מ (להלן: "החברה") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ (להלן: "IFS"), הערכת שווי הוגן של ריבית כלכלית הגלומה בהלוואת וערבות בעלים (לרבות חברות קשורות) וזאת לצורך רישום חשבונאי. העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) לרבות תקן IFRS13 ו-IFRS9. מטרת עבודה זו הינה לסייע להנהלת החברה ברישום חשבונאי זה. עבודה זו נערכה בהתאם לתנאי ההתקשרות בין החברה לבין IFS מחודש מרץ 2026.

הערכת השווי הנה לצרכי רישום חשבונאי בלבד ומתבססת על עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית בלבד. אין לעשות שימוש בהערכת שווי זו מלבד לצורך רישום חשבונאי.

הערכת שווי זאת מיועדת לשימושה הבלעדי של החברה. כמו כן, אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל ו/או תאוזכר בדוחות הכספיים שלה.

הגבלת אחריות

מטרת עבודה זו הינה להעריך את השווי ההוגן של הלוואות/ערבות בין החברה לבעלי שליטה/עניין בדוחות הכספיים של החברה, על בסיס הנחות המפורטות בגוף העבודה ולמטרה זו בלבד. לצורך גיבוש חוות דעתנו, התבססנו על נתונים אשר סופקו לנו על ידי הנהלת החברה, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. הסתמכנו על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים אולם לא ביצענו כל פעולת ביקורת ולא ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך איננו מחווים כל דעה אודות נאותות הנתונים ששימשו בעבודתנו. כל שינוי במידע או בנתונים עשוי לשנות את חוות דעת זו. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהו לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של הנתונים.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו לימי ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתעשנה במועד מאוחר יותר. על כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. אנו סבורים שחוות דעת זו הינה סבירה בהתבסס על המידע שסופק לנו, וכי מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לתוצאה שונה.

עבודתנו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהי, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם. אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו. המידע המופיע בעבודתנו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד להעריך את שווי החברה או נכס כלשהו למשקיע כלשהו. המושג "שווי הוגן" מוגדר כמחיר שבו יחליף נכס ידיים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, כאשר לשני הצדדים מידה סבירה של ידע אודות העובדות הרלבנטיות לעסקה.

לצורך הערכת השווי, נקטנו בשיטות ההערכה המתאימות לדעתנו ובכפוף למידת ישימות השיטה. חוות דעתנו כוללת את תיאור המתודולוגיה וההנחות אשר שימשו להערכת השווי. התיאור הכולל בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

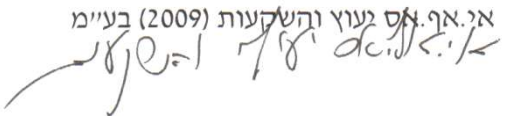
הננו בלתי תלויים בחברה בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 30-105 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.

החברה מתחייבת לשפות אותנו בקשר עם כל פיצוי אשר עולה על פי 3 מגובה שכר הטרחה שישולם על ידי החברה לנו בגין חוות דעת זו. במקרה בו נחויב בהליך משפטי, מזמיני העבודה ישפו אותנו על כך בהתאם, והכל למעט במקרה של זדון מצדנו.

<u>פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:</u>

שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון[1].

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות שגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330



[1] לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה אומדן הריבית הכלכלית בהלוואת וערבות בעלים (לצורך רישום חשבונאי ועל בסיס עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית.
- כל הנתונים בעבודה זו הינם בש"ח ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
- כל סולמות הדרוג המוצגות בעבודה מתייחסות לדרוג מקומי (ישראל). קרי, בהשוואה לחייבים ישראלים אחרים .
- להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:

החברה -	אורנים על הים בע"מ
IFS –	אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ
אש"ח-	אלפי ש"ח
מח"מ-	משך חיים ממוצע

להלן היררכיית דירוג זמן ארוך:

דירוג זמן ארוך
Aaa.il
Aa1.il
Aa2.il
Aa3.il
A1.il
A2.il
A3.il
Baa1.il
Baa2.il
Baa3.il
Ba1.il,Ba2.il,Ba3.il
B1.il,B2.il,B3.il
Caa1.il,Caa2.il,Caa3.il
Ca.il
C.il

מקורות מידע

במסגרת עבודתנו, התבססנו, בין היתר, על נתונים ומידע פיננסי של החברה, אשר התקבלו מהנהלת החברה. ידוע לכם והנכם מסכימים, כי אנו מסתמכים על המידע שהומצא לנו כאמור ללא כל אימות או בדיקה עובדתית שלו או של תוכנו, ולפיכך אנו לא נהיה אחראים לתוצאות הסתמכותנו עליו ו/או להשפעת הסתמכותנו כאמור על עבודתנו ו/או על תוצאותיה. יחד עם זאת, לאור שיחותינו עם ההנהלה ניכר כי אין לנו כל סיבה להאמין כי המידע והנתונים שהתקבלו אינם סבירים.

- לצורך עבודתנו הסתמכנו על הנתונים והמצגים הבאים:

- מידע פיננסי, עסקי ותפעולי אשר התקבל מהנהלת החברה לגבי פעילות הנרכשת.
- שמאות למקרקעין שבבעלות החברה.
- דוחות כספיים מבוקרים לשנים 2020- 2024.
- הסכמי הלוואה.
- מידע גלוי ורלוונטי המתפרסם באתרי האינטרנט.

פרק 2
אומדן שיעור הריבית

2.1 תיאור החברה

למועד הערכת השווי, החברה הינה חברה פרטית תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל בחודש פברואר 2018. במהלך שנת 2018 התקשרה החברה בהסכמים לרכישת מקרקעין, על שטחם היא מתעתדת להקים פרויקט דיור מוגן משולב עם שטחי מסחר.
לחברה אין פעילות עסקית נוספת.

2.2 להלן תיאור תמציתי של הלוואות מבעלי עניין וערבויות

א. **ערבות בעלים בגין אשראי בנקאי** – לחברה אשראי בנקאי המגובה, בין היתר, בבטוחות מצד חברה קשורה וערבות בעל שליטה בסך של 100 מיליון ש"ח.

ב. **הלוואה (חודשה) מיום 28.2.2025** – הלוואות שנתקבלו מבעלי עניין בחברה והסכם ההלוואה חודש ביום 28.2.2025, בסך 23 מיליון לישי"ט, נושאות ריבית הסוניה בתוספת 2.85% ועומדות לפירעון בתום תקופה של 5 שנים ממועד החידוש.

ג. **הלוואות מיום 1.8.2024** – הלוואה בסך 50 מיליון ש"ח שנתקבלה מבעלי עניין בחברה, אשר אינן צמודות, נושאות ריבית כקבוע בתקנות מס הכנסה (3(י)) לפקודה ועומדות לפירעון בתום תקופה של 5 שנים ממועד העמדתן.

ד. **הלוואות מיום 31.12.2024** – מספר הלוואות שנתקבלו מבעלי עניין בחברה, אשר אינן צמודות, נושאות ריבית כקבוע בתקנות מס הכנסה (3(י)) לפקודה ועומדות לפירעון בתום תקופה של 5 שנים ממועד העמדתן.

ה. **הלוואות מיום 31.12.2024** – הלוואה בסך 3.5 מיליון ש"ח שנתקבלה מבעלי עניין בחברה, אשר אינן צמודות, נושאות ריבית כקבוע בתקנות מס הכנסה (3(י)) לפקודה ועומדות לפירעון בתום תקופה של 5 שנים ממועד העמדתן.

ו. **הלוואות מחודש 7.2025** – הלוואה בסך 10 מיליון ש"ח שנתקבלה מבעלי עניין בחברה, אשר אינן צמודות, נושאות ריבית כקבוע בתקנות מס הכנסה (3(י)) לפקודה ועומדות לפירעון בתום תקופה של 5 שנים ממועד העמדתן.

ז. **שטר הון-** ביום 1.1.2024 הומרה הלוואה בסך כולל של כ- 33 מיליון ש"ח לשטר הון. שטר ההון אינו נושא ריבית והצמדה. שטר ההון לא יפרע לפני 5 שנים ממועד העמדת השטר. פירעון השטר נדחה לפני התחייבויות אחרות וקודם רק לחלוקת עודפי רכוש בפירוק.

2.3 מדרג שווי הוגן[2]

שווי הוגן הוא מחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה) מבלי להתחשב אם מחיר זה ניתן לצפייה במישרין או אם מחיר זה נאמד תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

[2] IFRS13

תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 13 קובע מידרג שווי הוגן המסווג לשלוש רמות את הנתונים לטכניקות הערכה שמשמשות למדידת שווי הוגן:

- נתוני רמה 1 הם מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או עבור התחייבויות זהות שלישות יכולה להיות גישה אליהם במועד המדידה. מחיר מצוטט בשוק פעיל מספק את הראייה המהימנה ביותר לשווי הוגן ויש להשתמש בו כדי למדוד שווי הוגן בכל עת שהוא ניתן להשגה.
- נתוני רמה 2 מוגדרים כנתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אך ניתנים לצפייה עבור נכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.
- נתוני רמה 3 הם נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או עבור ההתחייבות. נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישמשו כדי למדוד שווי הוגן במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס או עבור ההתחייבות במועד המדידה. אולם, מטרת המדידה של השווי ההוגן נותרת ללא שינוי, כלומר מחיר יציאה במועד המדידה מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות. לפיכך, נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישקפו את ההנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בהן בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, כולל הנחות לגבי סיכון.

2.4 מתודולוגיה – הלוואות בעלים

כמפורט בדו"ח מתודולוגי של מדרוג[3], "הלוואת בעלים היא סכום כסף שמלווה בעל המניות לחברה שבבעלותו, במטרה להזרים לה מקור הוני לצורך מימון פעילותה העסקית, זאת בהתאם לתמורה ולתנאים שנקבעו בהסכם הלוואת הבעלים. לעתים קרובות הלוואת בעלים מהווה כלי מימון גמיש וזול לגיוס הון עבור החברה, מכיוון שלרוב ההלוואה ניתנת ללא ריבית וללא מועד פירעון. הלוואות בעלים הן במקרים רבים החוב הנחות ביותר מבין חובות החברה, כלומר שבעת פירוק החברה ראשית יגבו את חובותיהם כל שאר בעלי החוב, ולכן הלוואת הבעלים תשמש לרוב ככרית לבעלי חוב בכירים יותר.

על פי דו"ח זה, במידה והלוואת הבעלים תעמוד בתנאים להלן או בתנאים שנעריך שהם דומים להם במהותם, יש להקצות להלוואת בעלים משקל של 100% הון בחישוב המדדים הפיננסים המותאמים.

על פי מדרוג, להלן התנאים העיקריים אותם נבחן בבואנו להחליט על סיווג הלוואת בעלים כהון או כחוב. בכל מקרה תנאים 1 ו- 2 המובאים להלן צריכים להתקיים בכדי שניתן יהיה לסווג הלוואת בעלים כהון:

א. הלוואת הבעלים נחותה חוזית ותזרימית ביחס לכל שאר חובות החברה, לרבות התחייבויות לא פיננסיות כגון נושים מסחריים, כאשר הנחיתות תחול גם ביחס להתחייבויות עתידיות.

ב. הלוואת הבעלים אינה יכולה לגרום לכשל פירעון בחברה. קרי:

i. אין אמות מידה (למעט אמות מידה אינפורמטיביות שכשל בעמידה בהן אינו גורר השלכות כלשהן), אין זכויות האצת פירעון

[3] דירוג חובות נחותים, מכשירים היברידיים ומניות בכורה בתחום מימון תאגידי.

(אקסלרציה), אין זכות להכריז על חדלות פירעון; או שאם זכויות אלה קיימות, הן אינן ניתנות לאכיפה עד שכל החוב הבכיר ישולם במלואו.

ii. אין שעבודים על נכסים השייכים ליישות המדורגת.

iii. אין התחייבות להפחתה, פדיון או פירעון מוקדם אחר, לפני מועד הפירעון של המכשירים הבכירים יותר במבנה ההון, למעט במידה שהתשלומים האמורים היו ניתנים לביצוע על פי כללי החלוקה מההון העצמי.

iv. אין אופציות מכר (PUT) הניתנות למימוש לפני מועד הפירעון של החוב הבכיר.

ג. קיימת זהות אינטרסים כלכליים בין ההון העצמי השייך לבעלי המניות לבין הלוואת הבעלים. כלומר, הלוואת הבעלים הינה בבעלות בעלי המניות הרגילים, ולאחר ההנפקה, קיימות הגבלות על יכולת ההעברה של הלוואת הבעלים לצד שאינו בעל מניות רגיל המבטיחות שמירה על זהות שכזו.

2.5 אומדן שיעור הריבית הגלום בהלוואות וערבות בעלים

לצורך אומדן שיעור הריבית הגלום התבססנו על הר"מ:

- כאמור לעיל, לחברה אין פעילות עסקית מעבר לפעילות המקרקעין (ראה סעיף 2.1 לעיל).
- נכון למועדי החישוב, החברה איננה מדורגת על ידי חברות דירוג האשראי. כמו כן, לחברה אין הלוואות בנקאיות ו/או מצד ג' אשר אינן מגובות בערבות בעלי שליטה. לכן, לא ניתן לאמוד באופן סביר את מחיר החוב של החברה על ידי גזירת דירוג אשראי סינטטי של חוב החברה.
- להלן טבלה המרכז את השווי ההוגן של המקרקעין[4], סך האשראי הבנקאי וסך ההתחייבות מבעלי עניין (מוצג באש"ח):

מועד	שווי על בסיס שמאות	אשראי בנקאי חיצוני	יחס בטוחה לאשראי בנקאי	עודף על אשראי בנקאי	הלוואות בעלים	יחס בטוחה להלוואות בעלים
31/12/18	127,158	36,285	3.50	90,873	50,625	1.80
31/12/19	126,111	37,061	3.40	89,050	65,933	1.35
31/12/20	339,259	56,200	6.04	283,059	179,257	1.58
31/12/21	453,588	136,010	3.33	317,578	174,464	1.82
31/12/22	573,162	199,501	2.87	373,661	180,944	2.07
31/12/23	683,597	301,525	2.27	382,072	201,085	1.90
31/12/24	825,500	350,972	2.35	474,528	263,744	1.80
31/12/25	892,000					

- ההלוואות הבנקאיות ומבעלי עניין הינן שקליות ואינן צמודות למדד המחירים לצרכן, למעט הלוואה מחודש 2.2025 אשר הנה בליש"ט.
- מעבר למוצג בטבלה לעיל, לחברה אין אשראי בנקאי או אשראי פיננסי אחר מצד ג'.
- על בסיס הסכמי האשראי מול המערכת הבנקאית, נכון למועד העמדת האשראי, גזרנו את דרוג האשראי, וזאת בהתבסס על ידי מטריצות אשראי של מאגר מידע 'מרווח הוגן' לגבי הלוואות שקליות שאינן צמודות.
- בשנת 2018 נטלה החברה אשראי בנקאי בריבית של פריים + 1.25% (מח"מ כ-1 שנים). על בסיס ניתוח אשראי זה בעזרת מאגר מידע 'מרווח הוגן, נמצא שדרוג האשראי הנו בטווח baa2 - baa1.

[4] על בסיס שמאות

- בחודש יוני 2021 נטלה החברה אשראי בנקאי בריבית של פריים + 1.75% (מח״מ כ-1 שנים). על בסיס ניתוח אשראי זה בעזרת מאגר מידע ׳מרווח הוגן׳, נמצא שדרוג האשראי הנו בקרוב baa1.
- בחודש אוגוסט 2025 הוגדלה מסגרת האשראי והוארך מועד הפירעון הסופי של האשראי עד ליום 30.6.2026 בריבית של פריים + 1.75% (מח״מ כ-1 שנים). על בסיס ניתוח אשראי זה בעזרת מאגר מידע ׳מרווח הוגן׳, נמצא שדרוג האשראי הנו בקרוב baa1.
- על בסיס ניתוח סך האשראי הבנקאי ביחס לשווי ההוגן של המקרקעין (ראה לעיל), נמצא ששווי המקרקעין הנו לפחות פי 2 מסך האשראי. בהתאם לכך ובהתבסס על הטבלה שלהלן[5], אנו סבורים שערבות הבעלים (לרבות הבטוחה) אינן מהוות ערך מהותי לחברה. לכן, במקרה זה לא קיימת הטבה מבעלי שליטה.

לוח 1 : קווים מנחים לבחינת הטבה דירוגית בגין מכשירי חוב מגובי בטוחות

דירוג מנפיק/חוב בכיר בלתי מובטח		Baa1.il ומעלה	Ba2.il -Baa2.il	Ba3.il ומטה
מאפייני הבטוחה	איכות הבטוחה*	גבוהה	בינונית ומעלה	בינונית **
	יחס השבה לבטוחה***	0.7<X		0.5<X
תוספת דירוג ביחס לדירוג המנפיק/דירוג החוב הבכיר הבלתי מובטח (כתלות במאפייני הבטוחה וביחס ההשבה)		+1	+1-2	+1-3****

- מבחינת הלוואות מבעלי עניין, ובהתבסס גם על הטבלה שלהלן (הטבלה שלהלן מציגה את דרגות הדרוג[6] ביחס לחוב בכיר), אנו סבורים שהדרוג של הלוואות בעלי עניין הנו בקרוב baa3 (הפחתה של 1-2 דרגות דרוג ביחס לדרוג האשראי הבנקאי):

טבלה 1- קווים מנחים להפחתת דרגות דירוג בחובות נחותים, מכשירים היברידיים ומניות בכורה ביחס לדירוג המנפיק

סוג המכשיר	מספר דרגות הדירוג המופחתות
חוב בכיר לא מובטח	-
חוב נחות רגיל	1
מכשיר היברידי*	1-2
מניות בכורה/מכשיר היברידי בנחיתות עמוקה**, ***	2-3

- לצורך אומדן ריבית הגלומה בהלוואה נעשה שימוש במטריצת מרווח הוגן לגבי הלוואות בריבית שקלית, בעלת מח״מ התואם את תקופת ההלוואה למועדי החישוב (5 שנים), בדרוג של baa3 (למעט שטר הון שהנו נחות יותר ולכן בדרוג ba ונכון לכל אחד ממועדי החישוב[7]:

מועד	דרוג אשראי בנקאי	דרוג א.בנקאי ללא ערבות	דרוג הלוואות בעלים	ריבית	הערות
31/12/22	baa1	baa1	baa3	9.1%	
31/12/23	baa1	baa1	baa3	9.7%	
31/12/23	baa1	baa1	ba	13.4%	שטר הון
01/08/24	baa1	baa1	baa3	9.5%	
31/12/24	baa1	baa1	baa3	8.8%	הלוואה
31/12/24	baa1	baa1	ba	12.7%	שטר הון
28/02/25	baa1	baa1	baa3	7.6%	בליש״ט
01/07/25	baa1	baa1	baa3	8.2%	

[5] מקור : דוח מידרוג. ׳שיקולים מבניים בדירוג מכשירי חוב בתחום המימון התאגידי׳, ספטמבר 2019.

[6] מקור : דוח מידרוג. ׳דרוג חובות נחותים, מכשירים היברידיים ומניות בכורה בתחום מימון תאגידי׳, דצמבר 2019

[7] נעשה שימוש במאגר מרווח הוגן

נספח א' - פרטים נוספים אודות מעריכי השווי

פרטי החברה המעריכה

חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוות דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.

תחומי ידע ופעילות

- ✓ ליווי חברות בתהליכי הנפקה ראשונה לציבור.
- ✓ חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים.
- ✓ דיו-דיליג'נס כלכלי וחשבונאי.
- ✓ הערכת שווי חברות ועסקים.
- ✓ בדיקת כדאיות כלכלית.
- ✓ הכנת תוכניות עסקיות.
- ✓ ליווי חברות מול המערכת הבנקאית.
- ✓ ליווי חברות בתהליכי מיזוג ורכישה.
- ✓ הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים.
- ✓ הערכת שווי התחייבויות תלויות, ערבויות והלוואות.
- ✓ הערכת שווי של מכשירים פיננסים ונגזרים.

פרטי עורך חוות הדעת, שגיא בן שלוש, רו"ח

- מנכ"ל חברת הייעוץ "אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ".
- בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.
- בעל רישיון ראיית חשבון בישראל.
- בעל ניסיון של מעל ל-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי (של אופציות ונגזרים אחרים, חברות ועסקים וכיו"ב) ועבודות כלכליות במגוון תחומים לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.
- לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
- מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים.
- חבר (Member) בארגונים/גופים בינלאומיים למעריכי שווי:
  - Member in the International Association of Consultants, Valuators and Analysts – **IACVA**

פרק 11 – חתימות

החברה:

אורנים על הים בע"מ _____